



Stellungnahme des NABU-Bundesverbandes zur Novellierung des BauGB

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Aktenzeichen: S13-72054/9#4

Sehr geehrter Herr Ministerialrat [REDACTED] sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändebe-
teiligung zum o.g. Entwurf und auch den im Vorfeld durchgeführten, kooperativen
Fachdialog für die Mitglieder des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum. Wir möchten al-
lerdings bemängeln, dass eine Frist zur Stellungnahme von 2,5 Wochen für einen der-
art ausführlichen Gesetzentwurf mitten in der Sommerpause äußerst unglücklich ist,
da sich derzeit viele Kolleg*innen im Urlaub befinden.

Zusammenfassende Vorbemerkung

Wir begrüßen die im Koalitionsvertrag verankerte Durchführung der „großen BauGB-
Novelle“ ausdrücklich. Dem Entwurf ist ein deutliches Bestreben abzulesen, die Her-
ausforderungen der spürbaren Auswirkungen der Klimakrise in unserer Siedlungsland-
schaft zu adressieren. So betritt der Entwurf in vielen Punkten Neuland im Baupla-
nungsrecht, dafür möchten wir uns bedanken, da diese Würdigung, die auch klar aus
der Erläuterung der Gesetzänderungen hervorgeht, überfällig und dringend notwendig
ist. Die Aufnahme von Elementen der Klimawandelanpassung sowie die Etablierung
von Elementen des Schwammstadtkonzeptes sind hilfreich.

Wir können dem Entwurf ebenso gut das Bestreben ablesen, die Inanspruchnahme von
unbebauten Flächen vor allem für Zwecke der Wohnbebauung auf den planungsrecht-
lichen Innenbereich zu lenken. Wir möchten im Vorgriff schon erwähnen, dass die Ge-
neralbefreiung für Zwecke des Wohnungsbaus in den §§ 31 und 34 der diesem Geset-
zestext zu Grunde liegenden „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ zu Wider lau-
fen. Eine Beschränkung der Formulierungen auf Umnutzung und Aufstockung des Be-
standes hingegen würde den gewünschten Effekt zur Flächenbereitstellung liefern und
gleichermaßen die Klimawandelanpassung ermöglichen.

Anpassungen, die zu einer stärkeren Nutzungsmischung führen, sind sehr zu begrü-
ßen.

Jedoch müssen wir feststellen, dass die erhoffte und notwendige Transformation mit
dem vorliegenden Entwurf nicht gelingen kann. Die aus unserer Sicht guten Elemente
zum Grünflächenerhalt und Klimaanpassung werden zu oft in Halbsätzen „versteckt“



Kontakt

NABU Bundesverband

[REDACTED]
Referent für Siedlungsentwicklung und
Stadt Natur

Tel. +49 (0) 30 284 984 - [REDACTED]

Fax +49 (0) 30 284 984 - [REDACTED]

[REDACTED]@NABU.de

und es fehlt merklich an der Hinterlegung mit verbindlichen Instrumenten zur Durchführung. Das Potential, den in Aussicht stehenden „großen Wurf“ zu landen, der aktuelle und kommende Generationen vor den Krisen unserer Zeit schützt, wird leider nicht genutzt.

Bei der Planungsbeschleunigung und der Innenbereichsentwicklung wurde v.a. durch die Ausstellung von Freifahrtscheinen für den Wohnungsbau in den §§ 31 und 34 „das große Besteck“ ausgepackt. Das betrifft auch die formulierte Schwächung von Umweltbericht und Eingriffsregelung. Das lässt die benannten positiven Elemente zu Lippenbekenntnissen verkommen und erschwert die anvisierte und gleichberechtigte „dreifache Innenentwicklung“. Wenn der Gesetzgeber hier im Rahmen der Verbände- und Länderbeteiligung nicht umgehend nachsteuert und einen verbindlichen Grünflächenschutz durchsetzt, laufen wir Gefahr, dass die ohnehin starke Beeinträchtigung v.a. unserer Städte durch Hitzebelastungen, Dürreperioden und gleichermaßen Starkregenereignisse weiter drastisch zunimmt. Resilienz von Bewohner*innen und Lebensqualität korrelieren in starkem Maße mit dem Dargebot an intakten Grünflächen.

Zudem geben wir zu bedenken, dass die in den letzten Jahren vom Gesetzgeber eingeführten Elemente zur Beschleunigung von Planverfahren in der Praxis oft zu erheblichen Unsicherheiten in der Rechtsanwendung geführt haben. Von daher sollten die Änderungen nur die für ihre Zielsetzung wirklich erforderlichen Mindestumfang aufweisen. Auch sollte große Sorgfalt darauf verwendet werden, dass eingeführte und höchst-richterlich geklärte Begrifflichkeiten nicht ohne Not durch ähnliche, aber erneut auslegungsbedürftige Begriffe ersetzt werden.

Keine drei Wochen vor dem Aufruf zu dieser Verbändebeteiligung legte das BMWSB eine in ihren Grundzügen begrüßenswerte Hitzeschutzstrategie vor. Diese Novelle böte die Chance, Elemente der Strategie verbindlich umzusetzen. Doch in der vorliegenden Fassung muss leider festgehalten werden, dass die positiven Schritte zu klein sind und der auch durch die Novelle ausgelöste drohende Verlust weitere Grünflächen die Hitzeschutzstrategie gar konterkariert. Darin enthaltene „kleine öffentliche, halböffentliche und private Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld sowie [...] eine Innen- und Hinterhofbegrünung“ können mit den vorliegenden Anpassungen zur Nachverdichtung kaum gesichert werden.

Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen aller Bevölkerungsteile stellt eine soziale Notwendigkeit dar. Die Beseitigung von sozialer Ungerechtigkeit und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum war ebenso ein Hauptanliegen dieser Novellierung. Leider müssen wir konstatieren, dass zwar Anpassungen an den richtigen Stellen gemacht wurden, diese aber zu zaghaft stattfinden, um spürbare Veränderungen herbeizuführen. Dabei könnte es in Anbetracht von fast 2 Mio. verloren gegangenen Sozialwohnungen seit den 1990er Jahren (von 2,9 auf 1 Mio. Wohneinheiten) und einem rapiden Anstieg der Mietpreise kaum mehr Bedarf zur Behebung dieses Missstandes geben.

Was wir jedoch am meisten vermissen, ist die Betrachtung der negativen Auswirkungen, die vor allem durch (Abriss und) Neubau ausgelöst werden. So entstehen ca. 40% unserer Treibhausgasemissionen und ca. 55% unseres Abfallaufkommens im Bausektor. Wenn wir die im Koalitionsvertrag verankerten 400.000 Wohnungen jährlich auf

dem Stand der Technik bauen wie bisher, werden dadurch mehr Treibhausgase emittiert als durch den Betrieb aller 19,6 Mio. Wohngebäude im Bestand.

Die überfällige Lösung läge in einem stärkeren Fokus auf den Bestand. Statt einer Neukultur brauchen wir dringend eine Umbaukultur, welche die großen vorhandenen Potentiale im Bestand effektiv nutzt, um nachfolgenden Generationen lebenswerte Siedlungen erhalten zu können.

Wir möchten an dieser Stelle erwähnen, dass der NABU vor allem aus Gründen der Zeiteinsparung eine juristische Einschätzung von Einzelaspekten dieser Novellierung beauftragt hat, welche durch PNT Partner Rechtsanwälte Partnergesellschaft mbB angefertigt wurde. Besonders im Zusammenhang mit den aus unserer Sicht bedenklichen Neuerungen des Entwurfs in den §§ 1a Abs. 3; 2; 3; 31 Abs. 3; 34 Abs. 1, wurde auf diese Einschätzungen zurückgegriffen.

BauGB

Umstrukturierung der §§ 1-2 BauGB

Die Neuordnung der bisher wenig übersichtlichen §§ 1-2 BauGB sind zu begrüßen, zumal inhaltlich mit wenigen Ausnahmen (s.u.) keine eklatante Schwächung des Gesetztextes identifiziert werden konnte. Die Ergänzungen der bisherigen Grundsätze sollen und können unseres Erachtens für eine noch sorgsamere Abwägung sorgen.

Jedoch möchten wir darauf hinweisen, dass neu eingeführte und abweichende Begrifflichkeiten, mit anderen Gesetzen wie der Raumordnung, harmonisiert werden sollten, um Unsicherheiten in der Anwendung vorbeugen zu können.

§ 1 Aufgabe der Bauleitplanung

Die im Zuge der „Baulandmobilisierung“ im Jahr 2021 aufgenommene Formulierung zur insbesondere Aufstellung von Bauleitplänen für Zwecke des Wohnungsbaus sollte um die Erwähnung von Grün- und Freiflächen erweitert werden. Dies würde die Sicherung, Entwicklung und Erweiterung von bestehenden Grünflächen und Biotopverbundsystemen stärken und der im Erläuterungstext beabsichtigten Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Städten gegen Extremwetterereignisse und Umweltveränderungen zuträglich sein.

