[redacted]
Allgemeines Städtebaurecht/Stadtentwicklung, Raumordnung

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

- per E-Mail - [redacted]@bmwsb.bund.de und [redacted]@bmwsb.bund.de

10. Juni 2025

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) für ein Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Stellungnahme

Sehr geehrter Herr [redacted] sehr geehrter Herr Dr. [redacted],

sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem o. g. Referentenentwurf im Rahmen der Länder- und Verbändeanhörung.

Grundsätzliche Bewertung

Der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. begrüßt die im Referentenentwurf zum Ausdruck kommende Absicht, nach dem Regierungswechsel sehr zügig Verbesserungen für den Wohnungsbau auf den Weg zu bringen und dabei wichtige Aspekte aus der nicht vollendeten BauGB-Novellierung aus der letzten Legislaturperiode aufzugreifen. Damit verbunden ist eine grundsätzlich positive Bewertung der Regelungsinhalte des vorliegenden Referentenentwurfs, insbesondere die Flexibilisierung im Umgang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (§ 31 BauGB-E) und dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB-E) sowie nicht zuletzt auch die Neuregelung des § 246e BauGB-E.

Zu § 246e BauGB-E

Der vhw hat sich in der Vergangenheit mit zwei Papieren an der kontroversen Diskussion zum sogenannten „Bauturbo" beteiligt, auf die wir hier gerne verweisen (vhw debatte Nr. 4 - https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw_Debatte/vhw_debatte_04_Bauturbo.pdf und vhw debatte Nr. 6 - https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/vhw_Debatte/vhw_debatte_06_Praxistest_Bauturbo.pdf).

Unsere Haltung ist davon geprägt, dass wir eine Flexibilisierung und Beschleunigung des Bauplanungsrechts unterstützen. Positive Effekte sind in dieser Hinsicht bereits von den Änderungen in den §§ 31 Abs. 3, § 34 Abs. 2 und § 34 Abs. 3a BauGB-E zu erwarten. Insofern ist der Zusatzeffekt des § 246e BauGB-E für die Belebung des Wohnungsbaus nach unserer Einschätzung schwer abzuschätzen und möglicherweise eher gering. Dies möchten wir jedoch nicht als ein gegen eine Einführung des § 246e BauGB-E gerichtetes Argument verstanden wissen.

Über die möglichen belebenden Effekte für den Wohnungs- und Städtebau hinaus sehen wir im § 246e BauGB-E zugleich einen wichtigen Impuls für einen sparsameren Einsatz von Planungskapazitäten. Denn wir erkennen in der mit dem Zustimmungserfordernis verbundenen Regelung die Aufforderung an die Gemeinden, jeweils zu beurteilen, ob die städtebauliche Bedeutung und die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des beantragten Vorhabens den Aufwand zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens und den damit verbundenen Ressourceneinsatz erforderlich machen. Nicht mehr allein die planungsrechtliche Beurteilung wäre dann maßgeblich für den Verfahrensweg, sondern zugleich eine Art Kosten-Nutzen-Abwägung der Gemeinde. Dies ist aus juristischer Perspektive ungewöhnlich, aber im Licht der bestehenden Herausforderungen eine spannende Innovation.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Überlegungen begrüßen wir verschiedene Änderungen im vorliegenden Entwurf des § 246e BauGB-E gegenüber früheren Entwurfsfassungen. Dies betrifft die befristete Einführung mit einer verlängerten Laufzeit und die parallele Evaluierung dieser Vorschrift. Positiv bewerten wir ferner, dass seine Anwendung nun allen Gemeinden offensteht und nicht auf „angespannte Wohnungsmärkte" im Sinne des § 201a BauGB beschränkt bleibt. Wir begrüßen auch die Vorgabe der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit einer Mindestanzahl von sechs Wohnungen in § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB-E, da sie geeignet ist, einer Zersiedelung des Außenbereichs durch Einfamilienhäuser vorzubeugen. In diesem Zusammenhang regen wir eine Debatte über eine Begrenzung der maximal über diese Vorschrift ermöglichten Wohneinheiten an. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Anwendbarkeit im Außenbereich nach § 35 BauGB (Stichwort: Flächenfraß).

