

## **Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“**

Freitag, 16. August 2024

Sehr geehrter Herr [REDACTED]  
sehr geehrte Damen und Herren,  
für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Verbändeanhörung zum o.g. Entwurf, bedanken wir uns.

Der Entwurf zeichnet sich durch das erkennbare Bemühen aus, den zentralen Herausforderungen im Planungsrecht zu begegnen.

Besonders positiv möchten wir die guten Ansätze hervorheben, der Klimaanpassung ein größeres Gewicht zu geben. Es gibt dazu eine ganze Reihe substanzieller Verbesserungen, beispielsweise zur Bedeutung von Grünräumen und -strukturen, zum Regenwassermanagement und zur Begrenzung von Versiegelung.

Weiterhin gibt es ambitionierte Punkte, um die Nutzungsmischung zu fördern und das Pflanzangebot stärker zu machen.

Die Orientierung an der „Neuen Leipzig-Charta“ könnte dabei helfen, die Grundsätze der nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklungspolitik in das Planungsrecht zu verankern. Das Prinzip der Dreifachen Innenentwicklung wird mehrfach ausdrücklich benannt und soll neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität umfassen.

Insgesamt könnte der Entwurf richtungsweisend sein, leider fehlt es hierzu an den richtigen Stellen an konkreten Instrumenten und Bestimmungen, um die in der Problem- und Zielstellungsformulierung richtig dargestellten Hebel zur Bewältigung der aktuellen Krisen (Klimaschutz, Klimafolgenanpassung, Artensterben, Bezahlbarkeit von Wohnraum, Flächenschutz und demografischer Wandel) nutzen zu können.

Darüber hinaus gibt es auch einige Fehlentwicklungen, die den o.g. Zielen entgegenstehen und diese vielmehr hemmen:

Zentral zu nennen sind die **§§ 31 Abs. 3 (neuer Satz 2) und 34 Abs. 3a (neuer Unterpunkt d): diese Änderungen dürfen so nicht beschlossen werden**, da sie einer ungeplanten Siedlungsentwicklung Tür und Tor öffnen, den Flächenschutz und somit

die Flächenziele der Bundesregierung im Rahmen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie untergraben.

Die BauGB-Novelle bleibt auch bodenpolitisch weit hinter dem Erforderlichen zurück. Wenn es um eine integrierte und damit auch soziale Stadtentwicklung gehen soll, sind Boden- und Eigentumspolitik die zentralen Hebel. Im Bereich gemeinwohlorientierte Baulandpolitik gibt es weiterhin nur Lippenbekenntnisse, ohne konkret zu werden (bspw. Kommunales Vorkaufsrecht).

Sehr auffällig ist auch, dass allgemein die Relevanz des Bauens für die Erreichung der Klimaziele weitgehend ausgeblendet werden. Der Fokus sollte auf Bestandsentwicklung, Abrissvermeidung und der Einführung von nachhaltigen und CO<sub>2</sub>-sparenden Bauweisen liegen.

Die Frage, ob mit dem vorliegenden Entwurf einer Novelle integrierte Stadtentwicklung vor Ort wirklich gefördert werden kann bleibt offen. Es gilt hier, die guten Ansätze weiter zu verfolgen und konkreten Instrumenten zur Umsetzung Vorrang zu geben und Prioritäten zu setzen.

#### **Der BUND fordert zusammenfassend:**

- Klimaschutz als Pflichtaufgabe der Kommunen zu verankern und Kommunen bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz und insbesondere auch zur Reduktion des Energieverbrauchs deutlicher zu stärken
- Die geplanten Kürzungen der Umweltberichterstattung und -prüfung zu streichen
- Flächenschutz ernst zu nehmen und damit keine Änderungen im Planungsrecht zuzulassen, die eine ungeplante (Zer-)Siedlungsentwicklung fördern
- Keine pauschale Privilegierung von großen Geothermieanlagen
- die geplanten Erweiterungen in der Baunutzungsverordnung für Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff sollten auch Anlagen zur Speicherung von erneuerbaren Energieträgern und ihrer Umwandlung in andere Energieformen mit einbeziehen
- Aspekte der sozialen bzw. sozial-ökologischen Transformation der Kommunen noch deutlicher zu stärken

