Deutsche Umwelthilfe

Deutsche Umwelthilfe e.V. | Hackescher Markt 4 | 10178 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
[redacted] **S I 3**
Krausenstraße 17-18
11017 Berlin
Tel: +49 (0)30 18335[redacted]
[redacted]@bmwsb.bund.de

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin

Barbara Metz
Tel. +49 30 2400867-74
Fax +49 30 2400867-19
metz@duh.de
www.duh.de

29. April 2026

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Abgeordnete des deutschen Bundestages,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung zum vorliegenden Referentenentwurf.

I. Bewertung zentraler vorgesehener Änderungen im Referentenentwurf und notwendige Nachbesserungen

Der Referentenentwurf enthält einzelne sinnvolle Ansätze zur Modernisierung des Städtebaurechts. Positiv zu bewerten sind insbesondere erste Schritte zur stärkeren Berücksichtigung von Klimaanpassung, Grün- und Freiraumschutz sowie zur Stärkung kommunaler Bodenpolitik. Gleichzeitig setzt der Entwurf insgesamt weiterhin zu stark auf Neubauerleichterungen und Verfahrensbeschleunigung, während Umweltprüfung, Beteiligungsrechte, Ressourcenschutz und Bestandsentwicklung nicht ausreichend abgesichert werden.

Die Deutsche Umwelthilfe unterstützt eine Beschleunigung von Verfahren dort, wo Abläufe effizienter, digitaler und praxistauglicher werden. Beschleunigung darf jedoch nicht durch Absenkung von Umweltstandards, Schwächung kommunaler Steuerung oder Verkürzung demokratischer Beteiligung erkauft werden. Vor diesem Hintergrund besteht an zentralen Stellen erheblicher Nachbesserungsbedarf.

Im Folgenden (Teil I) werden die im Referentenentwurf vorgesehenen wesentlichen Änderungen einzeln dargestellt, bewertet und konkrete Nachbesserungsbedarfe aufgezeigt. Darauf aufbauend werden in Teil II weitergehende strukturelle Reformbedarfe benannt, die über den aktuellen Entwurf hinausgehen und für ein zukunftsfähiges Baugesetzbuch erforderlich sind.

1. Beschleunigung ja – aber nicht durch Abbau von Umweltprüfung und Beteiligung

Der Referentenentwurf verfolgt das Ziel, Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau zu beschleunigen. Eine effizientere und digitalere Verfahrensgestaltung ist grundsätzlich sinnvoll. Aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe darf Beschleunigung jedoch nicht mit dem Abbau von Umweltstandards, Beteiligungsrechten oder kommunaler Steuerungsfähigkeit verwechselt werden. Gerade rechtssichere Verfahren, frühzeitige Beteiligung und belastbare Umweltprüfungen verhindern spätere Konflikte und tragen damit selbst zur Beschleunigung bei.

Bewertung

Der Entwurf setzt zu stark auf pauschale Verfahrenserleichterungen und zu wenig auf strukturelle Verbesserungen im Vollzug, in der personellen Ausstattung der Behörden und in der Digitalisierung. Dadurch droht eine Scheinbeschleunigung mit erhöhtem Konflikt- und Klagerisiko.

Forderungen

- Beschleunigung auf Verwaltungsmodernisierung, Digitalisierung und personelle Stärkung konzentrieren
- Keine Absenkung von Umwelt-, Klima- und Beteiligungsstandards
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung als konfliktvermeidendes Instrument sichern
- Rechtssichere Verfahren als Voraussetzung echter Beschleunigung anerkennen

2. Beschleunigte Verfahren und Umweltprüfung (§ 13a BauGB-E)

Der Referentenentwurf sieht eine deutliche Ausweitung beschleunigter Verfahren in § 13a BauGB vor. Durch die Anhebung der Schwellenwerte soll das Verfahren künftig bis 30.000 m² ohne Vorprüfung und bis unter 100.000 m² mit Vorprüfung des Einzelfalls anwendbar sein.