§ 1a Instrumente der städtebaulichen Planung

Wünschenswert wäre darüber hinaus ein Verweis auf die Aufstellung und eine verpflichtende Integration der Inhalte von Grünordnungs- und Landschaftsplänen, welche eine wesentliche Grundlage zur Beurteilung von Natur und Landschaft innerhalb von Bauleitplänen darstellen. Konsequenter wäre es, eine bundeseinheitlich gültige Verpflichtung zur Aufstellung von rechtsverbindlichen Landschafts- und Grünordnungsplänen einzuführen, die analog des Flächennutzungsplanes regelmäßig fortzuschreiben sind. Für den Außenbereich wird dies in Form von Landschaftsplänen bereits im Landesnaturschutzgesetz NRW praktiziert. So würden kommunale Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele, aber auch Grenzen der Siedlungsentwicklung aus ökologischer Sicht als Satzung neben der Bauleitplanung etabliert. Im Zuge dessen müsste eine entsprechende Anpassung des § 11 Absatz 2 BNatSchG vorgenommen werden.

§ 1b Grundsätze der Abwägung

(1) Der NABU zeigt sich erfreut über die Aufnahme der drei Dimensionen der Neuen Leipzig Charta „gerechte, grüne und produktive Städte“ als auch das in Absatz 1 aufgenommene Bekenntnis zur dreifachen Innenentwicklung, welches neben „der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität“ einbezieht, um die Sicherung einer möglichst hohen Lebensqualität für die jetzige und folgende Generationen zu erreichen.

Jedoch unterliegt der Vorstellung der zukünftigen Gleichberechtigung dieser drei Säulen der Irrglaube zugrunde, dass sie aus ökonomischer Sicht gleichberechtigt wären. Doch unterliegen öffentliche Grünflächen dem permanenten Druck für renditebringendere Nutzungen. So sinkt die Gesamtfläche für Flora und Fauna und in Folge von Übernutzung auch die Qualität der verbleibenden Flächen – ein Teufelskreis. Wenn zudem beispielsweise Grünflächen auf Baugrund festgesetzt werden, ist der Vorhabenträger entschädigungspflichtig. Grün- und Freiflächensicherung braucht wirksame Instrumente zur Umsetzung.

(2) Der Gesetzentwurf bleibt in puncto Flächenschutz weit hinter den Erwartungen zurück. Trotz eines täglichen Flächenverbrauchs von 54 ha wurde das Thema zu unserem Bedauern großräumig ausgeklammert. Wir hätten im Sinne der Erreichung der Zielsetzung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch auf unter 30 ha täglich zu reduzieren, mit der Novelle erwartet, dass der Gesetzgeber endlich wirksame Maßnahmen beschließt, wie beispielsweise die im Bündniskatalog verabredete Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme oder den Zertifikatehandel als ökonomisches Instrument, welches sich bereits bei Klimazertifikaten als funktionierendes Steuerungsinstrument darstellt und ökonomische Anreize setzt.

Die Stärkung der Bodenschutzklausel ist eine überfällige Notwendigkeit. So wäre eine verpflichtende statt einer „Soll“-Formulierung und die Klarstellung, dass „Außenbereichsflächen grundsätzlich nicht mehr in Anspruch zu nehmen sind“ durchsetzbarer. Der Gesetzgeber legt mit der Bodenschutzklausel zwar den Fokus auf einen „sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ und die „Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahme zur Innenentwicklung“, um „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß“ zu begrenzen. Dennoch belegen 54 ha täglicher Flächenverbrauch im Vergleich zu 2 Mio. leer stehenden Wohnungen und einem nicht genutzten Nachverdichtungspotential von über 2,7 Mio. Wohnungen eindrucksvoll, dass in der Praxis die Bodenschutzklausel ein zahnloser Tiger ist. Direkte und indirekte Förderungen liefern weiterhin falsche Anreize für den Neubau auf zuvor unversiegelten Flächen. Nicht der Schutz einer Fläche vor Bebauung sollte, wie derzeit planerische Praxis, besonders begründet werden, sondern ihre Inanspruchnahme für Bebauung.

(3) Änderungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit der Neustrukturierung der §§ 1 – 2b BauGB soll auch die Pflicht zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im derzeitigen § 1a Abs. 3 BauGB neu formuliert werden (dazu 1.). Im Rahmen dieser

Auseinandersetzung ist zwangsläufig auf die Unterscheidung von „Abwägungsgrundsätzen“ in den novellierten § 1b BauGB und „Abwägungsbelangen“ in § 1c BauGB einzugehen (dazu 2.).

1. Änderung § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB **sind** die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dazu entspricht es der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung, dass ein vollständiger Verzicht auf den Eingriffsausgleich im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in der Regel einen Fehler im Abwägungsergebnis begründet (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 07.03.2024, 1 KN 171/21, juris, m.w.N.). Festsetzungen zur Kompensation sind daher regelmäßig nötig.

Nach Entwurf des § 1b Abs. 3 BauGB „**sollen**“ hingegen planbedingte Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden. Die Erläuterung, es solle lediglich eine Straffung des Gesetzestextes erreicht werden, erscheint nicht überzeugend. Denn schon das Ziel einer Kürzung wird kaum erreicht, und es leuchtet nicht ein, wieso aus dem bisherigen „*sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen*“ jetzt ein „*sollen vermieden oder ausgeglichen werden*“ werden soll, obwohl sich der Inhalt nicht ändern soll.

Diese offensichtliche Änderung des Wortlauts weist nach den juristischen Auslegungslehren nämlich doch auf eine inhaltliche Änderung hin: Sowohl nach dem Sprachgebrauch des Gesetzgebers als auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch haben die Wörter „sind“ und „soll“ unterschiedliche Bedeutung. Während „sind“ eine verbindliche Vorgabe ist, stellt „soll“ eine an sich geltende Vorgabe mit Ausnahmemöglichkeit dar. Im Verwaltungsrecht wird „soll“ verwendet, um sog. intendiertes Ermessen auszudrücken. Das heißt, dass die Entscheidung in der Regel so ausfallen „soll“, aber in atypischen Fällen hiervon eine Ausnahme gemacht werden darf.

Das spricht für die Annahme, dass aus der verbindlichen Regelung in § 1a Abs. 3 BauGB („sind“) eine „Soll“-Vorgabe wird, mithin die Rolle der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geschwächt wird.

2. Abgrenzung von „Abwägungsbelangen“ und „Abwägungsgrundsätzen“

Anders könnte es nur sein, wenn die Argumentation des Gesetzgebers aus dem Begründungstext wirklich zutrifft, nämlich:

„Die Berücksichtigungspflicht der Grundsätze ist bereits in § 1 Abs. 5 BauGB ausdrücklich angeordnet und ergibt sich ebenfalls aus der Überschrift des § 1b BauGB.“

Nach der neuen Formulierung von § 1 Abs. 5 BauGB werden aber nur die Belange nach Abs. 4 zwingend („sind“) untereinander abgewogen. Die Grundsätze nach § 1b BauGB werden in diesem Zusammenhang nur berücksichtigt. Daneben ergibt sich eine zwingende Berücksichtigung der Grundsätze der Abwägung sprachlich auch nicht aus der Überschrift von § 1b BauGB.

Es erscheint fraglich, ob die Einschätzung des Erläuterungstextes wirklich zutrifft: Bislang ist die Eingriffsregelung als „Belang“ in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach neuem § 1 Abs. 5 BauGB sind die in Absatz 4 aufgezählten Belange „unter Berücksichtigung der Grundsätze des § 1b“ abzuwägen. Die

Eingriffsregelung taucht nach dem Entwurf nicht mehr in den Belangen, sondern als Grundsatz in § 1b Abs. 3 BauGB auf. Dort wird auch nicht mehr auf die Abwägung Bezug genommen, sondern lediglich formuliert, dass Eingriffe „vermieden oder ausgeglichen werden [sollen]“. Im Vergleich zur derzeitigen Rechtslage, wonach die Vermeidung und der Ausgleich als Belange zu berücksichtigen **sind**, wirkt der Entwurf, jedenfalls sprachlich, wie eine Abwertung.

Das wirft die Frage auf, ob es einen Unterschied zwischen „Abwägungsbelangen“ und „Abwägungsgrundsätzen“ gibt. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG enthält für „Grundsätze der Raumordnung“ eine Legaldefinition, deren Sinngehalt womöglich auf „Abwägungsgrundsätze“ im BauGB übertragbar ist:

„Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; [...]“.

Das klingt zunächst so, als handele es sich dabei um eine Vorgabe, die selbst nicht Gegenstand der Abwägung ist. Jedoch werden Grundsätze der Raumordnung als raumordnerische und damit öffentliche Belange verstanden, die in nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen einfließen sollen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Runkel/Edenharter, 153. EL Januar 2024, BauGB, § 1, Rn. 74), also doch Abwägungsbelange darstellen.

