

per E-Mail an SI3@bmwsb.bund.de  
Kopie (CC) an SI4@bmwsb.bund.de



## Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Architects for Future  
Deutschland e.V.  
Bismarckstr. 156,  
28205 Bremen

Mail: politik@architects4-  
future.de

*„Ein „weiter so“, ein Ignorieren der Herausforderungen führt – das muss man so unumwunden sagen – in eine Kaskade an Krisen, die unsere Städte zu wenig lebenswerten Orten machen.“*

*Doris Sibum, Zukunftsforscherin*

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr MinR Reinhard Janssen,**

das Baugesetzbuch ist eines der wichtigsten Hebel für die Gestaltung der Städte und Gemeinden von „Übermorgen“. Wir als **ArchitectsForFuture** stellen uns in besonderer Weise die Frage, wie unsere Kommunen in Zukunft aussehen müssen, damit wir weiterhin mit einer hohen Lebensqualität sozialgerecht zusammenleben können.

**Zentral ist dabei die Frage:** Welche Stellschrauben müssen dafür im hier und jetzt bewegt werden? Denn Bau- und Planungsprozesse nehmen bekanntlich viel Zeit in Anspruch und es gilt deswegen, notwendige Transformationen und Paradigmenwechsel rechtzeitig einzuleiten.

Wir sehen uns in der Verantwortung, die vorliegende Baugesetzbuchnovelle im Namen der ForFutureBewegung sowie aller nachfolgenden Generationen zu beurteilen. Denn die Zeit drängt!

Aktuell ist die Planungslandschaft mit multiplen Krisen und Herausforderungen konfrontiert, die es dringend gilt, gemeinschaftlich und nicht länger partikular zu lösen. Im Wesentlichen haben wir fünf große Handlungsfelder identifiziert:

- Bezahlbarer Wohnraum
- Flächenschutz
- Klimaschutz
- Klimafolgenanpassung
- Demografischer Wandel

*„Beim Bauen können wir die Umwelt- und die Klimaproblematik mit der Lebensqualitätsfrage verbinden. [...] In einen CO<sub>2</sub>-Preis verliebt sich niemand. Aber Städte, auf die wir stolz sind, Straßen durch die wir gerne gehen, [...] in die kann man sich verlieben.“*

Prof. Dr. Dirk Messner,  
Präsident des Umwelt-  
bundesamts

### BEZAHLBARER WOHNRAUM

Die vorliegende Baugesetzbuchnovelle setzt weiterhin sehr stark auf das Prinzip „Bauen, Bauen, Bauen“, um die Wohnungskrise zu lösen. Das untergräbt nicht nur Klimaziele, sondern ist als zentrale wohnungspolitische Handlungsstrategie auch unterkomplex (vgl. Reiß-Schmidt 2022).

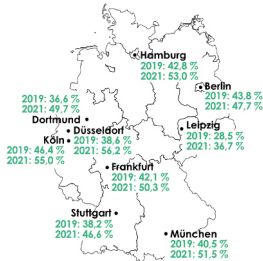
„Große Teile der wohnungspolitischen Debatte sind mit dem Recycling alter und nicht (mehr) effizienter oder längst abgeschaffter wohnungspolitischer Instrumente befasst.“

- difu & vhw

„Die Bauleitplanung allein bietet speziell zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und zu dessen Realisierung keine hinreichenden Steuerungsmöglichkeiten.“

- difu & vhw

Anteil der Haushalte, die 30 % oder mehr ihres Einkommens für Miete ausgeben (vgl. Hans Böckler Stiftung 2021):



Es fehlen maßgeblich bodenpolitische Instrumente, um die Kommunen überhaupt wieder handlungsfähig zu machen und den preistreibenden Spekulationsprozessen mit Grund und Boden Einhalt zu gebieten. Die Bodenpreissteigerungen sind zu einem der größten Kostentreiber für neuen Wohnraum geworden und können in angespannten Wohnungsmärkten über 50% der Gesamtkosten ausmachen (vgl. difu 2018: 4). In München sind die Bodenpreise beispielsweise von 1950 bis 2017 um 62.433% gestiegen (vgl. Vogel 2019: 37).

Das Baugesetzbuch lässt insbesondere die Frage unbeantwortet, wie z.B. gemeinwohlorientierte oder kommunale Akteure, lokale BauträgerInnen, Baugemeinschaften, die ein Interesse daran haben, bezahlbaren Wohnraum und quartiersorientierte Projekte im Sinne des Gemeinwohls umzusetzen, überhaupt mit Bauland in zentralen Lagen versorgt werden sollen.

Wir zitieren an dieser Stelle die „Bodenpolitische Agenda“ vom Deutschen Institut für Urbanistik (difu) und vom Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (vhw):

**„Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik und soziale Wohnungspolitik sind ohne eine aktive und konsistente Bodenpolitik aller administrativen Ebenen langfristig nicht umsetzbar.“**

Wir appellieren inständig an den Bundesgesetzgeber, dieses so zentrale Themenfeld endlich anzugehen und den Instrumentenbaukasten des Baugesetzbuchs dementsprechend zu erweitern. Die derzeitige wohnungspolitische Strategie trägt schlichtweg nicht ausreichend zur Bewältigung der „sozialen Frage unserer Zeit“ bei (vgl. spd.de).

