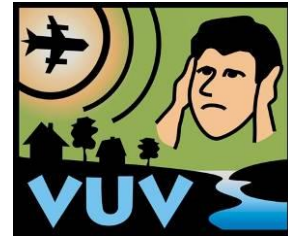


# Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs



Bundesministerium für Wohnen,  
Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)  
MinR [REDACTED]  
Referatsleiter S I 3  
Krausenstr. 17-18  
10117 Berlin

Anschrift VUV  
Birkenweg 35  
15827 Blankenfelde  
Internet [www.vuv-verein.de](http://www.vuv-verein.de)

Konto DE17 160500003641009030  
Bank MBS Potsdam  
BLZ 160 500 00

d. 16.8.2024

Betr.: Novellierung des BauGB Verbändebeteiligung

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

Aufgrund des sehr kurzen Beteiligungszeitraumes kann nur zu einzelnen Gesetzesteilen Stellung genommen werden. Der Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs ist als bundesweit anerkannter Umweltverband daran interessiert, dass Regelungen die den Klimaschutz und die Klimaanpassung betreffen, umsetzbar im Gesetz festgelegt werden.

Die Vermeidung und Verringerung umweltschädlichen Verkehrs ist eine der Zielsetzungen des Vereins. Insofern wird die entsprechende Aufnahme dieses Grundsatzes im Gesetz befürwortet. Da zusätzliche Wohnbaustandorte mit bezahlbarem Wohnraum umweltgerecht zu erschließen sind und auch planungsrechtlich zu begründen sind, wird auch über die eigentlichen Mobilitätsfragen hinausgehend, Stellung genommen.

## **BauGB §§ 1, 1a,b,c**

Wir bitten Sie, die von Ihnen vorgeschlagenen Änderungen in §§ 1 sowie 1a-c BauGB nochmals zu überdenken.

Bisher sind die Formulierungen des BauGB von der Rechtsprechung positiv konnotiert und bewertet worden. Eine grundsätzliche Abkehr von der bisherigen Systematik sollte nur dann erfolgen, wenn zwingende Gründe hierfür sprechen. Diese können wir bereits deshalb nicht erkennen, weil es problemlos möglich ist, Ergänzungen an den jeweiligen Stellen des BauGB einzufügen. Eine Untergliederung der Belange kann sinnvoll sein, rechtfertigt aber nicht die grundsätzlichen Umstellungen und Neufassung ganzer Abschnitte.

Gesetzliche Regelungen erfordern eindeutig nachvollziehbare Formulierungen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass ganze Abschnitte eines Gesetzes in der Rechtspraxis als rechtlich nicht nachvollziehbar bewertet und als nicht umsetzbar angesehen werden. Dieses gilt es zu vermeiden. Bereits sprachlich ist der Begriff „die grüne, gerechte und produktive Stadt“ nicht eindeutig zu bestimmen. Gleiches gilt für den Begriff der „dreifachen Innenentwicklung“. Wenn Sie an diesen Stellen Neuerungsbedarf sehen, empfehlen wir die Begriffe in die Begründung zu verschieben. Allerdings sollten die Begriffe auch in der Begründung eindeutig definiert werden.

Dass es sich bei den beiden Begriffen um konkrete Planungsleitbilder handelt, die sich von anderen Leitbildern abheben und über Jahrzehnte dann – aufgrund der Erwähnung an zentraler Stelle des Gesetzes – konsistent das Planungsgeschehen in allen Teilen des Landes mit unterschiedlichsten räumlichen und planerischen Ausgangsbedingungen bestimmen sollen, ist eine weitere Schwierigkeit, die eher zu der Schlussfolgerung führen kann, dass Abstand von der Formulierung konkreter planerischer Leitbilder im Gesetz genommen werden sollte.

## **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

Der bisherige § 1 Abs. 5 ist von der Rechtsprechung und der maßgeblichen juristischen Kommentierung positiv bewertet worden. Alle Bauleitpläne werden durch die übergeordneten planerischen Leitsätze bestimmt oder sollen diesen zumindest nicht widersprechen.