Der Gesetzentwurf ermöglicht in erforderlichem Umfang die Abweichung von sämtlichen Vorschriften des Planungsrechts. Hier bleibt zu hoffen, dass die Gemeinden sich im Rahmen ihrer Entscheidung über die Zustimmungserteilung sorgsam mit den städtebaulichen Auswirkungen auseinandersetzen.

In unseren bisherigen Kommentierungen zu § 246e BauGB-E kritisierten wir, dass der Verfahrensweg mit seinen engen Fristen aus Sicht der Praxis viele Fragen offenlässt und der Vorhabenträger nicht zur Übernahme bestimmter Kosten oder sonstigen Aufwendungen sowie zur Förderung bestimmter städtebaulicher Ziele in Anspruch genommen werden darf. Der vorliegende Referentenentwurf enthält in § 36a BauGB-E diesbezüglich wichtige Verbesserungen, die wir ebenfalls positiv bewerten. Siehe Ausführungen zu § 36a BauGB-E.

§ 36a BauGB-E

Der Gesetzgeber beabsichtigt in § 36a BauGB-E die Einführung einer Regelung für die Erteilung der Zustimmung der Gemeinde zu Vorhaben nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a BauGB-E. Nach § 246e Abs. 2 BauGB-E soll für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 § 36a BauGB-E entsprechend gelten.

Die Option der Gemeinde zur Einholung von Stellungnahmen (Öffentlichkeit, berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange) stellt eine wichtige qualitative Aufwertung des Verfahrens dar und trägt dazu bei, die „Lücke" zwischen entbehrlicher Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung zu reduzieren und ist nach unserer Einschätzung mit einer angemessenen Fristverlängerung verbunden. Unklar ist allerdings, warum die Beteiligung der Öffentlichkeit auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden soll.

Im Sinne der anwendenden Städte und Gemeinden ist darüber hinaus die Möglichkeit positiv zu bewerten, die Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben unter der Bedingung zu erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Hierbei wird es in erster Linie um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums und die Finanzierung von Kitas und Schulen

gehen. Da dies jedoch in einer Belastung für den Wohnungsbau und zudem in Fehler in Bezug auf Angemessenheit und Kopplungsverbot münden kann, wird angeregt, auf die Anforderungen des § 11 Abs. 2 BauGB zu verweisen.

Unklarheiten bestehen, welche Rechtswirkungen mit § 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB-E geregelt werden sollen. Im Wortlaut heißt es: „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar ist." Soll hiermit ein Rechtsanspruch des Vorhabenträgers statuiert werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar ist, weil sie beispielsweise ein entsprechendes Bauleitplanverfahren eingeleitet hat? Soll hier eine Begründungspflicht geregelt werden, wenn die Zustimmung versagt werden soll? Oder soll hier nur die Bedeutung der Planungshoheit der Gemeinde herausgestellt werden?

Zu § 31 Abs. 3 BauGB-E

Die 2021 eingeführte Regelung zur Erteilung von Befreiungen zugunsten des Wohnungsbau unter erleichterten gesetzlichen Voraussetzungen soll erweitert werden.

Begrüßenswert ist, dass der Gesetzgeber auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 24. April 2024 – 4 C 2/23 –, juris), nach dem die Anwendung des bisherigen § 31 Abs. 3 BauGB im Einzelfall das Vorliegen eines atypischen Sonderfalls verlangt, reagiert hat und nunmehr vorsieht, dass die Befreiung im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen Anwendung finden kann.

Die Abweichungsmöglichkeit in mehreren vergleichbaren Fällen erfasst solche Fälle, die in Bezug auf die für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans gleichartig sind. Wie weit der Umgriff für die Anwendung zu bilden ist, muss nach entsprechenden städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft werden.

