

Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
(24. Ausschuss)**

- a) **zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
– Drucksache 21/781(neu) –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung**

- b) **zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 21/1084 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur
Wohnraumsicherung**

- c) **zu dem Antrag der Abgeordneten Katalin Gennburg, Luigi Pantisano,
Marcel Bauer, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/1753 –**

**Bauwende jetzt – Stadtumbau sozial, demokratisch und nachhaltig planen
und gestalten**

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

A. Problem

Zu den Buchstaben a und b

Anlass für die im Rahmen des Gesetzentwurfs vorgeschlagenen Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in vielen urbanen Räumen in Deutschland. Nach Auffassung der Koalitionsfraktionen und der Bundesregierung kann mit den vorgeschlagenen Rechtsänderungen die Schaffung von Wohnraum deutlich beschleunigt werden.

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau wird - als Experimentierklausel - die Einfügung eines neuen § 246e in das Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen. Die neue Sonderregelung und weitere damit verbundene Neuregelungen ermöglichen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht. Das heißt: Städte und Gemeinden können entscheiden, ob und in welchem Umfang sie diese nutzen. Die neue Sonderregelung ermöglicht es, schneller neue Wohnungen zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude.

Durch eine Anpassung des § 31 Absatz 3 BauGB werde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus ermöglicht, heißt es in dem Entwurf weiter. So könne beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

Im unbeplanten Innenbereich soll mit § 34 Absatz 3b BauGB über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus die Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Auch im Außenbereich soll einfacher neuer Wohnraum geschaffen werden können. Zudem soll mehr Wohnbebauung als bisher in der Nähe von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. In begründeten Fällen sollen daher Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zulässig sein.

Zu Buchstabe c)

Die Fraktion Die Linke kritisiert in ihrem Antrag die Novelle des Baugesetzbuches. Sie ist der Auffassung, dass es sich nicht um eine Lösung der Wohnungskrise handle, sondern um einen Bodenspekulations-Turbo und ein Privatisierungsprogramm mit weitreichenden sozialen, ökologischen und demokratischen Schäden. Die Fraktion fordert die Bundesregierung auf einen Gesetzentwurf vorzulegen, der die Voraussetzungen schaffe, dass der Leerstand behoben werde und der Umbau von Gebäuden vor Neubau Priorität habe. Zusätzlich würden bundesweit rund 550 000 Wohnungen als Ferienunterkünfte zweckentfremdet. Daher müsse die Bundesregierung die gesetzlichen Grundlagen zur Mobilisierung dieser Raumpotenziale stärken. Ferner müsse die Bundesregierung den Handlungsspielraum für die Kommunen zur Sicherung von Gemeinwohlbedarfen und einer funktionierenden sozialen Daseinsvorsorge fördern. Es brauche neue Konzepte für die barrierearme, fußläufige Erreichbarkeit von Alltagsbedürfnissen.

B. Lösung

Zu Buchstabe a)

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 21/781(neu) in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Zu Buchstabe b)

Einvernehmliche Erledigterklärung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 21/1084.

Zu Buchstabe c)

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/1753 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Zu Buchstabe a)

Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe b)

Keine.

Zu Buchstabe c)

Annahme des Antrags.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Zu den Buchstaben a) und b)

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

Zu Buchstabe c)

Die Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand wurden nicht erörtert.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Zu den Buchstaben a) und b)

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

Zu Buchstabe c)

Der Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger wurde nicht erörtert.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Zu den Buchstaben a) und b)

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

Zu Buchstabe c)

Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft wurde nicht erörtert.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Zu den Buchstaben a) und b)

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.

Zu Buchstabe c)

Die Bürokratiekosten aus Informationspflichten wurden nicht erörtert.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Zu den Buchstaben a) und b)

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.

Zu Buchstabe c)

Der Erfüllungsaufwand für die Verwaltung wurde nicht erörtert.

F. Weitere Kosten

Zu den Buchstabe a) und b)

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 Wohnmieten und damit auch auf das allgemeine Preisniveau auswirken.

Zu Buchstabe c)

Die weiteren Kosten wurden nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781(neu) in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen;
- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 für erledigt zu erklären;
- c) den Antrag auf Drucksache 21/1753 abzulehnen.

Berlin, den 8. Oktober 2025

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Caren Lay
Vorsitzende

Michael Kießling
Berichtersteller

Katalin Gennburg
Berichterstellerin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Drucksache 21/781 (neu) – mit den Beschlüssen des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen (24. Ausschuss)

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|--|
| Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung | Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung |
| Vom ... | Vom ... |
| Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: | Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: |
| Artikel 1 | Artikel 1 |
| Änderung des Baugesetzbuchs | Änderung des Baugesetzbuchs |
| Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch <i>Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)</i> geändert worden ist, wird wie folgt geändert: | Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: |
| 1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert: | 1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert: |
| a) Die Angabe zu § 36 wird durch die folgende Angabe ersetzt: | a) u n v e r ä n d e r t |
| „§ 36 Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde | |
| § 36a Zustimmung der Gemeinde“. | |
| | b) Nach der Angabe zu § 37 wird die folgende Angabe eingefügt: |
| | „§ 37a Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung“. |
| b) Nach der Angabe zu § 216 wird die folgende Angabe eingefügt: | c) u n v e r ä n d e r t |
| „§ 216a Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen | |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|---|
| von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“. | |
| c) Nach der Angabe zu § 246d wird die folgende Angabe eingefügt: | d) u n v e r ä n d e r t |
| „§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“. | |
| | 2. § 1 Absatz 6 wird wie folgt geändert: |
| | a) In Nummer 8 Buchstabe a wird nach der Angabe „der Bevölkerung,“ die Angabe „einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen,“ eingefügt. |
| | b) Nummer 9 wird durch die folgende Nummer 9 ersetzt: |
| | „9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich |
| | a) des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und |
| | b) der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,“. |
| 2. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert: | 3. § 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert: |
| a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt: | a) Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt: |
| „a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | „a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes |
| aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen <i>oder bestimmte Geräuschemissionskontingente</i> nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Tech- | aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|---|
| nischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder | gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder |
| | bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder |
| <i>bb)</i> bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“. | cc) un verändert |
| b) In Nummer 24 wird nach der Angabe „Vorgaben des Immissionsschutzrechts“ die Angabe „und Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa“ eingefügt. | b) un verändert |
| 3. § 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt: | 4. un verändert |
| „(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“ | |
| 4. § 34 wird wie folgt geändert: | 5. § 34 wird wie folgt geändert: |
| a) In Absatz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 2“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 2 und 3 Satz 1 über die Befreiung“ ersetzt. | a) un verändert |
| | b) Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b wird durch den folgenden Buchstaben b ersetzt: |
| | „b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaf- |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|--|
| | fen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder“. |
| b) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt: | c) Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt: |
| „(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, <i>städtebaulich vertretbar ist</i> und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“ | „(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“ |
| 5. § 36 wird wie folgt geändert: | 6. un verändert |
| a) Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt: | |
| „§ 36 | |
| Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde“. | |
| b) In Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33 bis 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie § 35“ ersetzt. | |
| c) In Absatz 2 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 31, 33, 34 und 35“ durch die Angabe „§ 31 Absatz 1 und 2, den §§ 33, 34 Absatz 1, 2 und 3a sowie aus § 35“ ersetzt. | |
| 6. Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt: | 7. Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt: |
| „§ 36a | „§ 36a |
| Zustimmung der Gemeinde | Zustimmung der Gemeinde |
| (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträ- | (1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträ- |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|---|---|
| ger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. § 36 Absatz 2 Satz 2 <i>über die Einvernehmensfiktion</i> gilt entsprechend. | ger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend. |
| (2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist. | (2) u n v e r ä n d e r t |
| (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“ | (3) u n v e r ä n d e r t |
| | 8. § 37 Absatz 2 wird durch den folgenden Absatz 2 ersetzt: |
| | „(2) Handelt es sich dabei um Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundeswehr oder der verbündeten Streitkräfte, einschließlich der Herstellung und Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, entscheidet über die Abweichung die höhere Verwaltungsbehörde nach Anhörung der Gemeinde. Die Anhörung der Gemeinde ist entbehrlich, wenn diese bereits zuvor beteiligt war. Versagt die höhere Verwaltungsbehörde ihre Zustimmung oder widerspricht die Gemeinde dem beabsichtigten Vorhaben, entscheidet das zuständige Bundesministerium im Einvernehmen mit den beteiligten Bundesministerien und im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde.“ |
| | 9. Nach § 37 wird der folgende § 37a eingefügt: |
| | „§ 37a |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|---|---|
| | <p style="text-align: center;">Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung</p> |
| | <p>(1) Vorhaben, die der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung, insbesondere von Munition, Sprengstoffen und deren Vorprodukten, dienen und deren Erforderlichkeit für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr durch eine Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung bestätigt wird, sind, auch sofern sie nicht von § 35 Absatz 1 Nummer 4 erfasst sind, im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Die Erklärung nach Satz 1 ist unanfechtbar; auf ihre Abgabe besteht kein Anspruch. § 35 Absatz 5 Satz 1 bis 3 ist anzuwenden.</p> |
| | <p>(2) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach Absatz 1 entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Lehnt die höhere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde das nach Satz 1 oder nach § 14 Absatz 2 Satz 1 erforderliche Einvernehmen, entscheidet das Bundesministerium der Verteidigung im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde; die Gemeinde ist anzuhören, wenn sie nicht bereits zuvor beteiligt war. § 36 Absatz 2 Satz 3 findet keine Anwendung.</p> |
| | <p>(3) § 37 Absatz 3 gilt entsprechend.</p> |
| | <p>(4) Die Absätze 1 bis 3 sind auch anzuwenden, wenn es um die Änderung oder Erweiterung von Vorhaben nach Absatz 1 geht, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. In diesen Fällen kann zugleich von Festsetzungen dieses Bebauungsplans befreit werden.“</p> |
| <p>7. § 201a wird wie folgt geändert:</p> | <p>10. un verändert</p> |
| <p>a) In Satz 2 wird die Angabe „§ 31 Absatz 3,“ gestrichen.</p> | |
| <p>b) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.</p> | |