Nicht einmal zur im Koalitionsvertrag vereinbarten Reparatur des Vorkaufsrechts konnte man sich in der vorliegenden Novelle durchringen. Auch bei den vorgenommenen Anpassungen in § 31 und § 34 BauGB gibt es zum Beispiel zentrale Schwächen, sofern der Gesetzgeber sie als Instrumente zur Lösung der Wohnungskrise anführen möchte. (Wovon wir an dieser Stelle ausgehen):

a) Es gibt keinerlei Verpflichtung, die über diese Paragraphen genehmigten Wohnungen auch tatsächlich zeitnah zu bauen.

b) Es gibt keinerlei agierende Steuerungsmöglichkeit, dass die genehmigten Wohneinheiten auch dort entstehen, wo entsprechend dringend Wohnraum benötigt wird.

c) Es gibt keinerlei Sicherung, dass die genehmigten Wohneinheiten auch tatsächlich bezahlbar sind und den Bevölkerungsteilen zugutekommen, die am stärksten von der Wohnungsnot betroffen sind (z.B. über den Bau sozial geförderter Wohneinheiten).

d) Nur der Wohnungsbau wird hier in den Blick genommen. Das erforderliche „Mitwachsen“ wichtiger Infrastrukturen (Schulen, Kita, Grün- und Freiflächenversorgung etc.) wird instrumentell nicht berücksichtigt und sowohl Kosten als auch potenzielle Konflikte auf die Allgemeinheit abgestellt.

## FLÄCHENSCHUTZ

Die Bundesregierung hat sich bis 2030 das Ziel gesetzt, weniger als 30 ha/Tag Siedlungs- und Verkehrsfläche zu verbrauchen. Das integrierte

Umweltprogramm des Bundesumweltministeriums formuliert sogar für 2030 ein Ziel von 20 Hektar pro Tag (vgl. Umweltbundesamt 2024).

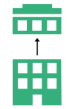
Mit aktuell ca. 55 Hektar pro Tag sind wir davon noch weit entfernt. Studien haben aber längst dargelegt, dass es ausreichend Potenzial gäbe, den Flächenbedarf für neuen Wohnraum etc. auch im Innenbereich decken zu können - beispielsweise durch Aufstockungen, Umbauten oder die Bebauung von Brachen und Baulücken. Zudem sind unsere Städte & Gemeinden ohnehin in einem stetigen Wandel, so dass wir immer mit obsoleten Flächen und Transformationserfordernissen umgehen können müssten (vgl. Universität Kassel 2023).

**Die zentrale Problematik:** Die Kommunen haben nach wie vor keine hinreichenden bodenpolitischen Instrumente, um diese Potenziale im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Möglichkeiten zugänglich zu machen. Die bestehende Systematik des Baugesetzbuchs ist vornehmlich reagierend (also auf Impulse von Außen angewiesen) und nimmt den Kommunen die Möglichkeit, selbstständig und aktiv steuernd Planungsziele zur Bewältigung der aktuellen Krisen durchzusetzen.

Die Instrumente des vorliegenden Baugesetzbuchs sind – trotz sog. Bodenschutzklausel in § 1 - weiterhin vorwiegend dafür ausgelegt, Zersiedlung zu privilegieren. Das entscheidende Planungsparadigma „Innen- vor Außenentwicklung“ ist in der Toolbox des Baugesetzbuchs nicht stringent abgebildet. Der Bundesgesetzgeber kann sich bei der Einhaltung der Flächenschutzziele nicht nur auf z.B. die Raumordnungsgesetzgebung zurückziehen, sondern muss mit dem BauGB den Ländern und Kommunen konkrete Instrumente zur Operationalisierung des 30-Hektar-Ziels an die Hand geben. Das Baugesetzbuch ist ein unumgänglicher Hebel, die Handlungsfähigkeit und Planungshoheit der Kommunen zu erhalten und das „Bauen im Bestand“ als Kompensation und zentralen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz aktiv zu ermöglichen.

2,7 Mio.

Wohneinheiten durch Aufstockung & Transformation



Quelle: Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung (2020)

Bundesweit  
1.155 km<sup>2</sup>

Flächenreserven im Innenbereich



Quelle: Bundesstiftung Baukultur 2018

## KLIMASCHUTZ

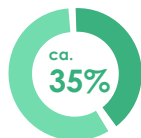
### „Das Bauen und Betreiben von Gebäuden ist der Elefant im Klimaraum.“

Prof. Dr. Dr. h.c. John Schellhuber, Klimaforscher

Warum ein Paradigmenwechsel im Bauwesen so wichtig ist (Quelle: Deutsche Bundesstiftung Umwelt 2015 | Bundespressekonferenz 2021):



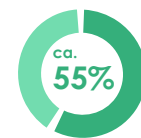
Emissionen



Energiebedarf



mineralischer Rohstoffverbrauch



Müllaufkommen

Mit Verwunderung haben wir festgesetzt, dass die Klimarelevanz des Bauens in der vorliegenden Baugesetzbuchnovelle komplett ausgeblendet wird. Wir schreiben das Jahr 2024: Dass ein so zentrales Regelwerk wie das Baugesetzbuch nicht maßgeblich an der Frage partizipiert, wie die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich zu senken sind, ist mit den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und Art. 20a Grundgesetz nicht vereinbar! Der Bundesgesetzgeber kann sich hier nicht darauf zurückziehen, die

Deutschland darf gemäß des Pariser Abkommens insgesamt 4,2 Gigatonnen (Gt) CO<sub>2</sub> emittieren. Dieses Budget wäre bei gleichbleibenden Emissionen voraussichtlich

2026

verbraucht - bei linearer Reduktion im Jahr 2032 (vgl. Sachverständigenrat der Bundesregierung für Umweltfragen k.A.: 52).

„Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen [...]“

## Grundgesetz

Artikel 20a

Verantwortung für diesen riesigen und unglaublich relevanten Sektor auf andere Gesetze, Verordnungen oder administrative Ebenen (sprich: Länder und Kommunen) abzuschieben. Der Schutz „grauer Energie“ sowie das gezielte Beschleunigen und Privilegieren des Bauens im Bestand (Privilegierung von Aufstockungen, An- und Umbauten) sind nicht nur eine Gemeinschaftsaufgabe, sondern in besonderer Weise maßgebliche Aufgabe des Baugesetzbuchs; ebenso wie u.a. die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch fortlaufende Zersiedelungsprozesse begründet sind. Eine Beschleunigung der notwendigerweise erforderlichen Bauwende sowie die Erreichung der Klimaziele kann ohne einen Paradigmenwechsel im Baugesetzbuch definitiv nicht gelingen!

## KLIMAFOLGENANPASSUNG

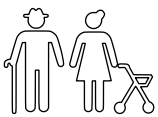
„Wenn wir Ärzte ange-treten sind, um Leben zu schützen und Gesundheit zu wahren, dann müssen wir uns dringend der Tatsache stellen, dass die Klimakrise mit Abstand die größte Gesundheitsgefahr in diesem Jahrhundert ist.“  
Dr. Eckart von Hirschhausen,  
Arzt, Schriftsteller und Fernsehmoderator

Zur Klimafolgenanpassung wurden einige Änderungen in der vorliegenden Baugesetzbuchnovelle installiert. Das begrüßen wir ausdrücklich. Allerdings gilt hier zu beachten, dass – um unsere Städte und Gemeinden tatsächlich auf das Kommende vorzubereiten – großflächige Transformationen im öffentlichen und privaten Raum notwendig werden. Um erforderliche Maßnahmen zum Hitze- und Starkregenschutz langfristig in einen bestehenden gebauten Raum zu implementieren, brauchen wir passende Instrumente. Das Baugesetzbuch ist weiterhin sehr stark darauf ausgerichtet, Neubau-Quartiere mit diesbezüglichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zu belegen. Wie tatsächliche Umbauprozesse im Bestand großflächig initiiert werden, diese Frage bleibt instrumentell nicht mit der gebotenen Relevanz - angesichts der Rolle für den Bevölkerungsschutz - beantwortet. Kommunen benötigen schnelle und maßgeschneiderte Instrumente und Ressourcen, die gleichermaßen auf öffentlichen wie privaten Flächen die Resilienz des Stadtraumes fördern und u.a. über die partikularen Geltungsbereiche von Bebauungsplänen hinaus gehen.

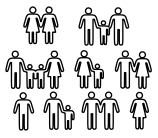
## DEMOGRAFISCHER WANDEL



Wir werden weniger.



Wir werden grauer.



Wir werden bunter.



Wir werden ärmer.

Deutschland verändert sich. Schon heute sind insbesondere Bevölkerungsbewegungen stark polarisiert: Manche Regionen wachsen überdurchschnittlich, während andere stark schrumpfen. Das vorliegende Baugesetzbuch privilegiert mit vielen Instrumenten diejenigen Kommunen, die einen angespannten Wohnungsmarkt aufweisen. Dabei wird vernachlässigt, dass insbesondere schrumpfende und stark alternde Kommunen gleichermaßen passende Instrumente benötigen, um z.B. ihre Ortskerne vor dem Aussterben zu schützen, dem sog. „Donut-Effekt“ vorzubeugen, Baulücken zu mobilisieren und sich aus der fiskalischen Falle steigender Infrastrukturkosten zu befreien (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018).

Wenn unsere Bundesbauministerin schon medial den „Umzug aufs Land“ empfiehlt (vgl. tagesschau 2024), so sollte das Baugesetzbuch konsequenterweise auch einen Instrumentenkasten bereitstellen, der es ländlichen Gemeinden gleichermaßen ermöglicht, zentrale Herausforderungen zu bewältigen: Nämlich die Ortskerne (wieder) zu attraktiven Lebensmittelpunkten zu gestalten, Infrastruktur- und Versorgungsmöglichkeiten vor Ort zu sichern sowie Leerstand und Baulücken in bestehenden Einfamilienhaus- und Siedlungsgebieten zu mobilisieren ohne neue, kostenintensive technische Infrastruktur zuzubauen zu müssen. Um diesbezügliche Notwendigkeiten zu verdeutlichen, führen wir auch an dieser Stelle ein Zitat von difu und vhw an:

**„Die lokale [...] Kreativität ändert nichts an dem Befund, dass Städte und Gemeinden kaum in der Lage sind, mit Wachstum und Schrumpfung gestaltend umzugehen, weil ihnen die dazu notwendigen bodenpolitischen Instrumente und Ressourcen fehlen.“**

Auch hier ist demzufolge das Baugesetzbuch gefragt: Es geht darum, sich angesichts der Wohnungskrise nicht nur auf die wachsenden Regionen zu fokussieren, sondern auch Schrumpfungprozesse instrumentell zu begleiten und gleichwertige Lebensverhältnisse ebenermöglich zu fördern.