Wenn Sie eine Neuordnung des § 1 BauGB beabsichtigen, sollte zumindest dieser juristische Kerngedanke inhaltlich wie strukturell beibehalten werden. Denn es handelt sich hier um zentrale Planungsleitsätze der Bauleitplanung.

Leider ist in einer vorherigen Fassung des BauGB durch den Bezug auf die Energieversorgung von Gebäuden bereits ein systematischer Fehler entstanden. So wichtig es ist, eine Abkehr von einer fossilen Energieversorgung zu erreichen, sollte man diese Zielsetzung nicht als einen für alle Bauleitpläne verbindlichen Leitsatz formulieren. Es hat sich im Rahmen der Wärmeplanung gezeigt, dass es durchaus – abhängig von unterschiedlichen finanziellen und wirtschaftlichen wie auch räumlichen Rahmenbedingungen – sinnvoll sein kann, Brückentechnologien mittelfristig beizubehalten. Insofern sollte diese Zielsetzung als wesentlicher Belang und nicht als Leitsatz formuliert werden. Ähnlich verhält sich mit dem modularen und seriellen Bauen.

Sie haben dem bisherigen § 1 Abs.5 um weitere Absätze ergänzt und die Überschrift „Grundsätze der Abwägung“ gewählt. Wir dürfen Sie darauf aufmerksam machen, dass dieser Titel nicht mit dem Inhalt übereinstimmt und Grundsätze der Abwägung bisher keinen Platz im Baugesetzbuch gefunden haben. Ausnahmen stellen Verfahrensgesichtspunkte und Überleitungsregelungen im hinteren Abschnitt des BauGB dar – diese sind auch nicht mit Grundsätzen der Abwägung vergleichbar. Die Abwägung muss von – der jeweiligen Planungsaufgabe und Planungszielsetzung entsprechenden – Analysen und Grundannahmen ausgehen, die dann ohne Abwägungsausfall, Abwägungsdisproportionalität oder weitere Abwägungsfehler und –mängel zu einer konsistenten Planung führen sollte. Die Grundzüge der Abwägung sind aufgrund der unterschiedlichen Planungsprozesse absolut vielschichtig und auch vollkommen unterschiedlich interpretierbar. Allein aus diesem Grund hat der Gesetzgeber es bisher vermieden, Grundsätze der Abwägung aufzustellen. Vielleicht hilft eine Untertiteländerung.

### **Wohnungswirtschaftliche Zielsetzungen und Folgerungen in Hinblick auf die Novellierung**

Sie stellen in der Einleitung Ihres Entwurfs die wesentlichen gesellschaftlichen Rahmenbedingungen dar, die dem Novellierungsansatz zugrunde liegen. „Der Wohnungsmarkt ist vor allem in vielen urbanen Räumen nach wie vor angespannt. Generell ist die Neubautätigkeit infolge der wirtschaftlichen Entwicklungen im Immobilienbereich und auf den Finanzmärkten gedämpft.“ Diverse Pakte und insbesondere Aktivitäten des „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ werden beschrieben, die „der Stabilisierung der aktuellen konjunkturellen Lage in der Bau- und Immobilienwirtschaft“ und weiteren Zielen dienen sollen. „Flexibilisierungen“ werden Ihrerseits als erforderlich bezeichnet, um Erleichterungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft im Bereich des Wohnungsmarktes zu erreichen.

Zunächst erscheint es selbstverständlich zu sein, dass eine Bundesregierung sich um den Bereich des Wohnungsbaues kümmert und gerade die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum zu erreichen unterstützt.