Doch handelt es sich bei bauleitplanerischen Grundsätzen der Abwägung, wie z.B. dem in § 1b Abs. 3 BauGB-E, um zu ermittelndes, zu gewichtendes und in die Abwägung einzustellendes Abwägungsmaterial?

Werden also die Vermeidung oder der Ausgleich des Eingriffs auch künftig dergestalt in die Abwägung mit einfließen, dass sie mit den öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen werden und ein Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, der im Verhältnis zur objektiven Wichtigkeit der Belange steht (vgl. Lütkes/Ewer/Lütkes, BNatSchG, 2. Auflage 2018, § 18, Rn. 13)? Die sprachliche Unterscheidung in § 1 Abs. 5 BauGB-E zwischen Belangen nach Abs. 4 und Grundsätzen nach § 1b BauGB-E spricht jedenfalls eher gegen diese Annahme.

Diese Frage ist auch vor dem Hintergrund der gerichtlichen Überprüfung der Abwägungsentscheidung von hoher Bedeutung. Denn handelt es sich um einen Abwägungsbelang, dann führt dessen Nichteinstellung in die Abwägung zu einem Abwägungsdefizit als rügefähigem Abwägungsfehler (vgl. BeckOK BauGB/Dirnberger, 62. Ed. 01.05.2024, BauGB, § 1, Rn. 136). Nicht geklärt ist indes, ob sich auch die Nichtberücksichtigung eines „Grundsatzes der Abwägung“ i.S.d. Entwurfs des § 1b BauGB überprüfen ließe. und wenn ja wie?

Die in § 1b des BauGB-Entwurfs normierten „Grundsätze der Abwägung“ ähneln den sog. Planungsleitlinien im derzeitigen § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB (jeweils „Soll“-Vorschriften), die auch als Grundsätze bezeichnet werden. Diese Grundsätze steuern die Abwägung nicht im Sinne einer strikten Bindung, sondern stellen „allenfalls rahmenartige Vorgaben für die gemeindliche Entscheidung“ dar (so BeckOK BauGB/Dirnberger, 62. Ed. 01.05.2024, BauGB, § 1, Rn. 153). An anderer Stelle ist indessen davon

die Rede, dass die § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB eine „Checkliste der Belange“ enthielten (vgl. Dirnberger, a.a.O., § 1, Rn. 153).

Gerade vor dem Hintergrund der Entwicklung des § 1a Abs. 3 BauGB in seiner derzeitigen Fassung und der detaillierten Rechtsprechung des BVerwG dazu (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Wagner, 153. EL Januar 2024, BauGB, § 1a, Rn. 92-101) verwundert die mit dem Entwurf einhergehende Veränderung der Norm sehr. Denn es werden neue Begrifflichkeiten eingeführt, die – wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt – eher auf neue dogmatische Unsicherheiten führen können.

Auch das mit der BauGB-Novelle insgesamt verfolgte Ziel, die Bauleitplanung zu beschleunigen und den Wohnungsbau voranzutreiben, lässt befürchten, dass – entgegen der Begründung zu § 1b Abs. 3 BauGB-E – eine Schwächung der Eingriffsregelung vorgenommen wird und die Praxis unter Hinweis auf die Neuregelung eine Eingriffskompensation häufiger als bisher unterlassen wird.

Das aber würde nicht nur die Belange des Naturschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung weiter schwächen, sondern angesichts der regelhaft auch das Klima schützenden Funktion von Kompensationsmaßnahmen der Klimakrise weiteren Vorschub leisten.

Die geplanten Änderungen überzeugen daher nicht und sollten unterbleiben.

(4) und (5) Weiterhin begrüßen wir die Trennung zwischen Maßnahmen von Klimaanpassung und Klimaschutz, da sie verschiedene Ansprüche an deren Umsetzung stellen und so die praktische und zielgerichtete Bewältigung verbessert wird. Auch die Erwähnung konkreter Instrumente zur Klimaanpassung fassen wir als guten Schritt auf. Die ausbleibende Verpflichtung, welche auch im Erläuterungstext erwähnt wird, führt in der Praxis dazu, dass weder Anreiz noch Verpflichtung für diejenigen Kommunen geschaffen werden, die diese Instrumente nicht ohnehin schon anwenden.

Jedoch fehlt ein elementarer Bestandteil, Klimaschutz auch im Bestand zu betreiben: Abriss und Neubau haben nicht nur einen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Siedlungen, sondern einen Ausstoß von Treibhausgasen zur Folge. Somit ist Bestandsschutz aktiver Klimaschutz. Wir empfehlen, den Absatz um diesen Aspekt zu ergänzen -verbunden mit der Möglichkeit, Gebäude und Quartiere mittels Festsetzung vor Abriss zu schützen.

§ 1c Abwägungsmaterial

Wir halten die Neustrukturierung der Abwägungsbelange nach Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Umweltschutz, Wirtschaft und sonstige in Anlehnung an die Neue Leipzig Charta für gelungen.

(2) Da das BMWSB mit dieser Novelle die Bezahlbarkeit von Wohnraum und damit ein Ausbremsen von Verdrängungseffekten einkommensschwächerer Bevölkerungsteile als Hauptziel verfolgt, verwundert es, dass sich die sozialen Abwägungsbelange diesem Thema nicht wortwörtlich annehmen. Hier empfehlen wir nachzuschärfen. I. V. m. der neu geschaffenen Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 1 Nr. 7 sind hier Synergieeffekte zu erwarten. Das wird umso deutlicher, da die Eigentumsbildung, welche mit einer

überdimensionierten Wohnfläche pro Kopf, einer Verknappung des Marktes und somit steigenden Mietpreisen die soziale Schere immer weiter auseinanderklaffen lässt, als Abwägungselement bestehen bleibt.

(3) Begrüßenswert finden wir die Aufnahme eines Verbesserungsgebotes für die Widerstandsfähigkeit gegen die Auswirkungen des Klimawandels, die, wie bereits erwähnt, mit konkreten Elementen, wie beispielsweise einer Stärkung des Grünflächenerhalts, unterfüttert werden müssen. An dieser Stelle möchten wir auf unsere Ausführungen zur Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes verweisen.

(4) und (5) Desweiteren begrüßen wir die Aufnahme von kleinständischen Strukturen, die Anforderungen an das serielle Bauen, aber vor allem die Aufnahme der Multifunktionalität von Flächen, welche auf die Ziele zur Schwammstadt einzahlt, und integrierten Freiraumentwicklungskonzepte in die Abwägungsmaterialien.

§ 2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung

Im Grundsatz soll der bisherige § 2a BauGB neu unter § 2 BauGB gefasst werden. § 2 Abs. 1 BauGB der Novellierung entspricht im Wesentlichen dem aktuellen § 2a Abs. 1 BauGB. Neu hinzu kommt die Formulierung in § 2 Abs. 1 S. 3 2. HS BauGB, wonach der Umfang des Umweltberichts ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten soll.

Laut Erläuterungstext ist das Ziel des Gesetzgebers, den Umweltbericht durch die Vermeidung überobligatorischer Prüfungen zu straffen und gleichzeitig Kosten zu senken. Die Soll-Vorschrift zur Reduzierung des Umfangs des Umweltberichts soll zu einem besseren Erfassen seines Inhalts und damit zu einem größeren Einfluss auf die Planung führen. Laut der Begründung ändert diese Vorgabe aber nichts an den Vorschriften über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und an dem einzuhaltenden Prüfprogramm.

Der Gesetzgeber will das Verhältnis zwischen den Vorgaben in § 2 Abs. 4 BauGB und in der Anlage 1 zum BauGB mit der Umstellung neu gestalten. Das mag aus Verständnisgründen sinnvoll sein. Inhaltlich ändert dies, wie der Gesetzgeber selbst betont, am Umfang des zu erstellenden Umweltberichts aber nichts. Denn auch die aktuelle Regelung sieht eine Beschränkung des Umweltberichts nach den Vorgaben von § 2 Abs. 4 BauGB vor. Diese Regelungen sind auch schon heute im Zusammenhang mit dem Inhalt der Anlage 1 zum BauGB zu lesen und anzuwenden.

Das von dem Gesetzgeber in diesem Zusammenhang eigentlich identifizierte Problem, nämlich die bei den bauleitplanenden Stellen vorhandene rechtliche Unsicherheit über den Umfang der anzustellenden Untersuchungen für die Erstellung des Umweltberichts, wird nach diesseitiger Auffassung damit nicht beseitigt. Denn die Neuzusammenstellung der Regelungen als solche löst nicht die Frage, auf welchen Umfang und Detaillierungsgrad sich die bauleitplanende Stelle bei der Erstellung des Umweltberichts beschränken kann.