## FAZIT

Summa summarum gibt die vorliegende Baugesetzbuchnovelle gute Impulse, bleibt aber als tatsächliche Hilfe zur Bewältigung aktueller und kommender Herausforderungen deutlich zu zaghaft. Wir blicken vor diesem Hintergrund mit Sorge in die Zukunft und hoffen dringend auf mehr Mut und einen ordentlichen „Doppelwumms“, damit wir gemeinsam an einer lebenswerten gebauten Umwelt im Sinne der Leipzig Charta arbeiten können. Denn eines ist sicher: Ohne die zeitnahe Hilfe des Bundesgesetzgebers wird es nicht gehen!

**Weitere Details und gezielte Facheinschätzungen zur vorliegenden Baugesetzbuchnovelle finden Sie in der Anlage.**

Mit freundlichen Grüßen

**gez. architectsforfuture Deutschland e.V.**



**§ 1 ff.** – Ansatz einer Neustrukturierung zwecks Übersichtlichkeit

**§ 1b (1)** – Erwähnung der dreifachen Innenentwicklung unter Abwägungsgrundsätzen

**§ 1b (4)** – Nennung des Klimaschutzes unter Abwägungsgrundsätzen

(ACHTUNG: Hierzu werden dann aber in der gesamten Novelle keine passenden Instrumente oder Maßnahmen bereitgestellt. Der Klimaschutz wird hier richtigerweise als Abwägungsgrundsatz benannt. Den Kommunen wird aber über die Bauleitplanung oder die übrigen Instrumente im BauGB keine Möglichkeit eingeräumt, eine adäquate Abwägungsentscheidung zu treffen oder Planungsziele dahingehend umzusetzen.)

**§ 1b (1)** – Ausblenden der Relevanz des Bausektors für Klimaschutz

- *Klarstellung: Gebäude haben nicht nur eine Klimarelevanz beim Heizen!*
- *Allgemein: Ressourcenschonung, Erhalt von Bausubstanz aus Klimaschutzgründen, Fokus auf Bauen im Bestand & UmBaugesetzbuch-Erfordernis wurden bei der Bearbeitung der Novelle nicht beachtet. Es entsteht der Eindruck, als hätte das Bauministerium große Handlungsfelder und Erfordernisse nicht ihrer Relevanz entsprechend priorisiert.*

**§ 1b (2)** – Nennung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden & Fokussierung auf Innenentwicklung weiterhin als „soll“-Vorschrift

- *Dass der Bundesgesetzgeber hier ggf. wg. Art. 28 GG (kommunale Planungshoheit) vor einer schärferen Formulierung zurückschreckt, kann im Grundsatz nachvollzogen werden. Es bleibt aber die zentrale Frage: Wie erreichen wir die Flächenschutzziele 2030, wenn diese Novelle jetzt nicht die Weichen dafür stellt? Da die deutsche Planungslandschaft aktuell nicht auf dem Pfad zur Zielerreichung ist, kann davon ausgegangen werden, dass Instrumente im BauGB nicht abschließend schlagkräftig oder praxistauglich sind, um vorhandene Entwicklungsbedarfe im Innenbereich abzuwickeln.*
- *Während z.B. viele Instrumentarien des BauGB an „angespannte Wohnungsmärkte“ gekoppelt sind, ist Flächenwachstum nicht ausreichend durch Abwägungserfordernisse beschränkt. Das wird zumindest durch die Tatsache bestätigt, dass ein Großteil des Flächenverbrauchs nicht in Städten mit starker Wohnungsnot erfolgt, sondern eher in kleineren Gemeinden (zu ca. 80 %) z.B. für Einfamilienhausgebiete (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018). Daraus ergibt sich eigentlich ein Steuerungsbedürfnis seitens des BauGBs. Erst hier kann den Kommunen das Bauen und Agieren im gebauten Siedlungsraum aktiv ermöglicht werden. Derzeit sind bestehende Instrumente stark auf Impulse von „Außen“ ausgelegt. Kommunen haben kaum Möglichkeiten, selbstständig agierend Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren, sofern sie nicht die Eigentümerinnen der entsprechenden Flächen sind.*



**§ 1b (2)** – aus dem BauGB ist übernommen (Bodenschutzklausel): „dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

- Das BauGB unterstützt aber sowohl wachsende als auch schrumpfende Kommunen mit dem vorhandenen Instrumentenbaukasten dabei nicht ausreichend.
- Es sind maßgeschneiderte Instrumente erforderlich, die eine Wohnraumversorgung oder Stärkung der Ortszentren auch wirklich bis zur Umsetzung sicherstellen und überhaupt möglich machen (Innenentwicklungsmaßnahme o.ä.).
- Dies ist nicht nur wichtig wg. Flächenschutz, sondern auch zur Abfederung der Auswirkungen des demografischen Wandels. Je besser innenentwickelt und nachverdichtet werden kann, desto niedriger sind die Infrastrukturkosten in den öff. Haushalten.