## **Der BUND Bundesverband nimmt im Einzelnen wie folgt Stellung:**

### Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuchs

#### 1.1 Aufgaben der Bauleitplanung (§1)

##### 1.1.1 Pflicht zu integralen Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist mit vielfältigen Faktoren verbunden. Dazu zählen die Energieplanung und das Energiekonzept der Kommune, die Planung anderer insbesondere leitungsgebundener Medien. Sie muss in eine auf den Umweltverbund ausgerichtete und nachhaltige Verkehrsplanung integriert werden und mit der Grünflächenplanung, der Planung von Verschattungsbereichen durch Vegetation, Regenrückhaltung usw. verbunden werden<sup>1</sup>. **Diese „Pflicht zur integralen Planung“ mit wechselseitigen Vorteilen muss gesetzlich verankert werden.**

Formulierungsvorschlag

§ 1 Aufgabe der Bauleitplanung

***(4) Die Bauleitplanung muss integral mit anderen Belangen der Kommune erfolgen, das heißt verbunden unter anderem mit der Planung der Grünflächenplanung, Energieversorgung, Wärmeplanung, Verkehrsplanung, Wasser- und Abwasserplanung der Gemeinde.***

~~(4)~~ (5) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne (...)

##### 1.1.2 Klimaschutz und Klimaanpassung als verbindliche Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge

Klimaschutz darf nicht nur eine „Soll-Regelung“ bleiben. **Der BUND fordert, Klimaschutz und Klimaanpassung als verbindliche Aufgabe kommunaler Daseinsvorsorge gesetzlich zu verankern.** Diese Pflicht zum kommunalen Klimaschutz wird durch das „Klimabündnis europäischer Städte“ gefordert<sup>2</sup> und wird durch den Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) explizit als wesentliches Element auf dem Weg zur Klimaneutralität befürwortet<sup>3</sup>.

**Es muss fortschrittlichen Gemeinden gestattet sein, Vorgaben legislativ auf kommunaler Ebene umsetzen, die über die bundesgesetzlichen (Mindest-)**

<sup>1</sup> Diese Aspekte werden u.a. im Lehrgang „urban agglomeration“ der University of Applied Science Frankfurt gelehrt.

<sup>2</sup> Klimabündnis europäischer Städte, <https://www.klima-allianz.de/publikationen/publikation/klimaschutz-und-klimaanpassung-als-kommunale-pflichtaufgaben-verankern>

<sup>3</sup> Rat für Nachhaltige Entwicklung & Leopoldina Nationale Akademie der Wissenschaften (2021) Klimaneutralität – Optionen für eine ambitionierte Weichenstellung und Umsetzung. Positionspapier, Juni 2021. Abrufbar unter [https://www.nachhaltigkeitsrat.de/wp-content/uploads/2021/06/RNE\\_Leopoldina\\_Positionspapier\\_Klimaneutralitaet.pdf](https://www.nachhaltigkeitsrat.de/wp-content/uploads/2021/06/RNE_Leopoldina_Positionspapier_Klimaneutralitaet.pdf), S. 24

**Regelungen hinausgehen.** Diese Beispiele können später von anderen Gemeinden übernommen und/oder zur Weiterentwicklung von Bundesrecht genutzt werden.

Formulierungsvorschlag

§ 1a Instrumente der städtebaulichen Planung

(2) Die Gemeinden können daneben unter den dort geregelten Voraussetzungen sonstige städtebauliche Satzungen nach § 34 Absatz 4 bis 6 (Innenbereichssatzung) und § 35 Absatz 6 (Außenbereichssatzung) aufstellen. **Klimaschutz und Klimaanpassung ist Pflichtaufgabe der Kommunen. Die Gemeinden können eigene Satzungen zur Regelung von Vorschriften zum Gebäudeenergieverbrauch und zum Einsatz von Energieträgern in ihrem Gemeindegebiet treffen, die über das Bundesrecht hinausgehen.** Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion nach § 22 kann in einem Bebauungsplan oder durch sonstige Satzung (Fremdenverkehrssatzung) erfolgen. Bei der Aufstellung sonstiger Satzungen sind die für Bauleitpläne geltenden Vorschriften dieses Gesetzes nicht anzuwenden, es sei denn, dies ist ausdrücklich angeordnet

### 1.1.3 Ressourcenschonung in den Fokus rücken

**Der BUND fordert, Energieeffizienz sowie einen sparsamen Umgang mit Energie, Boden und anderen Ressourcen in den Grundsätzen der Abwägung gesetzlich zu stärken.** Sie sind die Grundlage, um die notwendigen gesamtgesellschaftlichen Investitionen in die Transformation gering zu halten, natürliche Ressourcen zu schonen und Menschen vor hohen Energiekosten zu schützen.