Mit der Aufnahme einer Vorschrift zur Begrenzung des Umfangs des Umweltberichts dürfte die Gefahr von Rechtsunsicherheiten bei der Erstellung des Umweltberichts eher

steigen. Denn die Gesetzesbegründung führt auf einen Zielkonflikt: Einerseits soll sich das Prüfprogramm nicht ändern, andererseits der Umfang sinken und die Prüfung kürzer zusammengefasst werden.

Auch wenn es sich dabei nur um eine Soll-Vorschrift handelt, dürfte sie die angestrebten Ziele in ihrer derzeitigen Ausgestaltung verfehlen. Eine normative Soll-Beschränkung der Länge des Umweltberichts ist damit zur Straffung des Verfahrens ungeeignet und sollte gestrichen werden. Dies liegt auch daran, dass die Bezugsgröße der Beschränkung, der Umfang Begründung des Bauleitplans insgesamt, ungeeignet erscheint.

Das ergibt sich vornehmlich daraus, dass es keinen regelhaften Zusammenhang zwischen einer sinnvollen Gesamtlänge der Planbegründung und der Länge des Umweltberichts gibt. Ein kurzes Gesamtdokument nötigt daher den Planaufsteller, auch den potenziell komplexen Umweltbericht zu stark zu kürzen, um der „Soll-Vorgabe“ zu genügen. Ein kurzer Umweltbericht ist dabei nicht stets auch der Verständlichere. Geht es dem Gesetzgeber tatsächlich um einen gut zu erfassenden Bericht, sollte seine Länge seinem Verfasser überlassen werden.

§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Im Grunde begrüßen wir die sanften Anpassungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung, sowohl, was den gem. Erläuterungstext inklusiveren Ansatz der Information statt der Unterrichtung angeht, als auch die wörtliche Aufnahme der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Der modifizierte Gesetzestext soll durch eine frühestmögliche und intensive Öffentlichkeitsbeteiligung für eine höhere Akzeptanz der Planung sorgen. Das Risiko von Klageverfahren soll dadurch verringert werden.

Die Ergänzung „in geeigneter Weise“ soll dem Einzelfall vor Ort Rechnung tragen und die Spanne zwischen einer Reduzierung des Umfangs bei geringer Beteiligung bis hin zu mehreren Beteiligungsrunden bei großem Interesse bewältigen. Jedoch führt allein die sprachliche Umstellung von § 3 Abs. 1 BauGB und die Ergänzung „in geeigneter Weise“ nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Regelung und vor allem nicht zu einer anderen inhaltlichen Umsetzung als bisher.

§ 3 Abs. 1 BauGB stellt keine Anforderungen an die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die die Bauleitplanung durchführende Stelle kann sich die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung bereits aussuchen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, BauGB, 153. EL Januar 2024, § 3, Rn. 20). Eine Verfahrensbeschleunigung durch das Vermeiden von Klageverfahren wird mit diesem Referentenentwurf wahrscheinlich nicht erreicht, da dieser die bestehenden Probleme bei der Umsetzung des Gesetzes nicht löst.

Die genannten Ausführungen beziehen sich ebenso auf die selbigen Anpassungen der §§ 4 (1) und 4a (2).

§ 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

(2) Die Befristung der Bekanntgabe eines Bauleitplanes zwölf Monate nach Abschluss des Verfahrens scheint sinnvoll und könnte einen Beitrag zur Beschleunigung von

Verfahren leisten. Gleichwohl geben wir zu bedenken, dass gerade in kleineren Gemeinden mit schwacher Personalausstattung der zeitliche Druck erhöht wird. Dem wird jedoch, wie aus der Erläuterung ersichtlich ist, durch die verwendete Soll-Formulierung ausreichend Sorge getragen.

§§ 6, 6a, 10a Genehmigung des Flächennutzungsplans, Zusammenfassende Erklärung des Flächennutzungsplans; Einstellen in das Internet; Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung

(1) und (2) Die Umformulierungen zur standardisierten Veröffentlichung der Bauleitpläne über das Internet ist gelungen und rückt unserer Ansicht nach auf die Höhe der Zeit. Sie erscheinen nach dem letzten Jahr in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung nur folgerichtig. Die Aufrechterhaltung der Einsichtnahme über analoge Wege wird ausdrücklich begrüßt.

§ 9 Inhalt des B-Plans

(1) Wir begrüßen ausdrücklich sowohl die Neuerungen in Nr. 6, welche neben einer Höchstzahl nun auch eine Mindestzahl für Wohnungen in Wohngebäuden festlegen kann und damit einen gelungenen Beitrag zur Steigerung der Wohnflächeneffizienz schaffen kann, als auch die Festsetzungsmöglichkeiten für Zwecke des sozialen Wohnens in den Nr. 7 und 8. Wir sehen darin wichtige Instrumente für die Kommunen, auslaufende Belegungsbindungen langfristig zu sichern und auf diesem Wege soziale Gerechtigkeit aufrecht erhalten zu können und gleichermaßen Pflegeeinrichtungen in der Mitte unserer Gesellschaft erhalten zu können.

Ebenso erfreulich ist die sinnvollere und feingliedrigere Unterscheidung der Neuerungen in den Nr. 14, 16 und 25, welche eine gezieltere Umsetzung von Schwammstadtelementen und eine bessere Reaktion auf Starkregenereignisse ermöglichen und den Stellenwert von Gebäudebegrünung stärken. Das wirkt sich nicht nur positiv auf Klimaschutz und Klimaanpassung aus, sondern fördert gleichermaßen die Biodiversität durch Schaffung neuer Lebensräume und bringt durch eine zusätzliche Isolations-schicht monetäre Vorteile für Gebäudebetreiber*innen durch sinkende Energieausgaben.

Besonders positiv hervorheben möchten wir auch die Aufnahme von Grenzwerten für Luftverunreinigungen in Nr. 23. Hierin sehen wir einen großen Schritt in Richtung einer Erneuerung des Baurechts weg von der starren Nutzungstrennung, die den Urheber*innen des Gesetzestextes in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts entspringt. Für damalige, stark lärmende und luftverunreinigende Industriezweige, die mit einer Wohnnutzung nicht kombinierbar waren, hatte diese Trennung ihre Berechtigung. In der heutigen Zeit führt diese pauschale Ausgrenzung und Verdrängung an den Siedlungsrand zu einem höheren Flächenverbrauch und weiten Wegen, was besonders einer alternden Gesellschaft Probleme bereitet. Daher befürworten wir klar diesen neuen Ansatz, welcher konsequenterweise in der Anpassung der BauNVO münden muss, indem auch dort nicht mehr auf Art und Umfang der Nutzungen, sondern auf die Störungen abzielt, die von baulichen Anlagen in einem Gebiet ausgehen dürfen. Hierzu

kann sich bereits an bestehenden Vorschriften, wie TA Lärm und TA Luft bedient werden.

§ 9a Besondere Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach §34

(2a) Der novellierte Gesetzestext entspringt an dieser Stelle zwar dem aufgelösten Abs. 2 der Vorgängerversion und enthält keine gravierenden, inhaltlichen Änderungen, jedoch geben wir zu bedenken, dass die Beibehaltung der Möglichkeit, im unbeplanten Innenbereich bestimmte Nutzungen, Arten oder Intensitäten dieser Nutzungen auszuschließen, einen Widerspruch zu den für gut befundenen Immissionswerten im neuen § 9 (1) Nr. 23 darstellen können. Deshalb empfehlen wir, an dieser Stelle auf die Nennung der Ausschlussmöglichkeiten zu verzichten oder sie, diesen Widerspruch berücksichtigend, anzupassen und eine Steuerung i. S. d. § 9 (1) Nr. 23 zu erzeugen.

§ 11 Städtebaulicher Vertrag

(4) Wir befürworten die Neuaufnahme von Zielen und Zwecken der Klimaanpassung einschließlich der Kostenübernahme in städtebauliche Verträge. Wie bereits mehrfach erwähnt, müssten jedoch auch die durch Bautätigkeiten erzeugten klimarelevanten Treibhausgasemissionen Einzug in den Gesetzestext nehmen, was für eine konsistente Transformation einer klimawandelangepassten Stadtentwicklung gänzlich fehlt.