Leider ist festzustellen, dass nicht die Bundesregierung vom Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen abgerückt ist, sondern die maßgeblichen Vertreter der Immobilienwirtschaft offensichtlich weder bereit noch willens sind, das ursprüngliche Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu errichten, zu unterstützen. So ist aktuellen Presseerklärungen der ZIA zu entnehmen, dass Kostenmieten von ca. 20 € aus wirtschaftlichen Gründen aufgerufen werden müssen. Angaben zur indirekten steuerlichen Förderung und deren Berücksichtigung bei der Kostenmiete sucht man in diesem Zusammenhang vergeblich. Bereits vor ca. zwei Jahren ist in einer lesenswerten Studie (bulwien/gesa) ausgeführt worden, dass die bisherigen Baulandmodelle – ein Modell für die freie Wohnungswirtschaft, preisgedämpften Wohnraum zu erstellen – aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr umsetzbar seien. Die besonders starke Einflussnahme von Interessensvertretern auf „Maßnahmenpakete“ und auf Gesetzesvorhaben ist in einer derartigen Situation kritisch zu sehen.

Bereits die quantitative Menge von vorliegenden Baugenehmigungen, die zum großen Teil nicht ausgeschöpft sind – im Bauüberhang befinden sich ca. 900 Td. Wohnungen, macht deutlich, dass es überhaupt keine Notwendigkeit gibt, Baugenehmigungs- und Planverfahren zu beschleunigen. Es deutet nichts daraufhin, dass es im Genehmigungsverfahren dieser 900 Td. Wohnungen unüberwindliche Probleme bautechnischer oder planungsrechtlicher Art gegeben hat.

## **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

Mit der vorhandenen Rechtslage ist der Bauüberhang geschaffen worden. Dieser Sachverhalt deutet daraufhin, dass es keine hieraus sich ergebenden Argumente gibt, grundsätzliche Änderungen im Planungsrecht – mit Ausnahme von zusätzlichen Anforderungen, die sich aus dem Klimaschutz ergeben – vorzusehen.

Allein wirtschaftliche Gründe haben dazu geführt, dass aktuell wesentlich weniger Bauanträge gestellt worden sind und somit auch weniger Baugenehmigungen ausgereicht werden konnten.

Ob im Bauüberhang sich überwiegend Bauprojekte mit Baugenehmigungen für bezahlbaren Wohnraum oder eher für hochpreisigen Wohnraum befinden, ist erstaunlicherweise trotz der herausragenden Statistik des Bundes und der Länder nicht festgestellt worden. Allein der Ansatz von ca. 50% Eigentumswohnungen für die Städte München und Nürnberg an der Gesamtzahl der Baufertigstellungen lässt Analysebedarf vermuten.

Als zusätzliches Argument der Immobilienwirtschaft wird angeführt, dass bezahlbarer Wohnraum nur dann gewährleistet werden könne, wenn das Bauen billiger gemacht werden würde. Die Errichtung bezahlbaren Wohnraums würde voraussetzen, Standards und Normen qualitativ herabzusetzen. Es wird behauptet, dass bezahlbarer Wohnraum von den Parametern Planungsbeschleunigung und Standardabsenkung abhängig sein würde. Leider werden diese Argumente nur einseitig vorgebracht, ohne nachprüfbare Nachweise vorzulegen. Eine Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen für den Wohnungsbau und des anteiligen Umfangs steuerlicher Abschreibungen ist nicht zu verzeichnen.

Eine Verpflichtung der Immobilienwirtschaft, einen bestimmten Mietpreis bei Standardreduktion einzuhalten, ist bisher nicht erkennbar eingefordert oder angeboten worden. Angesichts der – immer noch anhaltenden – Überproduktion von hochpreisigen Wohnungen ist keineswegs davon auszugehen, dass es zu freiwilligen Verpflichtungen kommen wird. Die Grundstückspreise sind derart stark gestiegen, dass eine solide Baukalkulation und ein ertragsorientierte Bewirtschaftung kaum noch möglich sind.

Die Grundstückspreise sind der maßgebliche Schlüssel zur bestehenden Wohnungsbaukrise. Allerdings wird über hohe Grundstückspreise als Hemmnis für bezahlbaren Wohnraum seitens der Wirtschaft kaum gesprochen. Veränderungen bei der Grundstücksbewertung, könnte die Spekulation mit Grundstücke maßgeblich reduzieren. Die Befürchtung, dass Grundstücke entsprechend dem real erzielbaren Ertrag bewertet werden könnten, motiviert bestimmte Akteure, allein über Baupreise und Verfahrensbeschleunigungen zu sprechen.