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|---|
| 8. Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt: | 11. Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt: |
| „§ 216a | „§ 216a |
| Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm | Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm |
| <p>(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen von <i>Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen</i> nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend <i>dieser</i> abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.</p> | <p>(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa, die von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichen, durch gerichtliche Entscheidung als unwirksam, nachdem ein Wohnbauvorhaben entsprechend diesen abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die zuständige Bauaufsichts- und die zuständige Immissionsschutzbehörde im Einvernehmen über die Anordnung von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht, die zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Kann ein Einvernehmen nicht erreicht werden, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ist eine geräuschemittierende Anlage betroffen, welche im Wege einer das Bau- und Immissionsschutzrecht konzentrierenden Planfeststellung oder Plangenehmigung genehmigt wurde, entscheidet in Bezug auf diese Anlage die Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsbehörde im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichts- und der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Dabei ziehen die zuständigen Behörden sämtliche Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle, auf dem Ausbreitungsweg und an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in Betracht. In Bezug auf den baulichen Bestand, der auf Grundlage der von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm abweichenden unwirksamen Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa errichtet wurde, ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm insoweit nicht anzuwenden.</p> |
| (2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb | (2) u n v e r ä n d e r t |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|---|--|
| befanden, dürfen Anforderungen nach Absatz 1 nur gestellt werden, wenn diese zumutbar sind und sich die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet. Weitergehende Anforderungen zum Schutz oder zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in Bezug auf die auf Grundlage der unwirksamen Festsetzungen hinzugetretene bauliche Nutzung aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind ausgeschlossen. | |
| (3) Anstelle von Anordnungen nach Absatz 1 und 2 können zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 getroffen werden. | (3) u n v e r ä n d e r t |
| (4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“ | (4) u n v e r ä n d e r t |
| 9. Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt: | 12. Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt: |
| „§ 246e | „§ 246e |
| Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau | Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau |
| (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften <i>in erforderlichem Umfang</i> abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: | (1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient: |
| 1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, | 1. u n v e r ä n d e r t |
| 2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder | 2. u n v e r ä n d e r t |
| 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohn- | 3. u n v e r ä n d e r t |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|---|
| zwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. | |
| <p><i>Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.</i> Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</p> | <p>Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.</p> |
| (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend. | (2) u n v e r ä n d e r t |
| (3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. | (3) u n v e r ä n d e r t |
| (4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. | (4) u n v e r ä n d e r t |
| (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch <i>den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke</i> zugelassen werden.“ | (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden: |
| | 1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke, |
| | 2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“ |
| 10. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert: | 13. § 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert: |
| a) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt. | a) u n v e r ä n d e r t |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

| Entwurf | Beschlüsse des 24. Ausschusses |
|--|--|
| | b) Satz 2 wird durch den folgenden Satz ersetzt: |
| | „Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht für Flächen, auf denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, oder wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden.“ |
| b) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt. | c) un verändert |
| Artikel 2 | Artikel 2 |
| Inkrafttreten | Inkrafttreten |
| Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. | Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. |

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Michael Kießling und Katalin Gennburg

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Zu Buchstabe a)

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Drucksache 21/781 (neu) in seiner 18. Sitzung am 10. Juli 2025 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat, den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, den Haushaltsausschuss (auch gemäß § 96 Geschäftsordnung BT) sowie an den Verkehrsausschuss.

Zu Buchstabe b)

Der Deutsche Bundestag hat den textidentischen Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 21/1084 in seiner 21. Sitzung am 11. September 2025 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überwiesen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat, den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz, den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, den Haushaltsausschuss (auch gemäß § 96 Geschäftsordnung BT) und den Verkehrsausschuss.

Zu Buchstabe c)

Der Deutsche Bundestag hat den Antrag der Fraktion Die Linke auf Drucksache 21/1753 in seiner 28. Sitzung am 25. September 2025 in erster Lesung beraten und zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen überweisen und zur Mitberatung an den Ausschuss für Arbeit und Soziales, den Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat, den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit und den Verkehrsausschuss.

II. Wesentlicher Inhalt der Vorlagen

Zu den Buchstaben a) und b)

Der Gesetzentwurf setze 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 Umwandlungsschutz und die Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu verlängern. Anlass sei der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der insbesondere in vielen urbanen Räumen nach wie vor bestehe. Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf würden Erleichterungen von Wohnbauvorhaben den Gemeinden zur Verfügung gestellt und der Mietwohnungsbestand durch eine befristete Fortgeltung von Instrumenten gestärkt werden.

Als weitgehende Flexibilisierung für den Wohnungsbau werde – 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 ermögliche. Zugleich sollten die Möglichkeiten des § 31 Absatz 3 BauGB, zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu befreien, deutlich erweitert werden. Parallel sollten auch im unbepflanzten 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 würden. Hierdurch würden zum einen Wohnbauvorhaben erleichtert und beschleunigt und zum anderen werde eine erhebliche Entlastung von Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft und der Verwaltung erreicht.

Aufgrund der weiterhin angespannten Situation auf den Wohnungsmärkten sollten 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 sollten die Möglichkeiten einer einzelfallgerechten und rechtssicheren Lösung von Lärmkonflikten im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen, gestärkt werden. Dazu solle 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.

Der Bundesrat hat in seiner 1056. Sitzung am 11. Juli 2025 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes Stellung zu nehmen (Drucksache 21/1084, Anlage 3). Dazu hat die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung auf Drucksache 21/1084, Anlage 4, Stellung genommen.

Der Nationale Normenkontrollrat (NKR) hat gemäß § 6 Absatz 1 des Gesetzes zur Einsetzung eines Nationalen Normenkontrollrates (NKR-G) auf Nummer 7594 (BMWSB) zum Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 21/1084 Stellung bezogen (Drucksache 21/1084, Anlage 2).

Zu Buchstabe c)

Die Antragsteller kritisieren, dass sich die als Lösung der Wohnungskrise verkaufte Maßnahmen der Bundesregierung bei genauerer Betrachtung als Bodenspekulations-Turbo und Privatisierungsprogramm mit weitreichenden sozialen, ökologischen und demokratischen Schäden entpuppe. Kern des sogenannten „Bau-Turbos“ sei § 246e BauGB. Dieser erlaube unter anderem die Ausweisung von Bauland ohne Bebauungsplan im Außenbereich und eröffne eine weitreichende Abkehr von den bisherigen Grundsätzen von Bauleitplanung und Baurecht. Die Antragsteller fordern, dass der Leerstand in Deutschland behoben werde, der Umbau von Gebäuden vor Neubau Priorität habe. Die Bundesregierung müsse die gesetzlichen Grundlagen zur Mobilisierung der zweckentfremdeten Ferienunterkünfte stärken, die kommunalen Verwaltungen in die Lage versetzen, diese umzusetzen und Investitionen über die Städtebauförderung auf den Weg bringen. Ferner müsse der Handlungsspielraum für die Kommunen zur Sicherung von Gemeinwohlbedarfen und einer funktionierenden sozialen Daseinsvorsorge und für die Priorisierung einer nachhaltigen Innenentwicklung mit sozialer Infrastruktur gefördert werden. Darüber hinaus sollten die Grundlagen für die Durchsetzung einer sozialen Bodenpolitik und für eine ökologische Bodenordnung gestärkt werden. Dafür brauche es einen Bodenpreisdeckel, eine Bodenwertzuwachssteuer und die Ertüchtigung kommunaler Vorkaufs- und Eingriffsrechte.

III. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstaben a)

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat in seiner 6. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in der geänderten Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfohlen, den Antrag auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 12. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der

AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfahlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfahlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 17. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfahlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Der **Verkehrsausschuss** hat in seiner 9. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke empfahlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in geänderter Fassung anzunehmen.

Zu Buchstabe b)

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat in seiner 6. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 12. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Haushaltsausschuss** hat in seiner 17. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Der **Verkehrsausschuss** hat in seiner 9. Sitzung am 8. Oktober 2025 empfohlen, den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/1084 einvernehmlich für erledigt zu erklären.

Zu Buchstabe c)

Der **Ausschuss für Arbeit und Soziales** hat in seiner 6. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Antrag auf Drucksache 21/1753 abzulehnen.

Der **Ausschuss für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat** hat in seiner 7. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke empfohlen, den Antrag auf Drucksache 21/1753 abzulehnen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat in seiner 12. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Antrag auf Drucksache 21/1753 abzulehnen.

Der **Verkehrsausschuss** hat in seiner 9. Sitzung am 8. Oktober 2025 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN empfohlen, den Antrag auf Drucksache 21/1753 abzulehnen.

IV. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat in seiner 3. Sitzung am 25. Juni 2025 einvernehmlich beschossen, vorbehaltlich der Überweisung, die öffentliche Anhörung zum Bau-Turbo am 10. September 2025 durchzuführen.

Die öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - BT-Drucksache 21/781 (neu) – fand als 7. öffentliche Ausschusssitzung am 10. September 2025 statt. Folgende Verbände und Sachverständige waren eingeladen:

- **Bernd Düsterdiek**, Beigeordneter Dezernat Umwelt und Städtebau, Deutscher Städte- und Gemeindebund
- **Andrea Gebhard**, Präsidentin, Bundesarchitektenkammer, benannt durch die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
- **Prof. Dr. Mathias Hellriegel LL.M.**, Rechtsanwalt, Hellriegel Rechtsanwälte, benannt durch die Fraktion der CDU/CSU
- **Dr. Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., benannt durch die Fraktion der CDU/CSU
- **Prof. Hilmar von Lojewski**, Beigeordneter, Leiter Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, Deutscher Städtetag
- **Peter Lutz**, Unternehmensberatung, benannt durch die Fraktion der AfD
- **Judith Nurmman**, Architects for Future Deutschland e. V., benannt durch die Fraktion Die Linke
- **Aygül Özkan**, Hauptgeschäftsführerin, Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., benannt durch die Fraktion der SPD
- **Dr. Kay Ruge**, Stellvertreter des Hauptgeschäftsführers & Beigeordneter für Verfassung, Verwaltungsreformen, Grundsatzfragen Europarecht, Umwelt und Bauen, Ausländer- und Asylfragen, Veterinärwesen, Deutscher Landkreistag
- **Dirk Salewski**, Präsident, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V., benannt durch die Fraktion der CDU/CSU
- **Robert Scholz**, Architekt, benannt durch die Fraktion der AfD
- **Dr. Melanie Weber-Moritz**, Präsidentin, Deutscher Mieterbund e. V., benannt durch die Fraktion der SPD

Die schriftlichen Stellungnahmen der geladenen Sachverständigen auf den Ausschussdrucksachen 21(24)13-A bis -J, sowie das Wortprotokoll der 7. Sitzung stehen der Öffentlichkeit über das Internet des Deutschen Bundestages zur Verfügung.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Drucksache 21/781 (neu), den textidentischen Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 21/1084, sowie den Antrag der Fraktion Die Linke auf Drucksache 21/1753 in seiner 8. Sitzung am 8. Oktober 2025 abschließend beraten.

