



STELLUNGNAHME

15.08.2024

GESETZESENTWURF EINES GESETZES ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG: STELLUNGNAHME DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

Der Verband DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V. begrüßt ausdrücklich, dass der Gesetzgeber mit dieser BauGB-Novelle einen Gesetzesentwurf zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung vorgelegt hat. Eine Vielzahl der geplanten Änderungen sind sinnvoll und ausdrücklich begrüßenswert. Dazu zählen insbesondere die Gliederung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange in Anlehnung an die Leipzig Charta, die Förderung des seriellen und modularen Bauens sowie die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus. Darüber hinaus sind ausdrücklich auch die weitergehenden Digitalisierung der Planverfahren als Beitrag zur Vereinfachung und Beschleunigung der Verfahren zu begrüßen. Besonders positiv sind die Stärkung von Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Neufassung des Umfangs der Umweltprüfung hervorzuheben.

Besonders bedauerlich ist dagegen, dass weiterhin auf die Einführung des Instruments einer Innenentwicklungsmaßnahme verzichtet wird. Die Möglichkeit, gemäß § 176 (10) einzelne Baugebote per Satzung zu verbinden, stellt zwar einen ersten Schritt in die richtige Richtung dar. Ob das neue Instrumentarium aber zu einer erhöhten Akzeptanz und Anwendung bei den Kommunen führen wird, ist zu bezweifeln.

Die Ergänzung des Katalogs der möglichen Missstände um die Auswirkungen des Klimawandels in § 136 sowie die Erweiterung der Inanspruchnahme von Finanzhilfen für Maßnahmen zur Klimaanpassung in §164b ist ausdrücklich zu begrüßen. Diese Gesetzesänderung beim Thema Klimaanpassung ist allerdings finanziell kaum beherrschbar. Die seit vielen Jahren unveränderte Höhe der Bundesfinanzhilfen von 790 Mio. Euro ist daher auf mindestens 1,5 Mrd Euro zu erhöhen, wie es auch die Bauministerkonferenz zuletzt in der Stuttgarter Erklärung vom 23.09.2022 gefordert hat und auch DIE STADTENTWICKLER seit langem fordern.



Darüber hinaus sind einige Umstellungen als ambivalent zu betrachten. Dies betrifft die Umstellungen in den §§ 1 und 2 BauGB. Zwar steigert die Neustrukturierung an einigen Passagen die Übersichtlichkeit, diese führt jedoch zu neuen Brüchen an anderen Stellen, so dass insgesamt die Notwendigkeit die eingespielte Systematik zu ändern, in Frage zu stellen ist. Manche Neuerungen sind schlicht überflüssig, wie die Zusammenstellung der Instrumente in § 1a (2) BauGB.

Die weitere Öffnung bei Befreiungen / Abweichungen vom Erfordernis des Einfügens in den §§ 31 und § 34 BauGB für Neubauten kann im schlimmsten Fall kontraproduktiv für die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sein. In der Begründung zur Novelle werden als Anwendungsfälle explizit die Bebauung von Innenhöfen und Ergänzungen in zweiter Reihe genannt. Diese Freiflächen spielen in den Innenstadtbereichen oft eine wichtige Rolle zur Regulierung des Kleinklimas. Insofern sollte eine Inanspruchnahme dieser Flächen nur über eine Bauleitplanung erfolgen, in der alle Belange (auch im Sinne der doppelten bzw. dreifachen Innenentwicklung) gerecht abgewogen werden können. Die Erleichterungen für Erweiterungen und Aufstockungen im Bestand sind jedoch zu begrüßen.

Insgesamt sind mehrere Hinweise auf das serielle Bauen und Innenverdichtung, sowie klimaangepasste Bauweise (Pflanzgeboten, Freiflächen) neu eingebunden.

Gleichfalls erfreulich und aber auch erforderlich ist in diesem Zusammenhang die Überarbeitung der Bauvorschriften, um die hier auf höchster Ebene eingeführten Maßnahmen auch in der Umsetzung zu ermöglichen.

Beispielhaft steht dafür die Musterholzbaurichtlinie, die z.B. beim seriellen Bauen eine wichtige Rolle spielt und an entscheidenden Stellen einer konkreten, baulichen Umsetzung entgegensteht.

Grundsätzlich lässt sich noch sagen, dass viele Begriffe wie „...sollten, müssten, schätzungsweise“ im Entwurf enthalten sind. Im Zweifelsfall fehlt die Verbindlichkeit für die Umsetzung durch die Ämter und Gemeinden, die für die Bebauung- und Bauleitplanung in der Verantwortung stehen.