Bereits vor Jahrzehnten hat sich herausgestellt, dass allein eine sozial orientierte Wohnungswirtschaft und Baugenossenschaften bezahlbaren Wohnraum sicherstellen können. Neue Strukturen sind vordringlich und sollten der Befriedigung von Partikularinteressen vorangehen. Diese gilt es zunächst gesetzlich zu verankern und aufzubauen.

Es liegt in den Händen des Gesetzgebers, wirtschaftlich einseitig motivierte Angaben von Teilen der Immobilienwirtschaft fachlich und sachlich richtig zu bewerten.

### **Zu vermeidende Folgen der Änderung planungsrechtlicher Bestimmungen – Einfügen von § 245e BauGB**

Es ist nicht auszuschließen, dass zurzeit „auf Eis liegende“ Bauprojekte mit Baugenehmigung nicht etwa kurzfristig umgesetzt werden, sondern Bauträger versuchen, die vorhandenen Genehmigungen aufgrund neuer rechtlicher Regelungen zu ändern. Schließlich könnte man mit den neuen gesetzlichen Regelungen großzügigere Genehmigungen im §34 BauGB Wirkungskreis erreichen oder auch Befreiungen nach § 31 neu beantragen.

Damit würde die eigentliche Intention des Gesetzes, zusätzlichen Wohnungsbau möglichst schnell zu realisieren, konterkariert werden. Schließlich würden neue Genehmigungsverfahren zu – nicht von den Behörden – wohl aber von den Bauträgern zu verantwortenden Verzögerungen führen. Veränderte Bauunterlagen würden dann auch zu neuen Finanzierungen und Grundstücksbewertungen führen, die wiederum spekulative Verkäufe anregen könnten. Um derartige Prozesse zu vermeiden, wird dringend darum gebeten in § 245 e eine „Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes ...“ vorzusehen, die eine Anpassung oder Änderung vorhandener Baugenehmigungen an die zukünftige Rechtslage ausschließt.

## **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

### **Änderungen in den Zulassungsbestimmungen von Bauvorhaben in § 34 und § 31 BauGB**

Es gibt einen durch die örtlichen Verhältnisse geprägten Rahmen der Bebauung, der insbesondere durch den Kubus der vorhandenen Gebäude aber auch durch eine Vielzahl von weiteren Parametern wie z.B. offene Bauweise, Vorgärten und Gebäudeabstände geprägt wird. Wenn Bauvorhaben sich in die gegebene Ortslage einfügen sollen, so bedeutet das nicht unbedingt, dass der gegebene Rahmen sklavisch eingehalten werden muss, wohl aber die Eigenart gewahrt bleiben muss. Jeder Eigentümer muss sich also an einen bestimmten Rahmen der baulichen Ausnutzung halten.

Wenn nun – wie es der RE beabsichtigt – dieser Rahmen überhaupt nicht eingehalten werden muss (Änderung des maßgeblichen und sich seit Jahrzehnten bewährten Rahmens des § 34 BauGB) und großzügige Befreiungsansätze formuliert werden, ermöglichen Sie jede Rahmenüberschreitung und schränken die planungsrechtliche Beeinflussung zukünftiger Bauvorhaben wie auch Ergänzungen und Erweiterungen ein.

Mit dieser Grundeinstellung werden auch alle weiteren planungsrechtlichen Maßgaben (wie z.B. klimagerechtes Bauen und wassersensible Stadtentwicklung) in der Umsetzung maßgeblich erschwert. Denn wenn das eigentliche Handlungsinstrumentarium der Stadtplanung ausgehöhlt wird, werden auch alle anderen bau- und planungsrechtlichen Nebenbestimmungen kaum mehr von Bauwilligen ernst genommen.

