

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

A. Problem und Ziel

Anlass für die mit vorliegendem Gesetzentwurf vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor besteht. In der letzten Legislaturperiode hatte der 20. Deutsche Bundestag bereits über die Einführung einer befristeten Sonderregelung in Anlehnung an § 246 Absatz 14 BauGB beraten, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle zu vereinfachen und zu beschleunigen. Ebenso lagen ein Vorschlag zur Erweiterung der Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten nach § 31 Absatz 3 BauGB und § 34 Absatz 3a BauGB sowie die Verlängerung bzw. Entfristung der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 befristet eingeführten Instrumente dem 20. Deutschen Bundestag zur Beratung vor. Diese Maßnahmen waren auch Teil des zwischen Bund und Ländern am 6. November 2023 beschlossenen Pakts für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung, der in dieser Legislaturperiode fortgeführt wird. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die vorgenannten Erleichterungen von Wohnbauvorhaben den Gemeinden zur Verfügung gestellt und der Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten gestärkt werden.

Der Gesetzentwurf setzt die Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag um, in den ersten 100 Tagen einen Gesetzentwurf zur Einführung eines Wohnungsbauturbos unter Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit vorzulegen, Lärmschutzfestsetzungen zu erleichtern sowie die Vorschriften über den Umwandelungsschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD für die 21. Legislaturperiode, Z. 713 ff.).

B. Lösung; Nutzen

Um die vorgenannten Regelungsziele umzusetzen, werden mit diesem Gesetzentwurf unterschiedliche Rechtsänderungen vorgeschlagen. Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird – gleichsam als Experimentierklausel – die Einführung eines neuen § 246e BauGB vorgeschlagen, der befristet bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. Zugleich sol-

len die Möglichkeiten des § 31 Absatz 3 BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert werden. Parallel sollen auch im unbeplanten Innenbereich in größerem Umfang Abweichungen vom Einfügungsgebot ermöglicht werden, indem in einem neuen § 34 Absatz 3b BauGB bei Errichtung von Gebäuden – sowohl im Einzelfall als auch in mehreren vergleichbaren Fällen – entsprechende Abweichungen gestattet werden. Hierdurch werden zum einen Wohnbauvorhaben erleichtert und beschleunigt und zum anderen wird eine erhebliche Entlastung von Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft und der Verwaltung erreicht.

Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten sollen auch die Regelungen nach § 201a BauGB zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und nach § 250 BauGB zur Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten jeweils um fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2031 bzw. 2030 verlängert werden.

Zudem sollen die Möglichkeiten einer einzelfallgerechten und rechtssicheren Lösung von Lärmkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, gestärkt werden. Dazu soll die ausdrückliche Befugnis aufgenommen werden, bei Aufstellung eines Bebauungsplans in begründeten Fällen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) abweichen zu können.

Mit der durch den Gesetzentwurf angestrebten Beschleunigung des Wohnungsbaus soll ein substanzieller Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot und damit auch zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen geleistet werden.

C. Alternativen

Keine. Ohne die vorgeschlagenen Wohnungsbauerleichterungen und Stärkungen des Mietwohnungsbestandes würde sich die bestehende Knappheit an bezahlbarem Wohnraum fortsetzen und verfestigen.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand sind für Bund, Länder und Kommunen nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Durch das Gesetz entsteht für Bürgerinnen und Bürger eine Entlastung von jährlichem Erfüllungsaufwand von rund 505,5 Millionen Euro.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch das Gesetz entsteht für die Wirtschaft insgesamt eine Entlastung von jährlichem Erfüllungsaufwand von rund 333,7 Millionen Euro.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Es werden weder Vorgaben noch Informationspflichten eingeführt, geändert oder aufgehoben.

Nach der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung stellt die für die Wirtschaft ermittelte Entlastung ein „Out“ dar und kann ggf. als Kompensation für ein anderes Regelungsvorhaben verwendet werden.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Insgesamt reduziert sich der Erfüllungsaufwand für die Länder (Landesverwaltung und Kommunen) durch das Gesetz jährlich um etwa 1,7 Milliarden Euro. Dem Bund entstehen weder Kosten noch Entlastungen, da mit dem Vollzug des Gesetzes die Länder und Kommunen betraut sind.