Wenn die Flächenschutzziele 2030 der Bundesregierung erreicht werden sollen, braucht es im BauGB rechtlich bindende Voraussetzungen für deren Umsetzung und konkrete Instrumente für die Hebung der Potenziale in der Bestands- und Innenentwicklung<sup>4</sup>. Die Nennung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weiterhin als „soll“-Vorschrift ist unzureichend.

Formulierungsvorschlag

§ 1b Grundsätze der Abwägung

(1) Die Bauleitpläne (...) sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten **und die effiziente und sparsame Nutzung von Energie voranzutreiben**, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün-

<sup>4</sup> BBSR: Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022.html> : Die bekannte Studie beziffert die baureifen, potenziell bebaubaren Flächen bundesweit auf mindestens 99.000 Hektar, davon rund 2/3 für Wohnungsbau. Auf diesem Anteil lassen sich zwischen 900.000 und 2.000.000 Wohneinheiten realisieren.

und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität **zu Fuß, dem Rad und öffentlichen Angeboten** (dreifache Innenentwicklung).

(2) Mit Grund und Boden ~~soll~~ **ist** sparsam und schonend **umzugehen** ~~umgegangen werden~~; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. **Die maximal zulässige Inanspruchnahme von Grund und Boden ist mit Festsetzung absoluter Mengen bundesweit und mittels der Regionalplanung sicherzustellen. Die Kommunen dürfen ihnen zugeteilte maximale zusätzliche Flächennutzungen nicht überschreiten.** Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen ~~sollen dürfen~~ nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ~~soll~~ **muss** begründet werden; dabei ~~sollen~~ **müssen** Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

(4) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden. **Dazu gehört in erster Linie die deutliche Reduktion des Energieverbrauchs zum Beispiel durch die energetische Modernisierung von Gebäuden, die Vermeidung von Abrissen und ressourcensparende Nutzungs- und Bauweisen sowie der Ausbau erneuerbarer Energien insbesondere mit Integration in Gebäuden.**

#### 1.1.4 Eingriffsregelung

Der BUND bemängelt die Abschwächung der Eingriffsregelung im neuen § 1b Abs. 3. Die zu einer „soll“-Bestimmung entschärfte Regelung (nach BNatschG) zahlt gegen die Belange und Ziele des Naturschutzes ein. Die Aufweichung der Eingriffsregelung im BauGB bietet Schlupflöcher und rechtliche Unsicherheit. Aus der verbindlichen Regelung im derzeitigen § 1a Abs. 3 BauGB („sind“) wird eine „Soll“-Vorgabe, wonach die Rolle der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung geschwächt wird.

Formulierungsvorschlag

§ 1b Grundsätze der Abwägung

(3) Voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1c Absatz 3 Nummer 1 bezeichneten Bestandteilen sollen vermieden **und soweit nicht möglich, müssen sie** ~~oder~~ ausgeglichen werden (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Die Formulierung „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ ist problematisch, weil damit nicht rechtmäßige Eingriffe vor der planerischen Entscheidung legalisiert werden. Statt „oder zulässig“ muss es deshalb „und zulässig“ heißen.

### 1.1.5 Soziale Belange stärken, sozial-ökologische Transformation vorantreiben

**Die Abwägungen bezüglich sozialer Belange sollten darauf abzielen, bezahlbare Wohnkosten (inklusive Energiekosten) sowie die bedarfs- und sozial gerechte sowie flächensparende Versorgung mit Wohnraum zu gewährleisten.**

Die **Eigentumsbildung darf dabei** gegenüber der Schaffung bezahlbarer Mietwohnungen und dem Schutz der Menschen vor hohen Energiekosten durch Klimaschutzmaßnahmen **nicht weiter politisch priorisiert werden**. Wohnraum ist aktuell sozial hochgradig ungerecht verteilt und die Wohnfläche pro Person steigt stetig. Das Wohnen im Eigentum ist häufig mit einem erhöhten Ressourcenbedarf und einer geringeren Flexibilität, auf sich verändernde Raumbedarfe zu reagieren, verbunden. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum zahlt sowohl auf soziale als auch ökologische Ziele ein und sollte unabhängig von Eigentumsverhältnissen und dem sozialen bzw. finanziellen Hintergrund der Menschen ermöglicht werden.