Zusätzlich zu dieser faktischen Schwächung des Handlungsinstrumentariums der Stadtplanung kommt eine Rechtsunsicherheit hinzu, die gravierende Auswirkungen auf alle Städte und Gemeinden haben kann. Wenn jahrzehntelang erprobte Verfahrensweisen aufgegeben werden, wird der gesamte rechtliche Rahmen (Rechtskommentierung und Rechtsprechung) neu definiert. Es wird fortlaufende rechtliche Auseinandersetzungen bezüglich der Frage geben, warum denn sehr weitgehende Einschränkungen zum Klimaschutz greifen sollen, während das eigentliche Bauen maßgeblich erleichtert wird. Es gibt also eine absolute Divergenz in den gesetzlichen Regelungen – die ausführenden Planungsämter werden aber durch diese Änderungen in keinsten Form gestärkt sondern strukturell geschwächt.

Wir gehen davon aus, dass dieses Ergebnis nicht von Ihnen beabsichtigt ist – bitten Sie aber deshalb ausdrücklich, diesen Teil des Referentenentwurfs nicht weiter zu verfolgen.

Zudem stellt die Regelung einen erheblichen Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinde dar. Auch die Nichtbepanung eines Innenbereiches ist häufig eine bewusste Planungsentscheidung. An dieser Stelle muss die Planungshoheit der Gemeinde gewahrt bleiben. Zumindest muss die Zustimmung der Gemeinde – ohne Zustimmungsfiktion zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit – weiterhin vorgesehen werden.

Die vorgeschlagene Einfügung von § 9a und erweiterte Regelungen für § 31 gehen in dieselbe Richtung und wirken spekulationsfördernd. Höhere Grundstückspreise, die allein aufgrund einer zu kalkulierenden Gewinnerwartung sich einstellen werden, sind aber im Moment höchst kontraproduktiv.

Der Gesetzgeber sollte mit neuen Regelungen eher das Preisniveau dämpfen, um einen geregelten Bauprozess, der zu bezahlbarem Wohnraum führt, wieder zu ermöglichen.

### **Anforderungen an den Klimaschutz als Auflage bei der Genehmigung von Bauvorhaben im § 34 BauGB**

Anscheinend sehen Sie auch im § 34 BauGB Bereich Planungsbedarf. Denn anders kann die eigentlich erstrebenswerte Auflage zum Klimaschutz, die Sie im Entwurf formuliert haben, nicht interpretiert werden. Auch wenn wir Verständnis für Ihre grundsätzliche Zielsetzung haben, widerspricht ein derartiger Ansatz dem bisherigen planungsrechtlichen Gefüge. Denn im unbeplanten Innenbereich gilt der Grundsatz des Planersatzes. Rahmenbedingungen ergeben sich also ausschließlich aus dem vorhandenen baulichen Gefüge der Ortslage.

Wenn Sie diesen Grundgedanken ändern wollen, bedarf es eines neuen planungsrechtlichen Systems und der Aufgabe der Gebiete, die planersetzenden wirken. Da es aber noch nicht einmal in der Begründung vom Ansatz her Argumente für die Erweiterung des bisherigen planungsrechtlichen Systems gibt, sind diesbezügliche Auflagen kritisch zu sehen.

Da mittlerweile bekannt ist, dass die Länder vermittelt über das Institut für Bautechnik viele bautechnischen Bestimmungen höchst effektiv untereinander abgestimmt haben, wäre zunächst zu prüfen, welche Auflagen, die den Zwecken des Klimaschutzes oder der Klimaanpassung dienen können, durch Auflagen im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu realisieren wären. Das

# **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

Planungsrecht sollte immer nur dann bemüht werden, wenn spezifische räumliche Anforderungen und Maßgaben, die über allgemeine Regelungen hinausgehen, festzulegen sind.