F. Weitere Kosten

Inwieweit durch den Wegfall von ansonsten erforderlichen Bebauungsplanverfahren etwaige Konflikte nun vermehrt zur gerichtlichen Anfechtung von Baugenehmigungen und zu entsprechenden Kosten führt, ist nicht bezifferbar. Im Übrigen verursacht das Gesetz weder weitere Kosten für die Wirtschaft noch Kosten für die sozialen Sicherungssysteme. Kostenüberwälzungen, die zu einer Erhöhung von Einzelpreisen führen, sind nicht zu erwarten. Die durch den beschleunigten Wohnungsbau bewirkte Angebotsausweitung dürfte sich dämpfend auf die Wohnungsmieten und damit auch auf das allgemeine Preisniveau auswirken.

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, 30. Juli 2025

An die
Präsidentin des
Deutschen Bundestages
Frau Julia Klöckner
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrte Frau Bundestagspräsidentin,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und
zur Wohnraumsicherung

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Die Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates gemäß § 6 Absatz 1 NKRG ist als
Anlage 2 beigefügt.

Der Bundesrat hat in seiner 1056. Sitzung am 11. Juli 2025 gemäß Artikel 76 Absatz 2 des
Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf wie aus Anlage 3 ersichtlich Stellung
zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als
Anlage 4 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Friedrich Merz

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleichlautend mit der Bundestagsdrucksache 21/781 (neu).

Anlage 2

Stellungnahme des Nationalen Normenkontrollrates (NKR) gem. § 6 Abs. 1 NKR-G**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (NKR-Nr. 7594, BMWSB)**

Der Nationale Normenkontrollrat hat den Regelungsentwurf mit folgendem Ergebnis geprüft:

I Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger Jährliche Sachkosten (Entlastung):	dargestellt rund -500 Mio. Euro
Wirtschaft Jährlicher Erfüllungsaufwand (Entlastung):	dargestellt rund -334 Mio. Euro
Verwaltung Länder Jährlicher Erfüllungsaufwand (Entlastung): Einmaliger Erfüllungsaufwand:	dargestellt rund -1,7 Mrd. Euro geringfügige Auswirkungen
„One in, one out“-Regel	Im Sinne der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 334 Mio. Euro dar.
Evaluierung	Die Neuregelung wird bis zum 31.12.2029 evaluiert.
Ziele:	Beschleunigung des Wohnungsbaus durch <ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer befristeten Experimentierklausel, • Flexibilisierung des Einfügungsgebots, • erweiterte Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten. Sicherung des Mietwohnungsbestands durch <ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der Ermächtigungsgrundlage für die Einführung einer Umwandlungsregelung gem. § 250 BauGB.
Kriterien/Indikatoren:	Überprüfung der Wirksamkeit anhand der <ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der von den Gemeinden jeweils erteilten Zustimmungen, • Anzahl erteilter Baugenehmigungen, • städtebaulichen Auswirkungen, • Anzahl der Bildung von Wohnungsgrundbüchern.
Datengrundlage:	<ul style="list-style-type: none"> • Primärerhebung der betroffenen Kommunen • Daten des Statistischen Bundesamtes

Ausführungen zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung	Die Experimentierklausel gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen auf Bauleitplanverfahren zu verzichten. Bei der Planersatzfunktion sowie bei Abweichungen und Befreiungen in bestehenden Bebauungsplänen wird den Gemeinden ebenfalls die Erteilung der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben erleichtert.
Nutzen des Vorhabens	Das Ressort hat den Nutzen des Vorhabens im Vorblatt des Regelungsentwurfs wie folgt beschrieben: <ul style="list-style-type: none"> • substanzieller Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot, • Dämpfung von Mietpreissteigerungen.
Digitaltauglichkeit (Digitalcheck)	Das Ressort hat nachvollziehbar festgestellt, dass kein Digitalbezug vorliegt.
<p><u>Regelungsfolgen</u></p> <p>Der NKR kritisiert die Frist zur Stellungnahme von drei Werktagen zwischen der Einleitung der Ressortabstimmung und der Kabinetttbefassung und fordert das Ressort auf, trotz der beabsichtigten raschen Umsetzung des Koalitionsvertrages die Grundsätze guter Rechtsetzung zu achten und angemessene Beteiligungsfristen einzuhalten.</p> <p>Die Darstellung der Regelungsfolgen ist nicht in jeder Hinsicht nachvollziehbar. Im Rahmen seines gesetzlichen Auftrags beanstandet der NKR, dass für einzelne aufwandsbegründende Neuregelungen keine Schätzung des Erfüllungsaufwands vorgenommen wurde. Darüber hinaus weist der NKR darauf hin, dass die Einführung einer Experimentierklausel sowie die Flexibilisierung der Abweichungsmöglichkeiten zwar ein großes Vereinfachungspotenzial für die Verwaltung bergen, jedoch könnten Verzögerungen durch ungelöste städtebauliche Konflikte und mangelnde Rechtsklarheit dem Regelungsziel zuwiderlaufen.</p>	