Damit wird der Anwendungsbereich des § 13a BauGB erheblich erweitert und die Durchführung eines Umweltberichts in vielen Fällen reduziert oder vollständig vermieden.

Bewertung

Die geplante Ausweitung führt dazu, dass das beschleunigte Verfahren in der Praxis zum Regelfall wird. Damit geht eine strukturelle Schwächung der Umweltprüfung einher. Umweltprüfung und Umweltbericht sind zentrale Instrumente, um Auswirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität frühzeitig zu erkennen und in die Planung einzubeziehen. Ihre systematische Reduzierung gefährdet die Qualität und Nachhaltigkeit der Bauleitplanung. Gleichzeitig zeigt sich hier ein grundlegendes Problem des Entwurfs:
Beschleunigung wird nicht primär über effizientere Verfahren erreicht, sondern über die Absenkung von Umweltstandards.

Forderungen

- Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB auf eng begrenzte Ausnahmefälle beschränken
- Umweltprüfung und Umweltbericht als Regelinstrument der Bauleitplanung sichern

- Keine faktische Entwertung der UVP durch Anhebung von Schwellenwerten
- Beschleunigung gezielt über Verfahrenseffizienz und Digitalisierung erreichen, nicht durch Standardabbau
- Sicherstellen, dass Umwelt-, Klima- und Naturschutzbelange auch in beschleunigten Verfahren vollumfänglich berücksichtigt werden

3. Vorrang für Wohnungsbau und Abwägungsverschiebung zulasten grüner Infrastruktur

Der Entwurf stärkt Wohnungsbauvorhaben in angespannten Märkten rechtlich deutlich. Für Bebauungspläne zur Deckung dringenden Wohnbedarfs soll ein „überragendes öffentliches Interesse“ gelten; Wohnbebauung und ergänzende Nutzungen wären damit in planerischen Abwägungen vorrangig zu berücksichtigen.

Bewertung

Neubau, genauer Wohnungsbau in angespannten Märkten, erhält im Entwurf den stärkeren rechtlichen Hebel. Dies kann dazu führen, dass Natur-, Klima-, Freiraum- und Gesundheitsbelange in Zielkonflikten strukturell zurückgedrängt werden. Grüne Infrastruktur erhält demgegenüber keinen vergleichbar starken Vorrang, sondern wird vor allem über Planungsgrundsätze, Abwägungsbelange und neue Sicherungsinstrumente gestärkt. Damit besteht das Risiko, dass Grünflächen zwar mitgeplant, im Konfliktfall aber regelmäßig überwogen werden. Wohnraumschaffung ist ein legitimes Gemeinwohlziel, darf aber nicht pauschal über andere öffentliche Belange gestellt werden.

Forderungen

- Kein genereller Vorrang des Wohnungsbaus gegenüber Umwelt-, Klima- und Naturschutzbelangen
- Gleichrangige und einzelfallbezogene Abwägung aller öffentlichen Belange sicherstellen
- Ergänzung von § 1 Abs. 6 BauGB um eine gleichwertige Berücksichtigung grüner und blauer Infrastruktur
- Privilegierungen allenfalls für nachweislich bezahlbaren oder dauerhaft gemeinwohlgebundenen Wohnraum prüfen

4. Dreifache Innenentwicklung – richtiger Ansatz, aber zu unverbindlich

Der Entwurf entwickelt das Leitbild der Innenentwicklung weiter. Künftig soll Innenentwicklung ausdrücklich auch Grün- und Freiflächen sowie Mobilität umfassen. § 1 Abs. 5 BauGB wird neu gefasst und dahingehend erweitert, dass Innenentwicklung künftig ausdrücklich auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität umfasst („dreifache Innenentwicklung“).

Bewertung

Die dreifache Innenentwicklung ist grundsätzlich zu begrüßen, weil sie Bauen, Mobilität und Freiraum gemeinsam denkt. Ohne verbindliche Priorisierung droht dieses Leitbild jedoch im praktischen Vollzug hinter kurzfristigen Beschleunigungs- und Verwertungsinteressen zurückzutreten.