**§ 1b (4)** – Klimaschutz als „leere Hülle“, Wo sind die Maßnahmen/ Instrumente im BauGB?

- Es ist eine klarere Fokussierung auf das Bauen im Bestand erforderlich.
- Z.B. Anpassung der Anforderungen an Erhaltungsverordnungen oder neue Kategorien (bis dato zählen städtebauliche Gründe für den Erhalt, „graue Energie“, Klimaschutz, Ressourcenschonung, Abfallvermeidung sind als Belange noch nirgendwo im BauGB eingepreist).
- Der Impact des Bausektors i.S. Art. 20a GG ist zu groß, als dass hier die Verantwortung einfach auf andere Rechtsbereiche oder administrative Ebenen ausgelagert werden dürfte. Auch das BauGB muss an der Lösung dieser Hausforderungen partizipieren.

**§ 1c (2)** – Der Wohnungskrise Rechnung tragen

- Angesichts der aktuellen Krise wäre es angebracht, eine Formulierung in Richtung „Bezahlbarkeit“ oder Versorgung der Bevöl-



kerung (Unter- und Mittelschicht) mit leistbaren Wohnungen einzubringen.

- Das wäre auch eine Abwägungsunterstützung für § 9 (1) Nr. 7 BauGB.

**§ 1c (2)** – Nennung Mobilität & Versorgung mit ausreichend Grün- und Freiflächen

**§ 1c (3)** – Nennung der Klimafolgenanpassung unter Nr. 6

& Vermeidung Zersiedelungsfolgen unter Nr. 12

**§ 1c (2)** – Die Nennung der ausreichenden Versorgung von Grün- und Freiflächen ist an dieser Stelle ein gutes Beispiel für die teilweise vorhandene Inkonsistenz der BauGB-Logik:

- Das Vorkaufsrecht wurde dahingehend z.B. nicht angepasst, so dass Kommunen überhaupt die Möglichkeit bekämen, entsprechende Flächen im Stadtraum zu sichern und zu überplanen (unabhängig davon, dass die Ausübung eines Vorkaufsrechts auch 70+ Jahre dauern kann).

• Wenn z.B. neue öffentliche Grün- und Freiflächen in einem Angebotsbebauungsplan auf privaten Flächen festgesetzt werden, schlichtweg weil eine Unterversorgung in dem jeweiligen Geltungsbereich über die Abwägung nachgewiesen werden kann, liegt ein Planungsschaden/ Entschädigungsfall vor und das bildet der Haushalt von Kommunen i.d.R. nicht ab.

• D.h. am Ende des Tages wird sich für BürgerInnen vor Ort nichts zum Besseren wenden (Hitzeschutz = Bevölkerungsschutz), sofern nicht die instrumentelle Basis im BauGB konsequent & anwenderfreundlich durchdacht ist.

**§ 1c (3)** – Es fehlt der Klimaschutz im Gebäudebereich/ Relevanz des Bauens für CO2

- (unter Nr. 7 fasst die Planungspraxis dieses Abwägungserfordernis erfahrungsgemäß nicht) – so oder so wäre eine Klarstellung/ Nennung aus den bereits genannten Gründen geboten.





**§ 9 (1) Nr. 6** - Mindest- und Höchstzahl an Wohnungen

**§ 9 (1) Nr. 7** – Festsetzungsmöglichkeit für sozial geförderten Wohnungsbau auch in Angebotsbebauungsplänen

- *Sehr wichtiger und lange überfälliger Schritt: Konstant laufen bundesweit erhebliche Mengen an Belegungs- und Mietpreisbindungen aus und Kommunen haben bis dato keine ausreichenden Instrumente, die Wohnraumversorgung der Bevölkerung weiterhin sicherzustellen.*
- *Das ist erfreulicherweise der 1. Ansatz des Bundesgesetzgebers, diese Grundsatzproblematik der Kommunen über das Baugesetzbuch zu adressieren.*
- *Da diese Festsetzung (sofern sie getroffen wird) im Verfahren fachlich begründet werden muss, ist sichergestellt, dass eine Anwendung am Einzelfall orientiert sowie im Rahmen einer gerechten Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen erfolgt.*
- *Allgemein: Nichtsdestotrotz müssen wir insgesamt feststellen, dass diese Anpassung am Ende des Tages die einzige Maßnahme in der vorliegenden BauGB-Novelle bleibt, welche die aktuelle Wohnungskrise und den Belange der „Bezahlbarkeit“ tatsächlich adressiert.*

**§ 9 (1) Nr. 25** – Fassaden- und Dachgrün

**§ 9 (1) Nr. 14 & 16** – Starkregenvorsorge/ Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

**§ 11 (4)** – Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in städtebaulichen Verträgen



**§ 9 (1)** – so on: Klimaschutz, Umgang mit „grauer Energie“, Bauwende-Belange fehlen ...

... ebenso ist z.B. Hitzeschutz nicht genannt.

- *Da diesbezüglich ein großer Vorsorgebedarf vorhanden ist (aka Bevölkerungsschutz), ist das ein wichtiges Element zur Wahrung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und sollte sich im Katalog wiederfinden.*

**§ 11 (4)** – Klimaschutz aka Bauwende-Belange fehlen wieder

(Das zieht sich konsistent durch die gesamte BauGB-Novelle.)