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(2) Die unter Nr. 5 neu aufgenommene Formulierung zur Abschätzung von klimawandelbedingten Auswirkungen auf die Bebauung mag zwar im Kern gut gemeint sein, ihr fehlt es jedoch an Substanz. Denn zum einen beschränkt sie sich rein auf die Folgenabschätzung, ohne die Fragestellung zu erörtern, was zur Vermeidung dieser Folgen beitragen könnte. Des Weiteren wird auch an dieser Stelle der eklatante Effekt von Bautätigkeiten auf den Klimawandel selbst ausgeblendet und bildet keinen Bestandteil der Betrachtung, obwohl diese nachgewiesenen Effekte, wie Hochwasser, Trockenheit und andauernde Hitzebelastung begünstigen. Zu guter Letzt offenbart die neue Formulierung einen gravierenden Mangel, der seit Einführung des beschleunigten Verfahrens besteht: den pauschalen Verzicht auf die Umweltverträglichkeitsprüfung, die durchzuführen ist, wenn durch ein Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgelöst werden können. Laut der Erklärung des Gesetzestextes sei „Die Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen [ist] zentral für eine zukunftssichere Bauleitplanung.“ Daraus ergibt sich, der Gesetzgeber in konsequenter Anerkennung dieser Feststellung zum Schluss kommen muss, dass der pauschale Verzicht auf die Umweltverträglichkeitsprüfung und den ebenfalls klimarelevanten Eingriffsausgleich ein Fehler ist, der innerhalb des § 13a dringend geheilt werden muss.

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht

Die zögerlichen Anpassungen machen deutlich, dass die der Motivation des Gesetzestextes zu Grunde liegenden Gedanken der Grünflächensicherung zu Zwecken der

Klimawandelanpassung, zur Minimierung von gesundheitlichen und ökologischen Belastungen und der Erhaltung der sozialen Gerechtigkeit nicht in der notwendigen Konsequenz umgesetzt wurden. Mit der Erweiterung des Vorkaufsrechts für die öffentliche Hand auf diese zusätzliche Fallkonstellation könnten Kommunen einfacher in die Lage versetzt werden, Bestandsflächen im Sinne des Novellierungsgedanken zu erhalten, punktuell aufzuwerten und neue, naturnahe Grün- und Freiflächen zu erwerben und zu entwickeln.

So liegt die Voraussetzung, eine ausreichende Grün- und Freiflächenversorgung der Bevölkerung sicherzustellen, als abwägungsrelevantes Kriterium im neuen § 1c (2) Nr. 6 bereits vor. Darüber hinaus böte sich die Möglichkeit, einen Grünflächenmangel als städtebaulichen Missstand gem. § 136 (3) Satz 2 c) im Rahmen dieser Novellierung anzuerkennen. Wir raten dringend, diese sich anbietenden Synergien zu nutzen.

(2) Die neu aufgenommene Fallkonstellation, dass sämtliche Wohneigentumsrechte in einer Person vereinigt sind, dürften kaum praxisrelevant sein.

(3) Die Aufzählung von Gründen zum „Wohl der Allgemeinheit“ sollte um die Ausstattung mit Grünflächen als neuer Satz 2 ergänzt werden. Eine mögliche Formulierung könnte wie folgt lauten: „Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs und eine gleichmäßige Grünflächenausstattung in der Gemeinde im Sinne der Umsetzung von Landschafts- und Grünordnungsplänen dienen.“ Diese Formulierung würdigt auch die gem. neuem § 1c Abs. 3 zu berücksichtigenden, umweltrelevanten Elemente der Bauleitplanung.

§ 31 Ausnahmen und Befreiungen

Die Ergänzung erscheint (auch unter Berücksichtigung der Befristungsregel des § 201a BauGB) als technisches Instrument durchaus geeignet, um in den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt für Entlastung zu sorgen. Die Wirkung des Instruments wird in der Begründung (S. 89) aus hiesiger Sicht zutreffend wie folgt erläutert:

„Die Vorschrift gestattet – anders als § 31 Absatz 2 BauGB – auch dann eine Befreiung, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden; im Gegenzug darf eine Befreiung nach Satz 1 bisher nur in Einzelfällen erteilt werden. Die Befreiung bedarf der Zustimmung der Gemeinden [...]. Die Regelung zielt insbesondere auf Abweichungen vom Maß der baulichen Nutzung. [...] Für Befreiungen von der Art der baulichen Nutzung bleibt es daher bei dem Einzelfallerfordernis nach Satz 1.“

Durch den Zustimmungsvorbehalt für die Kommune im Rahmen der Befreiungsmöglichkeit nach Abs. 3 wird einer Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt ein neues Instrument an die Hand gegeben. Sie kann Bauaufsichtsbehörden das bauplanungsrechtliche Ergebnis für Überschreitungen des bisherigen Maßes der baulichen Nutzung vorgeben, ohne dass es eines unter Umständen aufwendigen und komplexen Bauleitplanverfahrens bedarf. Das Instrument könnte daher bei entsprechendem Bauwillen und kommunalem Willen zu erheblichen zeitlichen Verkürzungen für Erweiterungs- und Neubauvorhaben führen.

Gerade wegen des Entfalls eines Planänderungsverfahrens für maßstabsetzende Änderungen der Satzungen gibt es unseres Erachtens eine besondere Pflicht für die

Kommune: Sie muss die jeweils erste für ein Bebauungsplangebiet erteilte Befreiung entsprechend den Vorschriften zum Bebauungsplan veröffentlichen und sie zur Einsichtnahme bereithalten.

Die Neuregelungen wirft aber auch Fragen auf. So bleibt unklar, ob die eher beiläufige Ermächtigung der Kommune zur Abweichungsbestimmung weiteren Anforderungen unterliegt und gegebenenfalls welchen. Der Bebauungsplan enthält ein endabgewogenes städtebauliches Normengerüst für die bodenrechtliche Zulässigkeit baulicher Nutzungen innerhalb seines Geltungsbereichs. Darauf dürfen diejenigen, die innerhalb des Planbereichs Grundstücke nutzen, vertrauen. Auf das Alter eines bestehenden Bebauungsplans kommt es offensichtlich nicht an. Vor diesem Hintergrund erscheint es zweifelhaft, dass ein Bebauungsplan ohne jegliche Berücksichtigung seiner Entstehungsgeschichte und der Gründe für seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung allein wegen der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes durch die Kommune einseitig geändert werden kann. Es erscheint vielmehr gerechtfertigt, dass eine Kommune zumindest ebenso wie in der Bebauungsplanung eine Abwägungsentscheidung zu treffen hat, die den Anforderungen des Gebots gerechter Abwägung unterliegt.

Hinzu kommt, dass bloße Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung substantielle Änderungen nicht nur für die bauliche Ordnung in einem Gebiet mit sich bringen können, sondern auch für andere Belange. Das gilt auch für Klimaanpassungsmaßnahmen, die ein weiteres gewichtiges und unterstützenswertes Ziel des Referentenentwurfs darstellen. Denn wenn über das in Bebauungsplänen festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erweitert oder sogar neugebaut werden darf, könnte dies auch die unbebaubaren bzw. für andere Zwecke festgesetzten Flächen (Bäume, Grünflächen, sonstige Freiflächen u.ä.) in Anspruch nehmen. Sofern und soweit derartige Flächen in Anspruch genommen werden würden, wird dadurch zum einen der bei der ursprünglichen Bauleitplanung vorgenommene Eingriffsausgleich nachträglich defizitär. Zum anderen erfüllen derartige Grünflächen in der Regel mehrere Funktionen und sind auch unter dem Blickwinkel der Klimaanpassung werthaltig, wenn auch gegebenenfalls noch verbesserungsfähig.

Auch diese Überlegungen sprechen dagegen, den Gemeinden mittels des neuen § 31 Abs. 3 BauGB allein wegen der Wohnungsnot einen „Freifahrtschein“ für faktische Änderungen von Bebauungsplänen zu geben. Vielmehr sprechen auch diese Belange dafür, dass zumindest eine dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot genügende Entscheidung getroffen wird. Vor allem bedarf es in den Befreiungsentscheidungen einer Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, bei der Maßnahmen priorisiert werden sollten, die zugleich die Klimaresilienz der Städte bestmöglich wahren.

Aus diesen Gründen wird dringend empfohlen, zur Klarstellung einen entsprechenden Satz/Halbsatz einzufügen, der sinngemäß folgenden Inhalt haben sollte:

„Bei der Zustimmung haben die Gemeinden eine § 1 Abs. 5 BauGB entsprechende Abwägung durchzuführen.“

Alternativ, aber die gesetzgeberische Zielstellung auch einschränkend, könnte eine inhaltliche Grenze hingenommen werden, wie z.B.:

„Flächen mit Festsetzung, die aus Gründen naturschutzrechtlicher Kompensation, der Klimawandelanpassung oder sonst der wassersensiblen Stadtentwicklung getroffen wurden, (Aufzählung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB) dürfen nicht überbaut werden. Im Übrigen ist für Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Als Kompensationsmaßnahmen sollen bevorzugt solche festgesetzt werden, die zugleich im besonderen Maße geeignet sind, den Folgen der Klimakrise entgegenzuwirken.“

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

(1) Mit dieser vorgesehenen ergänzenden Regelung in § 34 Abs. 1 BauGB wird für Kommunen ein weiteres, neues und unseres Erachtens sehr wichtiges Instrument zur Steuerung der Entwicklung im baulichen Bestand geschaffen. Anders als bisher können ergänzende Anforderungen an Bestandsbauten gesetzt werden, wenn diese Anforderungen der Klimaanpassung dienen. Dafür muss dann kein Bebauungsplan neu aufgestellt werden. Ein entsprechender Bedarf muss sich auch nicht aus einer konkreten grundstücksbezogenen Gefährdungssituation ergeben.

