ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE
ZDB

Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 4. Juni 2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Stellungnahme

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) ist der größte und älteste Bauverband in Deutschland. Wir vertreten die Interessen von rund 35.000 Bauunternehmen aus Handwerk und Mittelstand, die familien- und inhabergeführt und größtenteils seit Generationen vor Ort tätig sind – im klassischen Hochbau, Straßen- und Tiefbau. Wir sind zudem die starke Stimme des Holzbaus und des Ausbaus. Wir schließen seit 125 Jahren Tarifverträge auf Bundesebene für das Bauhauptgewerbe ab. Wir beschäftigen rund 75 % aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der deutschen Bauwirtschaft und bilden fast 80 % der Branchenlehrlinge aus. Das Baugewerbe steht für 85 % des Wohnungsbaus und leistet über 60 % des Infrastrukturbaus – insbesondere in den Kommunen vor Ort. Unsere Unternehmen bauen Häuser und Wohnungen, Schulen und Krankenhäuser, Straßen und Schienen für die Menschen in unserem Land. Sie erwirtschaften über 70 Prozent des Branchenumsatzes. Sie sind das Rückgrat der deutschen Bauwirtschaft.

I. Folgende Regelungen des Entwurfs begrüßen wir ausdrücklich

§ 246e BauGB – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Wir begrüßen ausdrücklich die Einfügung einer Regelung zum Abweichen vom BauGB und den auf seiner Rechtsgrundlage erlassenen Vorschriften zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Die Experimentierklausel soll bis zum 31. Dezember 2030 befristet sein.

© ZDB – Juni 2025

Bislang sieht der Entwurf jedoch vor, dass bei der Errichtung lediglich Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen von der Vorschrift erfasst sind. Wir schlagen vor, diese Einschränkung zu streichen, damit der Wohnungsbau insgesamt von der Sonderregelung profitieren kann.

§§ 31, 34 BauGB-E – Aufstockung / Hinterhofbebauung

Darüber hinaus erweitert der Entwurf die Möglichkeiten, im Sinne des Wohnungsbaus sowohl von Festsetzungen bestehender Bebauungspläne als auch im unbeplanten Innenbereich abzuweichen. So werden insbesondere Aufstockungen, Hinterhofbebauungen und Umnutzungen erleichtert. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass die Sonderregelungen nicht mehr nur auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt beschränkt sind. Zudem soll in § 34 Abs. 2 BauGB-E ein Verweis auf § 31 Absatz 3 BauGB ergänzt werden, damit § 31 Abs. 3 BauGB auch in faktischen Baugebieten zur Anwendung gelangen kann. Dies begrüßen wir ausdrücklich.

§ 31 BauGB-E – Ausnahmen und Befreiungen

Auch begrüßen wir, dass das Bundesbauministerium nicht nur erleichterte Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall, sondern auch für mehrere vergleichbare Fälle (etwa in ganzen Straßenzügen) zur Anwendung bringen will. Den erleichterten Möglichkeiten zur Aufstockung und Hinterhofbebauung in § 31 BauGB-E vom Maß der baulichen Nutzung kommt in diesem Zusammenhang große praktische Bedeutung zu.

II. Der Entwurf enthält aber auch einige Punkte, bei denen wir Änderungs- bzw. Ergänzungsbedarf sehen.

§§ 31, 34 BauGB-E – Zustimmung der Gemeinde

Es bleibt jedoch fraglich, inwieweit diese Regelungen die gewünschte Wirkung nach Schaffung von Wohnraum tatsächlich erfüllen werden. Denn nach dem Vorschlag kann die Genehmigungsbehörde nach § 31 Abs. 3 BauGB-E von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. nach § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB-E vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung mit Zustimmung der Gemeinde abweichen. Entscheidend ist daher zum einen eine behördliche Ermessensentscheidung, ob man von der Abweichungsmöglichkeit überhaupt Gebrauch machen will.

