BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

ASKANISCHER PLATZ 4
10963 BERLIN

POSTFACH 61 03 28
10925 BERLIN

T 030. 26 39 44 - 0
F 030. 26 39 44 - 90

INFO@BAK.DE
WWW.BAK.DE

STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER ZU DEM ENTWURF EINES GESETZES ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS UND ZUR WOHNRAUMSICHERUNG VOM 4.6.2025

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt die Interessen von rund 140.000 Architektinnen und Architekten aller Fachrichtungen gegenüber Politik und Öffentlichkeit auf nationaler und internationaler Ebene. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkung

Wir danken dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für die Möglichkeit, zu dem Entwurf für ein Gesetz zur Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) Stellung zu nehmen.

Wir begrüßen, dass das BauGB mit dem Ziel überarbeitet wird, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und zu schaffen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Deutschland ist unverändert hoch. Der gesellschaftliche Zusammenhalt kann durch bezahlbaren Wohnraum und integrierte Stadtentwicklungskonzepte begünstigt werden.

Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnen, Mobilitätsmanagement und die Sicherstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse regen wir weitere Änderungen im Bauplanungsrecht an.

So sollten Bestandsflächen stärker genutzt werden können. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sollten priorisiert werden, um sozial gerechte, lebendige und kompakte Stadt- und Siedlungsquartiere in Metropolregionen und auf dem Land zu schaffen. Dazu gehören auch tragfähige Konzepte zur Erreichung des 30-ha-Ziels im Flächenverbrauch für mehr Flächenrecycling und Nachverdichtung. Der Aspekt der Klimaanpassung zum Schutz vor Hitzebelastung und Starkregen sowie die Verankerung der „dreifachen Innenentwicklung“ sollten in der Bauleitplanung und im Rahmen der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben gestärkt werden. Um das Wohnen in Innenstädten zu forciert, muss Wohnen wirklich geschützt und möglich sein. Gerade Lärmbelästigungen nach 23:00 Uhr sind für die Wohnbevölkerung schwierig.

Insbesondere die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB bewerten wir als sehr kritisch und lehnen sie im Ergebnis ab.

Wir haben Vorschläge für einen neuen § 246e BauGB bereits in allen früheren Entwürfen kritisiert und uns Ende Januar 2024 dem „Verbändeappell gegen die

Die Bundesarchitekten-
kammer e.V. vertritt als
Bundesgemeinschaft der
Architektenkammern der
Länder, Körperschaften des
öffentlichen Rechts, die
Architekten und Stadtplaner
in Politik und Gesellschaft.

Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch“ angeschlossen. Zuletzt haben wir uns Ende Mai 2025 an dem Verbändeschreiben an Bundesbauministerin Verena Hubertz beteiligt, das sich gegen die geplante Einführung eines § 246e BauGB ausspricht.

Für Gespräche zu unseren Vorschlägen stehen wir gern zur Verfügung.

Stellungnahme

I. Stellungnahmefrist

Wir regen an, dass das BMWSB für Länder- und Verbändeanhörungen künftig längere Stellungnahmefristen einräumt.

Die Länder- und Verbändeanhörung wurde am 4.6.2025 eingeleitet. Fristablauf für die Stellungnahme ist bereits der 10.6.2025. Diese Frist ist angesichts der inhaltlichen Bedeutung und des Umfangs des Vorhabens aus unserer Sicht deutlich zu kurz bemessen. Sie macht eine angemessene Beteiligung nahezu unmöglich.

Die BAK stimmt grundsätzlich den Inhalt ihrer Stellungnahmen mit den 16 Länderarchitektenkammern und den BAK-Gremien ab. Dieser Abstimmungsprozess benötigt bereits aus organisatorischen Gründen eine gewisse Zeit.

II. Zu Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuchs

1. Vor Nummer 2: § 4b

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 4b Absatz 1 BauGB dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinden die genannten Verfahrensschritte nur bestimmten dritten Personen übertragen dürfen. Dafür schlagen wir diese Formulierung vor (Änderungen kursiv):

> „ [1]Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens *die Vorbereitung und Erarbeitung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen einschließlich der hierfür erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchungen sowie* die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem *fachlich geeigneten* Dritten übertragen. *[2]Fachlich geeignet ist, wer die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ führen darf. [3]Fachlich geeignet ist auch, wer die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen darf und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügt. [4]~~Sie~~ Die Gemeinde* kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.“

Der Vorschlag ist aufgrund vernünftiger Erwägungen des Gemeinwohls zweckmäßig.