Die Regelungen über die Aufstellung von Satzungen müssen dabei aber beachtet werden. Damit wird es jedenfalls dem Grunde nach eine hinreichende Berücksichtigung von verfahrensrechtlichen und insbesondere materiell-rechtlich bedeutsamen Belangen Satzungs betroffener im konkreten Einzelfall geben.

Gleichwohl ist nicht zu verkennen, dass auch diese Regelung – wie schon die geplanten Erweiterungen des § 31 BauGB – zu einer Schwächung der förmlichen Bauleitplanung führen wird, weil derzeit nötige Bebauungsplanverfahren entfallen können.

Soweit dadurch auch bisher bestehende Umweltprüfungspflichten entfallen, bedarf es einer Einschränkung des Anwendungsbereichs dahingehend, dass die Anforderungen des Umweltunionsrechts, also die Umweltprüfungspflichten aus der SUP-RL und der UVP-RL, gewahrt werden müssen.

Ausreichend für die Aufstellung einer entsprechenden Satzung für den unbeplanten Innenbereich dürften unabhängig hiervon räumlich „grobmaschigere“ Hinweise auf abstrakte Belastungsgefahren in einem Ortsteil sein.

Noch stärkere Wirkung könnte dieses Instrument entfalten, wenn der Klimawandelanpassungsbedarf durch weitere planungsrechtliche Anforderungen flankiert würde, siehe die entsprechenden Ausführungen zur Neusystematisierung der §§ 1 bis 2a BauGB.

Schwierigkeiten könnte es geben für die Übergangsbereiche von unbeplantem und beplantem Innenbereich. Denn für den beplanten Innenbereich gibt es keine entsprechende Ermächtigungsnorm.

Das spricht dafür, diese Neufassung auch auf den beplanten Innenbereich zu erstrecken. Entsprechend sollte über eine Ergänzung des § 30 BauGB nachgedacht werden.

(3) Die weiteren Änderungen des § 34 Abs. 3a BauGB schaffen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten (neuer Buchstabe d) bzw. schärfen die bestehende (Buchstabe b) nach. Die im Erläuterungstext geschilderte Begründung zur Schließung der Regelungslücke bei der Erweiterung von Nichtwohngebäuden um Wohnnutzungen und die Klarstellung

einer bundesweiten Anwendbarkeit klingen plausibel und werden von uns im Grunde unterstützt.

Zu bedenken ist jedoch, ähnlich wie bei § 31 Abs. 3 BauGB, dass allein die Art der Nutzung maßstabsbildend ist. Fügt sich ein Vorhaben seiner Art der Nutzung nach ein, genügt dies für die bauplanungsrechtliche Zulassungsentscheidung. Auf die sonst stattfindende bauaufsichtliche Prüfung, die sich auf die konkreten Örtlichkeiten und daraus abzuleitende Annahmen für das Maß der baulichen Nutzung (etwa faktische Baulinien, Höhen, Kubatur u.ä.) bezieht, kommt es nicht mehr an.

Angesichts des Umstandes, dass diese Regelung bundesweit ohne besonderen Wohnraumbedarf anwendbar ist, können hieraus neben den unter § 31 BauGB angeführten Problemen insbesondere mit Blick auf die Klimawandelanpassung (siehe Ausführungen zu § 31 Abs. 3 BauGB) auch erhebliche nachbarschaftliche Probleme und Streitfälle resultieren, die zuweilen sozialen Unfrieden stiften könnten.

Auch wenn das Ziel der Nachverdichtung nachvollziehbar und eine Vereinfachung wünschenswert ist, erscheint die Regelung in dieser Form zu weitgehend. Sie ermöglicht nach hiesiger Auffassung eine nahezu vollständige Entfesselung eines unkontrollierbaren Bauens zu Wohnzwecken im unbeplanten Innenbereich. Deshalb sollte über flankierende Regelungen nachgedacht werden, die eine Art Vorbehalt für eine kommunale Entscheidung für die Nachverdichtung setzt.

Denkbar wäre es, hierzu eine Regelung zu schaffen, die vergleichbare Wirkungen wie eine Veränderungssperre hat, von den Voraussetzungen und Wirkungsdauern für den hier vorgesehenen Anwendungsbereich aber flexibler handhabbar ist. Dann hätten immer noch die Kommunen die Hoheit der städtebaulichen Entwicklung in der Hand. Etwaige Entscheidungen würden dann aber ebenfalls den satzungs- oder abwägungserheblichen Regelungen unterfallen. Eine Begründung wäre erforderlich. Auch der Inhalt von Streitverfahren könnte dadurch objektiviert werden, insbesondere wenn potentiell Betroffenen ein Kontrollrecht entsprechend § 47 VwGO zugestanden würde.

Dadurch dürfte die gesellschaftliche Akzeptanz von kommunalen Entscheidungen gesteigert werden können, und zwar auch dann, wenn im Einzelfall Betroffene mit eigenem Unverständnis zu Recht unterliegen. Und nicht zuletzt gilt schon wie in unseren Ausführungen zu § 31 Abs. 3 BauGB, dass mit den Projekten zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft und zugleich Verluste in der Resilienz gegen die Folgen der Klimakrise verbunden sein werden, die es zu kompensieren gilt. Insoweit regen wir Ergänzungen des Entwurfes an, die unserer Empfehlung zu § 31 Abs. 3 BauGB entsprechen.

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Grundsätzlich sollten Außenbereichsflächen für Bauvorhaben nicht mehr in Anspruch genommen werden. Dennoch erscheint die Ergänzung der in §35 Abs. 1 Nr. 5 aufgeführten Vorhaben zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Anlagen der erneuerbaren Energien um geothermische Anlagen auf den ersten Blick sinnvoll. Jedoch unterliegt beispielsweise die Privilegierung von Windenergieanlagen strengen Bestimmungen, die im Gegensatz zu dem unklar bleibenden Ausmaß (Größe, Leistung oder Bohrtiefe) der geothermischen Anlagen verantwortungsvoll austariert sind. Die in

den Erläuterungen zum Erfüllungsaufwand angesetzt zwölf Anlagen pro Jahr vermitteln zudem den Eindruck, dass es sich um Großanlagen handelt, für die ohnehin eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden sollte.

§ 135a Pflichten, Kostenerstattung (des Vorhabenträgers)

(1) Die gegenüber der Gemeinde neu aufgenommene Anzeigepflicht zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wird ausdrücklich begrüßt.

(3) Da jedoch in der Praxis ca. 1/3 der baurechtlichen Eingriffskompensationen gänzlich ausbleiben und von den durchgeführten 2/3 lediglich 50% ihren im Zuge der Eingriffsregelung rechnerisch veranschlagten Zielzustand erreichen, wird deutlich, dass erheblicher Nachbesserungsbedarf besteht. Auf dem Papier gelten die Eingriffe und somit die Bilanzierung als ausgeglichen, während in der Praxis dauerhaft Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt bestehen bleiben. Mitunter werden Bilanzen durch Ansetzen wertigerer Biotoptypen mit langen (nicht selten > 15-20 Jahre) Entwicklungshorizonten „beschönigt“, die durch ausbleibende Pflege und Monitoring ihren Zielzustand nie erreichen. Daher erscheint die im Satz 2 vorgeschlagene Begrenzung auf höchstens fünf Jahre nicht praxistauglich und sollte gestrichen werden. Die Klarstellung zur Einbeziehungsfähigkeit der Kosten für Pflegemaßnahmen erscheint jedoch notwendig.

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die Weiterentwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen um Tatbestände und Beurteilungskriterien von Anpassungsbedarfen an die Auswirkungen des Klimawandels (Abs. 2 Nr. 3) sowohl auf Überhitzung als auch Überschwemmungsereignisse (Abs. 3 Nr. 3) und Anlagen der wassersensiblen Stadtentwicklung (Abs. 3 Nr. 2 c)) wird im Grundsatz begrüßt. Gleiches gilt für die Aufnahme von Freiraumstrukturen als dem Allgemeinwohl dienendes Element in Abs. 4 Nr. 1.

Jedoch vermissen wir auch an dieser Stelle die Würdigung, dass die Bautätigkeit als solche eine der größten Klimawandeltreiber ist und durch die Art und Weise, wie wir bauen (u.a. Materialauswahl; Kreislaufgedanke; Abfallvermeidung; Abrissmoratorium; regionale, nachwachsende und klimapositive Baustoffe, etc.) darüber entscheidet, wie groß die Anpassungsbedarfe an die ausgelösten Folgen ausfallen.

