Deutsche Umwelthilfe

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

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

[redacted]

Krausenstraße 17-18
11017 Berlin
Tel: +49 (0)30 1833516110
[redacted]@bmwsb.bund.de

BUNDESGESCHÄFTSSTELLE BERLIN
Hackescher Markt 4
Eingang: Neue Promenade 3
10178 Berlin

[redacted]
Tel. +49 30 2400867-[redacted]
Fax +49 30 2400867-[redacted]
[redacted]@duh.de
www.duh.de

10. Juni 2025

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Abgeordnete des deutschen Bundestages,

wir bedanken uns für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung zum vorliegenden Referentenentwurf.

I. Grundsätzliche Anmerkungen

Der geplante § 246e BauGB ist aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe ein besorgniserregender Eingriff in die Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung und kommunalen Selbstverwaltung und stellt eine ernsthafte Bedrohung für Umwelt-, Klima- und Naturschutz dar. Wir fordern daher die ersatzlose Streichung dieser Regelung aus dem Referentenentwurf. Zudem enthält der Referentenentwurf gegenüber der im Kabinett der Vorgängerregierung beschlossenen Version des § 246e mehrere Verschlechterungen, die dem geplanten Gesetzesvorhaben zusätzlichen Schaden zufügen:

- Die ursprünglich vorgesehene Begrenzung des Anwendungsbereichs auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten entfällt.
- Die Geltungsdauer des Gesetzes wird bis Ende 2030 ausgeweitet.

Angesichts der massiven negativen Auswirkungen des geplanten § 246e BauGB auf Umwelt-, Klima- und Naturschutz, demokratische Planungsprozesse sowie eine sozial gerechte Stadtentwicklung raten wir dringend von einer Verabschiedung dieses Gesetzentwurfs ab.

Über die Kritik an § 246e hinaus geben insbesondere die geplanten Änderungen der §§ 31 und 34 BauGB Anlass zur Sorge. Diese sollen künftig eine erhebliche Ausweitung von Abweichungsmöglichkeiten und eine Schwächung des Einfügungsgebots erlauben – ohne Beteiligung der

Öffentlichkeit oder eine transparente Abwägung. Ein solcher Paradigmenwechsel gefährdet die demokratische Steuerung von Siedlungsentwicklung und widerspricht zentralen Prinzipien einer integrierten Planung.

Ebenso problematisch ist der neu eingeführte § 36a BauGB-E, der mit einer unrealistisch kurzen Frist von zwei Monaten für Stellungnahmen – mit maximal einmonatiger Verlängerung – den Beteiligungsrechten von Kommunen, Trägern öffentlicher Belange und Öffentlichkeit nicht gerecht wird. Die Frist reicht weder zur Durchführung qualifizierter Beteiligungsverfahren noch zur Auswertung der Eingaben oder zur Beschlussfassung in kommunalen Gremien aus.

Nachfolgend erläutern wir unsere Bedenken im Detail.

II. Anmerkungen im Einzelnen

1. Konflikt mit Umwelt- und Klimaschutzzielen

Die Einführung von § 246e, sowie die Ausweitungen und Befreiungen in § 31 sowie § 34 BauGB widersprechen klar den nationalen und internationalen Verpflichtungen Deutschlands zum Umwelt- und Klimaschutz.

1.1 Flächenverbrauch

Deutschland hat sich im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie verpflichtet, den Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren. Aktuell werden jedoch täglich etwa 52 Hektar verbraucht, ein Wert, der in den letzten Jahren auf diesem hohen Niveau stagniert. Der „Bau-Turbo“ setzt jedoch ein Signal, das genau in die entgegengesetzte Richtung weist: Er erleichtert die schnelle Umwandlung von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen und Ökosystemen in Bauland. Dadurch drohen wertvolle Böden, Lebensräume und Biodiversität unwiederbringlich verloren zu gehen. Mit der Streichung der Begrenzung auf angespannten Wohnungsmärkten und der Erweiterung der Geltungsdauer des Gesetzes bis Ende 2029 werden diese negativen Auswirkungen noch verstärkt.

