BUND DEUTSCHER BAUMEISTER, ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

Stellungnahme zu dem
Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung
des BMWSB vom 04.06.2025

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Entwurf.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich drei Arbeitstage zur Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf zur Verfügung stehen, wird dringend gebeten, **längere Fristen für die fachliche Beteiligung einzuräumen.**

I. Vorbemerkung

1. Der Bau- und Planungssektor befindet sich im Umbruch. Der Fachkräftemangel, die Kosten des Bauens und Wohnens, die Baustoffkrise, die Digitalisierung, die Anpassung der gebauten Umwelt an die Veränderungen des Klimas und die Verantwortung des Gebäudesektors für die Erreichung der CO2-Minderungsziele üben einen starken Reformdruck auf die Bau- und Planungsbranche aus.

2. Das Bauplanungsrecht bildet den entscheidenden Rahmen, wie gebaut wird, wie unsere Städte und der ländliche Raum aussehen, wie sich Menschen in der gebauten Umwelt wohlfühlen, wie sie bei der Stadtentwicklung beteiligt werden, welche Akzeptanz Entscheidungen finden, wie soziale und wie gesellschaftliche Konflikte vermieden werden können.

3. Der BDB begrüßt die Intention der geplanten (kleineren) Änderungen des Baugesetzbuches, eine der größten sozialen Herausforderungen anzugehen: die Linderung der Wohnungsnot.

4. Die geplanten Änderungen adressieren vor allem das wichtige Thema der Baulandbereitstellung. Der Einbruch der Bautätigkeit im Wohnungsbau hat allerdings mehrere Ursachen. So enthalten die Änderungen keinen Game-Changer für die Dämpfung der Kostenexplosion. Die Bundesregierung wird daher weiterhin und in einem noch verstärkten Maße Finanzhilfen bereitstellen müssen, um vor allem im Bereich des bezahlbaren und des sozialen Wohnungsbaus ausreichend Wohnraum für Menschen bereitzustellen, die sich mit ihren Einkommen keine Wohnung auf dem „freien Markt“

leisten können. Außerdem sind die Maßnahmen zu Ankurbelung des Wohnungsbaus durch steuerliche Investitionserleichterungen zu flankieren, um die Bautätigkeit zu stimulieren.

Grundsätzlich sollten sich die Änderungen des BauGB im Übrigen an der neuen Leipzig Charta orientieren und die drei Dimensionen für eine gerechte, grüne und produktive Stadt berücksichtigen.

5. Was in dem Entwurf vermisst wird und dringend einer Änderung bedarf, ist die grundsätzliche Neuorientierung der Frage der zeitlichen Wirkung von Bauleitplänen. Vielfach wird in Städten und Gemeinden auf Grundlage von jahrzehntealten Bauleitplänen, die schon lange nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, geplant und gebaut. Die Weiterentwicklung der Städte und die Anpassung an die geänderten Anforderungen, sowohl beim Neubau als auch beim Umbau wie z. B. bei der Aufstockung von Gebäuden, erfolgt dann umständlich über Einzelfallgenehmigungen.
   Um dies zu vermeiden wäre es sinnvoll, Bauleitpläne von vornherein mit einer Befristung zu versehen, entweder zeitlich oder beispielsweise sobald das geplante Gebiet zu einem bestimmten Prozentsatz nach diesen Plänen bereits bebaut worden ist. Denkbar wäre auch, Gemeinden dazu verpflichten, Bauleitpläne regelmäßig, zum Beispiel alle 10 Jahre, in einem gesondert dafür vorgesehenen vereinfachten Verfahren, zu überprüfen und anzupassen.

II. Im Einzelnen

1. Zu § 9 - Inhalt des Bebauungsplans

   Es wird begrüßt, dass die TA-Lärm und Luft ausdrücklich erwähnt werden mit dem Hinweis darauf, dass von den dortigen Festsetzungen abgewichen werden darf. Dies erleichtert insbesondere eine gemischte Nutzung von bebauten Gebieten und ermöglicht die wünschenswerte Verdichtung.

2. Zu § 31 Abs. 3 - Ausnahmen und Befreiungen
   Die Erweiterung des Abs. 3 wird begrüßt. Wichtig ist, Tatbestände zu etablieren, auf die sich auch andere berufen können, sodass sich eine neue Praxis bilden kann. Dies ermöglicht unter anderem eine größere Rechtssicherheit und damit Beschleunigung. Unverständlich ist hingegen, weshalb auf das Erfordernis eines „angespannten Wohnungsmarktes“ verzichtet werden soll. Die Voraussetzung für Abweichungen sollte sein, die Wohnungsnot zu lindern. Anderenfalls steht es jeder Kommune frei, jederzeit ihre Bebauungspläne zu ändern, wenn sie ohne einen angespannten Wohnungsmarkt neue städtebauliche Ziele verfolgen möchte.

