UVP-Gesellschaft e.V.

UVP-Gesellschaft e.V. ▪ Franz-Ludwig-Straße 9 ▪ 97072 Würzburg

Franz-Ludwig-Straße 9
97072 Würzburg

Telefon +49 [redacted]
E-Mail: zentrum@uvp.de
Internet: www.uvp.de
Kontakt:
hanusch@uvp.de

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen,
Krausenstr. 17-18, 10117 Berlin
Postanschrifft: 11014 Berlin

[redacted]
Referatsleiter [redacted]

Per E-Mail an: [redacted]@bmwsb.bund.de; [redacted]@bmwsb.bund.de

Länder- und Verbändebeteiligung, Aktenzeichen: SI3-72055/2#4

Stellungnahme der UVP-Gesellschaft e.V. zum Referentenentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (4. Juni 2025)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Referentenentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Stellung nehmen zu dürfen. Aufgrund der sehr kurzen Stellungnahmefrist beschränken sich die Hinweise der UVP-Gesellschaft e.V. auf ausgewählte, grundlegende Anmerkungen und Hinweise mit Bezug zur Umweltprüfung.

Zu § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a)

Die Neuregelung scheint darauf abzuzielen, zu Gunsten der Schaffung von Wohnraum den Schutz vor Lärm in Einzelfällen abzusenken. Dem ist jedenfalls in der vorgeschlagenen Weise entgegenzutreten. Richtig ist zwar, dass Lärmkonflikte in der bestehenden Bauplanungspraxis zu Aufwand und Kosten für die Schaffung von neuem Wohnraum führen können. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn Bauleitplanungen im Wege der Überplanung oder Umplanung bislang bereits genutzter Bereiche erfolgt. Der Schutz der Wohnbebauung vor Lärm ist aber

ein wichtiges und auch letztlich dem Gesundheitsschutz dienendes Anliegen. Der Wohnraum ist ein Raum der Ruhe und des Rückzugs und soll daher auch der für die Gesundheit wichtigen Erholung dienen. Deshalb sollten Absenkungen des Lärmschutzstandards nur mit größter Zurückhaltung erfolgen. Wohnungsbau erfolgt in der Regel langfristig. Die Nutzungsdauer von Wohngebäuden erstreckt sich typischerweise auf mehrere Generationen. Deshalb muss es Ziel sein, nachhaltig auf gesunde Wohnverhältnisse hinzuwirken. Würde der Lärmschutz hier wesentlich aufgeweicht, hätte das entsprechend langfristige Verschlechterungen mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit zur Folge.

Darüber hinaus trägt der Gesetzesvorschlag nicht zur Rechtssicherheit bei. Bereits gegenwärtig besteht eine nicht unerhebliche Verunsicherung, welche Maßstäbe an den Lärmschutz bei der Planung in Konfliktfällen und Gemengelagen anzulegen sind. Die Rechtsprechung bemüht sich mehr oder weniger erfolgreich, hierbei zumindest nachvollziehbare Kriterien zu entwickeln. Zu bemängeln ist, dass diese Kriterien bisweilen in der Planungspraxis nicht verstanden oder als zu kompliziert empfunden werden und damit auch Normenkontrollverfahren gegen Bebauungspläne mit häufig unsicherem Ausgang provozieren. Der Gesetzesvorschlag schafft hier leider neue Unsicherheiten und Unklarheiten, so dass durchaus zu erwarten ist, dass die Regelung in der Praxis die Gemeinden nicht zu Bauleitplanung in Konfliktsituationen und Gemengelagen motivieren wird. Damit könnte das gesetzgeberische Ziel letztlich verpuffen.

Zu § 31 Abs. 3

Soweit der Anwendungsbereich von der Verordnung nach § 201a gelöst werden soll, ist das zu begrüßen. Dies dient dem Erhalt eines einheitlichen Bauplanungsrechts für das gesamte Bundesgebiet und beugt regionalem Sonderbaurecht vor. Es bleibt damit jeder Gemeinde selbst überlassen, ob sie nach ihren örtlichen Gegebenheiten von dieser Befreiungsmöglichkeit Gebrauch machen will. Das stärkt auch die kommunale Planungshoheit, der Verfassungsrang nach Art. 28 Abs. 2 GG zukommt.

Rechtssystematisch ist gleichwohl § 31 Abs. 3 kritisch zu sehen. Hier wird eine faktische Planänderung durch die Hintertür eröffnet, was damit die ebenfalls wichtigen und bewährten Instrumente der Bürger- und Behördenbeteiligung ausschaltet. Das schwächt die demokratischen Mitwirkungsrechte auf gemeindlicher Ebene, obwohl diese eine wichtige Säule des demokratisch verfassten Gemeinwesens sind.

Soweit nunmehr zumindest eine Vorprüfung unter Anwendung der Anlage 2 obligatorisch eingeführt wird, ist dies zu begrüßen. Es sollte dann aber in der Konsequenz (auch wegen der Wirkung einer faktischen Änderung bestehender Bebauungspläne) eine angemessene Rechtsschutzmöglichkeit ergänzt werden. Sachgerecht wäre hier die Möglichkeit der

Normenkontrolle gegen solche Zustimmungen. § 47 Abs. 1 BauGB müsste entsprechend ergänzt werden.

