bdla Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen

bdla Wilhelmine-Gemberg-Weg 6 10179 Berlin

Bundesministerium für
Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen
Krausenstraße 17-18
11014 Berlin

Sl3@bmwsb.bund.de

Berlin, 10. Juni 2025

Stellungnahme des bdla 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 beschränkt sich der Bund Deutscher Landschaftsarchitekt:innen bdla auf ausgewählte, grundlegende Anmerkungen.

1. Kein Ausweg aus der Krise durch Planungsverzicht

Der bdla erkennt an, dass mit dem Gesetzentwurf das Ziel verfolgt wird, Bauland zu aktivieren und den sozialen sowie preisgedämpften Wohnungsbau zu stärken. Gleichwohl lehnen wir den grundsätzlichen Regelungsansatz ab, demzufolge durch einen weitreichenden Verzicht auf Planungsverfahren die Wohnungsbaukrise zu lösen sei. Die vorgeschlagenen Maßnahmen bergen erhebliche Risiken – insbesondere städtebauliche Fehlentwicklungen, negative Auswirkungen auf Klima-, Umwelt- und Naturschutz sowie falsche wohnungs- und siedlungspolitische Anreize.

2. Kommunale Planungshoheit ernst nehmen

Die vorgesehenen Änderungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a sowie die Einführung von § 246e BauGB führen dazu, dass kommunale Zustimmungserfordernisse etabliert werden. Grundsätzlich begrüßt der bdla die beabsichtigte Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit, etwa durch die Einführung des neuen § 36a BauGB. Damit dieser Anspruch eingelöst wird, empfehlen wir, die Wirksamkeit der Regelungen sorgfältig vorab zu prüfen. Die geplanten Fristen sind auf ihre Realisierbarkeit hin kritisch zu hinterfragen. Die Bedarfe, Erfordernisse und Kapazitäten der Kommunen müssen erfasst und im Gesetzgebungsverfahren berücksichtigt werden. Vor einer Verabschiedung sind tragfähige Erkenntnisse über

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin
Tel.: 030 27 87 15- 0
Fax: 030 27 87 15-55
info@bdla.de
www.bdla.de
Commerzbank AG
BIC: DRES DE FF 120
IBAN: DE23 1208 0000
4097 1066 00

die Auswirkungen der Vorschläge einzuholen, um eine informierte und zukunftsfähige Umsetzung zu ermöglichen.

Eine rein ex post angelegte Evaluation wird der Tragweite dieser Reform nicht gerecht.

3. Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte

Wir sehen kritisch, dass die Regelungen bundesweit Anwendung finden sollen, ohne sich auf Regionen mit nachweislich angespanntem Wohnungsmarkt zu beschränken. Es stellt sich die Frage: Braucht es den weitreichenden Planungsverzicht sowie die Schwächung der Umwelt- und Klimavorsorge wirklich in allen Räumen – auch dort, wo ausreichend Wohnraum vorhanden ist? Der bdla empfiehlt, die Anwendung ausdrücklich auf stark nachgefragte Gebiete zu begrenzen.

4. Bauen im Zeichen des Klimawandels

Der Gesetzentwurf bleibt deutlich hinter dem zurück, was angesichts der Klimakrise erforderlich ist. Insbesondere die Vereinbarkeit der angestrebten Nachverdichtung mit dem Erhalt und Ausbau urbanen Grüns wird nicht überzeugend gelöst. Der bdla vermisst eine systematische Berücksichtigung kommunaler Handlungsspielräume zur Klimaanpassung im Bauplanungsrecht – eine Generationenaufgabe, die mit gleichem Engagement wie die Wohnraumschaffung verfolgt werden muss.

Die Vorschläge der Baurechtsdiskussion und die Ergebnisse des Planspiels aus dem Jahr 2024 hätten ohne Weiteres in den Entwurf integriert werden können. Stattdessen stellt sich die Frage, ob wir heute die Sanierungsgebiete von morgen bauen, weil planerische Umweltvorsorge und bauliche Klimaanpassung erneut nachrangig behandelt werden.

Zudem bestehen erhebliche Zweifel daran, ob die Belange der Klimaanpassung bei der Prüfung öffentlicher Interessen angemessen berücksichtigt werden. Fraglich ist auch, wie den Verpflichtungen der EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur für den Bereich der städtischen Ökosysteme (kein Nettoverlust städtischer Grünflächen, Baumüberschirmung im städtischen Raum) Rechnung getragen werden soll. Es braucht konkrete Vorgaben im Städtebaurecht, um bspw. zusätzliche thermische Belastungen sowie Gefährdungen durch Starkregen und Sturzfluten von vornherein auszuschließen.

Besonders deutlich zeigt sich der Handlungsbedarf auch daran, dass ein zentraler Baustein klimawirksamer Stadtentwicklung – der Freiflächengestaltungsplan oder Freiflächengestaltungssatzungen – bislang nicht flächendeckend etabliert ist. Gerade in verdichteten Siedlungsräumen sind dies wesentliche Instrumente, um die klimaökologischen, sozialen und gestalterischen Potenziale von Freiräumen systematisch zu nutzen. Ohne deren verbindliche Anwendung bleiben zentrale Wirkmechanismen für Hitzeminderung, Biodiversität, soziale Aufenthaltsqualität und Regenwasserrückhalt ungenutzt. Eine gesetzliche Verankerung (im

Bauplanungsrecht) oder zumindest eine konsequente Förderstrategie für den Einsatz von Freiflächengestaltungsplänen wäre ein wirksamer Hebel für eine klimagerechte und resiliente Bauentwicklung – zumal entsprechende bauordnungsrechtliche Grundlagen für kommunale Regelungen zur Freiflächengestaltung in einigen Bundesländern bereits gekappt wurden.

5. Notwendigkeit qualifizierter Bauverpflichtungen und verstärkter Umsetzungsverbindlichkeit

Es ist bedauerlich, dass im vorliegenden Entwurf Fragen einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik nicht aufgegriffen werden – ein Themenfeld, das in der Fachdebatte seit Langem mit Nachdruck adressiert wird. Dass diese Aspekte unzureichend berücksichtigt wurden, zeigt sich nun zunehmend als strukturelles Defizit bei der Mobilisierung von Bauflächen und bei der sozialgerechten Wohnraumentwicklung.

Der bdla sieht in der fehlenden Verankerung verbindlicher Bauverpflichtungen eine Schwäche des Gesetzentwurfs. Angesichts spekulativer Bodenbevorratung und ungenutzter Bauflächen ist es unverständlich, warum auf effektive Instrumente zur Mobilisierung von Baurechten verzichtet wird. Forderungen aus Wissenschaft, kommunaler Praxis und Wohnungswirtschaft, die Kommunen durch rechtssichere Baugebote zu stärken, bleiben erneut unbeachtet.

Im Zuge der angestrebten Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungen sollte ergänzend geprüft werden, inwieweit geeignete Instrumente geschaffen oder weiterentwickelt werden können, um nach Erteilung von Baurecht eine stärkere Verbindlichkeit zur tatsächlichen Umsetzung zu fördern. Ziel muss es sein, vorhandene Baupotenziale besser zu mobilisieren – etwa durch zeitlich befristete Bauverpflichtungen, angepasste Baugebote oder eine engere Kopplung von Planungsrecht und Bauaktivität. Solche Regelungen könnten einen konkreten Beitrag zur effektiveren Bekämpfung der Wohnraumnot leisten und wären zugleich ein sinnvoller Impuls für die weitere fachliche und politische Diskussion.

6. Ausweitung auf den Außenbereich strikt abzulehnen

Die vorgesehene Ausweitung der Regelungen auf den Außenbereich lehnt der bdla ab. Gerade im ländlichen Raum und in peripheren Gebieten, in denen ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, würde dies zu einer weiteren Schwächung der Innenentwicklung führen und die Zersiedelung fördern. Mit der vorgeschlagenen Regelung setzen wir die Signale für die nächsten 10 Jahre fälschlicherweise so, dass der Außenbereich einfacher überbaut werden kann und die Innenentwicklung damit erschwert wird.

Die Erfahrungen mit § 13b BauGB belegen eindeutig, dass solche Regelungen keine substanzielle Entlastung angesichts von Wohnraummangel bringen – wohl aber

erhebliche ökologische Schäden verursachen. Eine Untersuchung des Umweltbundesamts kommt zu dem Schluss, dass die mit § 13b verbundenen Ziele weitgehend verfehlt wurden.

Fazit

Der bdla plädiert für einen Wohnungsbau, der sowohl sozial verantwortlich als auch ökologisch und städtebaulich zukunftsfähig ist. Eine echte Beschleunigung im Wohnungsbau kann nur gelingen, wenn sie auf Qualität, Gemeinwohlorientierung und langfristige Resilienz setzt. Kurzfristige Deregulierung ist kein Ersatz für gute Planung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Bundesgeschäftsführer