



Deutsche Umwelthilfe e.V. | Hackescher Markt 4 | 10178 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat SI3
SI3@bmwsb.bund.de

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE
BERLIN

Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin

Paula Brandmeyer
Tel. +49 30 2400867-97
Fax +49 30 2400867-19
brandmeyer@duh.de
www.duh.de

16. August 2024

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

I. Grundsätzliche Anmerkungen

Der vorliegende Entwurf enthält einige gute Ansätze. In Anbetracht der zu bewältigenden Krisen (Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Bezahlbarkeit, Flächenschutz, demografischer Wandel) stellen sich die Änderungsvorschläge jedoch als zu wenig richtungsweisend dar. Das Bemühen um mehr Klimaschutz ist erkennbar, der vorliegende Entwurf bleibt aber an vielen Stellen zu unkonkret und verkennt die Tatsache, dass sich die Klimarelevanz von Gebäuden nicht nur aus der Wärmeversorgung ergibt. Notwendige Weichenstellungen für die Themen Bestandsentwicklung, Abrissvermeidung sowie Implementierung von nachhaltigen und CO₂-sparenden Bauweisen finden keine Erwähnung. Das bedauern wir außerordentlich und fordern hiermit zur Nachbesserung auf.

Wir begrüßen den Wegfall des §246e ausdrücklich. Daran ist unbedingt festzuhalten. Statt das Baurecht großzügig auszuhebeln und damit scheinbar den Bau-Turbo anzuwerfen, müssen die Nutzung von bestehendem Wohnraum und dessen Verteilung im Fokus stehen.

Aktuelle Daten und Studien weisen auf ein schon heute bestehendes großes Potenzial an neuem Wohnraum in Deutschland hin. Allein in den stark nachgefragten Wohnungsmärkten können 2,3 bis 2,7 Millionen Wohnungen durch Umnutzungen und Aufstockungen geschaffen werden. Der Wohnraumbedarf vieler Jahre könnte also durch die Aktivierung dieser Potenziale gedeckt werden. Die zentrale Herausforderung besteht darin, die Potenziale im Bestand gezielt zu heben, ohne Nachhaltigkeitsziele zu konterkarieren. Dazu müssen baurechtliche Hürden abgebaut und eine Förderkulisse für Bestandserhaltung und nachhaltigen Umbau priorisiert werden. Zukunftsfähige Rahmenbedingungen und eine Kultur des Umbaus können z.B. durch die Weiterentwicklung der Musterbauordnung zu einer Umbauordnung geschaffen werden. Zur frühzeitigen Erfassung von Umbau- und Umnutzungspotenzialen sind ein Baulücken- und Leerstandsmonitoring erforderlich. Darüber hinaus sollten die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden, um Instrumente wie eine Leerstandsabgabe, eine Bodenwertsteuer etc. einsetzen zu können.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen und damit auch der Flächenverbrauch und die Versiegelung natürlicher Böden. Diese Entwicklung gilt es zu stoppen. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern geht mit einer ineffizienten Flächennutzung und Aufblähung der Infrastruktur einher und ist daher nicht mehr zeitgemäß. Bauen ist dann zukunftsfähig, wenn dauerhaft bezahlbare Mieten sowie flächen- und ressourcenschonende Gebäude und Infrastrukturen entstehen. **Ein wesentlicher Schlüssel liegt daher in der Modernisierung, dem nachhaltigen Umbau und der vorausschauenden Umnutzung des Bestands.** Diese Transformation unterstützt Kommunen dabei ihre öffentliche Infrastruktur zukunftsfähig umzubauen und den Flächenverbrauch zu stoppen.

II. Anmerkungen im Einzelnen

1. Zu § 1 Aufgaben der Bauleitplanung

- Die aufgeführten Aufgaben der Bauleitplanung sind durch einen Absatz zur **Pflicht einer integralen Planung** zu ergänzen, der den vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Belangen der Kommunen gerecht wird. Insbesondere sind hier die Wärmeplanung, Verkehrsplanung, Wasser- und Abwasserplanung und Grünflächenplanung der Kommune zu berücksichtigen.

2. Zu § 1b Grundsätze der Abwägung

- (1) die Wärme- und Energieversorgung muss nicht nur klimaneutral, sondern auch energieeffizient erfolgen. Das ist zu ergänzen. Weiterhin fokussiert der Absatz Klimaschutz im Gebäudebereich ausschließlich auf die Nutzungsphase (Wärme- und Energieversorgung). Weitergehende Aspekte wie z.B. ressourcenschonendes Bauen im Bestand oder Erhaltung von Bausubstanz aus Klimaschutzgründen werden nicht genannt und sind zu ergänzen.

Wir begrüßen die Nennung der dreifachen Innenentwicklung.