**Gemeinschaftliches Wohnen**, unabhängig von der familiären Verbindung von Menschen, **bietet sowohl aus sozialer als auch aus ökologischer Sicht einen großen Mehrwert und sollte deshalb gezielt unterstützt werden. Sozial und/oder finanziell benachteiligte Menschen sind als besonders schutzbedürftige Personen mit hervorzuheben.**

Formulierungsvorschlag

§ 1c Abwägungsmaterial

(1) Als Belange vornehmlich der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (soziale Belange) sind insbesondere zu berücksichtigen

1. (...)

2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern **und anderer gemeinschaftlicher Wohnformen**, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ~~die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung die Gewährleistung bezahlbarer Wohnkosten auch für Menschen mit niedrigen Einkommen und der bedarfs- und sozial gerechten Versorgung mit Wohnraum~~, sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, **und** alten, **sozial und/oder finanziell benachteiligten** Menschen und der Menschen mit Behinderung, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

4. (...)

## 1.2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung (§2)

**Die Kürzung des Umweltberichts auf ein Drittel der Länge der Begründung zum B-Plan ist eine rein willkürliche Festlegung. Zusammen mit der möglichen Einschränkung der Untersuchungen durch die Gemeinde besteht die Gefahr, dass wesentliche Auswirkungen nicht oder nur unzureichend untersucht werden. Dies kann erhebliche Folgen für die Umwelt haben und wird daher durch den BUND abgelehnt.**

Die Regelung schafft eher Rechtsunsicherheit und kann entgegen der Absicht einer Beschleunigung zu mehr fehlerhaften B-Plänen und zeitraubenden Klageverfahren führen. Der BUND setzt sich ein für umfassende Prüfung und Abwägung, die letztlich sowohl dem Umweltschutz als auch einer Beschleunigung dienen kann. Die Begründung im Gesetzentwurf: „Werden die Untersuchungsergebnisse zu umfangreich, besteht die Gefahr, dass die Gemeinden die Ergebnisse nur schwer vollumfänglich erfassen und die wesentlichen Ergebnisse schlechter von den unwesentlichen unterscheiden können.“ konterkariert die Notwendigkeit ausführlicher und ausreichenden Untersuchungen und unterstellt den Gemeinden und ihren Gutachter\*innen unzureichende Fähigkeiten. Wenn die Ergebnisse im Umweltbericht gekürzt werden, besteht die Gefahr, dass wesentliche Aspekte fehlen und der B-Plan rechtlich geschwächt wird. Eine normative Soll-Beschränkung der Länge des Umweltberichts ist damit zur Beschleunigung des Verfahrens nicht geeignet und sollte gestrichen werden.

Formulierungsvorschlag

§ 2 Begründung und Umweltbericht; Umweltprüfung

(1) Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und

2. dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach Absatz 2 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; **er umfasst die Darstellung der Umweltauswirkungen. ~~sein Umfang soll ein Drittel der Begründung des Bauleitplans nicht überschreiten.~~**

3. Zur Erstellung des Umweltberichts wird für die Grundsätze nach § 1b Absatz 2 bis 5 und die Belange des Umweltschutzes nach § 1c Absatz 3 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. **~~Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.~~** Die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1c Absatz 3 Nummer 9 vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.



### 1.3 Inhalt des Bebauungsplans (§ 9)

**Der BUND begrüßt, dass in § 9 Abs. 1 Nr. 6, nun auch eine Mindestzahl von Wohnungen eingefügt werden soll, so wird die flächenschonende Schaffung von Wohnraum unterstützt.**

**Weiterhin ist die Festsetzungsmöglichkeit für den sozial geförderten Wohnungsbau in B-Plänen (Nr. 7) als positiv hervorzuheben und unbedingt zu unterstützen.** Kommunen bekommen so die Möglichkeit, gegen die auslaufenden Belegungsbindungen zu intervenieren und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und zu binden.

**In Nummer 23 halten wir eine Erweiterung und Klarstellung für notwendig. Im Rahmen der Wärmeplanung ist geboten, dass die Kommune in bestimmten Gebieten bestimmte Energieträger ganz oder teilweise ausschließen können muss (z.B. Holz, Biomasse, Wasserstoff), wenn eine andere Energieversorgung (Fernwärme, Strom für Wärmepumpen) Vorrang haben soll.** Zudem ist seit Jahren die Formulierung der „Verwendung von Luft verunreinigenden Stoffen“ fachlich falsch, da diese nicht zweckbestimmt verwendet werden, sondern mehr oder minder unweigerlich emittiert werden.