### § 13 (1) – Anwendung für Umstellung/ Aktualisierung der BauNVO

- Hier wäre eine Klarstellung des Gesetzgebers interessant, wie mit Kleinsiedlungsgebieten & reinen Wohngebieten umzugehen ist. Eine Umstellung auf allgemeine Wohngebiete würde tendenziell begrüßt, da langfristig eine Nutzungsmischung sowie kurze Wege in diesen Quartieren gefördert würden.

### § 13 (4) – Darstellung von Auswirkungen des Klimawandels

- Im Grundsatz begrüßen wir die Berücksichtigung von Auswirkungen des Klimawandels in den Begründungen, geben aber Folgendes zu bedenken:
  - Diese Formulierung folgt der vielfachen BauGB-Symptomatik, dass die Anforderungen an Verfahren potenziell erhöht werden, indem - ähnlich wie im Umweltbericht - viel Text zu produzieren ist, diese Anforderungen aber am Ende im Planungsprozess keine Verbesserungen für die gebaute Umwelt implizieren. Eine Zustandsbeschreibung macht den Stadtraum nicht resilienter. Diese Logik würden wir gerne umgekehrt sehen: Weniger Bürokratie, mehr aktive Minimierung von Klimafolgen und dafür Instrumente, die vor Ort wirklich eine Transformation ermöglichen. Selbiges gilt im Übrigen für Klimaschutzbelange.

### § 24 – Vorkaufsrecht nicht „repariert“

- Insgesamt fehlen den Kommunen in der aktuellen Krise Instrumente zur Sicherung der Bezahlbarkeit im Bestand. Diese Notwendigkeit lässt der Gesetzgeber instrumentell unbeantwortet.
- Die Klarstellung zum Wohneigentums-gesetz ist begrüßenswert, allerdings geben wir an dieser Stelle zu bedenken, dass - gerade im Zusammenhang mit dem vom Gesetzgeber formulierten Abwägungs-belang der Versorgung mit Grün- und Freiflächen - teilweise öffentliche Grün-flächen in bestehenden Angebotsbe-bauungsplänen auf privaten Flächen liegen, wo eine solche WEG begründet wurde/ wird. Dementsprechend haben Kommunen auf alle Ewigkeit keinen Zugriff mehr auf diese Flächen, die eigentlich über



einen demokratischen Planungsprozess via Abwägung als Planungsziel deklariert worden sind und offenkundig übergeordneten öffentlichen Interessen dienen.

Allgemein: Die Vorkaufsrechte (§ 24, 25) sind ein gutes Beispiel dafür, dass Instrumentarien nicht unbedingt an die Entwicklungsansprüche und -erfordernisse, die das BauGB adressieren möchte (Umsetzung Leipzig Charta etc.), angepasst werden (siehe Versorgung mit Grün- und Freiflächen etc.)

### § 31 (3) – „Mini-Bau-Turbo 1.0“

- Der § ist ein „Mini-Bau-Turbo“: Wir begrüßen es definitiv, dass der Gesetzgeber von § 246e Abstand genommen hat. Auch den Gedanken, die Schaffung von Wohnungsbau im Bestand zu beschleunigen, können wir im Grundsatz nachvollziehen. Viele Kritikpunkte an dem sog. „Bau-Turbo“ lassen sich aber auch hier einbringen: Bodenspekulation, Aushebelung von Planungs- und Abwägungsprozessen, Abriss-Booster, keine Sicherung von Bezahlbarkeits- & Klimaschutz- / Klimafolgenanpassungsbelangen etc.
- Die neue Formulierung führt dazu, dass bestehendes Planrecht (also unterliegende Bebauungspläne) zunehmend obsolet werden. Das entspricht teleologisch nicht dem Ansinnen des BauGBs: Vorteilhaft für demokratische Entscheidungsprozesse, Nachbarschaftsschutz (Entwicklungen werden unkalkulierbar) und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist dieser Versuch des Gesetzgebers nicht.

Allgemein: Was besonders auffällt angesichts der „öffnenden“ Maßnahmen in § 31 und § 34: Der Gesetzgeber scheint sich instrumentell und bodenpolitisch keine Gedanken gemacht zu haben, wie die Versorgung an Infrastruktur (Schulen, Kitas, Sport- und Freizeitangebote, Kultur etc.) „mitwachsen“/ gesichert werden soll & auf wessen Kosten?



**§ 34** - Satzung zur Klimafolgenanpassung



**§ 34** – „Mini-Bau-Turbo 2.0“

- so on: Klimafolgenanpassung ist aufgenommen, Klimaschutz-Belange fehlen
- Wir verweisen auf § 31 (3), da sich Kritikpunkte generell mehrheitlich decken.
  - Privilegierungen und Beschleunigungsversuche über § 31 und § 34 sollten aus Klimaschutzgründen ganz klar auf Aufstockungen, Umbauten und Anbauten ausgelegt sein – hingegen nicht auf Abriss und Neubauten abzielen!
  - Darüber hinaus sichern bzw. inkludieren die Anpassungen des Gesetzgebers nicht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

**§ 56a** - Umlegungsverfahren

- Der vorgelegte Ansatz ist insgesamt zu begrüßen. Die Bedeutung für die Praxis wird als eher gering eingeschätzt, da Umlegungsverfahren personal- und zeitintensiv sind und i.d.R. das Verhältnis von Aufwand und Nutzen eine Anwendung konterkariert.
- Von höherer und allgemeiner politischer Relevanz wäre die Einführung eines generellen Planwertausgleichs für die Kommunen.

