Deutsche
Akademie für
Städtebau und
Landesplanung e. V.

Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung e. V.
Bundesgeschäftsstelle • Bismarckstraße 107 • 10625 Berlin

per E-Mail an
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauen
SI3@bmwsb.bund.de und
SI4@bmwsb.bund.de
Krausenstraße 17-18
10117 Berlin

E-Mail
info@dasl.de

Telefon
030 / 23 08 22 31

Datum
10.06.2025

BauGB – Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung; Aktenzeichen: SI3-72055/2#4

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des o.a. Referentenentwurfs.

Entgegen der im Koalitionsvertrag selbstgesteckten Zielstellung, grundsätzlich zu herkömmlichen Gesetzgebungsverfahren mit auskömmlichen Fristen zurückzukehren, soll dieses kritische Gesetz nun im Eiltempo beschlossen werden. So ist die Stellungnahmefrist mit Dienstag, 10.06.2025, 13 Uhr sehr knapp bemessen, zumal auch noch ein Wochenende und ein Feiertag dazwischen liegen.

Darüber hinaus deutet die Ausweisung als "Formulierungshilfe" darauf hin, dass der Entwurf aus der Mitte des Bundestages eingebracht werden wird, sodass ein erster Durchgang im Bundesrat entfallen würde. Es wird also kaum Möglichkeiten geben, Einfluss auf die Ausgestaltung des Gesetzes zu nehmen. Dies läuft leider einer konstruktiven Zusammenarbeit entgegen.

§ 246e
Mit Sorge treiben uns bereits die vielen Änderungen des Baugesetzbuches in den letzten Jahren um, die eine Anwendbarkeit des Gesetzes zunehmend erschwert haben.
Nunmehr wird erneut mit Ihrem Schreiben vom 04.06.2025 ein Änderungsentwurf vorgelegt. Dieser beinhaltet insbesondere die Einführung des umstrittenen § 246e. Mit dieser Änderung werden, wenn auch temporär, elementare Grundsätze des Baugesetzbuches außer Kraft gesetzt. Wir bedauern, dass statt einer grundsätzlichen Verbesserung der Anwendbarkeit des BauGB nun eine Umgehung seiner Grundzüge vorgeschlagen wird.
Insbesondere entstünde durch eine Einführung des § 246e BauGB ein Genehmigungsrecht ohne Bezug auf vorhandenes Planungsrecht. Das Abwägungsgebot, das auch durch Rechtsprechung immer wieder bestätigte und kodifizierte Herzstück der Bauleitplanung mit weitreichender Bedeutung für Schutz- und Eigentumsrechte, soll umgangen werden.

1922
2022
100
Jahre
DASL

Landesgruppen

Baden-Württemberg

Bayern

Berlin, Brandenburg

Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein

Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland

Mitteldeutschland

Niedersachsen, Bremen

Nordrhein-Westfalen

Institute

Institut für Städtebau Berlin (ISB)

Institut für Städtebau und Wohnungswesen München (ISW)

Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster (ZIR)

Bundesgeschäftsstelle

Bismarckstraße 107
10625 Berlin

Telefon 030 / 23 08 22 31
Mail info@dasl.de
Website www.dasl.de

Bankverbindung
DASL e. V.
Weberbank AG
IBAN DE22 1012 0100 1004 0061 76
BIC WELADED1WBB

Steuernummer
27/640/54727 Finanzamt Berlin

Vereinsregister
VR 16661 B

In diesem Umfang Erleichterungen auch für den unbeplanten Außenbereich vorzusehen, setzt elementare Prinzipien der Bauleitplanung außer Kraft und steht den Zielen der Innenentwicklung und Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme entgegen.

Wir bitten daher den § 246e im BauGB-E komplett zu streichen.

Wir teilen dabei den Unmut, der von einer großen Anzahl von Fachorganisationen über diese Gesetzesergänzung vorgetragen wird.

Sollte es zu einem Privileg durch den §246e BauGB-E kommen, sollte zumindest der Außenbereich ausgeklammert werden und die Abweichungsmöglichkeit mit Nebenbestimmung gegeben sein, in der angeordnet wird, dass die Auflagen für geförderten sozialen Wohnungsbau (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 a) oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 b) BauGB) erfüllt werden und erforderliche Wohnfolgeeinrichtungen, zum Beispiel Kindertagesstätten, errichtet werden.

§ 36a
Die neue im § 36a BauGB-E konkretisierende Regelung zu den Abweichungs- und Befreiungsregelungen in §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a, 246e BauGB-E mit einer erforderlichen gemeindlichen Zustimmung wird – trotz grundlegender Ablehnung des § 246e BauGB-E – im Ansatz begrüßt. Dennoch bleiben Fragen zur praktischen Umsetzung offen. So ist unklar, woraus sich die für die Entscheidung zentralen "Vorstellungen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung" ergeben sollen und welcher Gestalt diese für eine Ablehnung oder Erteilung der Zustimmung (gemeindlicher Grundlagenbeschluss? städtebauliche Konzepte? Flächennutzungsplan?) sein müssen.

Zu begrüßen, ist die normative Klarstellung, dass die Zustimmung auch unter der Bedingung erteilt werden kann, dass der Vorhabenträger bestimmte städtebauliche Anforderungen erfüllt.
Um dem dringenden Wohnbedarf gerecht zu werden, sollte zur Klarstellung folgender Satz nach Satz 3 eingefügt werden:

> Zu § 36a (1): „ … dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. ***Dies gilt insbesondere für sozial geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur.*** …."

Auch erschließt sich nicht, ob und wie die Ergebnisse der – ohnehin lediglich optionalen – Beteiligung von Öffentlichkeit und öffentlicher Belange (§ 36a Abs. 2 BauGB-E) im Rahmen der Zustimmungsentscheidung Berücksichtigung finden sollen und können. Hierzu bedarf es einer Klarstellung, um blockierenden Gerichtsentscheidungen vorzubeugen.

1922
2022
100
Jahre
DASL

§ 201 a
Aufgrund ihres besonderen Ausnahmecharakters vom klassischen Bauplanungsrecht ist unbedingt eine Koppelung der § 31 (3), § 34 (3a) und des "Bau-Turbo" § 246e BauGB-E an den mittels Verordnung

Deutsche
Akademie für
Städtebau und
Landesplanung e. V.

nach § 201a BauGB bestimmten angespannten Wohnungsmärkten erforderlich. Wir fordern, diese wie folgt entsprechend zu belassen (§31 (3)) bzw. aufzunehmen:

> Zu § 201 a: „ … Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3, **§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und § 246e**,175 Abs. 2 Satz 2 und § 176 Abs. 1 Satz 1 Nummer 3. …“

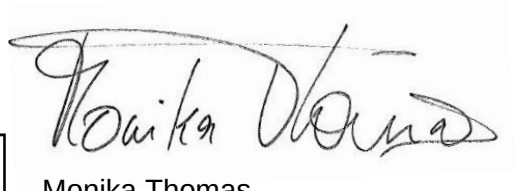
Insbesondere da die Regelung in § 246a Abs. 3 BauGB-E auch die Anwendung im Außenbereich eröffnet, ist eine Koppelung an die Verordnung zum angespannten Wohnungsmarkt zwingend.

Im Übrigen wird die Verlängerung der mit dem Baulandmobilisierungs-gesetz geschaffenen Verordnungsermächtigung in §§ 201a, 250 BauGB von uns begrüßt.

Die DASL ist sehr an einem gemeinsamen konstruktiven Dialog interessiert, um das Baugesetzbuch mit den erforderlichen Regelungen, insbesondere bezüglich seiner Anwendungstauglichkeit zu stabilisieren. Unser Baugesetzbuch ist ein hoher Garant für Demokratie im räumlichen Miteinander. Wie bereits in vorangegangenen Schreiben dargestellt, halten wir eine grundsätzliche Betrachtung des Baugesetzbuches, um seine Zukunftsfähigkeit im Sinne einer Klarheit und Vereinfachung zu sichern, für erforderlich und würden anregen, hierzu ein entsprechendes Verfahren (z.B. Forschungsauftrag, Gutachten, Expert:innengremium) einzuleiten. Gerne stehen Ihnen dafür die Institute und Expert:innen der DASL begleitend zur Verfügung.

Gerade der große Fundus an Praxiserfahrung durch diejenigen, die in den Kommunen im Einvernehmen mit gewählten Kommunalvertreter:innen und den Bürger:innen das Planungsrecht umsetzen, sollte dabei genutzt werden.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Thomas
Präsidentin

1922
2022
100
Jahre
DASL