



## Appell der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung: Baugesetzbuchnovelle neu auflegen!

*Verabschiedet auf der Mitgliederversammlung der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) anlässlich der Jahrestagung in Bremen am 21. September 2024.*

Am 4. September 2024 hat das Bundeskabinett mit dem Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung eine umfassende Novelle des Baugesetzbuches beschlossen (BR-Drs. 436/24). Diese soll den Zielen der Leipzig Charta folgen und eine gerechte, grüne und produktive Stadtentwicklung ermöglichen.

Das Baugesetzbuch ist seit vielen Dekaden ein zentrales Fundament für demokratische Entscheidungsprozesse vor Ort. Seine Grundsätze und Instrumente machen die Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit handlungsfähig.

Der Novelle gingen intensive Diskussionen mit Fachleuten und ein Referentenentwurf voraus. Die Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) bewertete diesen zwar als nicht weitreichend genug, sah aber im Entwurf Potential für eine Weiterentwicklung und unterbreitete Vorschläge zur Verbesserung. Die Anregungen unserer und weiterer fachlicher Stellungnahmen wurden nicht aufgegriffen. Mehr noch: Der jetzige Gesetzentwurf wirkt der Leipzig Charta entgegen und ignoriert die Ergebnisse der Fachgespräche zur Modernisierung des Städtebaurechts, die im Jahr 2023 dem Entwurf vorausgegangen sind.

Einige Regelungen des neuen BauGB-Entwurfs behindern sogar die Integrierte Stadtentwicklung, um die uns ganz Europa beneidet.

Die Änderungen in **§ 31** führen dazu, dass die bauleitplanerisch gesicherte Dichte (Maß der baulichen Nutzung, Höhe der Gebäude, Nachverdichtung) ohne Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange überall und für jedes Wohnbauvorhaben in rechtskräftigen Bebauungsplänen erheblich überschritten werden kann. Dies hebt sowohl die Steuerung durch die Ausschüsse und Parlamente als auch die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger substantiell aus. Sollte an den Änderungen des **§ 31** festgehalten werden, fordern wir, dass diese Ausnahmeregelung nur befristet bis zum 31.12.2027 und nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des **§ 201a** gilt.

Wir begrüßen grundsätzlich die Ergänzung des **§ 34 Abs. 1** um Anforderungen zur Klimaanpassung. Es darf allerdings nicht vergessen werden, dass Schwerpunkt der Regelung die Prüfung des „Sich-Einfügens in die bestehende Bebauung“ ist. Damit die Zulässigkeitsprüfung nicht überfrachtet wird, bedarf es klarer Definitionen der zusätzlichen Anforderungen. Dies kann durch Satzungen erfolgen. Die Regelung dazu in **§ 34 Abs. 1** ist unsystematisch: Formelle Anforderungen an Satzungen sollten an einer zentralen Stelle im BauGB zusammengefasst werden. **§ 34 Abs. 3a** stellt das Konzept der dreifachen Innenentwicklung in Frage. Das Maß der baulichen Nutzung oder das Einzelfallerfordernis spielen bei der Zulässigkeit der Abweichungen keine Rolle mehr. Eine solche Regelung wird zur Ungleichbehandlung gegenüber Vorhaben in beplanten Gebieten führen. Ferner ist zu erwarten, dass die städtebauliche Einfügung von Aufstockungen und neuen Vorhaben leiden wird. Die Voraussetzung „zu Wohnzwecken“ bedarf dringend einer Einschränkung mit Blick auf sozialen Wohnungsbau oder bezahlbares Wohnen.

Wenn der **§ 246e** in Kraft tritt, bedeutet dies eine Rückkehr zum nicht integrierten Siedlungsbau der 1970er Jahre. Darin werden weder eine Mengenbegrenzung noch eine sozioökonomische Qualität oder die Integration von Daseinsvorsorge und öffentlicher Infrastruktur vorausgesetzt. Die einzigen Voraussetzungen sind ein angespannter Wohnungsmarkt und die Mindestzahl von 6 Wohneinheiten. Sollte trotz breiter Bedenken an diesem Paragraphen festgehalten werden, erwarten wir, dass er mit klar formulierten Bedingungen verknüpft wird: z. B. eine entsprechende Darstellung des angedachten Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan, die Begrenzung auf Grundstücke im kommunalen Eigentum, eine Obergrenze für die Gesamtzahl der Wohneinheiten, ein Mindestanteil förderfähigen und preisgebundenen Wohnungsbaus sowie eine integrierte städtebauliche Rahmenplanung als Grundlage.

Insgesamt stellen wir fest:

**Viel Schein, wenig Sein:** Die Neuformulierung der Ziele ließ eigentlich hoffen, dass im Gesetzentwurf konkrete Anpassungen im allgemeinen und besonderen Städtebaurecht folgen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Weder wird die Bauleitplanung ausreichend gestärkt noch wird eine – dringend erforderliche – gemeinwohlorientierte Bodenpolitik gefördert. Zu einer tatsächlich wirksamen Unterstützung der in der Präambel der BauGB Novelle von der Bundesregierung formulierten Ziele wird vor allem eine Stärkung der Instrumente einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik vermisst. Auch das besondere Städtebaurecht erfährt keine Vereinfachung im Sinne einer leichteren Anwendbarkeit.

**Freiheit ohne Orientierung:** Vielmehr wird das allgemeine Städtebaurecht durch erweiterte und unbestimmte Befreiungen und Abweichungen in § 31 und § 34 geschwächt. Dies erzeugt den Eindruck, dass Bauleitplanung gute Stadtentwicklung verhindert – dabei ist sie lediglich veraltet und überbürokratisiert. Abweichungen und Befreiungen ohne klare Voraussetzungen und Bedingungen bieten keine Orientierung für die Arbeit in Gremien und Verwaltungen. Im Gegenteil: Die zahlreichen Sonderregelungen werden dazu führen, dass kommunale Steuerungsabsichten von vornherein anfälliger für juristische Anfechtungen werden.

**Abschied von der integrierten Stadtentwicklung:** Die Änderungen in den §§ 31, 34 sowie der sogenannte „Baturbo“ in § 246e stehen einer integrierten Stadtentwicklung im Wege. Wohnungsbau ist wichtig, aber integrierte Stadtentwicklung gelingt nur in einem attraktiven Umfeld mit guter Infrastruktur. Wir benötigen klare und anwendbare Steuerungsmöglichkeiten, um Quartiere mit vielfältigen Angeboten ökologisch, energetisch und ökonomisch sinnvoll zu entwickeln: gerecht, grün und produktiv.

Die Mitglieder der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) bedauern zutiefst, dass in diesem langen und intensiven Prozess die Gelegenheit nicht genutzt wurde, das BauGB umfassender zu systematisieren und zu vereinfachen.

**Diese Novelle wird die kommunale Planung komplizierter, intransparenter und juristisch angreifbarer machen und schwächt die Bauleitplanung!**