**§ 136** - Klimafolgenanpassung im Sanierungsgebiet

- Die Regelung wird begrüßt, wenngleich auf lange Sicht unklar ist, ob der Gesetzgeber ein Thema mit einem so hohen Transformationsbedarf (im Sinne des langfristigen Bevölkerungsschutzes) besser in bestehende Instrumente integrieren sollte oder ob dieses riesige Aufgabengebiet eigene, handgeschneiderte Instrumente benötigt.

**§ 136** - fehlender Klimaschutz

So on: Insgesamt im BauGB keine Instrumente für die „Bauwende-Elemente“, Befassung mit „grauer Energie“, Privilegierung von Bauen im Bestand

**§ 176** – Baugebot

- Das Baugebot ist ein wichtiges Instrument, tatsächlich bestehende Innenentwicklungspotenziale aktiv zu mobilisieren. Bekannte Anwendungshemmnisse werden aber durch die Novelle im Wesentlichen nicht beseitigt.
- Der Ansatz des „Sammel-Baugebots“ ist begrüßenswert, aber auch für Kommunen ohne angespannte Wohnungsmärkte



wichtig. Wie sollen denn schrumpfende Kommunen sich vor steigenden Infrastrukturkosten durch Flächenwachstum schützen und ihre Ortskerne stärken? Insbesondere dort sind Ressourcen und personelle Kapazitäten knapp. Legitime Gründe für die Anwendung von Baugeboten lassen sich in wachsenden und schrumpfenden Kommunen gleichermaßen finden.

### § 250 - Verlängerung

- Die Verlängerung wird im Grundsatz begrüßt, aber eine Befristung bis 2027 wird den Erforderlichkeiten der Wohnungskrise nicht gerecht bzw. ist zu kurz bemessen. Hier sollte der Gesetzgeber Sicherheit bis 2030 schaffen.



### Umweltbericht I § 2 (1) BauGB

- Dass der Bundesgesetzgeber Umweltberichte verschlanken möchte, kann im Grundsatz nachvollzogen werden. Allerdings gehört die vorgebrachte 1/3-Regelung nach unserer Rechtsauffassung nicht in ein Baugesetzbuch. Die Länge eines Umweltberichts bemisst sich im Wesentlichen am Einzelfall und nach der Intensität der Betroffenheit einzelner Schutzgüter. Zusammenfassend sind die materiell-rechtlichen Anforderungen an den Umweltbericht entscheidend für seine Länge. Da es sich am Ende des Tages um eine „soll“-Regelung handelt, bleibt der tatsächliche Effekt dieser Regelung auf die Praxis voraussichtlich aus. Teleologisch kann es aber auch dazu führen, dass der restliche Teil der Begründung künstlich „aufgepumpt“ wird, um das vom Gesetzgeber gewünschte Verhältnis zu erreichen. Insgesamt sehen wir hier keinen beschleunigenden Effekt und keinen Mehrwert für die Verfahren.
- Auch hier besteht die Notwendigkeit, dass sich der Gesetzgeber mit der Klimarelevanz des Bausektors auseinandersetzt.



## § 7 BauNVO - Öffnung von Kerngebieten für Wohnen

- Wir gehen davon aus, dass der Gesetzgeber hier einen Umbau von bestehenden Büronutzungen zu Wohnen in Kerngebieten planungsrechtlich ermöglichen möchte.
- Entsprechend derzeitiger Planungspraxis kann in Kerngebiete ein Wohnanteil von ca. 35 % integriert werden, ohne dass der Gebietscharakter gefährdet wird. Sinnvoll wäre hier eine Klarstellung des Gesetzgebers, ob nun auch explizit höhere Wohnanteile gewollt sind.
- Dass die Regelung an eine Festsetzung im Bebauungsplan gekoppelt ist, halten wir für eine gute Lösung, um Spekulationsprozessen vorzubeugen.



## § 13a BauNVO - Ferienwohnungen

- Der Paragraph ist derzeit nur auf Ferienwohnungen ausgelegt.
- Angebote zum Wohnen auf Zeit (Möblierte Wohnungen, Boardinghäuser, Co-Living Häuser, Service Apartments etc) haben aber in angespannten Wohnungsmärkten stark zugenommen und machen teilweise über 50 % der Angebote aus. Damit wird zeitgleich das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen verknapppt.
- Es wäre eine Ausweitung des § 13a BauNVO auf Modelle des Wohnens auf Zeit erforderlich bzw. es besteht die Notwendigkeit, dass sich der Gesetzgeber im Rahmen der BauNVO mit dieser zunehmenden Problematik auseinandersetzt.

## § 19a BauNVO – Versiegelungsfaktor

- Der Ansatz wird begrüßt.
- Der Effekt könnte noch verbessert werden, wenn eine Art „Bonus-System“ zugefügt wird - für Zusatzmaßnahmen z.B. Maßnahmen der Starkregenvorsorge wird Faktor xy gutgeschrieben, selbiges für Biodiversität, Hitzeschutz (Fassadengrün) etc. Das könnte „Transformations-Lust“ auslösen und schafft zudem mehr Flexibilität im Einzelfall.