(1) Bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen müssen trotz einer in § 136 Absatz 1 erwähnten „zügigen Durchführung“ von Maßnahmen zwingend die Vorschriften des § 44 BNatSchG zum besonderen Artenschutz beachtet werden. Die Aufnahme mitsamt Querverweis zum Bundesnaturschutzgesetz erscheint zielführend. Da Gebäude für viele Tier- und Pflanzenarten ein wichtiger Rückzugsort sind, diese aber gleichermaßen durch notwendige Sanierungsmaßnahmen (auch zur Klimawandelanpassung) von der Beseitigung aufgrund unzureichender Anwendung des Artenschutzes bedroht sind, sind eine deutlich bessere Abstimmung und Anwendung bestehender Vorschriften erforderlich. Klimaschutz, Gebäudesanierungen und Naturschutz müssen gemeinsam betrachtet werden. Eine Veröffentlichung durch das BfN liefert eine praxisnahe Auseinandersetzung mit dieser Thematik (vgl. Mayer & Balzer (BfN, 2016). Eine verpflichtende Bestandsaufnahme sanierungsbedürftiger Gebäude auf

Gebäudebrüter und Fledermausquartiere würde dem nachgewiesenen Bestandsrückgang entgegenwirken. Dieser Nachweis ist durch das in § 44ff. BNatSchG ausgelöste weitere Verfahren bei positivem Befund vor Baubeginn von der zuständigen Naturschutzbehörde anerkennen zu lassen.

(2) Der NABU bittet weiterführend um die Aufnahme des Kriteriums der Unterversorgung eines Gebiets mit Grün- und Freiflächen als städtebaulichem Missstand gem. § 136 Abs. 2 und in diesem Zuge eine Erweiterung der rein funktionalen Größe um den Faktor der Biodiversität.

(3) Der Aufbau der zugrunde gelegten Beurteilungskriterien in § 136 Absatz 3 Nummer c) überdacht und mit einer eigenen Kategorie für Grün- und Freiflächen, deren Vernetzung und der Rolle der Klimawandelanpassung, versehen werden.

(4) Biodiversität und Artenschutz, welche nachgewiesen in direktem Zusammenhang zur menschlichen Gesundheit stehen, sollten als Beitrag zum Wohl der Allgemeinheit in § 136 Abs. 4 deklariert werden.

§§ 164b, 165 **Verwaltungsvereinbarung, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Die Aufnahme von Auswirkungen des Klimawandels (§ 164b Abs. 2) auf die schwerpunktmäßige Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wird ebenso begrüßt wie die Benennung, einen städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anpassung an den Klimawandel festzulegen (§ 165 Abs. 3 Nr. 2).

§ 176 **Baugebot**

(10) Das neu aufgenommene Sammel-Angebote hätte im Grunde Potential, schöpft durch die ihm innewohnende Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte nach § 201a dieses jedoch nicht aus. Denn gerade schrumpfende Kommunen ohne angespannte Wohnungsmärkte haben mit den Herausforderungen von steigenden Infrastrukturkosten in Folge von Leerstand einerseits und Flächenneuinanspruchnahme andererseits zu kämpfen. Eine Bündelung von Verfahren böte für diese Kommunen die Möglichkeit, ihre begrenzten Personalressourcen effektiver einzusetzen als für Einzelverfahren. Wir sehen auch keine Gefahr, dass die im Grundgesetz verankerte kommunale Planungshoheit unterlaufen werden könnte, da den Kommunen eine Anwendung frei steht, ihnen aber die Möglichkeit der Anwendung verschafft.

Ein Umdenken, urbane Grünflächen zum neuen Ausgangspunkt von Siedlungsplanung zu machen, ist überfällig. Denn wenn sie erst verschwunden sind, sind sie kaum wiederherstellbar. Städte wie Kopenhagen, Paris oder Wien bieten uns gute Vorbilder, wie alte Strukturen neu gedacht werden können – sei es über Entsiegelungsprogramme oder die Verbesserung der Fahrradmobilität zu Lasten der autogerechten Stadt. Deshalb möchten wir parallel zum Baugebot eine neue Kategorie des Baugesetzbuches anregen: das Umbaugebot, welches die Nachverdichtung im Bestand zu einer zentralen Stellschraube der Umsetzung der Neuen Leipzig Charta hin zur dreifachen Innentwicklung macht.

§ 178 Pflanz- und Maßnahmegebot

Wir begrüßen ausdrücklich die Erweiterung des Anwendungsrahmens auf Nr. 20 des Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 ebenso wie den neu eingeführten Satz 3 zur Anordnung des Pflanzgebotes einschließlich der Verpflichtung zum Erhalt der Maßnahme. Nur so kann eine dauerhafte Kompensation, wie in unseren Ausführungen zu § 135a BauGB dargestellt, sichergestellt werden. Die Verschärfung der Kann- zur Soll-Formulierung in Satz 1 wirkt zwar verbessernd, lässt jedoch bei genauerer Betrachtung einen unnötigen Ermessensspielraum. Schließlich unterliegt den Grundsätzen der Abwägung in § 1b (3) bereits die Verpflichtung zur umgehenden Kompensation von Beeinträchtigungen. Lediglich wenn Verzögerungen unvermeidbar sind, ist eine Überkompensation durchzuführen. Wir sprechen uns daher für eine Klarstellung in Form einer verpflichtenden Anordnung durch die Gemeinde aus.

§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot

Leider wurde mit dem vorliegenden Entwurf die Chance verpasst, Instrumente, welche die beabsichtigte Klimawandelanpassung flankieren, noch wirksamer auszugestalten. An dieser Stelle sind neben der Erweiterung des Rückbau- und Entsiegelungsgebotes des § 179 BauGB um generelle Anwendungsmöglichkeiten fernab des B-Planes auch die Verpflichtung zur Einführung eines Baulückenkatasters in § 200 BauGB auch die bedauerlicherweise nicht berücksichtigte Innenentwicklungsmaßnahme (Bündnismaßnahme 3.20) genannt.

§ 191a (Städtebauliche) Instrumente zur Klimaanpassung

Wir fassen die Neuaufnahme als Hinweis an die Gemeinden auf die Anwendungsmöglichkeiten von Instrumenten für Klimaschutz und Klimaanpassung auf. Diese Motivation findet unsere Unterstützung. Die Platzierung eines Hinweises am Ende des Kapitels geben wir jedoch zu bedenken.

§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

(1) Der NABU spricht sich ausdrücklich für eine Begrenzung der Gültigkeitsdauer von als angespanntem Wohnungsmarkt deklarierten Gebieten aus. Eine wie bisher dauerhafte Aufrechterhaltung erschließt sich nicht, da der Paragraph die Voraussetzungen schafft, Abhilfe durch Anwendung von beschleunigenden Verfahren zu schaffen. Daraus kann bestenfalls eine Änderung der Beurteilung zu Grunde liegenden Bedingungen erfolgen, welche die Aberkennung der Status' zur Folge haben müsste.

Jedoch möchten wir grundsätzlich Bedenken über die Ausweisung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt anmelden. Sie verhindert aus unserer Sicht keine unkontrollierte Zersiedelung oder schränkt den Anwendungsbereich signifikant ein. Das zeigt ein Blick auf die bundesweit sehr unterschiedliche und mitunter zu einfache und dadurch flächendeckende Anwendung: beispielsweise wurden in Rheinland-Pfalz gut die Hälfte oder in Nordrhein-Westfalen ein gutes Drittel aller Städte, Gemeinden bzw.

Landkreise als angespannte Wohnungsmärkte per Rechtsverordnung deklariert. Zudem gibt es keine entgegenstehenden Regelungen für die Neuausweisung von Gebieten, für die der vorliegende Entwurf einen klaren Fehlanreiz liefert.

§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

Der NABU begrüßt ausdrücklich die Verlängerung der Frist des Umwandlungsvorbehaltes von Miet- in Eigentumswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Eine Entfristung dieser Regelung wäre jedoch wünschenswert gewesen. In der vorliegenden Ausgestaltung stellt sich jedoch die Frage, ob mit der Vielzahl der Ausschlussgründe der Gesetzesanwendung gem. § 250 Absatz 3 die intendierte Steuerungswirkung erzielt werden kann.

Grundstücke im kommunalen und staatlichen Eigentum sind grundsätzlich nicht mehr an Private im Volleigentum zu veräußern. Wo eine Privatperson investieren möchte, sind die betreffenden Grundstücke nur noch im Erbbaurecht abzugeben. So erhält sich die öffentliche Hand langfristig die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Nutzung und (bei Anmeldung von Eigenbedarf) des Zugriffs. Zur Erhöhung der Markttransparenz sind Grundstückseigentümer und Eigentumsübertragungen zu publizieren (z. B. im Amtsblatt) und eine Bodenpreisstatistik einzuführen.