Ebenfalls zu begrüßen ist, dass die Regelung nunmehr für alle Gemeinden anwendbar und mit mehr auf Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt sein soll. So können sie darauf verzichten, vorhandene Bebauungspläne zu ändern oder Bebauungspläne im unbeplanten Innenbereich aufzustellen, um insbesondere Aufstockungen oder den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen.

Es verbleibt bei einer Ermessensentscheidung zur Erteilung von Befreiungen von (allen) Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch der Option der Abweichung von dem zugrundeliegenden Planungskonzept, sofern damit Vorhaben zugunsten des Wohnungsbaus zugelassen werden sollen. Befreiungsgründe werden in § 31 Abs. 3 BauGB-E nicht geregelt. Die in der Praxis und der Literatur geführte Debatte, welche Vorhaben zugunsten „des Wohnungsbaus" mit dieser Regelung erfasst werden, hat der Gesetzgeber nicht aufgegriffen und keine Klarheit geschaffen. Nur Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude mit Wohnungen oder auch die dazugehörige Infrastruktur?

Zu § 34 BauGB-E

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die Vorschriften zu Befreiungen bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB auch auf Befreiungen nach § 31 Abs. 3 BauGB-E entsprechende Anwendung finden. Diese Ausweitung eröffnet somit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in faktischen Baugebieten die gleichen Optionen wie bei Bebauungsplänen.

§ 34 Abs. 3a BauGB-E enthält gegenüber dem geltenden Recht sowohl eine Verschärfung als auch Erweiterungen. Nach geltendem Recht handelt es sich um eine Abweichungsentscheidung, über die die

die Gemeinde im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 1 BauGB zu entscheiden hat. Nunmehr soll diese Vorschrift der Zustimmungspflicht der Gemeinde gem. § 36a BauGB-E unterworfen werden. Angesichts der materiellen Ausweitung der Tatbestandsmerkmale ist dies jedoch angemessen. Eine Abweichung im Extremfall von allen vier Kriterien des Einfügens bei den einzelnen (Wohn-)Vorhaben kann längerfristig zu deutlichen Veränderungen von Quartieren und damit zu beträchtlichen städtebaulichen Auswirkungen führen. Zu denken ist hierbei insbesondere an (starke) Nachverdichtungen und Änderungen in der Nutzungsart.

Zu § 9 Abs. 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E

Wir begrüßen die vorgeschlagene Regelung, mit der die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt werden soll, Lärmschutzfestsetzungen zu erleichtern. Die Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen als Immissionswerte kann dazu beitragen, die städtebauliche Feinsteuerung in Bezug auf Anlagen, die schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG ausgesetzt sind, zu erleichtern. Damit wird es möglich sein, Brachflächen oder Baulücken in gewachsenen baulichen Strukturen erleichtert zu bebauen oder die Wiedernutzbarmachung vormals überwiegend gewerblich oder industriell genutzter Bereiche zu ermöglichen. Die Möglichkeit, „in begründeten Fällen" von der TA Lärm abweichen zu können, erscheint allerdings in hohem Maße auslegungsbedürftig und kann damit zu Rechtsunsicherheiten führen.

Schlussbemerkung

Der vhw ist im Lobbyregister unter der Registrierungsnummer R005753 erfasst. Die Verfasser der Stellungnahme Prof. Dr. Jürgen Aring, Bernhard Faller, Dr. Diana Coulmas und Petra Lau gehören zu den Personen des vhw, die die Interessenvertretung unmittelbar ausüben.

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. [redacted]

[redacted]

Geschäftsführerin der vhw-Geschäftsstellen Berlin/Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
Bundesgeschäftsstelle · Fritschestraße 27/28 · 10585 Berlin

Telefon +49 30 390473-[redacted]
Mobil +49 [redacted]
Fax +49 30 390473-390
E-Mail

www.vhw.de