Forderungen

- Dreifache Innenentwicklung als verbindlichen Planungsmaßstab ausgestalten
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung gesetzlich stärken
- Kommunale Bauleitplanung an flächensparender Bestandsentwicklung ausrichten
- Vorrang für Umbau, Nachverdichtung und Umnutzung vor Neubau auf Freiflächen

5. Klimaanpassung stärken – aber nicht nur deklaratorisch

Der Entwurf verankert die Klimaanpassung eigenständig in § 1a BauGB. Genannt werden insbesondere Klimaanpassungskonzepte, Starkregenvorsorge, Hochwassergefahrenkarten, Hitzebelastungskarten und wassersensible Stadtentwicklung.

Bewertung

Die eigenständige Verankerung ist positiv. Sie bleibt jedoch unzureichend, solange daraus keine verbindlichen Folgen für Bauleitplanung und Festsetzungen entstehen. Angesichts zunehmender Hitze, Trockenheit und Starkregen reicht eine bloße Erwähnung nicht aus.

Forderungen

- Klimaanpassungskonzepte, Hitzeaktionspläne, Wärmepläne und Starkregenkarten verbindlich berücksichtigen
- § 1 Abs. 6 und § 11 BauGB entsprechend erweitern
- Wassersensible Stadtentwicklung, Niederschlagswassermanagement und Freihaltung von Retentionsflächen verbindlich absichern
- Klimaanpassung in Bebauungsplänen konkret festsetzbar machen

6. Grün- und Freiraumschutz / Wiederherstellungssatzung

Der Referentenentwurf enthält neue Ansätze zur Sicherung grüner Infrastruktur und zur besseren Berücksichtigung klimaanpassungsrelevanter Freiräume in der Bauleitplanung. Vorgesehen ist insbesondere ein neues Instrument der Wiederherstellungssatzung für Grünflächen und Baumüberschirmung. Nach den vorliegenden Unterlagen soll dieses Instrument im Baugesetzbuch im Abschnitt der besonderen städtebaulichen Satzungs- und Sicherungsinstrumente verankert werden und Kommunen ermöglichen, Flächen mit besonderer Bedeutung für Stadtgrün sowie Bereiche mit prägender Baumüberschirmung nach Verlust oder Beeinträchtigung wiederherzustellen bzw. planerisch zu sichern.

Flankierend werden im Entwurf zudem grünbezogene Belange in den allgemeinen Planungsgrundsätzen gestärkt, insbesondere über Änderungen in § 1 Abs. 5 BauGB (Innenentwicklung unter Einbeziehung von Grün- und Freiflächen) sowie § 1 Abs. 6 BauGB (stärkere Berücksichtigung umweltbezogener Belange).

Bewertung

Die vorgesehene Einführung einer Wiederherstellungssatzung ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Kommunen erhalten damit zusätzliche Handlungsmöglichkeiten, um verloren gehende Grünflächen, Baumstandorte und klimaökologisch bedeutsame Freiräume zu sichern oder wiederherzustellen. Gerade angesichts zunehmender Hitzebelastung, Starkregenereignisse und Flächendrucks in Städten besteht hierfür erheblicher Bedarf.

Die Wirkung bleibt jedoch begrenzt, wenn gleichzeitig an anderer Stelle Beschleunigungstatbestände ausgeweitet, Umweltprüfungen reduziert oder Wohnungsbauinteressen pauschal vorrangig gestellt werden. Dann droht grüne Infrastruktur zwar formal gestärkt zu werden, im Zielkonflikt aber weiterhin strukturell zurückzutreten.