Die Begrünung von Dächern kann natürlich auch in Bebauungsplänen vorgesehen werden. Es würde aber ein schlechtes Bild über die Baukultur in Deutschland abgeben, wenn Bauherren annehmen würden, dass Gründächer nur in kleinteiligen Bauleitplänen zur Auflage gemacht werden könnten. Vielmehr sollte dieses für alle genehmigungsbedürftigen Bauvorhaben gelten, die nur dann von der generellen Verpflichtung ausgenommen werden könnten, wenn spezifische rechtliche Regelungen entgegenstehen (z.B. denkmalschutzrechtliche Anforderungen). Gleiches gilt für den Einsatz von Photovoltaik bei Neubauten oder die Regenwasserretention. In einigen Bundesländern sind derartige Regelungen bereits umgesetzt.

## **Einfache Umsetzung von Planungszielen**

Wenn Ihre Zielsetzung, durch Auflagen planerische Anforderungen zu definieren, umgesetzt werden soll, würden sich großflächig wirksame einfache Bebauungspläne anbieten. Hier könnten z.B. auch planerische Anforderungen in Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum erfolgen. Anscheinend gibt es hier aber keine rechtliche Lücke sondern Umsetzungsfragen. Es gibt nur wenige Städte, die mit diesem Instrument großflächig Überplanungen durchgeführt haben. Es käme darauf an, reale und vielleicht aus der Rechtsprechung stammende Hindernisse in der Umsetzung zu identifizieren, um das Instrument zielgerichteter anzuwenden. Hier wäre Ihre Unterstützung sicherlich hilfreich.

Der Weg über einfache Bebauungspläne zu gehen, ist rechtlich nichts anderes als eine einfache Satzung. Insofern würde man Ihren vorgesehenen Verfahrensschritt einer satzungsgemäßen Festlegung aufgreifen. Ob derartige Satzungen alle Fragen des Klimaschutzes abdecken sollten oder nur die effektiv einer räumlichen Planung unterliegenden sollte wie oben dargelegt genau betrachtet werden.

Wenn Klimaschutz oder Klimaanpassungsaufgaben alle Vorhaben gleichermaßen betreffen und keine spezifisch räumlichen Kategorien festzustellen sind, sollten diese im Bauordnungsrecht allgemein geregelt werden. Das schließt natürlich nicht aus, dass es auch Detailregelungen für Bauleitpläne (BauNVO oder BauGB) geben kann, um auch eine einheitliche bundesweite Praxis in der Bauleitplanung zu ermöglichen.

## **Einzelne Vorschläge:**

### **§ 9 Abs.1 Ziffer 27**

Dieser „Belichtungs- und Besonnungsabsatz“ konfrontiert die Planungsämter mit der Aufgabe, über zusätzliche Festsetzungen in zu bestimmenden Gebieten (ebenfalls eine zusätzliche Aufgabe) Belichtungen zu verbessern. Dieses führt zu vermeidbaren, bürokratischen Aufgaben. Die allgemein zu beachtenden gesunden Wohnverhältnisse sind von den Antragstellern und allen das Baugeschehen regulierenden Behörden – insbesondere von Bauaufsichtsbehörden – zu beachten. Diese Thematik als räumlich zu regulierenden Einzelfall für besondere Gebiete aufzurufen, widerspricht der gängigen Praxis, der Rechtsprechung und der Gesetzeslage. Verfassungs- und verwaltungsrechtliche Maßstäbe der Gleichbehandlung sollten nicht verletzt werden.

Die Haltbarkeit und Verbindlichkeit derartiger Regelungen wird als gering eingeschätzt.

Die bisherige Behandlung von Bauanträgen, dass eine ausreichende Belichtung durch den Antragsteller im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen ist, sollte beibehalten werden.

## **Umweltbericht**

Wir bitten Sie, nicht zwingend an einer Reduktion des Umfangs des Umweltberichts bzw. der prozentualen Bestimmung im Vergleich zur Planbegründung festzuhalten. Wenn Sie Festlegungen treffen, sollten diese auf jeden Fall europarechtskonform sein, damit nicht in jedem Planungsfall einzelner Städte unnötige Verzögerungen zu befürchten sind. Auch wenn es Argumente für eine Vereinfachung in einzelnen Bereichen geben kann, die umsetzbar wären, gibt es eine Reihe von Umweltthemen, die prinzipiell am Rand und ohne die gebührende Sorgfalt abgearbeitet werden.