Fraktionsmeinungen

Die **Fraktion der CDU/CSU** führte aus, dass Deutschland im Bereich des Wohnungsmarktes schlecht aufgestellt sei. Im Jahr 2024 seien lediglich 252 000 Wohnungen fertiggestellt worden, das sei zu wenig. Wichtiger als Fertigstellungen seien zudem die Zahlen der Genehmigungen. Im Jahr 2024 habe es nur 215 000 Baugenehmigungen gegeben, das sei der niedrigste Wert seit 2010 und ein Rückgang von etwa 40 Prozent gegenüber dem Jahr 2022. Die Mieten stiegen an vielen Stellen, weil es nicht genug Angebot gebe. Man ermögliche jetzt mit dem Bau-Turbo, dass die Kommunen von aufwendigen und kostenträchtigen Regeln des Baugesetzbuches abweichen könnten, um schneller, mehr und günstiger zu bauen. Der Bau-Turbo gelte bundesweit und nicht nur in angespannten Wohnungsmärkten. Genehmigungen könnten dabei binnen drei Monaten als erteilt gelten, sofern die Gemeinde nicht widerspricht. Die Kommunen könnten selbst entscheiden, ob sie den Bau-Turbo anwenden wollten. Damit bleibe die kommunale Planungshoheit gewahrt. Mit städtebaulichen Verträgen können sie zudem schon heute Auflagen festlegen und damit Bodenspekulation verhindern. Der Bau-Turbo vereinfache zudem das Bauen in zweiter Reihe sowie die Aufstockung von Supermärkten. Die Möglichkeit, von Vorgaben der TA-Lärm abzuwei-

chen, seinen Quantensprung und ermögliche die Stadt der kurzen Wege. Der Bau-Turbo werde als zentrales Instrument bezeichnet, um Baukosten durch vereinfachte Verfahren zu senken und letztlich auch steigenden Mieten zu begegnen. Der Bau-Turbo sei eine befristete Ausnahmevorschrift, auf die eine umfassende Novelle des Baugesetzbuches folgen werde, um Planungsverfahren dauerhaft zu beschleunigen. Insgesamt sei dies ein wichtiger erster Schritt, der in konstruktiver Zusammenarbeit in der Koalition erreicht worden sei.

Die **Fraktion der AfD** war der Auffassung, dass das Problem nicht das langsame Bauen sei, sondern dass überhaupt nicht gebaut werde, weil Bauen zu teuer sei. 40 Prozent aller Baukosten würden durch Steuern, Abgaben und energetische Vorschriften verursacht werden. 760 000 Wohnungen seien im Bauüberhang, genehmigt und geplant, würden aber wegen zu hoher Kosten und damit verbundenen unbezahlbaren Mieten nicht gebaut. Hunderte Bewerber stünden vorwiegend in deutschen Ballungsgebieten Schlange für eine einzige Wohnung. Die Bundesregierung antworte nun darauf mit schnelleren Baugenehmigungsverfahren und Digitalisierung. Benötigt würden stattdessen bezahlbare Baukosten. Es wird bezweifelt, dass die geplante Beschleunigung von Bauanträgen wirkliche Wirkung entfaltet, da das zentrale Problem in den hohen Baukosten liege, etwa bei Baustoffen und Energie. Das Gesetz sei daher reine PR-Kosmetik. Auch Vorschläge wie Wohnungsaufstockungen auf Einkaufszentren werden als unrealistisch eingeschätzt. Die Mietpreiskrise wird als hausgemacht bezeichnet, verschärft durch steigende CO₂-Abgaben, die Vermieter kaum dauerhaft tragen könnten. Insgesamt wird den Bau-Turbo als nachteilig für Mittelstand und Handwerk bewertet. Der Bau-Turbo wird als in zweifacher Hinsicht verfehlt kritisiert, da er weder die Wohnungsnot löse noch die gewachsene Planungskultur bewahre. Statt echter Beschleunigung handele es sich um einen Frontalangriff auf das deutsche Planungsrecht. Mit § 36a werde die kommunale Selbstverwaltung ausgehöhlt, da Schweigen nach drei Monaten faktisch als Zustimmung gelte, und § 246e bedeute eine befristete Blankovollmacht, die das Baugesetzbuch aushebele. Damit würden städtebauliche Strukturen aufs Spiel gesetzt, ohne die Ursachen der Wohnungsnot anzugehen, die vor allem in Migration, Regulierungsdichte, Abgabenlast und Energiepolitik zu sehen seien. Der Bau-Turbo schaffe so weder mehr Wohnraum noch Vertrauen, sondern beschädige die demokratische Planungskultur. Fragwürdig sei schließlich, wie Gemeinden innerhalb von drei Monaten rechtsichere Entscheidungen treffen sollten.

Die **Fraktion der SPD** erklärte, dass es ihrer Fraktion vor allem um Beschleunigung, Begrenzung von Vorschriften und bezahlbares Wohnen gehe. Bisher mussten Kommunen einen Bebauungsplan aufstellen, um Wohnungsbau möglich zu machen. Das habe zum Teil viele Jahre gedauert. Dies sei in Zukunft in drei Monaten möglich. Die Beschleunigung gelte auch für Kitas, für Schulen und Ärztehäuser. Ferner begrenze man die Vorschriften im Bau. Mit dem Bau-Turbo gebe man den Kommunen die Freiheit, selbst zu entscheiden, wo sie bauen möchten. Allerdings sei Bauen im Außenbereich nur angrenzend an bestehende Bebauung gestattet. Ein großer Teil der Kosten entstehe durch zu aufwendige Planung. Mit dem Bau-Turbo senke man die Planungskosten. Dies sei ein erster Schritt. Weitere wie der Gebäudetyp E würden folgen. Es werden die Fortschritte im parlamentarischen Verfahren zum Bau-Turbo betont und die positiven Ergebnisse der Anhörung hervorgehoben. Mit dem Gesetz werde die Schaffung von Bauflächen beschleunigt, Planungs- und Genehmigungsprozesse verkürzt und damit bezahlbarer Wohnraum ermöglicht. Die Kommunen würden nicht unter Druck gesetzt, sondern behielten die Entscheidungshoheit über Projekte. Durch Änderungen im Verfahren – etwa die Verlängerung der Entscheidungsfrist von zwei auf drei Monate, die Möglichkeit zur Ansiedlung gesundheitsnaher Einrichtungen und die Einführung einer strategischen Umweltprüfung – seien wichtige Verbesserungen erreicht worden. Ziel sei es, lebendige Quartiere zu schaffen und gleichzeitig Rechtssicherheit zu erhöhen. Insgesamt sei der Bau-Turbo ein wichtiger erster Schritt für die Legislatur, für dessen Ausgestaltung der Koalition und dem Ministerium gedankt wird. Die Fraktion wendet sich ferner gegen die AfD und kritisiert deren Aussagen zur Wohnungsnot und zum Bürokratieabbau als widersprüchlich. Die Debatte über Militarisierung wird zurückhaltend kommentiert und auf die aktuelle Bedrohungslage verwiesen. Der Bau-Turbo wird als wichtiger, wenn auch nicht allein ausreichender Baustein bezeichnet, um insbesondere die Rekordmittel für den sozialen Wohnungsbau schnell wirksam werden zu lassen. Dieser Ansatz sei auch vom Deutschen Städte- und Gemeindebund bestätigt worden. Für kleinere Kommunen würden zudem konkrete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung des Bau-Turbos erarbeitet.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** erläuterte, man in Deutschland einen Bauüberhang von fast 760 000 Wohnungen habe. Es fehle nicht an Baugenehmigungen, sondern es werde weniger gebaut, weil die Baukosten massiv angestiegen seien, die Bodenpreise zu hoch seien und auch das Fachpersonal fehle. Der neue § 246e Baugesetzbuch lege eine „Kettensäge“ an die gesamte Bauleitplanung an. Unklar bleibe aber, ob dann wirklich gebaut werde. In Ihrem Gesetzentwurf heiße es vor allem „Bauen mit der Brechstange“, im Innen- und Außenbereich, auch abseits von angespannten Wohnungsmärkten, auf der grünen Wiese; da, wo sich gerade noch eine freie Fläche befinde. Die Bundesregierung hebele das kommunale Planungsrecht und die wichtigen Beteiligungsfor-

mate aus. Man fordere die Streichung des § 246e aus dem Gesetzentwurf. Stattdessen werde die Stärkung von Um- und Ausbau im Bestand und im Innenbereich gefordert. Es wird betont, dass man zwar für eine sinnvolle Vereinfachung von Planungsverfahren eintrete, den sogenannten Wohnungsbauturbo jedoch entschieden ablehne. Vor allem § 246e BauGB werde kritisiert, da er Spekulation und steigende Bodenpreise begünstige, Zersiedelung fördere, Kommunen unter Druck setze und keineswegs automatisch zu mehr bezahlbarem Wohnraum führe. Stattdessen wird eine grundlegende Neuausrichtung der Baupolitik gefordert: Vorrang für Innenentwicklung, Nachverdichtung und Umnutzung bestehender Gebäude, verbindliche soziale Quoten, dauerhafte Schutzinstrumente für Sozialwohnungen, stärkere kommunale Vorkaufsrechte sowie neue Ansätze für Klimaanpassung, Biodiversität und Flächensparen. Ziel sei eine Baugesetzgebung, die ökologisch und sozial ausgewogene Städte stärke, statt Profitorientierung zu befördern. In diesem Sinne wird um Zustimmung zu den vorgelegten Anträgen geworben, die die Streichung des § 246e vorsähen. Darüber hinaus wird betont, dass die beabsichtigte Planungsbeschleunigung grundsätzlich unterstützt werde und Kommunen mehr Handlungsspielräume erhalten sollten. Kritisiert wird der Bau-Turbo jedoch als „Mogelpackung“. Er schaffe Überschriften statt Wohnungen und werde auch von Fachverbänden skeptisch gesehen. Sozialquoten und eine Baupflicht fehlten, während Bodenpreise stiegen und durch § 246e zusätzlicher Flächenfraß sowie Schwächungen im Klima- und Naturschutz drohten. Zudem sei die vorgesehene Genehmigungsfiktion von drei Monaten für viele kleinere Kommunen personell nicht leistbar, weshalb eine Verlängerung auf sechs Monate gefordert wird. Hierzu liege ein Änderungs- und ein Entschließungsantrag der Fraktion vor.