Forderungen

- Das neue Instrument der Wiederherstellungssatzung im BauGB rechtssicher, praxistauglich und mit klaren Anwendungsfällen ausgestalten
- Im zugehörigen Paragraphen ausdrücklich regeln, dass Kommunen Grünflächen, Baumüberschirmung, klimaökologisch wirksame Freiräume und entsiegelungsfähige Flächen sichern und wiederherstellen können
- § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 BauGB so ergänzen, dass Grün- und Freiraumschutz als gleichrangiger Belang dauerhaft abgesichert wird
- Verlust von Stadtgrün durch verbindliche Wiederherstellungs- und Ersatzpflichten kompensieren
- Grünsicherung nicht nur kompensatorisch, sondern vorsorgend ausgestalten
- Verzahnung mit Klimaanpassungszielen nach § 1a BauGB sicherstellen

7. Ausgleichsregelung durch Ersatzgeld (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135d BauGB-E)

Der Referentenentwurf sieht eine Neuregelung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung vor. Konkret wird in § 1a Abs. 3 BauGB klargestellt, dass – sofern ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht möglich ist – künftig Ersatz in Geld nach Maßgabe des neu geregelten § 135d BauGB-E zu leisten ist. Damit wird die Möglichkeit der monetären Kompensation ausdrücklich und systematisch im Baugesetzbuch verankert.

Bewertung

Die ausdrückliche Regelung von Ersatzgeld kann in Einzelfällen sinnvoll sein, insbesondere wenn eine flächenbezogene oder funktionsgleiche Realkompensation tatsächlich nicht umsetzbar ist. Allerdings besteht die erhebliche Gefahr, dass durch die gesetzliche Klarstellung in § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 135d BauGB-E der bisherige Vorrang der Realkompensation faktisch geschwächt wird. Ohne klare gesetzliche Hierarchie droht Ersatzgeld von einem subsidiären Ausnahmeinstrument zu einem regelmäßig genutzten Standardinstrument zu werden.

Dies hätte erhebliche ökologische Folgen: Lokale Eingriffe in Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Biodiversität würden zunehmend durch finanzielle Zahlungen ersetzt, ohne dass eine gleichwertige ökologische Wirkung sichergestellt ist.

Forderungen

- Vorrang der Realkompensation in § 1a Abs. 3 BauGB ausdrücklich gesetzlich klarstellen (Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsgebot beibehalten)
- Ersatzgeld nach § 135d BauGB-E strikt subsidiär ausgestalten und nur zulassen, wenn eine reale Kompensation nachweislich nicht möglich ist
- Klare Anforderungen an die ökologische Gleichwertigkeit von Maßnahmen festlegen (Funktionsbezug statt pauschaler Kompensation)
- Zweckbindung und transparente Verwendung der Mittel in § 135d BauGB-E sicherstellen
- Kommunale Fehlanreize vermeiden, die Ersatzgeld gegenüber flächenbezogenen Ausgleichsmaßnahmen begünstigen

8. Dachbegrünung und Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 6 BauNVO-E)

Der Referentenentwurf sieht eine Änderung in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. In § 19 BauNVO soll ein neuer Absatz 6 eingeführt werden, wonach bauliche Anlagen mit Grün- oder Retentionsdächern ganz oder teilweise nicht auf die zulässige Grundfläche (GRZ) angerechnet werden können. Ziel dieser Regelung ist es, Anreize für Dachbegrünung und Regenwasserrückhalt zu schaffen.

Bewertung

Die Förderung von Dachbegrünung ist grundsätzlich sinnvoll und leistet einen Beitrag zu Klimaanpassung, Regenwassermanagement und mikroklimatischer Verbesserung im urbanen Raum. Fachlich kritisch ist jedoch, dass die geplante Regelung in § 19 Abs. 6 BauNVO-E zu einer faktischen Erhöhung der baulichen Dichte führen kann. Wenn begrünte Dächer nicht oder nur teilweise auf die Grundflächenzahl angerechnet werden, entsteht zusätzlicher Spielraum für Bebauung, ohne dass die ökologischen Funktionen unversiegelter Böden gleichwertig ersetzt werden. Dachbegrünung kann wichtige Funktionen erfüllen, ersetzt jedoch Bodenfunktionen, Versickerungsleistung und Grundwasserneubildung nur eingeschränkt. Es besteht daher die Gefahr, dass die Regelung zu Lasten bodengebundener Freiflächen wirkt und zusätzliche Versiegelung indirekt begünstigt.