Zu § 34 Abs.2

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung ist in Bezug auf § 31 Abs. 3 (siehe oben) folgerichtig. Es gelten jedoch die gleichen Bedenken.

Zu § 34 Abs. 3a

Die Ausweitung des § 34 Abs. 3a auf den Wohnungsbau im Allgemeinen ist kritisch zu sehen. Zum einen suggeriert diese Regelung, dass Wohnungsbau auch in Konfliktlagen einfach zulässig wäre, obwohl die materiellen Maßstäbe insbesondere des Lärm- und Gesundheitsschutzes nicht verändert werden. Weiterhin ist die Aufweichung der klaren Kriterien, unter denen eine Bebauung unter Abweichung der bestehenden Gebietsart zulässig sind, auch rechtspraktisch abzulehnen. Letztlich schafft die Vorschrift mehr Unsicherheit, was in der Praxis der Bereitschaft zur Anwendung dieser Vorschrift entgegenwirkt.

Zu § 36 Abs. 1 und Abs. 2

Die vorgeschlagenen Änderungen sind folgerichtig.

Zu § 36a

Absatz 1 ist folgerichtig. Absatz 2 ist dahingehend zu kritisieren, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nur fakultativ erfolgen soll. Gerade die äußerst kurzen Fristen werden Gemeinden abhalten, von dieser Möglichkeit überhaupt Gebrauch zu machen. Wegen der weitreichenden Wirkungen des § 31 Abs. 3 (faktische Änderung des Bebauungsplans) wäre eine obligatorische (und mit praktisch umsetzbaren Fristen versehene) Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

Absatz 3 ist abzulehnen, weil er dem Charakter der faktischen Planänderung zuwiderläuft. Wie bereits oben zu § 31 Abs. 3 dargelegt, wäre die Schaffung einer Normenkontrollmöglichkeit hier geboten.

Zu § 201a

Die Verlängerung der Regelung bis 2031 ist unambitioniert. Es ist schon jetzt klar, dass es auch nach 2031 zu einer Verlängerung kommen wird oder gar die Überführung in ein dauerhaftes Recht erfolgt.

Zu § 246e

Die Vorschrift schafft über eine Generalklausel praktisch einen Dispens von den Regelungen des BauGB („im erforderlichen Umfang"). Die anzuwendenden Kriterien sind unklar und schaffen damit eine Rechtsunsicherheit, die der Anwendung der Vorschrift entgegenwirkt, zumal die nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange weiterhin von Bedeutung bleiben.

Da Wohnungsbau langfristig erfolgt und die typische Nutzungsdauer von Wohngebäuden mehrere Generationen beträgt, werden hier Konfliktlagen geschaffen, die keineswegs nur von vorübergehender Natur sind. Das Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung, welches letztlich überhaupt die Rechtfertigung dafür schafft, warum Bauleitplanungsrecht besteht, wird hier nachhaltig und schwerwiegend untergraben. Warum soll im Rahmen der Bauleitplanung dieses Ziel noch verfolgt werden, wenn es über § 246e praktisch überwunden werden kann?

Absatz 2 hegt einen Wildwuchs nur sehr begrenzt ein. Zwar ist generell zu begrüßen, wenn weitreichende faktische Planungsentscheidungen zumindest der Vorprüfung nach Anlage 2 unterzogen werden. Die Anlage 2 kann aber die grundlegende städtebauliche Ordnung nicht sicherstellen.

Absatz 3 ist vollständig abzulehnen. Hier wird eine „Superprivilegierung" für Wohngebäude im Außenbereich geschaffen, die keine räumliche Eingrenzung erfährt. Das Kriterium des „räumlichen Zusammenhangs" dürfte letztlich nur erfordern, dass die neue Wohnbebauung an vorhandene Bebauung anschließt, auch wenn das mit der städtebaulichen Ordnung nicht vereinbar ist. Zwar wird formell eine Anwendung der SUP-Richtlinie umgangen, weil die Wohnbebauung ohne Planungsgrundlage erfolgt. Ob das in der Praxis aber einen „Gewinn" darstellt, kann sehr bezweifelt werden, weil die Kriterien der dann unmittelbar geltenden § 14 bis § 17 BNatSchG am Ende noch schärfere Anforderungen stellen als § 1a Abs. 3 BauGB im Falle ordnungsgemäßer Bauleitplanung.

[redacted]

Prof. Dr. [redacted]
(1. Vorsitzende der UVP-Gesellschaft e.V.)

[redacted]

Prof. Dr. [redacted]
(2. Vorsitzende der UVP-Gesellschaft e.V.)

Unter Mitarbeit von *RA* [redacted], *Prof. Dr.* [redacted] *und Dr.* [redacted]

Berlin, Hannover, Würzburg, Lehrte, Bochum, 10. Juni 2025