Zum anderen wird die Effektivität beider Regelungen durch die geplante Einfügung des § 36a BauGB-E vermindert. Hiernach hat die Gemeinde die Zustimmung nämlich nur dann zu erteilen hat, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Auf die Erteilung der Zustimmung besteht bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen daher grundsätzlich kein Rechtsanspruch. Die Zustimmung kann zudem nicht durch die

höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden.

§ 34 BauGB-E – Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich

Nach § 34 Abs. 3a BauGB-E soll mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und das Vorhaben dem Wohnungsbau dient. Dies betrifft insbesondere das Maß der baulichen Nutzung. Diese Erweiterung soll nicht an das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes geknüpft sein. Diese Maßnahme begrüßen wir grundsätzlich, da sie die erforderliche Verdichtung im unbeplanten Innenbereich stärken kann.

Mit Blick auf das angestrebte Ziel halten wir es aber für wirkungsvoller, statt der Einführung des § 34 Abs. 3a BauGB-E im bestehenden § 34 Abs. 2 BauGB neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung mit aufzunehmen. Sofern dann die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspräche, bestimmte sich die Zulässigkeit des Vorhabens für die Art und das Maß allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Dies würde eine deutliche Verbesserung der Planungssicherheit von Bauherren im Verhältnis zum aktuellen Vorschlag darstellen, da das Maß der baulichen Nutzung nicht von der Ermessensentscheidung der Behörde im Einzelfall abhinge. Auch würde der Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörden stark reduziert, was dem Ziel einer effektiven Nutzung von Verwaltungsressourcen entspräche.

„Außenbereich im Innenbereich“

Bei unbebauten innerstädtischen Flächen kann eine von Bebauung umgebende Fläche dem Außenbereich zugerechnet werden, wenn sie so groß ist, dass ihre Bebauung nicht mehr als Fortsetzung der sie umgebenden Bebauung angesehen wird (sog. „Außenbereich im Innenbereich"). Hieraus ergeben sich Abgrenzungsschwierigkeiten, da entscheidend die konkrete Situation vor Ort ist. Dieses Problem wird mit der aktuellen BauGB-Novelle nicht angegangen, führt in der Praxis jedoch immer wieder zur Verhinderung von Bauvorhaben. Wir regen daher an, eine entsprechende Regelung in die Novelle aufzunehmen.

§ 9 BauGB-E – Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau

Die geplante Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB-E soll in begründeten Fällen die Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung erweitern und so deren Rechtssicherheit erhöhen. Dies soll laut Gesetzesbegründung dann der Fall sein, wenn die Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen oder von Geräuschemissionskontingenten nach den mit dem Bauleitplan verfolgten Zielen städtebaulich erforderlich ist. Hiervon sind besonders Lärmkonflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und vorhandenen gewerblichen oder industriellen Anlagen betroffen. Diese geplante Regelung begrüßen wir ausdrücklich.

Stärker als bislang sollte jedoch das Thema Baulandaktivierung im ländlichen

Raum behandelt werden. Aktuell ist es sehr schwierig, in Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten Wohnraum zu schaffen. Bei Allgemeinen Wohngebieten stehen häufig auf Grund der vorhandenen Infrastruktur die zu beachtenden Lärmschutzwerte einer Wohnbebauung entgegen. Bei einer Ausweisung als Mischgebiet hingegen verhindern wiederum regelmäßig die fehlenden Gewerbeanteile eine Wohnbebauung. Infolge des knappen Baulandes im innerstädtischen Bereich ist es daher von besonderer Bedeutung, die Möglichkeiten von Wohnbebauung im ländlichen Raum zu erweitern. Die Einführung des Dörflichen Wohngebietes hat dieses Problem im Übrigen nicht behoben. Der Entwurf sollte daher zu diesem Punkt einen entsprechenden zielführenden Vorschlag aufnehmen.

Umweltbericht: Umfang

Auch sollte eine Regelung aufgenommen werden, nach der der Umfang des Umweltberichts deutlich reduziert wird. Dies würde spürbar zur Verringerung der Bauplanungszeit beitragen.

Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Für sehr wichtig hielten wir auch eine Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Gemeinden sollten ihre Bebauungspläne im Regelfall innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlichen müssen.