Forderungen

- In § 19 Abs. 6 BauNVO-E klarstellen, dass Dachbegrünung keine gleichwertige Alternative zur Entsiegelung und zu unversiegelten Freiflächen darstellt
- Keine zusätzliche Ausweitung der GRZ durch die Hintertür ermöglichen; bauliche Dichte darf nicht zulasten von Bodenfunktionen erhöht werden
- Dachbegrünung ausdrücklich als ergänzende Maßnahme zur Klimaanpassung ausgestalten, nicht als Ersatz für bodengebundene Grünflächen
- Sicherstellen, dass die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz weiterhin die tatsächlichen Bodenfunktionen berücksichtigt

- Vorrang von Entsiegelung und Erhalt unversiegelter Flächen gegenüber technischen Kompensationslösungen sichern

9. Kommunales Vorkaufsrecht stärken (§§ 24 ff. BauGB-E)

Der Referentenentwurf sieht mehrere Änderungen zur Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts in den §§ 24 ff. BauGB vor. Dazu gehören insbesondere:

- Erweiterung der Anwendungsfälle des Vorkaufsrechts (z. B. bei problematischen Immobilien)
- Verbesserte Anwendbarkeit in Erhaltungsgebieten
- Einbeziehung kaufähnlicher Vertragsgestaltungen
- Regelungen zur Verhinderung von Umgehungen, insbesondere durch Share Deals

Ziel ist es, Kommunen stärkere Instrumente für eine aktive Bodenpolitik und eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Bewertung

Positiv hervorzuheben ist, dass ein gestärktes Vorkaufsrecht Kommunen ein wichtiges Instrument für ein zukunftsfähiges, gemeinwohlorientiertes und flächensparendes Bodenmanagement an die Hand gibt. Die Wirksamkeit hängt jedoch entscheidend davon ab, dass die Neuregelungen rechtssicher ausgestaltet und in der Praxis tatsächlich anwendbar sind. Ohne ausreichende finanzielle und organisatorische Ausstattung der Kommunen bleibt das Instrument hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Forderungen

- Die Neuregelungen in §§ 24 ff. BauGB rechtssicher und praxistauglich ausgestalten
- Umgehungstatbestände, insbesondere durch Share Deals und kaufähnliche Vertragsgestaltungen, wirksam erfassen und schließen
- Kommunen finanziell und organisatorisch in die Lage versetzen, das Vorkaufsrecht aktiv auszuüben (Stärkung der kommunalen Bodenvorratspolitik)
- Vorkaufsrecht gezielt für Gemeinwohlzwecke stärken, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum sowie für Grün- und Freiflächen
- Verzahnung mit den Zielen der Innenentwicklung und des Flächensparens gemäß § 1 BauGB sicherstellen

10. Systematik der Abwägungsbelange (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Der Referentenentwurf sieht eine Neuordnung der Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB vor. Die Belange sollen künftig systematischer in soziale, umweltbezogene, wirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange gegliedert werden.

Bewertung

Eine klarere Systematik ist grundsätzlich sinnvoll. Entscheidend ist jedoch nicht die Gliederung, sondern das tatsächliche Gewicht der einzelnen Belange in der Abwägung. Zugleich ist kritisch zu bewerten, dass durch andere Regelungen des Entwurfs, insbesondere die Einstufung von Wohnungsbau als „überragendes öffentliches Interesse“, eine strukturelle Verschiebung der Abwägung zugunsten des Neubaus erfolgt. Damit besteht die Gefahr, dass Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelange zwar formal gestärkt und systematisch eingeordnet werden, in der praktischen Abwägung jedoch regelmäßig unterliegen. Grüne Infrastruktur wird im Entwurf gestärkt, bleibt aber im Konfliktfall gegenüber dem Wohnungsbau nachrangig.

Forderungen

- Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB ausdrücklich stärken und gleichrangig absichern
- Sicherstellen, dass Abwägungsentscheidungen nicht durch pauschale Vorrangregelungen vorstrukturiert werden
- Gesundheitsvorsorge, Hitzeresilienz und Ressourcenschutz klar benennen und verbindlicher gewichten

II. Weitergehender Änderungsbedarf – Was im Entwurf fehlt

Der Referentenentwurf enthält einzelne Ansätze zur Stärkung von Klimaanpassung und grüner Infrastruktur, bleibt jedoch insgesamt deutlich hinter den Anforderungen an eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zurück.