STELLUNGNAHME zu den einzelnen Regelungen des BauGB

§§ 1 und 2

Zwar steigert die Neustrukturierung an einigen Passagen die Übersichtlichkeit, diese führt jedoch zu neuen Brüchen an anderen Stellen, so dass insgesamt die Notwendigkeit die eingespielte Systematik zu ändern, in Frage zu stellen ist.

§ 1a (2)

Diese Regelung ist überflüssig.



§ 1c (5)

Die Ergänzung des Katalogs um die Belange „serielles und modulares Bauen“ und „multifunktionale Flächen“ ist eine sinnvolle Ergänzung.

§ 2

Die Soll-Vorschrift zur Begrenzung des Umfangs des Umweltberichts auf 1/3 der Begründung verfolgt zwar einen sinnvollen Ansatz, hat aber lediglich Hinweisharakter. Weitaus sinnvoller ist die Neudefinition der Anforderungen an den Umweltbericht in Anlage 1

§ 4b

Die Soll-Vorschrift zur Begrenzung des Zeitraums zwischen Offenlage und Satzungsbeschluss / Veröffentlichung verfolgt ebenfalls einen sinnvollen Ansatz, die praktische Relevanz dürfte sich aber ebenfalls aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde in Grenzen halten.

§ 9 (1)

- **Nr. 6:** Die Möglichkeit, künftig auch die Mindestzahl an Wohnungen festsetzen zu können, wird begrüßt.
- **Nr. 7:** Die Ergänzung der Vorschriften zum geförderten Wohnungsbau wird begrüßt.
- **Nr. 23:** Die Möglichkeit, künftig auch Immissionswerte festsetzen zu können, ist grundsätzlich zu begrüßen. Fraglich ist die praktische Anwendung, wenn sich die Emissionsquellen außerhalb des Plangebietes befinden und sich Änderungen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einstellen. Für diese Fälle scheinen zusätzliche Regelungen sinnvoll.
- **Nr. 20, 25 und 9a:** Es sollte geprüft werden, ob die Soll-Vorschrift bzgl. eines Hinweises auf Anwendung des Pflanz- und Maßnahmegebots zu Problemen in der Anwendung führt, wenn die Gemeinde den Hinweis im Bebauungsplan vergisst und sich Eigentümer im Rechtsschutzverfahren darauf stützen.

§ 11

Die Ergänzung, auch Maßnahmen der Klimaanpassung im Städtebaulichen Vertrag zu regeln, wird begrüßt.

§ 12

Die Möglichkeit, den Vorhaben- und Erschließungsplan bei Änderung des Durchführungsvertrages ohne weiteres Verfahren anzupassen, ist zu begrüßen.

§ 13

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens bei der Umstellung eines Bauleitplans auf neue BauNVO sollte nochmals geprüft werden. Je nach zu ersetzender bisheriger BauNVO können die Änderungen



potenziell größere Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer und Nutzer, z.B. Gewerbetreibende, haben.

§ 24 (2 und 2a)

Die Ausweitung der Vorkaufsrechte ist zur besseren Steuerung gemeindlicher Stadtentwicklungsprozesse zu begrüßen.

§ 31(3)

Die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, wird für Erweiterungen und Aufstockungen im Bestand begrüßt. Die Geltung auch für Neubauten wird jedoch aus den eingangs formulierten Gründen kritisch gesehen. schlimmsten Fall kontraproduktiv für die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sein.

§ 34 (1)

Die Möglichkeit, bei Vorhaben zusätzliche Anforderungen bzgl. Maßnahmen zur Klimaanpassung zu stellen, ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings stellt sich die Frage nach einer einheitlichen Anwendung auf verschiedene Vorhaben im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Insofern sollte geprüft werden, ob als Voraussetzung für die Anwendung der neuen Regelung das Vorhandensein einer gemeindlichen Satzung zur Bedingung gemacht werden sollte.

§ 34 (3a)

Die Möglichkeit zur Abweichung vom Erfordernis des Einfügens bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung ist aus den eingangs erwähnten Gründen problematisch zu sehen. Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei der Inanspruchnahme von für die Regulierung des Kleinklimas wichtigen Freiflächen in Innenstadtlagen, sollte über einen Bebauungsplan gesteuert werden, in dem alle Belange abgewogen werden. Bei Erweiterungen und Aufstockungen ist die Anwendung jedoch zu begrüßen.

§ 58a

Die Ergänzung des Instrumentariums in der Umlegung um einen sozialen Flächenbeitrag ist zu begrüßen. Denn das Instrument, Umlegungsvorteile nicht in Geld sondern ganz oder teilweise in Fläche abzuschöpfen um darauf sozialen Wohnungsbau zu realisieren, sollte grundsätzlich in allen Gemeinden möglich sein. Über den Bedarf zu entscheiden, obliegt der kommunalen Planungshoheit.

