B UNDESVERBAND **B** ERUFLICHER **N** ATURSCHUTZ e.V.

BBN • Paul-Kemp-Str.5 • D-53173 Bonn

Tel. +49 228 – 3294 9182
mail@bbn-online.de
www.bbn-online.de

Vereinsregister Bonn, VR 3107
Steuer-Nr. 206/5853/0281
Lobbyregistereintrag: R001513

Bonn, 28. April 2026

An das
Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Per E-mail: [redacted]@bmwsb.bund.de
Cc: [redacted]@bmws.bund.de, [redacted]@bmwsb.bund.de

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Unsere Stellungnahme zu der sehr umfassenden Novelle des BauGB konzentrieren wir auf folgende Punkte:

1. § 1a Abs.3 S. 6 neu i.V.m.§ 135d **Ersatzgeld im BauGB**:

   "Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten".

   Ersatzgeld im BauGB – die Einführung hat lange gedauert.
   50 Jahre gibt es die Eingriffsregelung im BNatSchG, rund 20 Jahre hat es gedauert, sie auch im BauGB zu verankern - jedoch ohne Ersatzgeld.
   Dass diese Lücke mit dem aktuellen Gesetzentwurf von 2026 geschlossen wird, ist zu begrüßen.

2. § 1 Abs. 7a Neu: **überragendes öffentliches Interesse für Wohnbebauung i.V.m.** Art. 13 Änderung des BNatSchG

   „(7a) Soll in einem nach § 201a bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt in einem Bebauungsplan, der im Beschluss nach § 2 Absatz 1 Satz 2 als Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs bezeichnet wird, ein Baugebiet, das zumindest auch dem Wohnen dient, festgesetzt werden, liegt die in dem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse und soll als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Abwägungen eingebracht werden. Dies gilt auch für im Bebauungsplan festgesetzte, die Wohnbebauung ergänzende Nutzungen, insbesondere wenn sie kulturellen,

sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen Zwecken oder der verbrauchernahen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen dienen.“

In einem angespannten Wohnungsmarkt ist eine stärkere Gewichtung des Wohnungsbau-Interesses nachvollziehbar. Der Einräumung eines **überwiegenden** - also nicht überragenden - öffentlichen Interesse wird zugestimmt. Damit kann im Einzelfall auch ein überwiegendes Naturschutzinteresse vorliegen und je nach Situation vorgehen.

Auf der anderen Seite fordern wir, die unmittelbar nach Art. 13 des Gesetz-E vorgesehenen Änderungen zugunsten der Wohnbebauung **im BNatSchG** zu streichen. Geplant ist es, die Wohnbebauung generell auch außerhalb angespannter Wohnungsmärkte zu privilegieren. Und zwar bei den Abwägungen nach § 34 (FFH-VP), § 45 (Artenschutz) und § 67 (Befreiung).

Die Formulierung lautet jeweils mit leichten Anpassungen:
*„aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art**, insbesondere auch des Wohnungsbaus**, notwendig ist“.*

Es erschließt sich nicht, warum hier für das wichtige, aber gleichwohl partikulare Interesse des Wohnungsbaus eine gesetzliche Änderung an drei zentralen Stellen des BNatSchG vorgenommen werden soll. Eine unabsehbare Vielzahl von Projekten würde dadurch pauschal privilegiert. Dies hätte präjudiziellen Charakter - auch im Hinblick auf andere Gesetzgebungsmaterien, wie das Infrastruktur-Zukunftsgesetz.
Es ergibt sich aus der vorgeschlagenen „insbesondere“-Formulierung, dass der Wohnungsbau bereits jetzt unter die zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses fallen kann.
Ein besonderes öffentliches Interesse könnte allenfalls für die Schaffung von günstigem Wohnraum bestehen.

3. **§ 13a beschleunigtes Verfahren**
   Die Erhöhung der Schwellenwerte in § 13a überzeugt nicht. Die dafür angegebene Begründung ist vage und rechtfertigt nicht die Ausweitung des Anwendungsbereichs.

4. **Nr. 33 § 35 wird wie folgt geändert:**
   Privilegierung von Batteriespeichern, gerade eingeführt, soll schon wieder geändert werden.

   In der Begründung heißt es dazu:
   Die vorgeschlagene Änderung in § 35 Absatz 1 Nummer 12 Buchstabe a trägt dem Umstand Rechnung, dass die unmittelbar an das Umspannwerk angrenzenden Flächen für eine erforderliche Änderung der Umspannwerke den Netzbetreibern vorbehalten bleiben sollen. Eine Konkurrenz mit Batteriespeichern soll dort vermieden werden.

   Demnach sind die ersten 100 Meter tabu, auch wenn sie vom Umspannwerk ggf. nicht gebraucht werden. Die ersten 100 Meter sollen für Erweiterungen des Umspannwerks freigehalten werden.

   Batteriespeicher sind essentiell für die Energiewende. Daher wäre es erforderlich, die

Privilegierung zu fixieren und aus Rechtssicherheitsgründen dann auch dauerhaft anzuwenden.

5. §§ 135 e) und f) **neue Vorschriften** zur Umsetzung von Art. 8 Wiederherstellungs-VO **Die Vorschriften flankieren die Umsetzung der EU-Wiederherstellungs-Verordnung und sind zu begrüßen.**

   Dabei geht es um die Option des Erlasses einer Wiederherstellungssatzung für Kommunen sowie um die Möglichkeit zur Erhebung eines Wiederherstellungsbeitrags.

   Zu § 135e heißt es in der Begründung:
   Mit dem neuen § 135e BauGB soll Gemeinden ausschließlich für städtische Ökosystemgebiete durch eine entsprechende Satzungsermächtigung die Möglichkeit gegeben werden, bestehende Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern und deren Anteil im städtischen Ökosystemgebiet zu steigern.

   Zu § 135f heißt es sinngemäß in der Begründung:
   Der Wiederherstellungsbeitrag erfüllt mehrere Zwecke: Zum einen werden die Vorhabenträger, deren Bauvorhaben zu Grünflächenverlusten in städtischen Ökosystemgebieten führen, an den Kosten für einen zur Einhaltung der Vorgaben der Verordnung erforderlichen Ausgleich beteiligt. Zugleich wird durch die Erhebung des Beitrags ein Anreiz gesetzt, Grünflächenverluste so weit wie möglich zu vermeiden. Der Beitrag fällt an, wenn infolge eines Bauvorhabens in einem städtischen Ökosystemgebiet ein Grünflächenverlust eintritt.

Mit freundlichen Grüßen

Christof Martin
Bundesvorsitzender BBN e.V.

Dr. Stefan Lütkes
Stv. Bundesvorsitzender BBN e.V.