II Regelungsvorhaben

Das Regelungsvorhaben soll den Wohnungsbau beschleunigen, insbesondere durch

- die Einführung einer Experimentierklausel befristet bis zum 31. Dezember 2030, die die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen soll,
- die Flexibilisierung des Einfügegebots,
- die Erweiterung der bauplanungsrechtlichen Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten zugunsten von Wohnbauvorhaben,
- Abweichungen von der TA Lärm in begründeten Fällen.

Für Wohnbauvorhaben braucht es eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Bislang wird diese entweder durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung oder durch die Einfügung eines Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung im unbepflanzten Innenbereich geregelt. Mit der Einführung der Experimentierklausel entfällt die Verpflichtung zur Durchführung eines ressourcenintensiven Bauleitplanungsverfahrens und die Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben wird nur noch durch die Zustimmung der Gemeinde erbracht. Demnach kann der Vorhabenträger das bisher notwendige Planungsverfahren überspringen und direkt in das Baugenehmigungsverfahren eintreten. Die Flexibilisierung des Einfügegebots umfasst die Möglichkeit, mit Zustimmung der Gemeinde in mehreren vergleichbaren Fällen (aktuell nur in Einzelfällen) von den bisherigen

Zulässigkeitsvoraussetzungen im unbeplanten Innenbereich abzuweichen. Mit dem Regelungsvorhaben soll diese Möglichkeit auch auf Abweichungen bei Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen ausgeweitet werden.

Während die letzte Vorgabe eine Entlastung für die Verwaltung zur Folge hat, führt die Einführung der Experimentierklausel und die Flexibilisierung des Einfügegebots zu erheblichen Entlastungen bei allen drei Normadressaten. Für die Abweichungsmöglichkeit von der TA Lärm in begründeten Fällen liegt keine Darstellung des Erfüllungsaufwands vor.

III Bewertung

III.1 Erfüllungsaufwand

Tabelle 1: Übersicht der jährlichen Entlastung je Vorgabe und Normadressat

	Bürgerinnen und Bürger	Wirtschaft	Verwaltung
Wohnungsbau-Turbo (§ 246e BauGB)	494 Mio. Euro	330 Mio. Euro	1,6 Mrd. Euro
Abweichung vom Einfügeefordernis (§ 34 Abs. 3b BauGB)	6,5 Mio. Euro	4,3 Mio. Euro	21,7 Mio. Euro
Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 31 Abs. 3 BauGB)	-	-	72,1 Mio. Euro
Abweichung von der TA Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 i.V.m. § 216a BauGB)	nicht dargestellt		
Gesamt	500 Mio. Euro	334 Mio. Euro	1,7 Mrd. Euro

- Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau („Wohnungsbau-Turbo“)

Das Ressort greift für die Darstellung des Erfüllungsaufwandes methodengerecht auf eine Schätzung im Wege der Szenariobetrachtung zurück und unterscheidet vier Kategorien, die zu einer durchschnittlichen jährlichen Entlastung von insgesamt rund 2,5 Milliarden Euro führen (vgl. Tab. 2).