Die **Fraktion Die Linke** führte aus, dass es bundesweit 2 Millionen leerstehende Wohnungen gebe. Eine Baugenehmigung sei noch kein Neubau. Es gebe rund 800 000 Wohneinheiten im Bauüberhang, die nicht gebaut würden. Es müsse vielmehr ein Baugebot geben. Der vorgelegte Bau-Turbo sei ein reiner Genehmigungsturbo, der die Bodenspekulation weiter anheizen werde. Mit dem § 246e BauGB solle es eine Generalbefreiung für neue Wohnbauten im Außenbereich geben, ohne verbindliche Bebauungsplanung, ohne Rücksicht auf Klima, Umwelt und demokratische Beteiligung. Das sei harte Investorenpolitik. Vielmehr müsse der Leerstand in Deutschland behoben werden, der Umbau von Gebäuden müsse vor dem Neubau Priorität haben und die gesetzlichen Grundlagen zur Mobilisierung der zweckentfremdeten Ferienunterkünfte müsse gestärkt werden. Herausgestellt wird, dass der Bau-Turbo zwar als zentrales Projekt der Bundesregierung gelte, jedoch in die falsche Richtung weise. Während die Regierung Bezahlbarkeit ausschließlich über den Markt definiere, sei eine öffentlich-rechtliche Preisregulierung wie beim Berliner Mietendeckel sinnvoll zu fordern. Der Bau-Turbo trage dagegen nicht zur Begrenzung von Mieten bei, sondern verschärfe die Wohnungs- und Mietpreiskrise und befeue zudem Bodenspekulation. Besonders kritisch wird auch die Zunahme von Zersiedelung und der Verlust landwirtschaftlicher Flächen gesehen, wovon selbst der Bauernverband warne. Überdies wird die Zersiedelung und eine massive Fehlsteuerung im Baugeschehen kritisiert, da trotz großer Leerstände am Bedarf vorbeigebaut werde. § 34 BauGB sei ein Freifahrtschein für Investoren und schwäche demokratische Beteiligung. Der Bau-Turbo werde von der Fachwelt klar abgelehnt und setze die Kommunen zusätzlich unter Druck. Scharf zurückgewiesen wird zudem ein kurzfristig eingebrachter Änderungsantrag, der eine Militarisierung des Baurechts festschreibe. Hervorgehoben wird die Bedeutung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dessen Entfristung begrüßt. Kritisch gesehen wird jedoch die Einführung einer neuen Befristung, die angesichts der angespannten Wohnungslage kontraproduktiv sei. Zudem wird die kurzfristig eingebrachte Änderung beanstandet, wonach der Genehmigungsvorbehalt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Aufstockungen und Neubauten ausgenommen werde, was eine Schwächung des Mieterschutzes darstelle.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** empfiehlt den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/781 (neu) in der geänderten Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke anzunehmen.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** empfiehlt den Änderungsantrag der Fraktionen CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksachen 21(24)30 mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen der AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke anzunehmen.

Die Änderungen entsprechen dem Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksachen 21(24)30, deren Inhalte sich aus der Beschlussempfehlung, B. Besonderer Teil, ergeben.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** empfiehlt den Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksache 21/1084 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke für erledigt zu erklären.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** empfiehlt den Antrag der Fraktion Die Linke auf Drucksache 21/1753 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Enthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abzulehnen.

Weitere Änderungsanträge der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke

Der Änderungsantrag der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** auf Ausschussdrucksache 21(24)28 zum Gesetzentwurf der Fraktionen CDU/CSU und SPD – Drucksachen 21/781 (neu) – hat folgenden Wortlaut:

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe „§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau“ gestrichen.

2. Nr. 9 § 246e wird gestrichen.

Berlin, den 08.10.2025

Begründung

Anders als im einleitenden Teil des Gesetzentwurfs beschrieben, löst die Einführung des § 246e in das Baugesetzbuch (BauGB) die Wohnungskrise nicht, sondern verschärft sie, indem falsche Anreize gesetzt werden: Der sogenannte Bau-Turbo fördert Bodenspekulation und umweltschädliche Zersiedelung sowie Naturzerstörung, statt bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen.

Durch die Norm wird Bodenspekulationen zunehmen, und damit ein weiterer Anstieg der Bodenpreise angefangen. Die Möglichkeit, weitgehend von den Vorschriften des BauGB abzuweichen, und der fehlende Umsetzungsanreiz verschärfen den Wettbewerb um Baurechte und Bauland. Es ist weder ein klares Baugesetzbuch formuliert noch eine andere Form der Verpflichtung zur Umsetzung vorgesehen. Dadurch werden spekulative Investoren begünstigt, was zu steigenden Bodenpreisen führen kann. Profitorientierte Projekte könnten so Vorrang vor gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Wohnformen erhalten. Der Gesetzentwurf geht an der Zielsetzung vorbei, das zeigt auch die breite Ablehnung, die der § 246e BauGB in Fachkreisen und darüber hinaus erfahren hat. Der Paragraph ist daher ersatzlos zu streichen.

Wie auch die Sachverständigenanhörung am 10.09.2025 im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages noch einmal aufgezeigt hat, fehlt es der Norm sowohl an jeglicher Lenkungswirkung in Richtung der Förderung von mehr bezahlbarem Wohnraum als auch an einer sinnvollen Verbesserung von Fristen und Abläufen. Der maßgeblichen Begründung entgegenstehend wurde eine äußerst weitreichenden Ausnahmenvorschrift erdacht, die keine klaren Vorgaben zur sozialen Wohnraumförderung oder zur Schaffung preisgebundener Mietwohnungen enthält. Die Einschränkung der Anwendung in „angespannten Wohnungsmärkten“ ist außerdem gegenüber dem Referentenentwurf entfallen.

Der Gesetzentwurf sieht in § 246e Absatz 3 explizit vor, dass die weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau auch im Außenbereich angewendet werden dürfen. Mit einer vagen Einschränkung auf Flächen, die in „räumlichen Zusammenhang stehen“, droht statt einer geordneten, geplanten Siedlungsentwicklung ein unkontrolliertes „Ausfransen“ der Städte und Dörfer sowie ein Verlust wertvoller Grün-, Natur- und Agrarflächen, und damit schlussendlich eine Zunahme von Zersiedelung. Lebensräume von vielen Tier- und Pflanzen-

arten werden zerschnitten, Ökosysteme zerstört und der Artenverlust weiter verschärft. Dabei steht der Außenbereich im Baugesetzbuch unter besonderem Schutz.

Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Regelung in ihrer Struktur nahezu deckungsgleich mit dem § 13b BauGB ist, der aufgrund seiner Europarechtswidrigkeit zum 01.01.2024 außer Kraft getreten ist. Eine durch das Umweltbundesamt in Auftrag gegebene Untersuchung hat hierzu festgestellt, dass auch der § 13b BauGB nicht der Absicht gerecht werden konnte, durch Verfahrenserleichterungen zu einer vermehrten Ausweisung von Wohnbauland in Kommunen mit besonders großem Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu kommen. Tatsächlich sei das Verfahren auf Basis von § 13b BauGB vor allem von kleineren, vielfach ländlich geprägten Gemeinden genutzt worden, die Bauvorhaben in kleinem Maßstab verfolgten. Die Planungen begründeten überwiegend kleine Bauvorhaben mit meist geringer Dichte und führen so dazu, dass noch mehr siedlungsnahe Freiflächen neu in Anspruch genommen werden. Überdies seien die Verfahren mit teilweise umfangreichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden gewesen, u. a. durch die Inanspruchnahme strukturreicher und ökologisch hochwertiger Ortsrandstrukturen. Die Autoren der Studie haben daher dringend empfohlen von einer Verlängerung und Verstetigung des § 13b BauGB dringend abzusehen (Umweltbundesamt (Hg.), Qualitative Stichprobenuntersuchung zur kommunalen Anwendung des § 13b BauGB, TEXTE 93/2020). Nichts anderes kann für die neue Regelung des § 246e gelten, der in seinen Wirkungen nahezu identisch ist.

Insgesamt steht der Paragraph in dieser Form im Widerspruch zu den Zielen des Flächensparens und der nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung, konterkariert nachhaltige Innenentwicklung und fördert den Verfall der Ortskerne. Für die Kommunen entstehen dadurch massive Infrastrukturkosten. Neue Siedlungen am Siedlungsrand, insbesondere in Form von Einfamilienhäusern, erfordern hohe Erschließungs- und Betriebskosten für Straßen, Leitungen, Schulen und andere Infrastruktur, was die öffentlichen Haushalte zusätzlich belastet. Mit jedem Haus auf der grünen Wiese wird mehr Fläche verbraucht – auf Kosten der Natur. Damit wird es immer unwahrscheinlicher, das 30-Hektar-Ziel bis 2030 oder gar das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen.