Insbesondere fehlt es an verbindlichen Regelungen zur Reduktion des Flächenverbrauchs, zur Stärkung des Bestandsumbaus, zur Integration von Klimaanpassung in die Bauleitplanung sowie zur Sicherung von Umweltstandards in beschleunigten Verfahren.

Erforderlich ist eine grundlegende Weiterentwicklung hin zu einem „Umbau-Gesetzbuch“, das die Nutzung, Weiterentwicklung und Transformation des Bestands systematisch priorisiert.

Im Folgenden werden aus Sicht der DUH zentrale ergänzende Regelungsbedarfe benannt.

1. Baugesetzbuch zum „Umbau-Gesetzbuch“ weiterentwickeln (§ 1 BauGB, § 176 BauGB)

Der Entwurf setzt weiterhin stark auf Neubau, während der Bestand nicht ausreichend priorisiert wird. Umbau, Nachverdichtung und Bestandsnutzung sind jedoch zentrale Hebel für Klimaschutz, Ressourcenschonung und bezahlbaren Wohnraum.

Ein zukunftsfähiges BauGB muss den Umgang mit dem Bestand als gleichwertige und vorrangige Form der Stadtentwicklung anerkennen.

Forderungen

- Verankerung von Innenentwicklung, Umbau und Bestandsnutzung als Regelfall in § 1 BauGB

- Neubau auf unversiegelten Flächen nur zulassen, wenn Alternativen nachweislich nicht bestehen
- Weiterentwicklung von Instrumenten wie Baugeboten in § 176 BauGB zur Aktivierung bestehender Flächen
- Abbau rechtlicher und verfahrensbezogener Hemmnisse für Umbau, Aufstockung und Umnutzung
- Stärkung der Nutzung vorhandener Infrastrukturen als planerischer Grundsatz

2. Flächenverbrauch wirksam begrenzen (ROG und § 1 BauGB)

Die Reduktion des Flächenverbrauchs ist eine zentrale Voraussetzung für Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz. Der Entwurf enthält hierzu keine verbindlichen Steuerungsinstrumente.
Derzeit erfolgt die Begrenzung des Flächenverbrauchs lediglich über politische Zielsetzungen, nicht jedoch über verbindliche rechtliche Vorgaben. Dies führt in der Praxis weiterhin zu erheblicher Flächenneuinanspruchnahme.

Forderungen

- Einführung verbindlicher Mengenziele zur Flächenversiegelung im Raumordnungsgesetz (ROG)
- Verbindliche Übernahme dieser Ziele in die Bauleitplanung über § 1 Abs. 4 BauGB
- Ergänzung von § 1 BauGB um ein klares Ziel der Flächenreduzierung und Netto-Null-Versiegelung

3. Bauleitplanung als Instrument für Umwelt- und Ressourcenschutz stärken (§ 1, § 9 BauGB)

Die Bauleitplanung bietet erhebliches Potenzial für Umwelt- und Ressourcenschutz, das bislang nicht ausgeschöpft wird. Der Entwurf enthält zwar Ansätze zur Stärkung von Umweltbelangen, schafft jedoch keine verbindlichen Anforderungen.

Forderungen

- Einführung einer „Bauleitplanung Umwelt“ im BauGB, insbesondere über § 1 und § 9 BauGB
- Verbindliche Umwelt- und Ressourcenschutzanforderungen für neue Baugebiete
- Verpflichtende Anwendung bei Neubau auf unversiegelten Flächen

4. Klimaanpassung verbindlich in die Bauleitplanung integrieren (§ 1, § 11 BauGB)

Klimaanpassung wird im Entwurf zwar adressiert, bleibt aber unverbindlich. Klimaanpassungskonzepte werden bislang nicht systematisch in Planungsentscheidungen integriert.

