



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

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)

Per Mail an:

S13@bmwsb.bund.de

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE
BERLIN

Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin

Elisabeth Staudt
Tel. +49 30 2400867-924
Mobil +49 160 9218-8880
staudt@duh.de
www.duh.de

17. November 2023

Stellungnahme für die Formulierungshilfe zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB-E)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme und reichen hiermit unsere Punkte ein.

I. Grundsätzliche Botschaften

Die geplanten Änderungen am BauGB werden von der Deutschen Umwelthilfe mit Sorge betrachtet. Einerseits erfüllen sie nicht die Erwartungen an eine angekündigte umfassende Novelle, die erforderlich wäre, um das veraltete Baugesetzbuch aus den 60er Jahren zeitgemäß zu gestalten. Andererseits lässt der als "Scheibchentaktik" empfundene Ansatz zur Symptombekämpfung Zweifel an der sorgfältigen Berücksichtigung der weitreichenden Konsequenzen für Umwelt- und Naturschutzbelange sowie der Schaffung von tatsächlich bezahlbarem Wohnraum aufkommen. Darüber hinaus wird die sehr kurze Frist zur Stellungnahme der möglichen Tragweite der geplanten Änderungen nicht gerecht und verhindert die gebotene gründliche Auseinandersetzung mit dieser Thematik.

❖ (1) **Bezahlbarkeit und Klimagerechtigkeit in den Fokus stellen**

Die Deutsche Umwelthilfe ist uneingeschränkt überzeugt von der Dringlichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, jedoch zahlen die geplanten Änderungen am BauGB, wenn überhaupt, nur in sehr begrenztem Maße auf dieses Ziel ein. Der Neubau auf der "grünen Wiese", aber auch die

deutlich zu bevorzugende Erweiterung und der Umbau im Bestand können ohne klare Vorgaben bezüglich Mietpreis- und Belegungsbindungen die Schaffung von langfristig bezahlbarem Wohnraum nicht sicherstellen. Die fehlende Regulierung birgt das Risiko einer unkontrollierten Preisentwicklung, die dem originären Ziel zuwiderlaufen würde. Auch genügt die gegenwärtige Baupraxis nicht den erforderlichen Standards in Bezug auf Klimagerechtigkeit und Nachhaltigkeit. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass Bauprojekte ökologische und soziale Aspekte vollumfänglich berücksichtigen, um langfristig lebenswerten Wohnraum zu schaffen.

❖ (2) Bauen im Außenbereich limitieren

Die Erleichterung des Bauens im Außenbereich wird von der Deutschen Umwelthilfe als äußerst problematisch betrachtet. Positiv hervorzuheben ist in der vorliegenden Formulierungshilfe zumindest die klare Festlegung der Nutzung für den Wohnungsbau, im Ggs. zu § 13b BauGB, sowie die Verpflichtung zum Bau von Mehrfamilienhäusern (mind. 6 Wohneinheiten).

Insbesondere die unklare Formulierung bezüglich des "räumlichen Zusammenhangs" zum Siedlungsbereich lässt Raum für Interpretationen und birgt somit das Risiko unkontrollierter städtebaulicher Entwicklungen. Die Deutsche Umwelthilfe fordert Nachbesserungen, die wenigstens sicherstellen, dass ein „unmittelbarer“ räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich bestehen muss. Die Möglichkeit, vollständig von Bebauungsplänen abzuweichen, stellt eine erhebliche Gefahr für Grünflächenausstattung, Versiegelungsgrad und bauliche Aspekte dar. Die erleichterte Erweiterung von Bestandswohnungen im Außenbereich und der Umbau in (sozialen) Milieuschutzgebieten wird kritisch gesehen, da sie potenziell negative Auswirkungen auf Natur und soziale Strukturen haben können. Hier bedarf es dringend einer Überarbeitung und präziserer Formulierungen, um Umweltschutz und nachhaltige Stadtentwicklung angemessen zu berücksichtigen.

❖ (3) Schutz von Umwelt- und Naturschutzbelangen sicherstellen

Die Beibehaltung der Eingriffsregelung und einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird grundsätzlich positiv bewertet, da somit geltendes Recht nicht aushebelt wird. Allerdings kann die Inanspruchnahme des Außenbereichs dadurch nicht effektiv verhindert werden, was aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe äußerst problematisch ist. Für die angedachte Verlagerung von Prozessen und Verantwortlichkeiten auf die "Zustimmung der Gemeinden" bedarf es einer genaueren Klärung, wie diese Zustimmung den Schutz von Umweltbelangen sicherstellen kann.

Die Flächeninanspruchnahme in Deutschland ist weiterhin zu hoch. Mit der Neuausweisung von ca. 54 ha Fläche täglich erhöht sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Gesamtfläche stetig. Die vorliegende Erleichterung des Bauens im Außenbereich droht diese Herausforderung weiter zu verschärfen, während Innenentwicklungspotenziale weiter vernachlässigt werden. Laut Baulandumfrage von 2020 lässt sich ein Innenentwicklungspotenzial von rd. 84.000 ha hochrechnen, ergänzt durch weitere baureife Baulandreserven ergeben sich insgesamt rd. 99.000 ha (Untergrenze) Entwicklungspotenziale ohne Flächenneuanspruchnahme. Davon werden über 50% als direkt nutzbar oder kurzfristig mobilisierbar eingeschätzt.

❖ **(4) Zeitliche Befristung muss Bestand haben**

Die zeitliche Befristung bis zum 31.12.2026 sieht die Deutsche Umwelthilfe grundsätzlich positiv, da sie eine gewisse Steuerungsmöglichkeit in der Entwicklung bietet. Es besteht jedoch die Befürchtung, dass diese Frist später aufgehoben oder verlängert werden könnte, insbesondere angesichts der absehbaren Fortdauer des Problems des "zu wenig bezahlbaren Wohnraums". Daher fordert die Deutsche Umwelthilfe explizit festzuschreiben, dass eine Verlängerung der Regelung ausgeschlossen ist.

❖ **(5) Zustimmungsregelung für Gemeinden präzisieren**

Die Zustimmungsregelung für Gemeinden sieht die Deutsche Umwelthilfe im Ansatz positiv, da sie eine gewisse lokale Entscheidungsbefugnis wahrt. Aufgrund der Tatsache, dass ein Gemeinderatsbeschluss ausreichend sein soll, bestehen jedoch erhebliche Bedenken hinsichtlich der Möglichkeit, umfassend von Vorschriften abzuweichen, einschließlich der Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Ein Gemeinderatsbeschluss ohne vorherige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange könnte zu einer problematischen Umgehung von demokratischen Entscheidungsprozessen führen. Die zeitliche Begrenzung für die Zustimmung und das Fehlen einer effektiven Bürgerbeteiligung sind als problematisch anzusehen und könnten zu einer unzureichenden Berücksichtigung der öffentlichen Interessen führen.

Mit einer Veröffentlichung der Stellungnahme erklären wir uns einverstanden.

Lobbyregisternr.: R001683

Kontakt:

Elisabeth Staudt staudt@duh.de 030 2400867-924	Dr. Cornelia Nicklas nicklas@duh.de 030 2400867-18	Patrick Biegon biegon@duh.de 030 2400867-956
---	--	---