In der Anhörung zum Gesetzentwurf haben die Kommunen explizit Bedenken geäußert, die 2-monatige Widerspruchsfrist sei zu kurz. Dies zeigt auf, dass auch die angestrebten Kernzielsetzungen einer zeiteffizienteren Planung verfehlt werden. Kommunen brauchen zuverlässige und rechtssichere Prozesse, um effizienter zu arbeiten, nicht zusätzlichen Druck und Mehrarbeit durch Einzelfallentscheidungen. Es muss Kommunen ermöglicht werden, umsichtige und vorausschauende Planung voranzutreiben, ohne dass eine Stadtverwaltung für ihre ablehnende Haltung im Einzelfall stärker unter Recht-fertigungsdruck gerät. Mit der Regelung geht auch eine substantielle Schwächung demokratischer Planungskultur einher: Beteiligungsrechte werden massiv eingeschränkt, und Verantwortung wandert von den Planungsverfahren in die Genehmigungsverfahren. Statt des § 246e ist eine grundsätzliche Überarbeitung des Bauplanungsrechts nötig: für eine grüne, gerechte und produktive Stadt- und Regionalentwicklung, der bezahlbare Wohn- und Lebensraum für alle bietet. Nur mit einer umfassenden Novellierung des Bauleitplanverfahrens lässt sich ein zukunftsfähiger Planungsprozess im Sinne der Neuen Leipzig-Charta gestalten.

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen empfiehlt, den Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 21(24)28 mit den Stimmen der Fraktionen der CSU/CSU, SPD und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Enthaltung der Fraktion der AfD abzulehnen.

Der Änderungsantrag der **Fraktion Die Linke** auf Ausschussdrucksache 21(24)32 zum Gesetzentwurf der Fraktionen CDU/CSU und SPD – Drucksachen 21/781 (neu) – hat folgenden Wortlaut:

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Die Nummern 1 bis 6 sowie 8 und 9 werden gestrichen.
2. Die bisherige Nummer 7 wird zu Nummer 1 und wie folgt geändert:

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

3. „§ 201 a wird wie folgt geändert:

- a) Satz 5 wird gestrichen.
- b) In dem neuen Satz 5 wird das Wort „Sie“ ersetzt durch „Die Rechtsverordnung nach Satz 1“.
- c) Aus dem bisherigen Satz 7 wird Satz 6.
- d) Aus dem bisherigen Satz 8 wird Satz 7.

4. Die bisherige Nummer 10 wird durch folgende Nummer 2 ersetzt:

„§ 250 wird wie folgt geändert:

Absatz 1 wird durch folgenden Absatz 1 ersetzt: „Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes bedarf der Genehmigung.“

Absatz 3 Satz 4 wird gestrichen.

Absatz 5 wird durch folgenden Absatz 5 ersetzt: „Das Grundbuchamt darf die Eintragung in das Grundbuch nur vornehmen, wenn ihm die Genehmigung nachgewiesen ist.“

In Absatz 6 wird nach Absatz 1 „Satz 1“ gestrichen.

Absatz 7 wird gestrichen.

Berlin, den 8. Oktober 2025

Heidi Reichinnek, Sören Pellmann und Fraktion

Begründung

Allgemeine Begründung:

Die Bundesregierung und die Koalition geben vor, mit der vorgeschlagenen Änderung des BauGB den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die vorgeschlagenen Änderungen sorgen allerdings vor allem für eine beschleunigte Inwertsetzung des Bodens statt für schnelleres Bauen, da die hierfür notwendigen Maßnahmen nicht adressiert werden. Der Schutz von Mieterinnen und Mietern wird zwar durch die Verlängerung des Umwandlungsverbots adressiert, allerdings ist vorherzusehen, dass durch die Steigerung der Bodenpreise im Wesentlichen teurer Neubau entstehen wird statt des dringend benötigten preiswerten Wohnraums.

Einzelbegründungen:

Zu 1.:

Streichung von Nummer 1 ergibt sich aus den weiteren Änderungen, keine Änderung der Inhaltsübersicht notwendig.

Streichung von Nummer 2: Aufweichungen der TA Lärm sind vorsichtig anzuwenden. Es bedürfte einer gesetzlichen Konkretisierung und weiterer fachlicher Debatte, um einen Interessenausgleich herbeizuführen. Im Zuge dieses Gesetzgebungsverfahrens, das vorgeblich die Geschwindigkeit des Neubaus adressieren möchte, kann die vorgeschlagene Regelung dazu führen, dass insbesondere im Bereich Sozialwohnungen der Schutz der Bevölkerung vor krankmachendem Lärm hintangestellt wird, sodass diese Änderung abzulehnen ist.

Streichung von Nummer 3.: Eine erleichterte Abweichung von Bebauungsplänen führt das Instrument des Bebauungsplans ad absurdum. Dieser wird im Rahmen einer Güterabwägung demokratisch festgesetzt, um einen Interessenausgleich zu gewähren. Die nachträgliche Aufkündigung dieses Interessenausgleichs zu Gunsten eines Einzelinteresses ist abzulehnen.

Streichung von Nummer 4.: Das Kriterium des Einfügens in die Umgebung in § 34 Gebieten ist ein Schutz der städtebaulichen Qualitäten des Bestands und unterliegt derzeit zumindest noch einem Minimalschutz durch die Güterabwägung. Dieser Schutz würde mit der Änderung zugunsten von Einzelinteressen weitgehend entfallen. Diese Aufweichung von städtebaulichen Schutzmechanismen ist abzulehnen.

Streichung von Nummer 5.: Ergibt sich durch die anderen Änderungen.

Streichung von Nummer 6.: Die Zustimmungsfiktion von zwei Monaten erschwert sowohl die demokratischen Rechte von Kommunalparlamenten als auch die fachlich gründliche Bearbeitung von Verfahren durch die zuständigen Verwaltungen erheblich. Durch die Fiktion ist die Missachtung vielfältiger Aspekte sowie die Überlastung kommunaler Verwaltungen vorprogrammiert und deswegen ist diese Änderung abzulehnen.

Streichung von Nummer 8.: Ergibt sich durch Streichung von Nummer 2.

Streichung von Nummer 9: Die Einführung des § 246e würde zu einer folgenschweren Abkehr von geplanter Siedlungsentwicklung führen, da sie insbesondere den Außenbereich von Siedlungen für den Wohnungsbau erschließt, ohne dass ein geregeltes Bauleitplanverfahren vorgeschaltet ist. Der vorgeschlagene § 246e kann als generelle Öffnungsklausel die Vorschriften des BauGB komplett aushebeln. Er würde zu einer verstärkten Bodenspekulation führen. Er würde ferner aufgrund der beschleunigten Entstehung von Einfamilienhaussiedlungen – insbesondere in ländlichen Räumen, wo in der Regel gar keine angespannten Wohnungsmärkte vorliegen – zu klimaschädlichen Auswirkungen haben sowie zu teils hohen Erschließungs-, Infrastruktur- und weiteren Folgekosten für die Kommunen führen. Er ist deswegen abzulehnen.

Zu 2.

Streichung von 7 a): Ergibt sich aus Streichung von Nummer 3.

Änderung von 7 b): Rechtsverordnungen können prinzipiell aufgehoben werden, wenn der Grund für ihren Erlass (hier: Angespannter Wohnungsmarkt) entfällt, bzw. nicht mehr vorliegt. Die Rechtsverordnungen in diesem Fall bereits bei Erlass mit einem Datum für ihr Auslaufen zu versehen, ist sachfremd, da aufgrund vielfältiger Faktoren (Bautätigkeit, Bevölkerungsentwicklung, etc.) nicht von vornherein durch Gesetz festgelegt werden kann, wann die Periode des angespannten Wohnungsmarktes auslaufen wird.

Ziffer 2 c) und d) sind Folgeänderungen, die sich aus der Streichung § 201 Absatz 5 ergeben.

Zu 3.

a) Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sollte grundsätzlich einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Dies dient dem Schutz der Mieterinnen und Mieter vor allem mit geringem Einkommen auch in Gebieten ohne angespannten Wohnungsmarkt.

b)-e) Die Änderungen ergeben sich aus der Neuregelung von Absatz 1.

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen empfiehlt, den Änderungsantrag auf Ausschussdrucksache 21(24)32 mit den Stimmen der Fraktionen der CSU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Enthaltung der Fraktionen der AfD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abzulehnen.

Entschließungsantrag

Der Entschließungsantrag der Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung - Drucksachen 21/781 (neu) – auf Ausschussdrucksache 21(24)29 (neu) hat folgenden Wortlaut:

Der Bundestag wolle beschließen:

Der Bundestag stellt fest:

Deutschland steckt in einer akuten Wohnungs- und Baukrise. Vor allem Familien, Auszubildende und Studierende leiden unter fehlendem, bezahlbarem Wohnraum. Mieten steigen rasant, und größere Wohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften sind Mangelware. Familien bleiben in zu kleinen Wohnungen oder geben den Kinderwunsch auf. Der Familienreport 2024 des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen, Senioren und Jugend bestätigt: Wohnraum ist für viele Familien eines der dringendsten Probleme. Auch junge Menschen wohnen länger bei den Eltern, da sogar ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft unbezahlbar ist oder Wohnheimplätze fehlen. Über Jahre wurde zu wenig bezahlbarer Wohnraum geschaffen, trotz günstiger Kreditbedingungen für den Wohnungsbau. Die Folge: Wohnungen, die sich Normalverdienende leisten können, fehlen. Gleichzeitig liegt im Gebäudebestand vorhandene Potenzial für den Wohnungsbau brach.