Tabelle 2:

Darstellung des Erfüllungsaufwands mittels Szenariobetrachtung für § 246e BauGB

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Mittelwert
Kategorie A <i>Bepflanztes Gebiet, Wohnnutzung grds. zulässig</i>	-64,9 Mio. Euro	-129,9 Mio. Euro	-259,7 Mio. Euro	
Kategorie B <i>Bepflanztes Gebiet, Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig</i>	-210,0 Mio. Euro	-420,0 Mio. Euro	-840,0 Mio. Euro	

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Mittelwert
Kategorie C <i>Gebiete nach § 34 Abs. 1 BauGB</i>	-367,5 Mio. Euro	-735,0 Mio. Euro	-1,5 Mrd. Euro	
Kategorie D <i>Außenbereich nach § 35 BauGB</i>	-416,2 Mio. Euro	-832,4 Mio. Euro	-1,7 Mrd. Euro	
Summe / Jahr	-1,1 Mrd. Euro	-2,1 Mrd. Euro	-4,2 Mrd. Euro	-2,5 Mrd. Euro

Das Ressort geht nachvollziehbar davon aus, dass etwa zwei Drittel der Einsparungen den Gemeinden und ein Drittel den Vorhabenträgern zugutekommen. Dies entspricht einer geschätzten jährlichen Entlastung der Verwaltung von insgesamt 1,6 Milliarden Euro. Da die Vorhabenträger sowohl den Normadressaten der Bürgerinnen und Bürger als auch der Wirtschaft zuzuordnen sind, greift das Ressort für eine differenziertere Betrachtung auf die Eigentumsquote in der Bundesrepublik zurück. Demnach sind rund 60 Prozent der Vorhabenträger Bürgerinnen und Bürger. Entsprechend verteilt sich die restliche Entlastungswirkung mit jährlich rund 494 Millionen Euro auf die Bürgerinnen und Bürger und mit 330 Millionen Euro auf die Wirtschaft.

- Abweichung vom Einfügearfordernis

Das Regelungsvorhaben ermöglicht, dass künftig mit Zustimmung der Gemeinde nicht nur im Einzelfall, sondern auch in mehreren vergleichbaren Fällen bei der Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgesehen werden kann. Das Ressort geht diesbezüglich von 3 000 Baugenehmigungen pro Jahr und Erfüllungsaufwand von rund 11 000 Euro pro Fall aus. Daraus ergibt sich eine jährliche Gesamtentlastung von rund 32,5 Millionen Euro. Ausgehend vom Verhältnis der Kostenbelastung zwischen Gemeinden und Vorhabenträger und dem Verhältnis der Eigentumsquote ergibt sich eine jährliche Entlastung der Bürgerinnen und Bürger von rund 6,5 Millionen Euro, für die Wirtschaft von rund 4,3 Millionen Euro und für die Verwaltung von rund 21 Millionen Euro.

- Abweichung von den Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Wohnvorhaben können Gemeinden von den Festsetzungen eines Bebauungsplans abweichen, auch wenn das Vorhaben diesem widerspricht, ohne dafür einen neuen Bebauungsplan aufstellen bzw. einen bestehenden ändern zu müssen. Laut Ressort führt dies zu einer jährlichen Entlastung für die Verwaltung von insgesamt 72 Millionen Euro.

- Abweichung von der TA Lärm

Mit der Änderung der Vorgabe § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB sollen Lärmschutzfestsetzungen erleichtert werden, indem in begründeten Fällen Abweichungen von der TA Lärm zulässig sind. Durch diese Abweichungsmöglichkeit antizipiert das Ressort neue Lärmkonflikte, die mit der Neuregelung in § 216a BauGB adressiert werden sollen. Demnach sollen durch gerichtlichen Beschluss unwirksam gewordene, aber bereits verwirklichte Bebauungspläne für Wohnbebauung Einschränkungen des genehmigten Betriebs einer gewerblichen oder industriellen Anlage aufgrund heranrückender Wohnbebauung sowie Kos-

tenrisiken für einen über die allgemeinen Betreiberpflichten hinausgehenden Lärmschutz ausschließen. Für diese Neuregelung liegt keine Darstellung des Erfüllungsaufwands vor. Die darin enthaltene Kaskade von Konfliktbewältigungszuständigkeiten steht zudem im starken Verdacht, die Normadressaten zu überfordern und dem Ziel des Regelungsvorhabens unmittelbar entgegenzustehen.

III.2 „One in, one out“

Im Sinne der „One in, one out“-Regel der Bundesregierung stellt der jährliche Erfüllungsaufwand der Wirtschaft in diesem Regelungsvorhaben ein „Out“ von 330 Millionen Euro dar.