Hierzu zählt insbesondere das Lärmthema, das zwar mancherorts mittlerweile von Bauphysikern gut aufbereitet wird, das aber in der Umsetzung der Maßnahmen noch diverser Verbesserungen bedarf.

## **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

Das soll an einem Beispiel kurz erläutert werden: Es gibt Städte, die die Auffassung vertreten, dass erst ab Grenzwerten, die zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen, planungsrechtlicher Handlungsbedarf besteht. Der Vorsorgegrundsatz oder die allgemein im Rahmen der Lärminderungsplanung zu beachtenden WHO noise guidelines werden überhaupt nicht zur Kenntnis genommen geschweige denn in der Abwägung ernsthaft berücksichtigt.

Unter diesen Voraussetzungen Umweltberichte formal kürzen zu wollen, erscheint wenig plausibel. Vorrangiges Ziel von Planern sollte es sein, zu Abwägungen zu kommen, die auch effektiv gesunde Wohnverhältnisse (auch für den Nachtzeitraum) ermöglichen. Nur so werden zeitaufwändige Rechtsverfahren und Planungsverzögerungen vermieden.

Wenn materiell die Dinge richtig eingeschätzt und abgewogen werden, könnte man auch formell auf Untersuchungsmaterial verzichten. Allein eine korrekte materielle Abwägung findet nur selten statt.

### **Verortung von Klimaschutz im BauGB und in der BauNVO sowie im BauROG und der Fachplanung**

Es ist angesichts des Zeitrahmens kaum möglich, einen in sich geschlossenen und für die zukünftige bauliche und städtebauliche Entwicklung angemessenen rechtlichen Rahmen zu entwickeln. Wir bitten um Verständnis, dass es sich hier nur um erste Vorschläge handeln kann. Wie bereits ausgeführt, bedarf es zunächst der Kenntnis der Handlungsebenen und der konkreten Kompetenzzuordnung und der Umsetzung der wünschenswerten Anforderungen an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung. Relativ einfach ist die Trennung zwischen dem generellen Bauordnungsrecht und der für bestimmte räumliche Konflikte verantwortlichen Bauleitplanung. Gründächer und Fotovoltaik können dem Bauordnungsrecht überantwortet werden.

Es ist selbstverständlich, dass die Bauleitplanung bezogen auf das Thema Klima kein abschließendes Instrument sein kann. Denn bereits im BauGB wird ja zutreffend bei den Hochwasserschutzfragen darauf Bezug genommen, dass der FNP die wasserrechtlich relevanten Gebiete nachrichtlich übernehmen soll.

Da es auch gemeinsame FNPs, die als Regionalpläne landesplanerische Ziele und Grundsätze definieren können, geben kann, haben wir bereits die regionalplanerische zweite Ebene erreicht, die auch mit der dritten landesplanerischen Ebene, mit der Ziele und Grundsätze abzustimmen sind, korreliert sein muss. Übergreifend haben wir beim Hochwasser die zu beachtende Bundesebene neben der reinen Fachplanung der Länder als vierte Ebene.

Wenn man sich jetzt nur eine häufige planerische Problemstellung vor Augen führt - die Retention von Regenwasser insbesondere in dicht bebauten Städten mit alter Mischwasserkanalisation, ergeben sich eine Fülle von räumlichen Konfliktfällen. Von Ihnen sind eine Vielzahl von planerischen Leitsätzen im Gesetz benannt worden: Sparsamer Umgang mit Boden, Bodenversiegelung begrenzen, wassersensible Stadtentwicklung, integrierte Freiraumkonzepte, Retentionsflächen für Hochwasser, versickerungsfähige Flächen. Annäherung an naturnahen Wasserhaushalt etc.