Eine fachgerechte, ausgewogene und rechtskonforme, an den Belangen des Gemeinwohls orientierte Bearbeitung der in § 4b Absatz 1 BauGB genannten Verfahrensschritte setzt ein komplexes Analysevermögen und ein breit gefächertes interdisziplinäres Fachwissen aller maßgebenden Aspekte der Städtebaus, des Planungsrechts, der Gebäudetypologie, der Soziologie, der Demographie, der Ökologie, der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, der Klimagerechtigkeit, der Ökonomie und der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Belange voraus, sowie die Fähigkeit, aus vielen Einzelanalysen den richtigen Querschnittsbezug herzustellen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen in Form von Planwerken und Texten umzusetzen. Diese Kenntnisse werden umfassend und in ihrer Komplexität in den Studienrichtungen der Stadtplanung und Landschaftsarchitektur vermittelt. Personen, die die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen dürfen und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügen, können der Bedeutung der Stadtplanung für die Gesellschaft entsprechen

2. Zu Nummer 2 (§ 9)

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren in § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB gestrichen wird, dass im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die „höchstzulässige Zahl“ der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden können. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

> „6. *die Mindestzahl* ~~*die höchstzulässige Zahl*~~ der Wohnungen in Wohngebäuden“

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand sowie auch den Neubau bedarfsgerechten Wohnraums innerhalb bestehender Quartiere (insbesondere Eigenheimgebiete) erschweren.

Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude ist weder für die Art noch für das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Eine Beschränkung kann somit lediglich darauf abzielen, den Charakter eines Gebietes und den zu erwartenden Stellplatzbedarf zu regeln. Jedoch zeigt sich nicht zuletzt am Beispiel von Clusterwohnlösungen, dass die tatsächliche Bewohner:innendichte und somit auch das zu erwartende PKW-Aufkommen davon unberührt bleiben.

Wir unterstützen die mit § 9 Absatz 1 Nummer 23 a) aa) BauGB vorgeschlagene Anpassung der TA Lärm. In diesem Zusammenhang wäre es hilfreich, auch eine Anpassung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorzusehen, da diese Norm vielfach die Grundlage für Bebauungspläne in den Kommunen ist und ebenfalls auf der TA Lärm fußt.

3. Zu Nummer 3 (§ 31 Absatz 3)

Wir begrüßen, dass die Befreiungsvoraussetzungen in § 31 Absatz 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus erweitert werden sollen.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Befreiungsvoraussetzungen in § 31 Absatz 3 Satz 1 BauGB um bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau sowie um die die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

> „ (3) [1]Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus*, insbesondere für den bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau,* befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar *und die technische, grüne und soziale Infrastruktur gesichert* ist.

Die Ergänzungen unterstützen die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Zielvorgabe des SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) ist unter anderem, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. SDG 13 (Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen) sieht Maßnahmen zum Klimaschutz vor.

Die Ergänzungen ermöglichen, dass bei der Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung zu der Gewährung einer Befreiung auch Anforderungen an die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und an die Klimaanpassung gestellt werden können.

Wir bitten auch, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren weitere gesellschaftliche „Notsituationen“ (etwa Klimawandel/Strukturveränderungen/ Gesundheit/Zulassung von innovativem Bauen) definiert werden, die ein reaktionsschnelles Handeln zu den aktuellen Herausforderungen erfordern und aus diesem Grund Befreiungen über die Grundzüge der Planung hinaus ermöglichen müssen (beispielsweise durch einen weiteren Absatz 4, ganz nach dem Vorbild des § 31 Absatz 3 BauGB)