1.2 Klimaschutz und graue Energie

Eine nachhaltige Stadtentwicklung muss den Fokus auf die Nachverdichtung und die Nutzung des Bestands legen. Die vorgeschlagene Regelung unterminiert diesen Ansatz, indem sie den Neubau auf der „grünen Wiese“ erleichtert. Dadurch bleibt die graue Energie, die in bestehenden Gebäuden gebunden ist, ungenutzt, und es werden zusätzliche Emissionen durch Neubauprojekte verursacht. Dies steht im klaren Widerspruch zu den Zielen des Klimaschutzgesetzes und den Pariser Klimazielen.

1.3 Natur- und Artenschutz

Die vereinfachten Genehmigungsverfahren drohen, den Schutz von Ökosystemen und geschützten Arten massiv zu schwächen. Es ist zu befürchten, dass Bauvorhaben auch in sensiblen Naturgebieten durchgeführt werden könnten, ohne dass ausreichende Prüfungen und Abwägungen erfolgen. Diese Gefahr wird durch die geplanten Verschärfungen des § 246e noch vergrößert.

1.4 Klimaanpassung
Ein weiterer gravierender Mangel der geplanten Änderungen ist die fehlende Berücksichtigung der Klimaanpassung. Die Regelung könnte kleinteilige, aber für das Stadtklima elementare Flächen, wie etwa Hinterhöfe und kleinere Grünflächen, gefährden. Diese sind für das Mikroklima und die Luftqualität in Städten von zentraler Bedeutung und spielen eine wichtige Rolle im Umgang mit der Klimakrise. Ihre Zerstörung könnte zu erheblichen Verschlechterungen im Stadtklima führen und die Anpassung an die Klimawandelfolgen massiv erschweren.

2. Schwächung kommunaler Selbstverwaltung und demokratischer Planungs- und Beteiligungsprozesse

Eine nachhaltige Stadtentwicklung setzt eine ausgewogene Berücksichtigung der Interessen von Kommunen, Anwohner:innen und weiteren Beteiligten voraus. Die geplanten Änderungen stellen eine deutliche Verschlechterung zur aktuellen Gesetzeslage dar:

2.1 Unzureichende Fristenregelung für Stellungnahmen (§ 36a BauGB-E)
Mit der Einführung des § 36a BauGB wird eine Frist von zwei Monaten für die Abgabe von Stellungnahmen vorgesehen, die lediglich um einen Monat verlängert werden kann. Diese Fristen sind für eine qualifizierte Beteiligung von Kommunen, Fachbehörden und Umweltverbänden nicht ausreichend und gefährden die Qualität und Legitimität der Planungsverfahren.

2.2 Eingriff in kommunale Entscheidungsfreiheit
Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass Bauvorhaben im beschleunigten Verfahren genehmigt werden können, wodurch die Einflussmöglichkeiten der Kommunen erheblich eingeschränkt werden. Dies ist besonders problematisch, da Kommunen oft die Akteure sind, die die langfristigen Folgen von Baumaßnahmen tragen müssen, etwa in Bezug auf Infrastrukturkosten, Umweltzerstörung oder soziale Ungleichheit.

2.3 Verkürzung von Beteiligungsprozessen
Die geplante Regelung reduziert die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Möglichkeit, Einwendungen einzubringen. Dies schwächt die demokratische Legitimität von Bauprojekten. Gerade in Konfliktfällen, bei denen Umwelt- und Anwohnerinteressen betroffen sind, ist eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung unabdingbar.