- (2) der ganze Absatz ist ausschließlich als Sollbestimmung formuliert und wird dadurch nicht seine Wirkung für die Erreichung der Flächenschutzziele 2030 entfalten. Hier muss bundesweit eine **Festsetzung absoluter Mengen bei der Inanspruchnahme von Grund und Boden** erfolgen, die die Kommunen nicht überschreiten dürfen.
- (4) der Absatz ist zu unkonkret und lässt Klimaschutz als leere Worthülle dastehen. Hier sind Maßnahmen aufzuführen, die den Klimaschutz im Gebäudebereich voranbringen. Das sind in erster Linie eine **klare Fokussierung auf das Bauen im Bestand, Vermeidung von Abrissen, ressourcensparende Bauweisen (Einpreisung von grauer Energie), Reduktion des Energieverbrauchs von Gebäuden durch energetische Sanierung und der Ausbau der erneuerbaren Wärmeversorgung.**

3. Zu § 1c Abwägungsmaterial

- (2) die Abwägungen sozialer Belange müssen darauf abzielen der Wohnungskrise Rechnung zu tragen und **dauerhaft bezahlbare Mieten und Energiekosten sowie flächen- und ressourcenschonenden Wohnraum zu schaffen.** Zudem muss der zur Verfügung stehende **Wohnraum bedarfs- und sozialgerecht verteilt** sein. Als besonders schutzbedürftige Personen hervorzuheben sind vulnerable Haushalte, die von Energiearmut und Verdrängung betroffen oder gefährdet sind. Die genannten Aspekte müssen hier explizit auftauchen, um als wichtiger Bezugspunkt für den neuen § 9 (1) 7 BauGB zu fungieren.

Positiv bewerten wir die Nennung der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

Allerdings zeigt sich hier auch die z.T. bestehende Inkonsistenz des BauGB. So ist es dafür auch nötig das kommunale Vorkaufsrecht dahingehend anzupassen, damit Kommunen die Möglichkeit haben, entsprechende Flächen umzuwandeln. Hier ist eine Nachbesserung erforderlich, um reale Verbesserungen in den Kommunen zu erzeugen.

- (3) die Aufzählung fasst Klimaschutz im Gebäudebereich wieder sehr eng und fokussiert ausschließlich auf die Wärmeversorgung. Die Relevanz des Bausektors und der Bauweisen für den Klimaschutz werden vernachlässigt und müssen ergänzt werden.

4. Zu § 2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung

- Die vorgenommene Kürzung des Umweltberichts erscheint willkürlich und wird dem Ziel der Planungsbeschleunigung nicht zwingend gerecht. Werden nicht alle Ergebnisse im Umweltbericht aufgeführt, können wesentliche Aspekte fehlen, die den Bauleitplan rechtlich schwächen. Planungsbeschleunigung ist kein Selbstzweck. Sie muss die sozial-ökologische Transformation effektiv voranbringen und gleichzeitig das Klima schützen und den Schutz der Biodiversität sicherstellen. Die Bauvorhaben sind mit Eingriffen in Natur und Umwelt verbunden und müssen entsprechend sorgsam geplant werden, um negative Auswirkungen auf ein Minimum zu reduzieren. Die angedachte Kürzung darf nicht dazu führen, dass Qualitätsstandards für Umwelt- und Klimabelange abgebaut werden.

5. Zu § 9 Inhalt des Bebauungsplans

- (1) es ist sehr begrüßenswert, dass nicht mehr nur eine Höchstzahl, sondern nunmehr eine Mindestzahl an Wohnungen festgesetzt werden kann.
Ebenso begrüßen wir ausdrücklich die Änderungen bei den Festsetzungsmöglichkeiten für sozialgeförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen. Daran ist unbedingt festzuhalten.

6. § 31 Ausnahmen und Befreiungen, § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Wir sehen die Gefahr, dass die §§ sich als „Mini-Bau-Turbo“ entpuppen. Neubau und zusätzliche Versiegelung ohne zugrundeliegendes Planungsrecht lehnen wir ab. Hier muss konkretisiert werden, um sicherzustellen, dass sich die Verfahrensvereinfachung und die Beschleunigung auf das Bauen im Bestand (Aufstockungen und Anbauten) und nicht auf Abriss und Neubauten bezieht.

7. Zu § 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

- Für den Wärmepumpen-Ausbau ist es von zentraler Bedeutung, dass Abstandsregeln in den Bundesländern in einheitlicher Form gelten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Errichtung von Wärmepumpen bereits in Art. 1 Abs 3 GEG ein überragendes öffentliches Interesse zugeordnet wurde. Vorschlag für eine bundesweit einheitliche Regelung ist eine Ergänzung in §248 BauGB, um klarzustellen, dass die bereits zulässigen geringfügigen Abweichungen von Bebauungsplänen auch die Errichtung der Quellenanlage einer Wärmepumpe einschließen.

Zusätzlich wäre zu empfehlen die entsprechenden Landesbauordnungen sowie in der Musterbauordnung dahingehend zu ergänzen, dass Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen keine gebäudegleiche Wirkung zukommt, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Breite von 2 m nicht überschreiten.

Mit freundlichen Grüßen

Paula Brandmeyer

Stellvertretende Bereichsleiterin

Anlage