Angesichts der realen und häufig auftretenden Konflikte bei der eingangs erwähnten Problemlage ist zu überlegen, ob eine Detaillierung dieser planerischen Leitbilder eine der planerischen Abwägung zugängliche Maßnahmen erleichtern. Auch wenn es positiv ist, dass ein Versiegelungsfaktor mit weiterzuentwickelnden Detailfestlegungen (siehe hierzu auch das Bundesgesetz zum Hochwasser und Ausarbeitungen hierzu) in der BauNVO definiert wird (eine Anbindung an § 16 BauNVO ist nicht ratsam, da es sich nicht um ein bauliches Maß handelt), stellt sich doch die Frage, ob diese Definition praktischen Maßnahmen entgegenstehen kann. In dicht bebauten Altbauquartieren ist es nur sehr schwer, Retentionsflächen auf privaten Grundstücken vorzusehen, obwohl der zwingende Bedarf an Regenrückhaltung aufgrund von Mischkanalisation besteht. Es wäre also über folgende Gesetzesergänzung nachzudenken:

### **Ergänzung: Versiegelungsfaktor (19a BauNVO)**

Bauliche Anlagen, die dem Zweck der Retention von Regenwasser insbesondere in Gebieten mit Mischkanalisation dienen oder weitergehenden Zwecken des Hochwasserschutzes dienen, sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung versickerungsfähigen Flächen gleichzusetzen.

## **Verein zur Förderung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs e.V.**

---

### **§ 19 Abs.4 BauNVO Ergänzung**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von ... mitzurechnen. Bauliche Anlagen, die dem Zweck der Retention von Regenwasser insbesondere in Gebieten mit Mischkanalisation oder weitergehenden Zwecken des Hochwasserschutzes dienen, sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht miteinzubeziehen.

Noch deutlicher wird die Konfliktlage, wenn man sich einer der wenigen Flächenressourcen nähert, die einen Umbau vorhandener Flächen rechtfertigt: den Stellplätzen. Hier bitten wir Sie über folgende Formulierung nachzudenken:

### **§ 12 BauNVO**

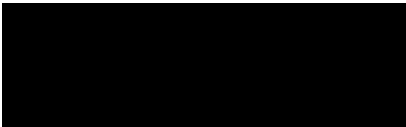
(1) Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten zulässig, sofern sie sich auf Grundstücken befinden, die vollumfänglich wasserwirtschaftlichen Anforderungen genügen und entweder ausreichende Regenwasserretentionsflächen insbesondere in Gebieten der Mischkanalisation vorsehen oder auch anderen Belangen der Wasserwirtschaft (wasserrechtlichen Regelungen für Hochwasserschutz-, Überschwemmungs- oder Wasserrückhaltegebiete) entsprechen.

(5) Satz 3

Im Bebauungsplan kann aus städtebaulichen oder aus Gründen der Klimaanpassung festgesetzt werden, dass ausschließlich Stellplätze zulässig sind, unter denen sich bauliche Anlagen, die zur Retention von Regenwasser des gesamten Grundstücks erheblich beitragen, zulässig sind.

Unsere ersten, zugegeben zu verbessernden Vorschläge zur konkreten Formulierung der BauNVO sollten nur einen wichtigen Punkt deutlich werden lassen: Es kann eine Reihe von unterschiedlichste Anforderungen an Freiflächen geben (Naturschutz, Artenschutz, Bodenschutz, Wasserschutz wie auch Interesse an nutzbaren Freiflächen und an nur partiell nutzbaren Stellplätzen), die nur bei klarer Gesetzeslage und vor allem geklärten Kompetenzfragen erfolgreich untereinander abgewogen werden können. Das Ergebnis wäre dann noch gegenüber Grundstückseignern durchzusetzen. Allein ein übergreifender Freiraumplan oder ein integriertes Freiraumkonzept erscheint hier nicht ausreichend zu sein. Planungsrechtliche Eingriffe sollten ermöglicht und vorausbedacht werden und alle Anforderungen und Auswirkungen sollten der Abwägung zugänglich sein. Mit diesen offenen Fragen schließen wir unsere Stellungnahme und hoffen Anregungen gegeben zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Eckhard Bock

Vorsitzender VUV