Forderungen

- Verbindliche Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten in § 1 Abs. 6 BauGB
- Integration informeller Planungen in § 11 BauGB
- Verpflichtende Nutzung von:
    - Hitzeaktionsplänen
    - Starkregengefahrenkarten
    - Klimaanpassungskonzepten

5. Kommunale Steuerungsfähigkeit für Grünflächen stärken (§ 9 BauGB, BauNVO)

Kommunen benötigen stärkere Instrumente zur Sicherung grüner Infrastruktur. Der Entwurf stärkt Grünbelange, schafft jedoch keine verbindlichen Mindeststandards.

Forderungen

- Einführung eines Grünflächenfaktors im BauGB bzw. in der BauNVO
- Stärkung kommunaler Satzungsmöglichkeiten für Freiraumgestaltung
- Ergänzung von § 9 BauGB um entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten

6. Grün- und Freiraumschutz systematisch sichern (§ 135e/f BauGB, § 1 BauGB)

Die Sicherung von Grünflächen wird im Entwurf angesprochen, aber nicht ausreichend abgesichert. Neue Instrumente wie Wiederherstellungssatzungen sind sinnvoll, bleiben jedoch isoliert.

Forderungen

- Weiterentwicklung der Regelungen zu Grünflächen und Wiederherstellung (z. B. § 135e/f BauGB)
- Verbindliche Sicherung von Grünflächen in § 1 BauGB
- Kombination mit Flächenzielen und Vorkaufsrechten

III. Fazit

Der Referentenentwurf zur Novellierung des Baugesetzbuchs enthält einzelne positive Ansätze, insbesondere zur stärkeren Berücksichtigung von Klimaanpassung, zur Sicherung grüner Infrastruktur sowie zur Stärkung kommunaler Handlungsmöglichkeiten. Diese Ansätze bleiben jedoch

überwiegend unverbindlich und entfalten in der praktischen Anwendung nicht die notwendige Steuerungswirkung.

Demgegenüber steht eine deutliche Schwerpunktsetzung auf Verfahrensbeschleunigung und Neubauerleichterungen. Insbesondere die Ausweitung beschleunigter Verfahren, die faktische Schwächung der Umweltprüfung sowie die Einstufung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse führen zu einer strukturellen Verschiebung in der Bauleitplanung. Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelange laufen damit Gefahr, trotz formaler Berücksichtigung im Abwägungsprozess regelmäßig nachrangig behandelt zu werden.

Zugleich bleibt der Entwurf hinter den zentralen Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zurück. Es fehlen verbindliche Regelungen zur Reduktion des Flächenverbrauchs, zur konsequenten Priorisierung von Innenentwicklung und Bestandsumbau sowie zur systematischen Integration von Klimaanpassung und Ressourcenschutz in die Bauleitplanung. Insbesondere fehlt die konsequente Weiterentwicklung des Baugesetzbuchs zu einem „Umbau-Gesetzbuch“, das die Transformation des Bestands zum zentralen Leitprinzip erhebt.

Die Novelle verengt den Blick auf kurzfristige Beschleunigungseffekte und verkennt dabei die langfristigen ökologischen, sozialen und ökonomischen Folgekosten einer nicht nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe ist daher eine grundlegende Nachschärfung erforderlich. Ein zukunftsfähiges Baugesetzbuch muss:

- Beschleunigung gezielt auf Verfahrenseffizienz ausrichten, ohne Umweltstandards und Beteiligungsrechte abzubauen,
- Innenentwicklung, Umbau und Bestandsnutzung systematisch priorisieren,
- Flächenverbrauch wirksam begrenzen und Versiegelung reduzieren,
- Umwelt-, Klima- und Gesundheitsbelange verbindlich und gleichrangig in allen Planungsverfahren verankern,
- sowie die kommunale Steuerungsfähigkeit für eine gemeinwohlorientierte, klimaangepasste Stadtentwicklung stärken.

Nur durch eine solche Neuausrichtung kann das Baugesetzbuch seiner zentralen Rolle als Steuerungsinstrument für eine lebenswerte, resiliente und ressourcenschonende Entwicklung von Städten und Gemeinden gerecht werden.