§ 135a

Die Klarstellung zur Kostenerstattung auch für Pflegemaßnahmen und die Anzeigepflicht des Vorhabenträgers sind zu begrüßen.



§ 136

Die Ergänzung des Katalogs der möglichen Missstände um die Auswirkungen des Klimawandels ist zu begrüßen.

§164b

Auch die Erweiterung der Inanspruchnahme von Finanzhilfen für Maßnahmen zur Klimaanpassung ist zu begrüßen.

Für die §§ 136 und 164b gilt gleichermaßen, dass bezüglich der Rechtssicherheit von Satzungen höchste Vorsicht geboten ist. Diese Gesetzesänderungen sind beim Thema Klimaanpassung finanziell kaum beherrschbar. Die seit vielen Jahren unveränderte Höhe der Bundesfinanzhilfen von 790 Mio. Euro ist daher auf mindestens 1,5 Mrd Euro zu erhöhen, wie es auch die Bauministerkonferenz zuletzt in der Stuttgarter Erklärung vom 23.09.2022 gefordert hat.

§165

Die analoge Anwendung des Kriteriums Klima für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ist zu begrüßen.

§ 176 (10)

Die Verbindung mehrerer Baugebote per Satzung stellt zwar eine Verfahrenserleichterung im Sinne der Begründung der Gebote dar. Ob dies aber den Knoten für eine stärkere Anwendung des Baugebots in der Praxis löst, ist in Frage zu stellen. Dafür müsste das Instrumentarium noch stärker ausformuliert werden, siehe eingangs dazu die Anmerkungen zur Innenentwicklungsmaßnahme.

§ 178

Die Erweiterung des Pflanz- und Maßnahmengebots für nicht umgesetzte Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist zu begrüßen.

§ 191a

Die Zusammenstellung der Maßnahmen zur Klimaanpassung ist überflüssig.

191 a Bitte keine Zusammenfassung von Paragraphen in einem neuen Paragraph. Noch heißt das Baugesetzbuch so, weil dort Gesetzesregelungen enthalten sind, sonst würde es Bauerklärbuch heißen. Offensichtlich möchte der Gesetzgeber zum Ausdruck bringen, schaut her wir machen was beim Klima. Das BauGB sollte eher schlanker werden.



STELLUNGNAHME zur Anlage 1 Umweltbericht

Die Straffung der Anforderungen an den Umweltbericht ist ausdrücklich zu begrüßen.

STELLUNGNAHME zu den einzelnen Regelungen der BauNVO

§§ 2 und 3

Der Wegfall der Gebietstypen Kleinsiedlungsgebiet § 2 und Reines Wohngebiet § 3 ist im Sinne der Nutzungsmischung in den Quartieren zu begrüßen.

Die Streichung des Erfordernisses „besondere“ städtebauliche Gründe in verschiedenen Fällen anführen zu müssen, ist zu begrüßen.

§ 7

Die Änderung der Gebietscharakteristik des Kerngebiets mit einer Stärkung der Wohnfunktion ist zu begrüßen.

§ 11

Die Erleichterungen für die Erweiterung von Märkten des Lebensmitteleinzelhandels vollziehen die aktuelle Tendenz in der Genehmigungspraxis nach und sind zu begrüßen.

§ 16

Die Einführung eines Versiegelungsfaktors und der Verkaufsfläche als neue Bestimmungsgrößen für das Maß der baulichen Nutzung ist zu begrüßen. Dies gilt auch für das Beibehalten der Mindestanforderungen in § 16 (3) BauNVO.

§ 19a

Die Definition der Bestimmung des Versiegelungsfaktors ist nachvollziehbar und zu begrüßen.

§ 20 (1)

Die einheitliche Definition des Vollgeschoß-Begriffes ist zur Vereinfachung des länderübergreifenden modularen und seriellen Bauens zu begrüßen.

§ 20a

Die Definition der Bestimmung der Verkaufsfläche ist nachvollziehbar und zu begrüßen.



DIE STADTENTWICKLER

sind seit Jahrzehnten als Berater und Dienstleister in den Kommunen tätig. Ihre Mitgliedsunternehmen setzen bundesweit die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen vor Ort als Sanierungsträger, Stadt- und Projektentwickler um. Sie schaffen damit einen MEHRWERT für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden.

Kontakt:

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

Anna Stratmann

Geschäftsführerin

Littenstraße 10

10179 Berlin

Tel. 030.755 488 920

Mail anna.stratmann@die-stadtentwickler.info