III.3 Evaluierung

Das Ressort beabsichtigt, die Wirkung der Experimentierklausel und der weiteren bauplanungsrechtlichen Erleichterungen zugunsten von Wohnraum sowie die damit verbundenen (städtebaulichen) Auswirkungen bis zum 31. Dezember 2029 zu evaluieren. Hierzu wird insbesondere die Anzahl der von den Gemeinden jeweils erteilten Zustimmungen sowie die Entwicklung der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen betrachtet (Indikatoren). Dafür werden eine Primärerhebung bei den betroffenen Gemeinden sowie weitere Daten, etwa vom Statistischen Bundesamt, verwendet. Ferner beabsichtigt das Ressort, die Wirkung der Umwandlungsregelung als Instrument zur Sicherung des Mietwohnungsbestands zu untersuchen und zu prüfen, ob sich signifikante Auswirkungen auf die Eigentumsbildung nachweisen lassen. Hierzu sollen insbesondere die Genehmigungspraxis und die Bildung von Wohnungsgrundbüchern betrachtet werden (Indikatoren). Die erforderlichen Daten sollen durch eine Primärerhebung ermittelt werden. Außerdem sollen ggf. vorhandene Daten des Statistischen Bundesamtes und weiterer Datenquellen genutzt werden.

III.4 Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben wird für Gemeinden bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan, in bestehenden Bebauungsplänen sowie im unbeplanten Innenbereich stark vereinfacht. Mit der Experimentierklausel können sie den Vorhabenträgern bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Erneuerung Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuchs in erheblichem Maße einräumen. Was zuvor nur in einem aufwendigen und oft mehrere Jahre dauernden Bauleitplanverfahren möglich war, soll nun durch eine einfache Zustimmung der Gemeinde umgesetzt werden. Dazu wird die städtebauliche Konfliktbewältigung auf ihre Kernbestandteile, das Rücksichtnahmegebot und das Abwägungsgebot, reduziert.

Diese erheblichen Vereinfachungen stehen jedoch unter dem Vorbehalt, dass die sich abzeichnenden Immissionskonflikte unkompliziert und zügig bewältigt werden können.

Lutz Goebel
Vorsitzender

Gudrun Grieser
Berichterstatterin für das
Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

Anlage 3

Stellungnahme des Bundesrates

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 benötigten 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 unwirksam 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.

Anlage 4

Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung äußert sich zur Stellungnahme des Bundesrates zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wie folgt:

Zu Ziffer 1 Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe a (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Gemäß der Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag sollen Lärmschutzfestsetzungen erleichtert werden. § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa setzt diesen Auftrag um. Durch die vorgeschlagene Regelung sollen Lärmkonflikte in bestehenden Siedlungsbereichen durch Festsetzungen im Bebauungsplan rechtssicher bewältigt werden können, um so insbesondere die Bebauung von Brachflächen oder Baulücken sowie die städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung von vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzten Gebieten zu vereinfachen. Damit soll insbesondere die Nachverdichtung erleichtert werden, was zugleich der Flächensparbarkeit und der Entwicklung Nutzungsgemischter Quartiere dient.

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen von der TA Lärm abweichende Werte zum Schutz vor Geräuschmissionen festgesetzt werden können. Die Bundesregierung hält diese Regelung für ausreichend.

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Der vom Bundesrat vorgeschlagenen Ergänzung in § 36a BauGB um die optionale Möglichkeit der Behördenbeteiligung im Rahmen der Zustimmung bedarf es aus Sicht der Bundesregierung nicht. Eine Behördenbeteiligung erfolgt in der Regel ohnehin durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Sofern die Gemeinde dies für erforderlich hält, steht es ihr zudem frei, andere Behörden im Rahmen der Zustimmung zu beteiligen.

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

§ 216a BauGB sichert die neuen Flexibilisierungen für den Fall ab, dass sich der Bebauungsplan als unwirksam erweist. Insbesondere wird in dieser Vorschrift klargestellt, dass die TA Lärm in Bezug auf den baulichen Bestand, der aufgrund des unwirksamen Bebauungsplans entstanden ist, keine Anwendung findet.