Formulierungsvorschlag

§9 Nummer 23

(a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(aa) (...)

(bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe **nicht oder nur beschränkt freigesetzt und bestimmte Energieträger** nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.“

Allerdings wird im neuen Absatz § 9a die Möglichkeit eröffnet, einzelne Nutzungsarten für nicht mehr zulässig oder nur noch ausnahmsweise zulässig zu erklären. **Diese Bestimmung steht entgegen dem Bemühen um eine Stärkung der baulichen Nutzungsmischung, da sie die Entmischung fördert.** Stattdessen sollte eine zielgenaue und einzelfallspezifische Herangehensweise gewählt werden, unter Berücksichtigung der neuen Möglichkeit, bestimmte Immissionswerte und Emissionsmengen festlegen zu können.



#### 1.4 Allgemeines Vorkaufsrecht (§24)

Das Vorkaufsrecht wurde an einigen Stellen verbessert, wird aber im Entwurf nicht wie notwendig klargestellt. Die Kommunen haben weiterhin eingeschränkte Möglichkeiten, weshalb der BUND fordert, die Preise auf einen sozial verträglichen Ertragswert zu limitieren, wenn kommunale Vorkaufsrechte angewendet werden<sup>5</sup>.

Das Vorkaufsrecht wurde auch im Hinblick auf ausreichende Versorgung von Grün- und Freiflächen nicht angepasst, so dass Kommunen weiterhin keine Möglichkeiten haben, an entsprechende Flächen heranzukommen. Im Hinblick auf die notwendige Klimaanpassung gewinnt die Versorgung mit Grün- und Freiflächen jedoch zunehmende Bedeutung für die Daseinsvorsorge.

#### 1.5 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 (3))

Ähnlich wie der schon vom BUND kritisierte §246e BauGB<sup>6</sup> führt die neue Formulierung der Ausnahmeregelung dazu, dass Planungsrecht ausgehebelt wird.

Man kann von einem „Mini-Bauturbo“ sprechen, da Anbauten und Errichtung von neuen, auch umfassenderen Gebäuden ohne ordentliche Planung und für ganze Straßenzüge erlaubt werden sollen. Weiterhin werden Prozesse, die eigentlich eines demokratischen Verfahrens bedürfen (z.B. Aufhebungsverfahren), umgangen.

Die Einführung des neuen Absatzes steht fundamental dem Ziel einer nachhaltigen Bodenpolitik entgegen: statt die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, wird sie weiter beschleunigt, und verschlimmert somit potenziell die Zersiedelungsproblematik.

**Bauen im Bestand und die dreifache Innenentwicklung brauchen ein Mehr an Planung und nicht ein Weniger. §31 Abs. 3 darf so nicht beschlossen werden.**

Es muss zumindest eine dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot genügende Entscheidung getroffen werden. **Vor allem braucht es in den Befreiungsentscheidungen einer Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, bei der Maßnahmen priorisiert werden sollten, die auch die Klimaresilienz der Städte optimal sichern.** Zur Klarstellung sollte ein entsprechender Satz eingeführt werden (s.u.).

---

<sup>5</sup> Vgl. Forderungen Bündnis Bodenwende,

[https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/BUENDNIS\\_BODENWENDE\\_Forderungen\\_210621.pdf](https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/BUENDNIS_BODENWENDE_Forderungen_210621.pdf)

<sup>6</sup> Gemeinsames Verbändepapier gegen die Einführung des §246e, [https://www.dnr.de/sites/default/files/2024-01/Gemeinsamer\\_Verbaendeappell\\_BauGB.pdf](https://www.dnr.de/sites/default/files/2024-01/Gemeinsamer_Verbaendeappell_BauGB.pdf)

BUND Stellungnahme zum „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“

Grundsätzlich zu begrüßen ist hingegen die vereinfachte Aufstockung von Gebäuden, daher schlägt der BUND folgende Umformulierung vor:

Formulierungsvorschlag:

- die **Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes, insbesondere seiner Aufstockung dient (31 Absatz 2 Nr.1 BauGB)**

~~- der Errichtung eines Gebäudes dient, das nach seiner Art nach dem Bebauungsplan zulässig wäre (31 Abs.2 Nr.2)~~

**Bei der Zustimmung haben die Gemeinden eine § 1 Abs. 5 BauGB-Entwurf entsprechende Abwägung durchzuführen.**

## 1.6 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 3a)

Die Aufnahme des Wohnungsbaus in die Abweichungsbestimmungen von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich in § 34 Abs. 3a Nr. 1 d) wird vom BUND kritisch gesehen.