2.4 Überforderung kommunaler Verwaltungen
Mit Fristen von nur zwei Monaten für die Prüfung von Bauvorhaben wird den kommunalen Verwaltungen eine unrealistisch kurze Zeit vorgegeben. Dies führt dazu, dass Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie anderer öffentlicher Interessen nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

3. Fehlanreize für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Die geplanten Änderungen führen zu gravierenden Fehlanreizen, die langfristig negative Folgen für

die Stadtentwicklung haben werden. Das Nachverdichtungspotential in bestehenden urbanen Strukturen ist enorm und wurde unter anderem von der TU Darmstadt (2019) mit einem Potential von 2,1 bis 2,7 Millionen Wohnungen durch Aufstockung und Umnutzung von Bestandsgebäuden beziffert. Diese Potenziale werden durch den „Bau-Turbo“ nicht adressiert, obwohl sie einen nachhaltigeren und ressourcenschonenderen Weg zur Schaffung von Wohnraum bieten.

3.1 Aufweichung des Einfügungsgebots im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 3a BauGB)
Mit § 34 Abs. 3a BauGB-E soll bei Wohnbauvorhaben im unbeplanten Innenbereich vom bisherigen Grundsatz des Einfügens in die vorhandene Umgebung abgewichen werden können. Dadurch droht eine übermäßige Verdichtung und eine städtebaulich, klimatisch und sozial unverträgliche Entwicklung – etwa durch überdimensionierte Gebäude oder Nutzungsarten, die nicht mehr in das Quartier passen. Umwelt- und Klimaschutzbelange bleiben bei der Genehmigung außen vor.

3.2 Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten gemäß § 31 Abs. 3 BauGB
Die geplante Erweiterung des § 31 Abs. 3 BauGB soll künftig weitreichende Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans ermöglichen – auch wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind. Dies bedeutet eine strukturelle Schwächung des verbindlichen Planungsrechts. Besonders problematisch ist, dass diese Befreiungen nicht nur für Einzelfälle gelten, sondern pauschal für Wohnbauvorhaben in Betracht kommen sollen – ohne Beteiligung der Öffentlichkeit oder Abwägung anderer Belange wie Klima- oder Naturschutz.

3.3 Bauüberhang mit Priorität abbauen
Mit fast 900.000 genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohneinheiten (sog. Bauüberhang) steht großes Potenzial zur Schaffung von Wohnraum auf bereits ausgewiesenem Bauland zur Verfügung. Diese Reserven müssen aktiviert werden, bevor neuer Flächenverbrauch zugelassen wird. Die vielfältigen Ursachen des reduzierten Neubauvolumens werden mit der Einführung des § 246e BauGB nicht adressiert. Somit fehlt die fachliche Rechtfertigung für die Einführung einer Notstandsregelung und eine derartig einschneidende „Generalbefreiung“ von den Regelungen des BauGB.

3.4 Kostensteigerungen durch Zersiedelung
Die unkontrollierte Flächenentwicklung erhöht die Kosten für Infrastruktur, Verkehr und Versorgung und belastet die kommunalen Haushalte langfristig. Eine nachhaltige Innenentwicklung ist nicht nur ökologisch sinnvoller, sondern auch wirtschaftlich nachhaltiger.

3.5 Zerstörung von Orts- und Stadtbildern
Die Vereinfachung von Bauverfahren birgt das Risiko, dass Orts- und Stadtbilder irreversibel geschädigt werden. Gerade in historischen oder ökologisch sensiblen Regionen droht der Verlust von Identität und kulturellem Erbe.

4. Potenzial für soziale und wirtschaftliche Fehlentwicklungen

Neben den umwelt- und planungsrechtlichen Aspekten bergen die geplanten Änderungen auch erhebliche Risiken für die soziale Gerechtigkeit:

4.1 Keine Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum
Der Entwurf enthält keine Regelungen, die sicherstellen, dass durch die beschleunigten Verfahren prioritär bezahlbarer Wohnraum oder sozialer Wohnungsbau gefördert werden. Stattdessen wird spekulativen Neubauprojekten Vorschub geleistet, die oft nur hochpreisigen Wohnraum schaffen und damit die soziale Segregation verstärken.

4.2 Verdrängung weniger renditestarker Nutzungen
Der erleichterte Zugang zu Bauland kann dazu führen, dass gemeinnützige, kulturelle oder kleinteilige gewerbliche Nutzungen verdrängt werden. Diese Nutzungen sind jedoch essenziell für die soziale und wirtschaftliche Stabilität von Quartieren.