Nach unserem Erfahrungsstand wurde der aktuell gültige § 31 Absatz 3 BauGB bislang kaum angewandt, da die Baurechtsämter nachbarliche Klageverfahren gegen die Erteilung der Befreiungen befürchten. Der sehr weit gefasste Wortlaut des § 31 Absatz 3 BauGB (im Ergebnis Befreiungen von den Grundzügen der Planung insgesamt) führt dazu, dass bei den Baurechtsämtern Unsicherheiten bestehen, in welchen konkreten Fällen sich der Gesetzgeber Befreiungen vorgestellt hat, was im Ergebnis zu einer zu zögerlichen Anwendung führt. Zudem zögern die Kommunen, die Bauleitplanung über Einzelfälle hinaus durch Befreiungen auszuhebeln. Grundsätzliche Vereinfachungen müssen in den

Verfahren erreicht werden, die Ausweitung von Befreiungen kann nur ein Zwischenschritt dorthin sein.

Um diese Nachteile abzufedern, sollte im Vergleich zum bisherigen § 31 Absatz 3 BauGB definiert werden, inwieweit oder hinsichtlich welcher Belange von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf (evtl. beispielhafte Aufzählung ohne unbestimmte Rechtsbegriffe). So kann mehr Rechtssicherheit auf Seiten der Baurechtsämter erreicht und damit eine mutigere Befreiungspraxis etabliert werden.

Um weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass der grundrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden hinreichend Rechnung getragen wird, sollten die Ausweitungen an die folgenden Bedingungen geknüpft werden

1) Im Vorfeld der Befreiungen sollte eine vorgeschaltete **städtebauliche Qualifizierung** erfolgen – etwa indem ein Städtebauliches Konzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 zur Voraussetzung der Befreiung gemacht wird.

2) Bei den Befreiungen sollte die **Zustimmung** der Gemeinde durch einen Gemeinderatsbeschluss eingeholt werden müssen.

3) Die Anwendbarkeit des neuen Befreiungstatbestandes sollte zunächst wie auch der § 31 Absatz 3 BauGB bisher, **zeitlich begrenzt** werden bis:
   a. Die o. g. gesellschaftlichen Notsituationen nicht mehr zutreffen.
   b. Oder grundsätzlichere Verfahrensvereinfachungen zur Änderung von Bebauungsplänen eingeführt sind. Ein Fahrplan zu diesen Vereinfachungen muss mit Verabschiedung des Gesetzentwurfs festgesetzt werden.

Mithilfe dieser Ausweitung des bisherigen Befreiungstatbestandes soll kurzfristig Erleichterung geschaffen werden, dies kann jedoch nur vor einer Aussicht auf mittelfristige Verfahrenserleichterungen in der Bauleitplanung erfolgen.

Ausgehend von diesem Fahrplan, prüft das BMWSB die Einführung vereinfachter Bebauungsplanänderungen im Kontext des § 13 BauGB oder einem der folgenden Paragrafen für bestimmte Fallkonstellationen.

Einerseits könnte mithilfe von definierten Fallgruppen bestimmt werden, ob und wie die Abwägungsbelange nach dem bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu gewichten sind.

Bestimmte Belange könnten mit unterschiedlichen Prioritäten gewichtet werden, sodass im erforderlichen Kontext eine zukunftsorientierte Abwägung erfolgen kann. So könnten Zeit und Kosten (z.B. hinsichtlich nicht mehr benötigter Gutachten) eingespart werden.

Weiterhin könnten gesetzlich vordefinierte Fallkonstellationen eine weitergehende Anwendung von vereinfachen Verfahren ermöglichen. Wie dies im Detail aussehen könnte, gilt es im Laufe der Erarbeitung der Vereinfachung zu erörtern.

Wir bitten bei dieser Gelegenheit, dass in künftigen Gesetzgebungsverfahren als langfristige Verbesserung die Grundsätze der Planung definiert werden.

Um grundsätzlich Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“. Insbesondere sollte dabei geklärt werden, welche Aspekte konkret den Grundzügen der Planung zu zuordnen sind. Die Einführung einer gesetzlichen Legaldefinition könnte hierbei Rechtsklarheit schaffen und eine rechtssichere Abweichung hiervon bspw. Entsprechung für die Baurechtsämter erheblich erleichtern.