   Begrüßt wird der Verweis auf eine Anlage 2, die Kriterien enthält, an denen sich Kommunen bei ihrer Entscheidung orientieren können. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass die Aufzählung letztlich auch dazu führen kann, dass keine (schnellen) Abweichungen erfolgen, weil zu viele gegen den Wohnungsbau sprechende Kriterien abgewogen werden müssen.

   Begrüßt wird die geforderte Transparenz bei Abweichungen, die zur besseren Akzeptanz von Entscheidungen beitragen kann.

3. Zu § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

   Die Änderung in Abs. 3a, die ein Abweichen von dem Erfordernis des Einfügens im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen zugunsten des Wohnungsbaus erleichtert, wird begrüßt.

4. Zu § 36a – Zustimmung der Gemeinde

   Soweit § 36a Regeln für die Zustimmung von Gemeinden aufstellt, sollten die Fristen zur Beteiligung im Falle von dringend benötigen Wohnungsbauvorhaben auf 14 Tage verkürzt werden.

   Die Zustimmungsfiktion sollte bereits nach einem Monat greifen (§§ 36a Abs. 1 Satz 4, 36 Abs. 2 Satz 2) und die Anhörung von Öffentlichkeit und betroffenen Behörden in § 36 a Abs. 2 insoweit gestrichen werden, als diese Anhörungen die Frist für die Einvernehmens- bzw. Zustimmungsfiktion verlängern und typischerweise Entscheidungen in die Länge ziehen. Vorgeschlagen wird daher, im Gesetz festzuschreiben, dass sämtliche möglichen Beteiligten in kurzer Frist von 14 Tagen in einem zu **moderierenden Termin** zusammengebracht werden können, um das Vorhaben zu erörtern ohne weitere Risiken einer Verzögerung.

   Ähnlich einem Mediationsverfahren kann auf diese Weise das Beteiligungs- und Informationsbedürfnis der Beteiligten erfüllt und gleichzeitig die Akzeptanz von gemeinsam gefundenen Lösungen erhöht werden. Das frühzeitige Zusammenführen der Beteiligten ist letztlich auch einer der Bausteine für das erfolgreiche schnelle und kostengünstige Planen und Bauen nach dem „Hamburg-Standard“.

5. Zu 246e – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

   Die Einfügung dieser Sonderregelung für den Wohnungsbau wird grundsätzlich begrüßt.

   Um die Ziele des Gesetzes wirksam zu erreichen, muss in Abs. 1 allerdings klargestellt werden, dass es sich bei den privilegierten Wohnungsbauvorhaben um solche handelt, die zu **bezahlbaren Mieten** bezogen werden können. Nur das verhindert, dass der „Wohnungsbauturbo“ für den Bau von teuren, fremdvermieteten oder als Ferienimmobilie oder als reines Investment gedachte (Eigentums-)Wohnungen genutzt wird, wodurch sich die Wohnungsnot in der Breite nicht löst. Denn zu Mietpreisen, die sich breite Kreise der Bevölkerung nicht leisten können (Hochpreis-/Luxussegment), existiert ein funktionierender Markt, der keine zusätzlichen Stimulationen durch solche Sonderregelungen benötigt und sogar kontraproduktiv sein kann.

   Soweit in Genehmigungen Befreiungen nach den neuen Vorschriften erteilt werden, sind diese gesondert zu **befristen** oder mit einer Nebenbestimmung zu versehen, die eine **Bauverpflichtung** innerhalb kurzer Frist zum Gegenstand hat, um Befreiungsanträge zu Spekulationszwecken und zum Zwecke von Weiterverkäufen mit Aufschlägen zu verhindern und dem Sinn und Zweck der Regelung, Wohnungsbau zu beschleunigen, gerecht zu werden.

Die Erfordernisse einer umfänglichen Umweltprüfung, die grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden darf, dürfte die Sondervorschrift allerdings erheblich bremsen. Positiv ist, dass in der in § 31 Abs. 3 erwähnte Anlage 2 zumindest festgelegt wird, welche Kriterien zu beachten sind. Sichergestellt werden sollte, dass sie abschließend sind und nicht erweitert werden können.

Berlin, den 10. Juni 2025

[redacted] für den Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen.