

11.07.25

Stellungnahme des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Der Bundesrat hat in seiner 1056. Sitzung am 11. Juli 2025 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zu Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB)

In Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a ist in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa nach der Angabe „Geräuschimmissionen“ die Angabe „, einschließlich Innenraumpegel in Aufenthaltsräumen,“ einzufügen.

Begründung:

Mit der vorgeschlagenen Erweiterung des neu gefassten § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E soll klargestellt werden, dass zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht nur Außenwerte, sondern auch Innenraumpegel festgesetzt werden dürfen. Dies dient der Konkretisierung sowie der Rechtssicherheit von Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bebauungsplänen, mit denen bestimmte niedrige Innenraumpegel gewährleistet werden sollen. Zudem soll damit klargestellt werden, dass kombinierte Festsetzungen zulässig sind, die zum einen erhöhte Außenimmissionsrichtwerte vorschreiben und zum anderen als lärmtechnische Kompensation ausreichend niedrige Innenraumpegel durch besondere passive Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel „Hamburger Fenster“) vorsehen.

Insgesamt soll durch die Ermächtigung zur Anwendung von Innenraumpegelfestsetzungen in verdichteten und Nutzungsgemischten Räumen eine Erleichterung bei der Lösung von Lärmkonflikten erreicht werden, um dringend benö-

tigten Wohnraum im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu befördern. Im Rahmen der planerischen Ausgestaltung (Abwägungsgebot) bleibt natürlich zu beachten, dass Maßnahmen wie Nutzungszuordnung, aktiver Schallschutz, Baukörperstellung, Grundrissgestaltung und ganz allgemein des architektonischen Selbstschutzes grundsätzlich prioritär zu berücksichtigen sind und ein aus Gesundheitsschutzgründen gebotenes Lärmschutzniveau weiterhin gewährleistet bleibt.

2. Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 36a BauGB)

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 36a BauGB-E die optionale Beteiligung der Behörden zu ergänzen ist. Die Regelung sieht derzeit nur die optionale Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Durch die Möglichkeit, Fachbehörden im Rahmen des Zustimmungserfordernisses einzubinden, wird das Verfahren erheblich beschleunigt, da dies bereits frühzeitig mögliche Anforderungen der Fachbehörden aufzeigen kann und dadurch andererseits die gemeindliche Entscheidungsfindung verbessert wird.

Begründung:

Ohne eine optionale Beteiligung der Fachbehörden ist davon auszugehen, dass erst im anschließenden Genehmigungsverfahren die Problematiken durch die Fachbehörden benannt werden und dies dann zu erheblichen Verzögerungen führt. Die Beteiligungsmöglichkeit der Fachbehörden erhöht zudem die Planungs- und Investitionssicherheit für den Bauherrn. Auch ist davon auszugehen, dass es zu einer Reduzierung juristischer Anfechtung durch Umweltverbände führen kann, wenn die Gemeinde vorab die Möglichkeit hat, zum Beispiel die Naturschutzbehörde zu beteiligen.

3. Zu Artikel 1 Nummer 8 (§ 216a BauGB)

Artikel 1 Nummer 8 ist zu streichen.

Begründung:

Die vorgeschlagene Regelung in § 216a BauGB-E regelt zum einen den Prozess der behördlichen Entscheidung über immissionsschutzrechtliche Anordnungen über Lärmschutzmaßnahmen bei Emittenten, in deren Nähe eine Wohnbebauung herangerückt ist, welche auf einem Bebauungsplan beruht, der Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen nach der

vorgeschlagenen neuen Ermächtigung in § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E enthält und der durch gerichtliche Entscheidung für unwirksam erklärt worden ist. Zum anderen wird geregelt, dass immissionsschutzrechtliche Anordnungen nur erlassen werden, wenn sich die Gemeinde, der Vorhabenträger oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Kostenübernahme für die angeordneten Lärmschutzmaßnahmen bereit erklärt.

Grundsätzlich erscheint es dogmatisch zweifelhaft, Regelungen zum Verwaltungsvollzug, die das Immissionsschutzrecht betreffen, im Baugesetzbuch zu regeln. Regelungssystematisch würde eine entsprechende Regelung in die TA Lärm direkt gehören, welche bereits die Prüfmaßstäbe für die Erteilung von nachträglichen Anordnungen nach § 17 beziehungsweise § 24 BImSchG in den Nummern 5.1 und 5.2 regelt.

Zudem könnte vor allem die Regelung zur Kostentragungspflicht die Festsetzung von Geräuschimmissionswerten nach dem neuen § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB-E deutlich erschweren, da voraussichtlich ein Interesse von planenden Gemeinden und/oder Immissionsschutzbehörden daran besteht, die Kostentragungspflicht vor Feststellung des Bebauungsplans zu regeln. Hierbei ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Feststellung des Bebauungsplans die Höhe der Kosten für etwaig in der Zukunft erforderliche Lärmschutzmaßnahmen beim Emittenten kaum absehbar sein wird. Dies könnte mindestens zu deutlichen Verzögerungen im Planverfahren führen, wenn nicht sogar zu einem gänzlichen Verzicht auf Festsetzungen von Geräuschimmissionswerten.

Insgesamt besteht allerdings überhaupt kein Bedarf für die vorgeschlagene Regelung in § 216a BauGB-E. Sofern ein Bebauungsplan Festsetzungen zu Geräuschimmissionswerten abweichend von der TA Lärm enthält, werden diese nicht voraussetzungslos erfolgen können. Erforderlich wären kompensatorische Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung, um gesunde Wohnverhältnisse zu wahren. Unter anderem das Instrument zur Sicherung von ausreichend niedrigen Innenraumpegeln mit Hilfe von besonderen Fensterkonstruktionen wäre hierfür geeignet.

Im Zuge der Bauantragstellung für das Wohngebäude wären Nachweise zum Schallschutz zu erbringen, die auch die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen an der Wohnbebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Inhalt haben. Damit wäre in den Bauakten die Umsetzung der Maßnahmen dokumentiert. Ergänzend könnten die schalltechnischen Nachweise auch zu den Immissionsschutzakten des jeweiligen Emittenten genommen werden.

Für den Fall der späteren Unwirksamkeit des der heranrückenden Wohnbebauung zugrundeliegenden Bebauungsplans sind im Falle der Prüfung von nachträglichen Anordnungen zum Lärmschutz die Maßstäbe der TA Lärm heranzuziehen. Gemäß Nummer 3.2.2 TA Lärm ist bei besonderen Umständen eine Sonderfallprüfung vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob der besondere Umstand wesentlichen Einfluss auf die Beurteilung haben kann, ob die emittierende Anlage zum Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen relevant beiträgt. Ein besonderer Umstand wäre darin gegeben, dass die von Geräuschimmissionen betroffene Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der un-

wirksam gewordenen Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt hat, und damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Dementsprechend wären immissionsschutzrechtliche Anordnungen gegen den Emittenten nicht erforderlich und es bedarf auch keiner Regelung zur Kostentragungspflicht. Über den beschriebenen Mechanismus der Sonderfallprüfung gemäß Nummer 3.2.2 TA Lärm ist dementsprechend hinreichend abgesichert, dass den Emittenten keine Lasten durch die heranrückende Wohnbebauung für den Fall der Unwirksamkeit des zugrundeliegenden Bebauungsplans drohen.

4. Zu Artikel 1 Nummer 9 (§ 246e Absatz 1 Satz 1 BauGB)

In Artikel 1 Nummer 9 ist in § 246e Absatz 1 Satz 1 nach der Angabe „31. Dezember 2030“ die Angabe „jenseits von Hafengebieten gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung“ einzufügen.

Begründung:

Die Begründung des Gesetzentwurfs weist darauf hin, dass „durch heranrückende Wohnbebauung an Einrichtungen der Verkehrsinfrastruktur wie etwa an Hafengebiete oder Umschlagsanlagen des kombinierten Verkehrs oder andere verkehrliche Anlagen [...] deren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden [können]; entsprechende Vorhaben wären daher mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar.“ Damit besteht die Gefahr, dass die angestrebte Gesetzesänderung der Maßnahme in der Nationalen Hafenstrategie zum Schutz der Häfen vor heranrückender Wohnbebauung widerspricht.

Häfen durchlaufen derzeit eine tiefgreifende Transformation. Sie wandeln sich von Umschlagsorten von beispielsweise Kohle, Mineralölen und Erzen zu Umschlagsorten von neuen Energieträgern, Bauteilen für Windkraftanlagen und Produkten der Kreislaufwirtschaft. Sie sind für eine künftige resiliente Versorgung der die See- und Binnenhäfen umgebenden Region mit Gütern für die Wirtschaft und Bevölkerung unerlässlich. Darüber hinaus sind Häfen jetzt und auch künftig Produktions- und Umschlagsorte für Lebensmittel und militärische Güter. Daher sollte im Gesetz geregelt werden, dass Hafengebiete wegen ihrer überragenden Versorgungsfunktion vor heranrückender Wohnbebauung geschützt sind, damit die Umschlags- und Produktionstätigkeit auch dauerhaft ihre städtebauliche Berechtigung hat.

Zum Gesetzentwurf allgemein

5. Der Bundesrat fordert, dass bei Bauvorhaben im Außenbereich nicht nur die öffentlichen Belange und die nachbarlichen Interessen gewürdigt werden, sondern insbesondere die Interessen und Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden müssen.

6. Aufgrund der Systemrelevanz der Landwirtschaft sollten vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Situation landwirtschaftliche Produktionsflächen (< 10.000 m²) im Außenbereich langfristig geschützt werden. Dieses Anliegen wird durch die klimabedingten Umweltveränderungen noch verstärkt.

7. Der Bundesrat bittet, im Zuge der Überarbeitung des Baugesetzbuches insbesondere auch den Schutz vor bauplanungsrechtlich relevanten Klimawandelfolgen, insbesondere Hitze, Hochwasser- und Starkregenereignissen, im Baugesetzbuch zu verankern und eine entsprechende verpflichtende Beachtung dieser Belange im Rahmen der Bauleitplanung in geeigneter Weise in das Baugesetzbuch aufzunehmen.

Begründung:

Selbst ungeachtet des geplanten Bauturbos sind Klimawandelfolgen wie insbesondere Hitze, Hochwasser- und Starkregenereignisse von immer größerem Ausmaß und sollten zwingend im Rahmen der Bauleitplanung stärker als bisher beachtet werden. Zielführende Ansätze sind leider mit Scheitern des Gesetzentwurfs zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung (BR-Grunddrucksache 436/24 nebst den zugehörigen Änderungsvorschlägen des Bundesrates in der BR-Beschluss-Drs. 436/24(B)) nicht zustande gekommen, mit Blick auf den immer weiter fortschreitenden Klimawandel und dessen Folgen jedoch wichtiger denn je. Nicht zuletzt die Hochwasserkatastrophenereignisse der letzten Jahre sollten die Dringlichkeit und Wichtigkeit dieser Thematik hinreichend verdeutlicht haben, wobei auch die Hitzewellen der letzten Jahre nicht unbeachtlich erscheinen. Es ist anzunehmen, dass die angedachten Vorschriften zum „Bauturbo“, sollten sie in Kraft treten, diese Klimawandelfolgen sogar noch verstärken können.