Wie bei den o.g. Erweiterungen des §31 BauGB, wird diese Neuregelung zu einer Schwächung der förmlichen Bauleitplanung führen, weil derzeit nötige B-Plan-Verfahren entfallen können.

Unter Anwendung der eingangs beschriebenen dreifachen Innenentwicklung ist diese Regelung absurd, weil es auch hier die Gefahr zu ungebremsen Bauen unter dem Deckmantel des Wohnungsbaus gibt. Das Konzept der dreifachen Innenentwicklung dient dazu allen Bewohner\*innen - unabhängig von ihrem Einkommen - eine gleichbleibende Lebensqualität zu garantieren.

Besonders im Innenbereich muss das Maß und die Qualität der Verdichtung Regulierungsmechanismen unterliegen.

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.**

## 1.7 Bauen im Außenbereich (Privilegierung von Geothermie) (§ 35)

Es erscheint auf den ersten Blick konsequent, neben Windenergie, Biomasse und Solarenergie nun auch Geothermie durch Änderungen in § 35 zu privilegieren. Der Vergleich zeigt jedoch, dass die Privilegierung anderer Energieanlagen an Bedingungen (z.B. die Planung von Vorranggebieten für Windenergie mit Umweltprüfungen oder an Randbedingungen des Ausmaßes der Anlagen) gebunden ist. **Eine pauschale Privilegierung der Geothermie im Außenbereich wird durch den**

**BUND abgelehnt. Wir fordern, die Einfügung „geothermischer Energie“ in Absatz 1, Nummer 5, zu streichen.**

Dies begründet sich zum einen darin, dass der Begriff der „Geothermie“ weder in Ausmaß, Art und Umfang, Leistung der Anlagen, Bohrtiefe (bis 100m oder bis 4000m) in keiner Weise differenziert ist. So allgemein wie formuliert können darunter flache Verlegungen von Rohren in 2-5 m Tiefe für „kalte Nahwärme“ wie auch petrothermale Anlagen mit Bohrungen bis zu 4000 m fallen. Ebenso unterschiedlich sind die Risiken für Boden und Grundwasser. Der BUND hat jüngst in einer Stellungnahme (Juli 2024) zum Beschleunigungsgesetz für Geothermie und andere Energieprojekte auf erhebliche Risiken von Unfällen der Geothermie verwiesen, die auch nicht einfach kompensiert oder repariert werden könnten.

Die Gesetzesbegründung verweist auf etwa 12 Fälle pro Jahr, so dass es scheint, dass nur „größere“ Vorhaben gemeint sein können. Gerade für diese Vorhaben ist eine Bauleitplanung mit Untersuchung aller Umweltaspekte jedoch unabdingbar.

**1.8 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§136), Städtebauförderung (§164), Städtebauliche Instrumente (Zehnter Teil, §191a)**

Wir begrüßen, dass bei der Ausweisung von Sanierungsgebieten und bei der Verwendung der Finanzmittel der Städtebauförderung der Anpassungsbedarf an die Auswirkungen des Klimawandels gestärkt werden soll. Die Ergänzung des zweiten Kapitels durch eine Aufzählung von Instrumenten des Städtebaurechts, mit denen Klimaschutz und Klimaanpassung gestärkt werden können, halten wir für sehr sinnvoll und hilfreich.