4.3 Fehlende Kontrolle von Bodenspekulation
Ohne geeignete Instrumente zur Begrenzung der Bodenspekulation besteht die Gefahr, dass beschleunigte Verfahren zu weiteren Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt beitragen, anstatt das Problem des Wohnraummangels zu lösen.

5. Fehlende Umsetzung positiver Ansätze der BauGB-Novelle

Die ursprünglich geplante große BauGB-Novelle enthielt einige positive Ansätze, die eine nachhaltige Stadtentwicklung hätten fördern können. Beispielsweise wurden stärkere Instrumente für die Innenentwicklung und Maßnahmen gegen Bodenspekulation diskutiert. Wenn nun jedoch lediglich die diskutierten Änderungen umgesetzt werden, fällt die Gesetzesänderung einseitig aus und verstärkt die ohnehin bestehenden Fehlentwicklungen. Es ist unverständlich und problematisch, dass sinnvolle Ansätze zugunsten eines "Bau-Turbos" zurückgestellt werden.

III. Fazit

Die geplanten Änderungen des Baugesetzbuchs – insbesondere die Einführung des § 246e BauGB sowie die Ausweitungen der Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB und die Lockerung des Einfügungsgebots in § 34 Abs. 3a BauGB – sind aus Sicht der Deutschen Umwelthilfe weder notwendig noch zielführend, um die Wohnungsbaukrise in Deutschland nachhaltig zu bewältigen oder bezahlbaren und ökologisch tragfähigen Wohnraum zu schaffen. Vielmehr untergraben diese Regelungen zentrale Prinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung: Sie gefährden den Umwelt- und Klimaschutz, schwächen die demokratische Steuerung von Siedlungsprozessen und schaffen weitreichende Fehlanreize, die einer ressourcenschonenden, sozial gerechten und flächensparenden Entwicklung entgegenstehen. Die vorgesehene Aushöhlung planungsrechtlicher Verfahren in § 31 und § 34 BauGB führt zu einer Erosion der Bauleitplanung als zentrales Instrument der gemeinwohlorientierten Raumentwicklung. Anstatt Konflikte planerisch aufzulösen, werden sie durch rechtsunsichere Einzelfallentscheidungen in private Auseinandersetzungen verlagert.

Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die geplanten Regelungen spekulative Interessen zusätzlich befeuern, anstatt bezahlbaren Wohnraum effektiv zu fördern. Ohne flankierende Instrumente

zur Eindämmung von Bodenspekulation droht die Deregulierung der Planungsverfahren insbesondere Investoren mit kurzfristiger Renditeorientierung zu begünstigen – mit steigenden Bodenpreisen, wachsender sozialer Segregation und zunehmendem Druck auf gemeinwohlorientierte Nutzungen als Folge.

Auch angesichts des erheblichen Genehmigungsüberhangs, bestehender Fachkräfteengpässe und steigender Baukosten besteht kein sachlich gerechtfertigter Bedarf für einen „Bau-Turbo“, der Standards absenkt und Beteiligungsrechte beschneidet.

Von einer Verabschiedung des Gesetzentwurfs in dieser Form ist daher dringend abzuraten. Stattdessen fordern wir sowohl die amtierende Übergangsregierung als auch jede zukünftige Bundesregierung auf, Maßnahmen zu fördern, die:

- die Innenentwicklung und die Nachverdichtung von Bestandsgebäuden priorisieren,
- die Bauleitplanung als demokratisches und ökologisches Steuerungsinstrument stärken,
- Umwelt- und Klimaschutzziele verbindlich in alle Planungsebenen integrieren und
- sozialen Wohnungsbau sowie bezahlbaren Wohnraum gezielt fördern.

Nur durch eine sozial gerechte, ökologische und planvoll gesteuerte Stadtentwicklung kann der Wohnraummangel in Deutschland langfristig und verantwortungsvoll gelöst werden.