4. Zu Nummer 4 (§ 34)

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren ergänzende und der Klimaanpassung dienende Anforderungen in § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB vorzusehen und § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

> „[1]Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung *sowie die notwendige technische und grüne und soziale Infrastruktur* gesichert ~~*ist*~~ *sind*.“

Die Ergänzung ermöglicht, dass bei der Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 34 Absatz 3a Satz 1 um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

> „(3a) [1]Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, *die technische, soziale und grüne Infrastruktur gesichert ist* und das Vorhaben dem Wohnungsbau oder der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient. [2]Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen

auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.“

Die Ergänzungen von § 34 Absatz 3a Satz 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur unterstützt, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Klimaanpassung.

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur zu ergänzen. Als Formulierung schlagen wir vor (Änderungen kursiv):

„[1]Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind *und die soziale, grüne und technische Infrastruktur gesichert ist*,

Die Ergänzung unterstützt, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Klimaanpassung.

5. Zu Nummer 8 (§ 246e)

Wir bitten eindringlich, die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB nicht weiterzuverfolgen.

Wir haben den Vorschlag, einen neuen § 246e BauGB einzuführen, bereits bei Gesetzentwürfen in der 20. Legislaturperiode kritisiert und uns Ende Januar 2024 dem Verbändeappell gegen die Einführung des „Bau-Turbo“ – § 246e Baugesetzbuch“ angeschlossen. Zuletzt haben wir uns Ende Mai 2025 an dem Verbändeanschreiben beteiligt, das an Bundesbauministerin Verena Hubertz adressiert war und dass sich gegen die geplante Einführung eines § 246e BauGB ausgesprochen hat.

Im Vergleich zu dem früheren Vorschlagen in der 20. Legislaturperiode für einen neuen § 246e BauGB erkennen wir in dem aktuellen Entwurf sogar eine Verschärfung der Problematik. Es ist aus unserer Sicht besonders problematisch, dass der aktuelle Entwurf nicht einmal mehr auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt begrenzt ist und nun bis zum Ablauf des 31.12.2030 statt bis zum 31.12.2027 gelten soll.

Wir befürworten, dass Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbauwesens ergriffen werden. Unsere Bedenken gegen den vorgeschlagenen § 246e BauGB betreffen die unerwünschten Fehlentwicklungen bei der Siedlungsplanung zu Lasten von Klima- und

Naturschutz. Aus unserer Sicht birgt der vorgeschlagene § 246e BauGB die Gefahr von siedlungspolitischen Fehlentwicklungen und schafft gefährliche Fehlanreize.

Für den Fall, dass sich die Einführung des vorgeschlagenen § 246e BauGB nicht verhindern lässt, schlagen wir bei dieser Gelegenheit zur Beschleunigung des Wohnungsbaus vor, § 246e BauGB wie folgt zu verbessern:

1. **Beschränkung auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt:** Nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraumversorgung eine Situation, die ein zügiges Handeln erfordert.

2. **Baugebot:** Im Falle einer Zustimmung der Gemeinden zur Befreiung nach § 246e BauGB sollte diese Zustimmung grundsätzlich mit einem Baugebot einhergehen, um spekulativer Baulandhortung vorzubeugen. Ferner sollten Investorinnen an den Kosten zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur beteiligt werden können. Für die Realisierung sollte eine zeitliche Befristung (1,5 bis 3 Jahre) festgelegt werden, nach deren Ablauf die Baugenehmigung erlischt.

3. **Bezahlbares Wohnen:** Die auf Grundlage dieser Regelung realisierten Bauvorhaben sollten überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d.h. mindestens 50,1%).

4. **Beschränkung auf den Innenbereich:** Befreiungen nach dieser Regelung sollten auf den Innenbereich beschränkt sein, um etwa der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland vorzubeugen. Auf den Außenbereich sollte die Regelung nur in Fällen angewendet werden können, in denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht.

5. **Erweiterte Zustimmungsfrist bei größeren Bauvorhaben:** Die Zustimmungsfrist der Gemeinden sollte für Bauvorhaben mit mehr als 20 oder 50 Wohnungen erweitert werden, um auch Bürgerbefragungen zu ermöglichen.

Berlin, den 10.6.2025
Bundesarchitektenkammer e.V.