Die Bundesregierung hält es für sachgerecht, die Nichtanwendung der Regelfallprüfung der TA Lärm für den aufgrund des unwirksamen Bebauungsplans entstandenen baulichen Bestand in § 216a Absatz 1 Satz 5 BauGB ausdrücklich zu regeln. Es besteht ein systematischer Regelungszusammenhang zum Bauplanungsrecht, da sich die Situation nur bei Unwirksamkeit eines Bebauungsplans mit von der TA Lärm abweichenden Festsetzungen ergibt.

§ 216a Absatz 2 BauGB stellt sicher, dass nachträgliche Anordnungen an geräuschemittierende Anlagen nur dann gestellt werden können, wenn diese zumutbar sind und die Gemeinde oder ein Dritter die dafür anfallenden Kosten trägt. Die Regelung ist nach Auffassung der Bundesregierung erforderlich, um Betreiber geräuschemittierender Anlagen vor nachträglichen Anordnungen zu schützen, die andernfalls bei unerkannter Unwirksamkeit eines teilweise bereits vollzogenen Bebauungsplans mit von der TA Lärm abweichenden Festsetzungen nach dem vorgeschlagenen § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa BauGB zu besorgen wären. Es wäre

unbillig, wenn das Risiko einer Unwirksamkeit des Bebauungsplans den Betreiber der geräuschemittierenden Anlage trifft.

Absatz 3 stellt klar, dass abweichende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden können. In diesem Fall kommen die Regelungen des § 216a BauGB nicht zum Tragen. Die Gefahr, dass sich Planverfahren aufgrund der Abstimmung ergänzender vertraglicher Vereinbarungen für den Fall der Unwirksamkeit des Plans verzögern könnten, besteht nach Auffassung der Bundesregierung ebenfalls, wenn § 216a BauGB nicht eingeführt wird.

In Absatz 4 wird klargestellt, dass eine Heilung des unwirksamen Plans im ergänzenden Verfahren möglich bleibt. Mit der Heilung wird § 216a BauGB unanwendbar.

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

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag nicht zu.

Die Bundesregierung teilt das Anliegen des Bundesrates, dass die Entwicklungspotenziale der Häfen nicht durch heranrückende Wohnbebauung beschnitten werden dürfen.

Der vorgeschlagenen Ergänzung bedarf es hierzu jedoch nicht. Die Anwendung des § 246e BauGB setzt voraus, dass die Abweichung von den Vorschriften des BauGB und den auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit ist auch der Schutz von Häfen vor heranrückender Wohnbebauung gewährleistet. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass Vorhaben nicht mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, wenn durch heranrückende Wohnbebauung an Hafengebiete deren Entwicklungsmöglichkeiten behindert werden.

Zu den Ziffern 5 und 6:

Die Bundesregierung teilt die Bedenken des Bundesrates nicht.

Die Vorschrift des § 246e BauGB ist aus Sicht der Bundesregierung zentral, um die zügigere Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen. Dies soll zwar auch durch Nachverdichtung und Umnutzung im Innenbereich erfolgen, angesichts der angespannten Lage auf vielen Wohnungsmärkten, dürfte dies aber in vielen Städten und Gemeinden nicht ausreichen. Daher soll § 246e BauGB im maßvollen Umfang im Außenbereich zur Anwendung kommen können, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht und sich somit als dessen organische Fortentwicklung darstellt.

Die Anwendung des § 246e BauGB setzt voraus, dass die Abweichung von den Vorschriften des BauGB und den auf seiner Grundlage erlassenen Vorschriften unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die öffentlichen Belange entsprechen denjenigen, die Gegenstand der Abwägung eines Bebauungsplans sind. Zu ihnen gehören unter anderem die Belange der Landwirtschaft, auch im Hinblick auf Bestandsbetriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe b BauGB).

Ergänzend weist die Bundesregierung darauf hin, dass die Anwendung des Wohnbauturbos im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit den Städten und Gemeinden obliegt, die ihre Zustimmung nur dann erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Zu Ziffer 7 (Zum Gesetzentwurf allgemein)

Die Bundesregierung teilt das Anliegen des Bundesrates und wird dies in der nachfolgenden Novelle des Baugesetzbuchs, die im Koalitionsvertrag angekündigt ist, aufgreifen.