*Neben mehr Schutz von Mieter*innen durch das Faire-Mieten-Gesetz (Drucksache 21/222) braucht es Vorfahrt für sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau und ein Baugesetzbuch, das den Umbau und die Nachverdichtung durch einen Umbauturbo in den Mittelpunkt stellt. Nichts davon findet sich in dem Gesetzentwurf der Bundesregierung. Dabei hat sich Deutschland verpflichtet, die Ziele der Neuen Leipzig-Charta umzusetzen und einen Gesetzentwurf vorzulegen, der eine gerechte, grüne und produktive Stadt stärkt, die soziale Teilhabe, bezahlbaren Wohnraum, Klimaanpassung, eine nachhaltige Flächennutzung und eine hohe Umweltqualität ermöglicht. Es geht also darum, das Allgemeinwohl in das Zentrum der Bauleitplanung zu stellen und die kommunale Handlungsfähigkeit für die Entwicklung zukunftsfähiger Städte und Gemeinden gezielt zu stärken.*

*Doch der Entwurf verfehlt dieses Ziel und ermöglicht keine zielgerichtete Baupolitik für bezahlbaren Wohnraum. Stattdessen werden die Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung und die demokratische Aushandlung von Interessen wahlweise mit der Abrissbirne kurz und klein geschlagen oder mit der Brechstange ausgehebelt. Statt Planungs- und Beteiligungsrechte zu sichern, werden sie mit dem neuen § 246e Baugesetzbuch ausgehebelt. Bürger*innen wird suggeriert, dass so schnell mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen würde. Aber genau dort, wo er am dringendsten gebraucht wird – in verdichteten, gemischten urbanen Gebieten – greifen die Beschleunigungen nicht. Enge Fristen und oberflächliche Prüfungen sind für komplexe Projekte untauglich: Klima-, Verkehrs-, Lärm- und Infrastrukturfragen lassen sich so nicht verantwortungsvoll klären.*

*Hinzu kommt: Eine Baugenehmigung nach den Paragraphen 31, 34 und 246e des Gesetzentwurfs verpflichtet weder zum Bau noch zur Einhaltung von sozialen Kriterien für den Wohnungsbau. Die weitgehenden Abweichungsmöglichkeiten in Verbindung mit dem fehlenden Anreiz, wirklich zu bauen, verschärft sogar den Wettbewerb um Baurechte und Bauland. Es ist überhaupt nicht sichergestellt, dass wirklich neuer Wohnraum entsteht – dazu wird kein einziges Kriterium angelegt, das für gemeinwohlorientierten, bezahlbaren Wohnraum sorgen könnte. Eigentümer*innen können eine Baugenehmigung nutzen, um den Wert ihres Grundstücks zu erhöhen, ohne jemals Wohnungen zu bauen, und das Grundstück dann teuer weiterverkaufen. Der Gesetzentwurf fördert Spekulation, treibt die Bodenpreise nach oben und bevorzugt profitorientierte Projekte, statt gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Wohnungsbau.*

Es wird die Verantwortung auf der kommunalen Ebene erhöht, ohne die nötige Rahmenbedingungen zu sichern. Statt verlässlicher Verfahren entstehen für Kommunen neue Unsicherheiten: kurzfristige Einzelfallentscheidungen, hohe Rechts- und Planungsunsicherheit mit unbekanntem Folgewirkungen auf beschlossene Bebauungspläne. Auf die schon jetzt überlasteten Behörden kommen also mehr politische Konflikte zu. Kommunen brauchen aber effiziente, zuverlässige und rechtssichere Prozesse anstatt zusätzlichem Druck und Mehrarbeit durch Einzelfallentscheidungen. Formell bleibt die Planungshoheit unangetastet, in Wahrheit werden Kommunen in eine Situation gedrängt, ohne zentrale Werkzeuge zu bekommen. Hierzu zählen stärkere Vorkaufsrechte, ein wirksames Instrument für Innenentwicklungsmaßnahmen, klare bodenpolitische Steuerungen und soziale Quoten, die leistbaren Wohnraum tatsächlich absichern. Faktisch verlieren die Kommunen Handlungsfähigkeit, während zusätzliche Lasten entstehen – etwa durch neue Infrastrukturkosten für Straßen, Leitungen, Schulen und soziale Infrastruktur der neuen Baugebiete am Stadt- oder Dorfrand. Mehr Verantwortung ohne Ausstattung ist keine Stärkung der Kommunen.

In der Praxis gefährdet der Entwurf die Ziele der Innenentwicklung und des Flächensparens, da Vorhaben am Siedlungsrand und monofunktionale Strukturen erleichtert werden. Statt Ortskerne zu stärken, werden Zersiedelung und ökologische Schäden begünstigt. Mit der Schwächung planerischer Prinzipien droht der Verlust wertvoller Grün- und Agrarflächen. Dabei sind gerade sie unverzichtbar – für Klimaanpassung, Artenvielfalt sowie lebenswerte Städte und Dörfer. Diese zu überbauen, steht im Widerspruch zu den Zielen des Flächensparens und der nachhaltigen Stadtentwicklung und gefährdet Klima- und Naturschutzinteressen. Künftig können neue Luxuswohnungen entstehen, wo vorher Wiesen, Wälder oder Landwirtschaftsflächen waren.

Wir befürworten eine sinnvolle Vereinfachung und Straffung von Planungsverfahren (Bauleitplanverfahren) – vor allem im Bestand. Der sogenannte Wohnungsbau-Turbo befeuert nur Fehlentwicklungen, anstatt bezahlbaren und klimagerechten Wohnraum zu schaffen. Diese Planung mit der Brechstange führt im besten Fall zu steigenden Zahlen der Bauanträge in der Statistik. Dies bedeutet jedoch nicht automatisch mehr bezahlbare Wohnungen. Die Lösung liegt nicht in der ungezügelt Ausweisung neuer Baugebiete, sondern im intelligenten Umgang mit dem Immobilienbestand. Die Potentiale auf bereits bebauten Grundstücken sollten als Erstes gehoben werden. Leerstehende Kaufhäuser, einfache Gewerbebauten oder eingeschossige Parkplätze bieten Raum für Millionen neuer Wohnungen durch Aufstockung, Umbau und Nachverdichtung. Allein in den sieben Metropolstädten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) standen 2023 zirka 5,64 Millionen Quadratmeter leer, davon 2,68 Millionen Quadratmeter jenseits der Spitzenlagen. Insgesamt könnten so bis zu 4 Millionen Wohnungen geschaffen werden. Diese Flächen bergen ein enormes Potenzial, insbesondere für Städte, die zunehmend unter dem sogenannten Donut-Effekt leiden, bei dem sich das Leben und Wohnen immer mehr in die Peripherie verlagert, während die Innenstädte aussterben. Es braucht ein Gemeinwohl-Update des Planungsrechts, das Innenentwicklung in das Zentrum stellt, Mischungen ermöglicht, Beteiligung schützt und Kommunen mit wirksamen Instrumenten befähigt – statt sie mit kurzfristigen „Beschleunigungen“ und langfristigen Kosten alleinzulassen.

Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Änderung des Baugesetzbuches vorzulegen, der

1. die ersatzlose Streichung des § 246e BauGB vorsieht, da die Norm keine zielgerichtete Steuerung hin zu bezahlbarem Wohnraum ermöglicht, Fehlreize setzt und Grundsätze guter städtebaulicher Entwicklung unterläuft;
2. die Erleichterungen für die Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen nur dann zulässt, wenn mindestens 50 Prozent der entstehenden Wohnungen sozial gebunden oder gemeinwohlorientiert sind, und die Vorhaben durch Baugebote oder gleichwertige Instrumente verbindlich zur Umsetzung verpflichtet werden;
3. klarstellt, dass die Erleichterungen vor allem der Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien dienen und damit einen Umbau-turbo mit klarer Gemeinwohlbindung etablieren;
4. die Erleichterungen für die Abweichung vom Erfordernis, ein neues Wohngebäude in die nähere Umgebung einzufügen, nur dann ermöglicht, wenn bei den Projekten mindestens 50 Prozent soziale oder gemeinwohlorientierte

Wohnungen entstehen und die Projekte mit einem Baugebot verbunden sind. In diesem Sinne werden die Leitplanken der Neuen Leipzig-Charta (gerechte, grüne, produktive Stadt) gewahrt, mit planerischem Fokus auf qualitätsvoller Innenentwicklung und Nachverdichtung.

- 5. den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entfristet, Verdrängung zu erschweren und so die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern;*
- 6. die Regelung zur Bestimmung von angespannten Wohngebieten zu entfristen und so als dauerhaftes Instrument zu ermöglichen*
- 7. klarstellt, dass die Zustimmung der Gemeinde nur unter Auflagen zu den städtebaulichen Anforderungen erfolgt, zu welchen der Bau von sozialen oder gemeinwohlorientierten Wohnungen gehört, und der klarstellt, dass die Zustimmung an ein Baugebot zu knüpfen ist.*
- 8. bei der Zustimmungsfiktion klarstellt, dass das zuständige politische Gremium einzubeziehen ist, und die Frist deutlich auf sechs Monate verlängert;*
- 9. bei der Abwägung öffentlicher Belange entsprechend der Neuen Leipzig Charta sicherstellt, dass in jedem Fall auch die Auswirkungen auf Stadtklima, Umwelt, Verkehr oder soziale Infrastruktur geprüft werden muss.*
- 10. der eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger*innen sicherstellt und so eine Maßnahme des Abschlussberichts des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum umsetzt;*
- 11. es erleichtert, bei Bodenwertsteigerungen durch Planungsrechtänderungen die öffentliche Hand stärker zu beteiligen;*
- 12. das Vorkaufsrecht der Kommunen in so genannten Milieuschutzgebieten (Erhaltungssatzung) wieder rechtssicher ermöglicht;*

- 13. das Vorkaufsrecht der Kommunen für den Kauf von Wohnungen nach dem Erbbaurechtsgesetz und dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht;*
- 14. das Vorkaufsrecht der Kommunen für den Kauf von Grundstücken und bei Share-Deals ermöglicht;*
- 15. das Ertragswertverfahren für das Vorkaufsrecht ermöglicht und es so den Kommunen erleichtert wird das Vorkaufsrecht auszuüben;*
- 16. die dreifache Innenentwicklung stärkt, indem ein Innenentwicklungsmaßnahmengebiet eingeführt wird, dass es der Gemeinde erleichtert Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs, die Begründung von Baugeboten und Maßnahmen zur Flächenentsiegelung und Begrünung erleichtert;*
- 17. Einen Bundesbodenfonds einzurichten und den Aufbau von kommunalen Bodenfonds zu unterstützen;*
- 18. einen sozialen Flächenbeitrag bei der Neuverteilung von Bauland einführt, der es ermöglicht, dass bei der Neuverteilung ein Teil der Fläche für den Bau sozialer und gemeinwohlorientierter Wohnungen verwendet werden kann;*
- 19. die Beschlüsse aus der Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt 2030 konsequent auch im Baugesetzbuch umsetzt, die Durchgrünung von Städten*

und Gemeinden befördert, Naturflächen erhält und wiederherstellt sowie den Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten stoppt;