BauNVO

§§ 2, 3 Kleinsiedlungsgebiete und reine Wohngebiete

Der NABU begrüßt ausdrücklich die Aufhebung der der Baugebietstypen Kleinsiedlungsgebiet und Allgemeines Wohngebiet, da sie die Idee der Nutzungsmischung unterstützt und bereits der gelebten Praxis entspricht.

§§ 4a ff. „Musikclubs“

Die Erläuterungen beziehen sich auf die Neuaufnahme der Zulässigkeit von Musikclubs in den einzelnen Baugebietstypen ohne deren einzelner Benennung. Die Einführung einer eigenen Kategorie „Musikclubs“ begrüßen wir. Die so gewonnene Differenzierung zur Kategorie „Vergnügungsstätten“, in denen sie bisher neben Spielhallen, Rotlicht-Etablissements und Großraumdiscotheken geführt wurden, bedeutet eine Klarstellung des kulturellen Wertes von Live-Musikspielstätten. Das begünstigt sowohl deren planerische Sicherung als auch deren Akzeptanz und verhindert deren Verdrängung in Folge der Gentrifizierung. Auf diesem Wege leistet diese Anpassung einen Beitrag zu Erhaltung der Lebensqualität in unseren Siedlungen.

§ 7 Kerngebiete

(1) Die Öffnung von Kerngebieten zum Zwecke der Wohnraumnutzung befürworten wir ausdrücklich und sehen es als wichtigen Schritt, um Nutzungsmischung und auch Umnutzung von Gewerbeimmobilien in Wohnungen zu erleichtern. Dies war nach geltender Rechtslage bereits in bestimmten Teilen von Kerngebieten möglich, die hier getroffene Formulierung verschafft Kommunen einen deutlich größeren Spielraum zur Umnutzung. Das hat sowohl den Vorteil, dass leichter benötigter Wohnraum im Bestand und vor allem in besten Lagen geschaffen werden kann, als auch eine Nachnutzung von aufgegebenen Büro- und Gewerbeeinheiten. Leerstand und Brachfallen dieser Immobilien prägen in vielen Städten bei gleichzeitigem Wohnungsmangel das Erscheinungsbild, da spätestens seit der Corona-Pandemie und daraus resultierendem Remote-Arbeiten derlei Immobilien aufgegeben wurden. Zudem führt der Rückgang des Einzelhandels in Folge einer stärkeren Nutzung des Online-Handels ebenfalls zu diesem Ergebnis.

§ 19a Versiegelungsfaktor

Grundsätzlich äußert der NABU seine Unterstützung für die Einführung eines Versiegelungsfaktors. Jedoch haben wir Bedenken aufgrund möglicher Verständnisprobleme durch eine zu schwammige Ausgestaltung. Anschlussfähiger finden wir statt eines Versiegelungsfaktors die Schaffung eines „Grünflächenfaktors“, der eine ökologische Planungskenngröße festsetzt, um der enormen Bedeutung von Grünflächen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Regenwasserspeicher insbesondere in Zeiten von Klimawandel und Artenverlust Sorge zu tragen. Die Stadt Berlin nutzt mit dem ähnlich ausgestalteten „Biotopflächenfaktor“ bereits seit längerer Zeit diese Systematik erfolgreich. Ein zusätzliches „Bonussystem“ mit der Bonierung von Elementen der Klimawandelanpassung könnte einen wirkungsvollen Anreiz schaffen, die angestrebte Transformation voranzutreiben.

Darüber hinaus empfinden wir weitere ökologische Zielgrößen als Gamechanger in puncto Grünflächenerhalt in Siedlungen. Hierzu möchten wir die Erhöhung des Anteils städtischer Parkflächen (bodengebundene Erfassung) auf mind. 20 Quadratmeter pro Kopf, eine garantierte Erreichbarkeit von Grünflächen (mind. 1 Hektar) im Umkreis von 300 Metern für alle Bewohner*innen und die Sicherstellung einer Baumkronenüberdeckung von mind. 30 Prozent der bebauten Fläche bzw. mindestens dem Erhalt der vorhandenen Baumkronenüberdeckung, wenn diese mehr als 30 Prozent beträgt, anführen.

Änderung des Bundes-Klimaanpassungsgesetzes

Mit der Neueinführung von § 8 Abs. 6 KAnG plant der Gesetzgeber, das Berücksichtigungsgebot nach § 8 KAnG zukünftig bei Planungen und Entscheidungen nach dem BauGB, dem ROG sowie bei bauplanungsrechtlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB unangewendet zu lassen. Stattdessen sollen nur die Vorschriften aus dem BauGB und dem ROG gelten. Dafür nimmt der Gesetzgeber Regelungen zur Klimaanpassung u.a. in den neuen §§ 1 b Abs. 5 und 1 c Abs. 3 Nr. 6 BauGB vor.

Die Änderung im KAnG soll der Klarstellung und Bündelung der anzuwendenden Vorschriften dienen, welche laut Erläuterungstext auf die Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung einzahlt. Zum novellierten § 1b Abs. 5 BauGB heißt es in der Erläuterung, Klimaanpassungskonzepte könnten die für das Gemeindegebiet zu erwartenden Auswirkungen und die sich aus diesen ergebenden Erfordernisse der Klimaanpassung näher konkretisieren. Eine Pflicht zu deren Erstellung gebe es aber nicht. Weiter stellt der neue § 1c Abs. 3 Nr. 6 BauGB die Auswirkungen des Klimawandels als Belang in die bauleitplanerische Abwägung ein.

Ob der vom Gesetzgeber gewünschte Effekt der Planungsbeschleunigung durch eigene Klimaanpassungsregelungen statt der Anwendung des Berücksichtigungsgebots aus § 8 KAnG eintritt, bleibt abzuwarten. Durch die „Zersplitterung“ der Regelungen zur Klimaanpassung dürfte sich eher das Risiko eines uneinheitlichen Schutzniveaus über die einzelnen Rechtsgebiete erhöhen. Vor allem müsste bei einem eigenen Regelungssystem im Bauleitplanungs- und Raumordnungsrecht durch den Gesetzgeber sichergestellt werden, dass der bisherige Schutz aus dem KAnG nicht abgesenkt wird.

Inwiefern die Regelung in § 1b Abs. 5 BauGB die Kommunen bei der Bewältigung von Starkregenereignissen und die Anpassung an den Klimawandel unterstützen soll, ist nicht erkennbar. Denn laut Begründung stellt die Klimaanpassung bereits einen Grundsatz der Bauleitplanung dar, das allgemeine Berücksichtigungsgebot ist in § 8 KAnG verankert, und eine Pflicht zur Erarbeitung der in § 1b Abs. 5 BauGB genannten Instrumente wird nicht eingeführt. Damit verpasst der Gesetzgeber eine Chance, den Kommunen tatsächlich neue Anregungen auf den Weg zu geben, mit denen die Auswirkungen des Klimawandels zunächst erfasst und dann begegnet werden könnten.

Mit Blick auf den zu Recht erkannten, immer größer werdenden Klimaanpassungsdruck werden die entsprechenden Änderungen im Rahmen der Neusystematisierung als weiter verbesserungsfähig erachtet.

Die Zielformulierung eines Verbesserungsgebotes im Entwurf des § 1c Abs. 3 Nr. 6 BauGB ist notwendig, bleibt aber unklar hinsichtlich des Anpassungsbedarfs. Misst man der kommunalen Klimawandelanpassung ein hohes Gewicht bei, was unseres Erachtens unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Klimaschutz und der zu erwartenden Verschärfungen der Belastungssituation der Menschen insbesondere in Städten notwendig erscheint, sollte über ein weitergehendes Instrumentarium nachgedacht werden.

Mit Blick auf die Klimawandelanpassung würde sich ein Bewirtschaftungszielsystem anbieten, das von seinen Instrumenten denen der WRRL ähnelt, von seiner Aufstellung her dem der Luftreinhalteplanung. Ein Verbesserungsgebot könnte auf bestimmte Zielzustände (Temperaturmaxima, Abflussminima, Wasseraufnahmefähigkeit, u.s.w.) abstellen. Das Verschlechterungsverbot könnte bei einer Unterschreitung der Zielzustände einem Vermeidungs- und Minimierungsgebot gleichkommen und im Fall einer erheblichen Abweichung von den Zielzuständen auch eine äußere Grenze für bauliche Entwicklung darstellen. So könnte die Stadtentwicklung bzw. der Städtebau auf ein nachhaltigeres Gleis für die Entwicklung und Sicherung gesunder Lebensbedingungen in Städten gesetzt werden.

Um den Prozess der Gesetzgebung nicht allzu sehr zu verzögern, könnte bei Umsetzung einer solchen Idee eine Verordnungsermächtigung für das BMWSB in Abstimmung mit dem BMU eingeführt werden. Dies würde auch den nötigen Freiraum schaffen, um den fachwissenschaftlichen Prozess zur Bestimmung von Zielzuständen zu starten.