# QUELLEN

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2022): stadtradar #17 Stadt von übermorgen, nationale Stadtentwicklungspolitik , URL: [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Podcast/DE/podcast\\_stadtradar\\_17.html;jsessionid=B81D2ECC58F5955A769A6C277EF20C8E.live!1314f](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Podcast/DE/podcast_stadtradar_17.html;jsessionid=B81D2ECC58F5955A769A6C277EF20C8E.live!1314f) [Abgerufen am: 10.08.2024]

Bundespressekonferenz (2021): Baustelle Weltklima, Das Bauhaus der Erde, vertreten durch Prof. Dr. Dr. Hc. Hans Joachim Schellnhuber | Gründer und Direktor Emeritus, Potsdaminstitut für Klimafolgenforschung, Initiator „Bauhaus der Erde“, Prof. Dr. Dirk Messner | Präsident des Umweltbundesamts, Prof. Dipl.-Ing. Anette Hillebrandt | Architektin (BDA), Bergische Universität Wuppertal, Mitglied der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen. URL: <https://www.bauhausdererde.org/news> [Abgerufen am: 06.09.2021]

Bundesstiftung Baukultur (2018): Besser Bauen in der Mitte - Handbuch zur Innenentwicklung. URL: [https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk\\_besser-bauen-in-der-mitte.pdf](https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/8349/downloads/bsbk_besser-bauen-in-der-mitte.pdf) [Abgerufen am: 04.02.2022]

Deutsche Bundesstiftung Umwelt (2015): Bau 2015 Münschen: DBU zeigt Beispiele für ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen. URL: [https://www.dbu.de/708ibook74964\\_35864\\_2486.html](https://www.dbu.de/708ibook74964_35864_2486.html) [Abgerufen am: 17.02.2022]

Deutsches Institut für Urbanistik (difu), Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw) (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030, URL: <https://repository.difu.de/jspui/bitstream/difu/238504/1/DCF2102.pdf> [Abgerufen am: 04.06.2022]

Deutsches Institut für Urbanistik (difu) (2018): Berichte, Das Magazin des Difu, 2/2018, URL: <https://difu.de/publikationen/2018/difu-berichte-2-2018f> [Abgerufen am: 04.06.2024]

Hans Böckler Stiftung (2021): Wohnungsmarkt bleibt angespannt, Federführung Stadtsoziologe Andrej Holm. URL: [https://www.boeckler.de/data/impuls\\_2021\\_11\\_S4-5.pdf](https://www.boeckler.de/data/impuls_2021_11_S4-5.pdf) [Abgerufen am: 04.06.2022]

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung | Deutscher Bundestag (2020): Experten fordern mehr Anstrengungen gegen Flächenverbrauch. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=VjgDF5XfTX0> [Abgerufen am: 06.11.2021]

Reiß-Schmidt, Stephan (2022): Darf's ein wenig mehr sein? Wohnungspolitik in der Zeitschleife. In: DBZ Deutsche BauZeitschrift, Heft 1/2022, S. 20-22. URL: [https://www.dbz.de/artikel/dbz\\_Darf\\_s\\_ein\\_wenig\\_mehr\\_sein\\_Wohnungspolitik\\_in\\_der\\_Zeitschleife\\_3721213.html](https://www.dbz.de/artikel/dbz_Darf_s_ein_wenig_mehr_sein_Wohnungspolitik_in_der_Zeitschleife_3721213.html) [Abgerufen am: 04.06.2022]

Sachverständigenrat für Umweltfragen (keine Angabe): Pariser Klimaziele erreichen mit dem CO<sub>2</sub>-Budget, S. 52. URL: [https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01\\_Umweltgutachten/2016\\_2020/2020\\_Umweltgutachten\\_Kap\\_02\\_Pariser\\_Klimaziele.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=31](https://www.umweltrat.de/SharedDocs/Downloads/DE/01_Umweltgutachten/2016_2020/2020_Umweltgutachten_Kap_02_Pariser_Klimaziele.pdf?__blob=publicationFile&v=31) [Abgerufen am: 06.09.2021]

Spd.de (o.J.): Bezahlar Wohnen, URL: <https://www.spd.de/programm/wohnen> [Abgerufen am: 04.06.2022]

Tagesschau (2024): Raus aufs Land statt Wohnungsnot in der Stadt. URL: <https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/geywitz-wohnungsnot-100.html> [Abgerufen am: 04.08.2024]

Umweltbundesamt 2024: Siedlungs- und Verkehrsfläche. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechenboden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaeche#anhaltender-flachenverbrauch-fur-siedlungs-und-verkehrszwecke-> [Abgerufen am: 04.06.2022]

Universität Kassel (2023): Obsolete Stadt. Raumpotenziale für eine gemeinwohlorientierte, klimagerechte und koproduktive Stadtentwicklungspraxis in wachsenden Großstädten. URL: [https://obsolete-stadt.net/wp-content/uploads/2023/05/RoBo\\_Abschlussbericht\\_RZ\\_digital.pdf](https://obsolete-stadt.net/wp-content/uploads/2023/05/RoBo_Abschlussbericht_RZ_digital.pdf) [Abgerufen am: 04.08.2024]

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung - nur so wird Boden wieder bezahlbar, 2. Auflage

von Hirschhausen, Eckart (2021): Mensch, Erde! Wir könnten es so schön haben