20. *ergänzende Anforderungen für die Klimaanpassung ermöglicht, die nötig sind, um Hitzebelastung sowie Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse zu vermeiden oder zu verringern. Hierzu zählen:*
 - a. *Flächen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser und Anlagen für die dezentrale Versickerung, Zisternen und Retentionsdächer,*
 - b. *Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen sowie dessen Zwischenspeicherung durch multifunktionale Auffangflächen,*
 - c. *die Möglichkeit, ein Pflanz- und Maßnahmengebots leichter anzuordnen,*
 - d. *die Flächen, auf denen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und Besonnung getroffen werden müssen sowie die Art dieser Maßnahmen;*
21. *ein Instrument zur Klimaanpassung (Klimaanpassungsmaßnahmengebiet) einführt und noch einmal klarstellt, dass über die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung und bei der Vorhabenzulassung den Gemeinden weitere Instrumente zur Verfügung stehen, mit denen sie den Klimaschutz und der Klimaanpassung auf ihrem Gemeindegebiet verbessern können;*
22. *die Ziele der Flächensparsamkeit verpflichtend zu verankern und Maßnahmen zur Erreichung des 30-ha-Flächenziels einführt, um das 30-Hektar-Flächenziel zu erreichen.*

Berlin, den 08.10.2025

Begründung

Zur Streichung des Bauturbos

Um zügig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, braucht es planungsrechtliche Instrumente, die die Innenentwicklung priorisieren, gemeinwohlorientierte Projekte absichern und Kommunen handlungsfähig machen. § 246e BauGB verfehlt all dies: Er hebt bewährte Abwägungs- und Beteiligungsprozesse aus, setzt falsche Anreize, im Außenbereich monofunktionalen Strukturen zu bauen, und erhöht Rechts- und Planungsunsicherheit in den Behörden und fördert Spekulation, weil weder eine Bauverpflichtung noch soziale Bindungen abgesichert sind. Die behauptete Beschleunigung greift gerade dort nicht, wo Wohnungen am dringendsten benötigt werden – im dichten, gemischten Bestand, und verteuert zugleich Boden durch leicht handelbare Genehmigungsrechte ohne Baupflicht. Darüber hinaus verschärft der §246e BauGB den Verlust von Ökosystemen sowie Tier- und Pflanzenarten. Jedes zusätzliche Haus auf der grünen Wiese erhöht auf Kosten der Natur die Flächeninanspruchnahme. Die Erreichung des 30-Hektar-Flächenziels bis 2030 oder gar des Netto-Null-Ziels bis 2050 rückt damit immer weiter in unerreichbare Ferne.

Stattdessen müssen Innenentwicklung, Umbau und Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen den Vorrang erhalten: klare soziale Quoten, ein Baugebot bzw. gleichwertige Instrumente, robuste kommunale Steuerungsmöglichkeiten (u. a. Vorkaufsrechte, bodenpolitische Auflagen) sowie verlässliche, rechtssichere Verfahren. Nur so entstehen tatsächlich neue, bezahlbare Wohnungen – qualitativ hochwertige, flächensparend und im Einklang mit Klimaanpassung, Stadtverträglichkeit und dem Allgemeinwohl.

Zu den Erleichterungen für die Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen in Bebauungsplänen

Um sicherzustellen, dass auch wirklich bezahlbare soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen gebaut werden, sind bei den vorgeschlagenen Änderungen im § 31 Absatz 3 BauGB eine Quote von mindestens 50 Prozent für soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen und ein Baugebot nach § 176 BauGB bzw. gleichwertige Instrumente notwendig. Ohne diese Ergänzungen ist nicht sichergestellt, dass die genehmigten Wohnungen überhaupt einen Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise und zur Schaffung und Bewahrung von sozial durchmischten Quartieren leisten und gebaut werden.

Zu den Erleichterungen zur Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung, Änderung und Erneuerung bestehender Wohn-, Verwaltungs- oder Gewerbeimmobilien

Um die Potentiale von bis zu 4 Millionen neuen Wohnungen durch Aufstockung, Umbau oder Erweiterung zu schaffen, braucht es Erleichterungen, die einen Umbauturbo zur Schaffung bezahlbaren sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbaus ermöglichen. Die vorgeschlagenen Änderungen greifen Vorschläge des Baukulturbericht 2022/23 der Bundesstiftung Baukultur mit dem Schwerpunktthema „Neue Umbaukultur“ auf.

Zu den Erleichterungen für die Abweichung vom Erfordernis, eines neuen Wohngebäudes in die nähere Umgebung einzufügen

Um sicherzustellen, dass auch wirklich bezahlbare soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen gebaut werden, ist bei den vorgeschlagenen Änderungen im § 34 Absatz 3b BauGB eine Quote von mindestens 50 Prozent für soziale und gemeinwohlorientierte Wohnungen und ein Baugebot nach § 176 BauGB bzw. gleichwertige Instrumente notwendig. Ohne diese Ergänzungen ist nicht sichergestellt, dass die genehmigten Wohnungen überhaupt einen Beitrag zur Lösung der Wohnungskrise und zur Schaffung und Bewahrung von sozial durchmischten Quartieren leisten und gebaut werden.

Zu der Entfristung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung führt zunehmend dazu, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung verändert und es zu einer sozialen Entmischung in den Städten kommt. Um dieser Entmischung entgegenzuwirken, benötigen die Kommunen den Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB als dauerhaftes Instrument der Stadtentwicklung.

Zu der Entfristung der Bestimmung von angespannten Wohnungsmärkten

Da eine Lösung der Wohnungskrise kurzfristig nicht zu erwarten ist, muss es dauerhaft möglich sein, über den § 201a BauGB angespannte Wohnungsmärkte zu bestimmen und so städtebauliche Instrumente wie das Vorkaufsrecht für unbebaute oder brachliegende Grundstücke in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans, (§25 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB) 31 3, Anordnung städtebaulicher Maßnahmen, zum Beispiel die Anordnung eines Baugebots (§175 Abs. 2 S. 2 BauGB und § 176 Abs. 1 S 1 Nr. 3 BauGB) anwenden zu können.

Zu der Zustimmung der Gemeinde und der Verlängerung der Frist für die Kommune

Die im vorgeschlagenen § 36a enthaltene Frist von 2 bzw. 3 Monaten entspricht in keiner Weise den Herausforderungen, die sich die Planungs- und Genehmigungsbehörden bei größeren Bauprojekten vor Ort stellen. Auch die Einbindung des in der Gemeinde zuständigen politischen Gremiums zur Steigerung der demokratischen Legitimation braucht mehr Zeit, um die rechtmäßige Einladung zu dem jeweiligen Gremium zu gewähren. Auch muss deutlicher werden, dass die Zustimmung der Gemeinde nur unter Auflagen zu den städtebaulichen Anforderungen erfolgen soll, um die Steuerungsfähigkeit der Kommunen im Sinne der Planungshoheit zu gewährleisten.

Zu der Abwägung öffentlicher Belange und Bürgerbeteiligung

*Die Abwägung öffentlicher Belange sollte entsprechend der Neuen Leipzig Charta erfolgen, und es sollten die Auswirkungen auf Stadtklima, Verkehr oder soziale Infrastruktur geprüft werden. Nur so wird eine Stadt- und Ortsentwicklung ermöglicht, die sich an den Bürger*innen vor Ort orientiert und nicht an den Profitinteressen von Immobilienkonzernen. Insbesondere bei Wohnungsbauvorhaben, die der Verdichtung und stärkeren Innenentwicklung dienen, ist eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger*innen für das Gelingen des Projekts zentral. Daher wurde im Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum der Bundesregierung als eine Maßnahme die Maßnahme 3.17 vereinbart, die auf eine gute und qualitätsvolle Beteiligung der Bürger*innen abzielt. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung steht im Widerspruch dieser Vereinbarung und verschlechtert die Instrumente demokratischer Entscheidungsprozesse in der Stadt- und Gemeindeplanung.*

Zu der stärkeren Beteiligung der öffentlichen Hand bei Bodenwertsteigerungen

Steigende Bodenpreise tragen zu hohen Baukosten bei, da sie den Wert eines Grundstücks unmittelbar erhöhen und so einen erheblichen Anteil an den Gesamtkosten eines Bauprojekts ausmachen. Die Knappheit von Bauland in attraktiven Lagen und eine hohe Nachfrage treiben die Preise in die Höhe. Dies schlägt sich direkt in den Kosten für Bauherren nieder. Bodenwertsteigerungen und hohe Bodenwerte müssen daher besser für das Gemeinwohl nutzbar gemacht werden. Neben der Preisstabilität sollte eine gemeinwohlorientierte Bodennutzung ermöglicht werden, die über eine kommunale Bodenvorratspolitik den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau fördert. Um Spekulation einzudämmen, Planungssicherheit zu erhöhen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen, muss die öffentliche Hand konsequent an planungsbedingten Bodenwertsteigerungen partizipieren. Hierfür stehen verschiedene Instrumente zur Verfügung, wie etwa gestärkte und ausgeweitete kommunale Vorkaufsrechte, ein sozialer Flächenbeitrag in der Baulandumlegung (nach § 58a BauGB), bei dem werterhöhende Vorteile vorrangig in kommunale Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausgeglichen und fristgebunden realisiert werden kann, verbindliche städtebauliche Verträge mit denen die Übernahme von Folgekosten für soziale/kulturelle Infrastruktur neben Quoten für geförderten Wohnungsbau und Maßnahmen der Klimaanpassung geregelt werden können oder Baugebote dafür, die dafür sorgen, dass baureife Grundstücke nicht brachliegen und Wertzuwächse tatsächlich in Wohnraum umgesetzt werden. So werden planungsbedingte Gewinne gemeinwohlorientiert abgeschöpft, Innenentwicklung gestärkt und die Finanzierung der öffentlichen Daseinsvorsorge gesichert.