**Der BUND erachtet es jedoch als erforderlich, neben Maßnahmen zur Klimaanpassung auch Maßnahmen zum Klimaschutz zu stärken.** Maßnahmen zum Klimaschutz müssen auf kommunaler Ebene ebenso wie Maßnahmen zur Klimaanpassung systematisch erhöhte Aufmerksamkeit erlangen. Rückstände in diesem Bereich, wie zum Beispiel ein hoher Anteil von besonders ineffizienten Gebäuden („Worst Performing Buildings“) oder große versiegelte Flächen für den fahrenden und ruhenden, motorisierten Individualverkehr, sollten daher auch als städtebaulicher Missstand gelten, als Schwerpunkt für den Einsatz von Finanzhilfen der Städtebauförderung sowie im neuen Zehnten Teil im zweiten Kapitel genannt werden. Damit werden die Kommunen darin gestärkt, im Sinne des Gemeinwohls zu agieren, entscheidend zum Erreichen der Klimaschutzziele beizutragen, die kommunalen Wärmepläne und den darin geforderten Grundsatz „Efficiency First“ umzusetzen. Die vom BUND vorgeschlagenen Ergänzungen unterstützen darüber hinaus die Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie, wonach ein besonderer Fokus der Klimaschutzmaßnahmen auf Gebäuden in besonders schlechtem energetischen

Zustand sowie der strukturellen Bekämpfung von Energiearmut durch energetische Modernisierungen gelegt werden soll.

Formulierungsvorschlag

§ 136 Absatz 2, *Folgende Nummer 4 wird angefügt:*

**4. das Gebiet einen erheblichen Rückstand bei Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung aufweist.**

§ 164b Absatz 2, *Folgende Nummer 4 wird angefügt:*

**4. städtebauliche Maßnahmen zur Behebung von Rückständen beim Klimaschutz und bei der Klimaanpassung**

Zehnter Teil: Städtebauliche Instrumente **zum Klimaschutz und** zur Klimaanpassung

§ 191a Instrumente **zum Klimaschutz und** zur Klimaanpassung

## **Artikel 2: Änderung der Baunutzungsverordnung**

Künftig kommt der dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energieträgern, ihrer Speicherung, sowie der weiteren Umwandlung in andere Energieträger eine hohe Bedeutung zu. Diese Anlagen können z.B. Wasserstoff erzeugen, speichern und wiederum in Strom und Wärme wandeln. Ebenso geht es um die Speicherung von Strom sei es mittels Batterien oder vermittelt über Wärme mit hohen Temperaturen („Carnot-Batterie“). Auch KWK- Anlagen betrieben mit Biomasse, Biogas oder grünem Wasserstoff können mit Wärmespeichern als funktioneller Speicher wirken.

**Erweiterungen von Regelungen in der Baunutzungsverordnung lediglich auf Wasserstoff greifen daher viel zu kurz. Sie sollten deutlich erweitert und „technologieoffen“ formuliert werden.**

Erwähnt werden sollte, dass dazu endlich auch der Art. 22 RED II zur Schaffung eines Legalrahmens für „Erneuerbare Energiegemeinschaften“ erforderlich ist, damit diese erneuerbare Energien erzeugen, handeln, transportieren und speichern sowie verbrauchen können.

Formulierungsvorschlag §8, §9, §11, §19

je jeweils Ergänzung von „sowie von Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff **sowie Speicherung von erneuerbaren Energieträgern und ihrer Umwandlung in andere Energieformen**“

**Positiv zu bewerten ist die Einführung des Versiegelungsfaktors (§19a BauNVO).**

BUND Stellungnahme zum „Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“

Jedoch ist anzumerken, dass die Regelung zu unbestimmt formuliert und daher schwer zu verstehen ist. Wichtige Parameter wie Wasserspeicherung werden nicht erwähnt oder mitbedacht.

Der BUND empfiehlt den vom Bund deutscher Landschaftsarchitekten geforderten **„grundstücksbezogenen Grünflächenfaktor“ in §19a BauNVO zu integrieren**. Dieser ist vergleichbar mit der GFT und kann den „Umfang an grün-, biodiversitäts- und klimawirksamen Flächen in der Bauleitplanung in der kommunalen Planungshoheit darstellen“<sup>7</sup> und festsetzen. Im Rahmen eines definierten Maßnahmenkatalogs (z. B. bodenbezogene Begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung und Verdunstung) können die jeweiligen Maßnahmen dann auf das jeweilige Grundstück passgenau abgestimmt werden.

#### **Kontakt:**

██████████  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND)  
Friends of the Earth Germany  
Kaiserin-Augusta-Allee 5, 10553 Berlin  
E-Mail: ██████████@bund.net

---

<sup>7</sup> BDLA: Acht Empfehlungen für eine angemessene Berücksichtigung der Klimaanpassung im Städtebaurecht  
<https://www.bdl.de/de/dokumente/bundesverband/freiraumplanung-und-staedtebau/1631-bdla-empfehlungen-klimaaanpassung-im-staedtebau-2023/file>