BVMB • Königswinterer Straße 329 • 53227 Bonn

Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
[redacted]
Krausensstraße 17-18

10117 Berlin

per E-Mail: [redacted] cc: [redacted]

**Bundesvereinigung Mittelständischer Bauunternehmen e.V.**

Hauptgeschäftsstelle:
Königswinterer Straße 329
53227 Bonn
Büro Berlin:
Wilhelmstrasse 77
10117 Berlin
Tel.: 0228 91185-0
www.bvmb.de
info@bvmb.de

Vereinsregister Bonn
Nr. 3079
Lobbyregister
Nr. R001874

10. Juni 2025
DS

**Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**

Sehr geehrter [redacted],
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir die Gelegenheit wahr, zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung eine Stellungnahme abzugeben, auch wenn wiederum die Stellungnahmefrist im Rahmen der Länder- und Verbändebeteiligung innerhalb von drei Arbeitstagen sportlich kurz ist.

Den Weg der Beteiligung der betroffenen Stakeholder begrüßen wir ausdrücklich und geben gerne, bezogen auf die Sichtweise der von uns vertretenen mittelständischen Bauunternehmen in Deutschland, Hinweise und Anmerkungen.

## 1. § 31, § 34 und § 246e BauGB

Die in § 31, § 34 und § 246e BauGB vorgesehenen Erleichterungen zur Ausweisung von Wohnbebauung sind grundsätzlich zu begrüßen, da sie eine zeitintensive Auseinandersetzung der Bauverwaltung mit Abwägungsaufgaben bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vermeidet. Mit den Änderungen im BauGB erhalten die Kommunen eine größere Flexibilität bei der Schaffung von Wohnbebauung.

Die Änderungen des § 31 Absatz 3 BauGB hinsichtlich der erweiterten Befreiungsmöglichkeiten zugunsten beispielsweise einer Aufstockung oder einer Hinterlandbebauung für die Wohnraumschaffung halten wir für eine praktikable Erleichterung.

In gleicher Weise ist auch die Neufassung des § 34 Absatz 3a Satz 1 BauGB, mit den Möglichkeiten vom Einfügungsgebot abzuweichen, geeignet, Entlastungen bei der

Baugebietsausweisung zu erreichen, indem in diesen Fällen auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

Die Einfügung der Regelungen des § 246e BauGB betrachten wir als Kernelement zur Flexibilisierung und Erleichterung für die Zwecke der Wohnraumschaffung. Die bisherige starre Abgrenzungssystematik zwischen einzelnen Gebietsformen nach der Baunutzungsverordnung war aus unserer Sicht eine Barriere bei der bedarfsgerechten Ausweisung von Wohnbauflächen. Mit der neuen Regelung wird den Kommunen ein zusätzlicher Planungsspielraum gegeben, welche sich unserer Wahrnehmung nach auch positiv auf die Projektentwicklung im Wohnungsbau auswirken kann.

Entscheidend wird allerdings aus unserer Sicht sein, ob die kommunalen Bauverwaltungen bereit sind, ihre bisherigen gestalterischen bzw. städtebaulichen Ansprüche aus kommunalpolitischer Sicht zu ändern.

Ein wesentlicher Hebel für die Schaffung von mehr Wohnraum ist aus unserer Sicht auch die damit erforderliche Ausweitung oder Erneuerung kommunaler Infrastruktur. Ohne eine entsprechende finanzielle Ausstattung der kommunalen Haushalte werden die vorgesehenen Möglichkeiten zur Flexibilisierung durch die Neuregelungen im BauGB nach unserer Einschätzung ohne große Wirkung bleiben. Hierzu müssen neben dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnungssicherung zusätzliche Anreize über das vorgesehene Sondervermögen und Strukturreformen geschaffen werden.

## 2. § 1a Absatz 6 und § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB

Mit dem vorgeschlagenen § 1a Absatz 6 BauGB werden aus unserer Sicht Lärmschutzfestsetzungen erleichtert. Von der Rechtsprechung wird bisher für die Beurteilung der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Genehmigungsverfahren die TA Lärm bindend herangezogen, wenn die Wohnbebauung an entsprechende Anlagen heranrückt, die der TA Lärm unterfallen.
Mit der Änderung soll dieser Anknüpfungspunkt bei der Bewertung von Nutzungskonflikten entfallen, was aus unserer Sicht eine deutliche Planungserleichterung darstellt.

## 3. § 201a und § 250 BauGB

Die bereits bestehenden und zeitlich begrenzten Regelungen werden ohne weitere Änderung jeweils um fünf Jahre verlängert. Nach unserer Auffassung sind die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführten Regelungen in der Praxis auf ihre Wirksamkeit zu evaluieren. Insoweit halten wir es für richtig, dass eine Änderung des Anwendungsbereiches der Zeit nicht vorgesehen ist.

## 4. weitere Handlungsfelder aus Sicht der BVMB

Neben den vorgesehenen Änderungen im BauGB sind aus unserer Sicht weitere Schritte notwendig, um den Wohnungsbau zu fördern:

- Harmonisierung der Landesbauordnungen, um Planungsprozesse bundesweit effizienter zu gestalten.
- Begrenzung des Ermittlungsaufwand in Planungsverfahren, z.B. bei schalltechnischen Gutachten.
- Pragmatischer Umgang mit Artenschutzauflagen.
- Wiedereinführung des § 13b BauGB unter Beachtung europarechtlicher Anforderungen.
- Einführung und Evaluation des Gebäudetyp E.

- Anschubfinanzierung für den sozialen Wohnungsbau.
- Weg von der Spitzenförderung, hin zu einer Breitenförderung mit klaren Kriterien.

Gerne sind wir bereit, unsere Anmerkungen vertieft zu erläutern und stehen für Rückfragen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Geschäftsführer Recht