Zu dem rechtssicheren Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 ((BVerwG 4 C 1.20) § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB kommt die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht in Betracht, wenn das Grundstück mit einem Wohnhaus bebaut ist und bewohnt wird und dieses keine Missstände oder Mängel i. S. d. § 177 Abs. 2 und 3 BauGB aufweist. Die dort genannten Mängel beziehen sich aber rein auf die bauliche Beschaffenheit und sind daher blind für Fragen des Milieuschutzes vor Verdrängung. Damit kann in diesem Fall das Vorkaufsrecht, das in vielen großen Städten ausgeübt wird, um Verdrängung zu verhindern, nicht mehr angewendet werden. Dies könnte geheilt werden, indem § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (Vorkaufsrecht im Milieuschutz) von § 26 Nr. 4 BauGB ausgenommen wird.

Zu dem Vorkaufsrecht bei Wohneigentumsgemeinschaften und Erbbaurechtsgemeinschaften

Die Bundesregierung hat bereits in der letzten Wahlperiode festgestellt, dass die kommunalen Vorkaufsrechte in § 24 BauGB gestärkt werden sollten. Ziel ist es, Umgehungen durch die Begründung von Wohnungseigentum zu verhindern. Der Endbericht der Expertengespräche verweist hierzu auf eine Entscheidung des OVG Hamburg, wonach ein Vorkaufsrecht bei nach WEG geteilten Gebäuden ausgeschlossen sei – auch wenn das gesamte Gebäude verkauft werde. Dies widerspreche jedoch der Zweckrichtung der Vorkaufsrechte. Der vorgeschlagene Ansatz berücksichtigt, dass der Verkauf sämtlicher Einheiten eines Grundstücks an einen Erwerber wirtschaftlich einem Grundstücksverkauf entspricht. Dies wird durch § 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG gestützt, der in solchen Fällen die Schließung von Wohnungsgrundbüchern zulässt.

Während die Gesetzesbegründung von 1986 gegen eine Gleichstellung lediglich den Verwaltungsaufwand anführte, dient die nun vorgeschlagene Änderung vor allem der Verfahrensvereinfachung und Rechtsklarheit in diesen Fällen. An der bisherigen Rechtslage ändert sich nichts: Für einzelne Eigentumswohnungen oder Erbbaurechte – auch bei Wohnungserbbaurechten nach § 30 WEG – bleibt das Vorkaufsrecht ausgeschlossen. Ebenso unberührt bleibt die Rechtsprechung zu Umgehungsgeschäften.

Zum Vorkaufsrecht Share Deals

Bei einem Share Deal werden nicht direkt Grundstücke, sondern Gesellschaftsanteile übertragen. Damit gehen mittelbar auch Eigentum am Grundstück sowie bestehende Verträge, Forderungen und Pflichten auf den Käufer über. Die geltende Rechtslage schließt kommunale Vorkaufsrechte bei solchen Anteilsübertragungen meist aus. Nur in engen Ausnahmefällen (z. B. Umgehungsgeschäfte) erkennt die Rechtsprechung bislang eine Anwendung an. Dadurch entfallen Vorkaufsrechte auch in städtebaulich relevanten Fällen. Eine Reform soll diese Lücke schließen, indem Share Deals rechtlich einem Immobilienkauf gleichgestellt werden und auch das Satzungs-vorkaufsrechts nach § 25 BauGB einbezogen werden sollte. Die Regelung sollte nicht auf Erbschaften oder Vermächtnisse angewendet werden. Die Anpassung soll verhindern, dass kommunale Steuerungsinstrumente durch gesellschaftsrechtliche Konstruktionen umgangen werden.

Zu dem Ertragswertverfahren beim Vorkaufsrecht

Angesichts der Finanznot vieler Kommunen sollte das Ertragswertverfahren eingesetzt werden, um den Wert der Immobilien bei der das Vorkaufsrecht ausgeübt werden soll zu bestimmen. Bisher wird in der Regel Marktwertverfahren angewendet. Was dazu führt, dass Kommunen der viel teureren Marktpreis bezahlen müssen.

Zu dem Innenentwicklungsmaßnahmengebiet

Das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ (§ 176a – neu) sollte zu einem „Innenentwicklungs-Maßnahmengebiet“ weiterentwickelt werden, das die Anwendung von Vorkaufsrechten und Baugeboten auf mehrere Fälle gleichzeitig und für die Bodenbevorratung erleichtert sowie Festsetzungen für die anteilige Bebauung für öffentliche Zwecke, wie etwa Sozialwohnungen, Kitas, Schulen, andere Sozialeinrichtungen und Grünflächen ermöglicht.

Zu dem Bundesbodenfonds

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben entsprechend des Antrags mit der Drucksache 19/11147 in einen „Gemeinnützigen Bundesbodenfonds“ umzuwandeln, der eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik betreibt, die Nutzung von Boden für öffentliche Zwecke fördert und die Kommunen bei Auf- oder Ausbau einer gemeinwohlorientierten Boden- und Flächenbevorratungspolitik unterstützt.

Zu der Einführung eines sozialen Flächenbeitrags

Bisher können Gemeinden bei der Neuordnung von Grundstücken (Baulandumlegung) kaum Flächen für sozialen Wohnungsbau gewinnen, da die bisherigen Umlegungsinstrumente (§§ 45 ff. BauGB) dies nicht ermöglichen. Um den Bau sozialer und gemeinwohlorientierter Wohnungen zu erleichtern, soll es daher Gemeinden bei einer Baulandumlegung in Zukunft möglich sein Flächen zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau erhalten zu können. Daher sollte der soziale Flächenbeitrag als besondere Form des Wertausgleichs in § 58a BauGB eingeführt werden, der anstelle von Geld in zweckgebundenen Flächen geleistet wird. So wird ermöglicht mehr Flächen für den sozialen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu mobilisieren. Dabei sollte die Zuteilung ausschließlich zweckgebunden erfolgen und die Gemeinde muss den sozialen Wohnungsbau innerhalb einer angemessenen Frist realisieren oder durch Dritte umsetzen lassen. Bei dem Ansatz wird die Privatnützigkeit der Umlegung gewahrt, da die Eigentümer mindestens gleichwertige Grundstücke behalten und von einer besseren Nutzbarkeit profitieren, die Gemeinde erhält Flächen nur als Nebenfolge. Über den Einleitungsbeschluss nach § 47 BauGB besteht auch Rechts- und Verfahrenssicherheit. Wichtig hierbei ist, dass Eigentümer frühzeitig über den sozialen Flächenbeitrag informiert werden. Die Zweckbindung gilt mindestens so lange, wie die jeweilige soziale Wohnraumförderung bzw. solange die Feststellung eines angespannten Wohnungsmarkts besteht. Das Instrument erweitert die bewährte Baulandumlegung, sichert deren privatnützige Grundstruktur und eröffnet gleichzeitig eine zusätzliche Möglichkeit, dringend benötigte Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen. Weiterhin wird so dem Prüfauftrag 3.20 aus dem Abschlussbericht des Bündnisses für bezahlbarer Wohnraum nachgekommen.

Zu der Nationalen Strategie für Biologische Vielfalt 2030

Die natürliche Vielfalt sichert unsere Lebensgrundlagen. Sie zu erhalten und zu reparieren, erfordert eine kluge, fachübergreifend abgestimmte Strategie. Insgesamt 64 Ziele in 21 Handlungsfelder werden von der Biodiversitätsstrategie erfasst. Damit ist diese Strategie wie ein Kursbuch auf dem Weg zu einer gesunden stabilen Natur. Um diese Strategie vor Ort leichter umsetzen zu können, braucht es Anpassungen im Baugesetzbuch.

Zu den Anforderungen für die Klimaanpassung und Einführung eines Instruments zur Klimaanpassung (Klimaanpassungsmaßnahmengbiet)

*Die Klimakrise und mehr Extremwetterereignisse führen zu gesundheitsgefährdenden Hitzewellen und Starkregenereignissen, denen die Bürger*innen und Bürger zunehmend ausgesetzt sind. Um diese Herausforderungen vor Ort leichter bewältigen zu können brauchen Städte und Gemeinden zusätzliche Instrumente, die wir ihnen an die Hand geben. Für eine klimagerechter Stadtentwicklung und mehr Grün in der Stadt, die Lebens- und Aufenthaltsqualität in unseren Städten und Ortskernen erhöhen, braucht es in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB), in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB), den städtebaulichen Geboten (§ 175 ff. BauGB) und Maßnahmen- und Pflanzgeboten (§178 BauGB) zusätzliche Instrumente. Da die bisherigen Instrumente zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aktuell über das Baugesetzbuch verteilt sind, sollten diese zusammengefasst und ihre Anwendung erleichtert werden. Die vorgeschlagenen Änderungen dienen auch dazu die Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel, das Bundeskonzept Grüne Infrastruktur, das Weißbuch Stadtgrün, der Masterplan Stadtnatur sowie die Leipzig-Charta stärker in das Baugesetzbuch einfließen zu lassen.*

Zur Flächensparsamkeit

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wächst auf Kosten von landwirtschaftlichen Flächen und Wald immer weiter. Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt die Flächeninanspruchnahme bis spätestens 2030 auf netto null 30-ha zu reduzieren. Mit Raumordnung, Stadt- und Regionalplanung allein lässt sich der Flächenverbrauch nicht wirksam reduzieren. Es braucht daher zusätzliche Anreize, den Flächenverbrauch bis 2030 auf 30 Hektar pro Tag und langfristig auf Nettonull zu senken.

Der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen empfiehlt, den Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Ausschussdrucksache 21(24)29 (neu) mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Enthaltung der Fraktion Die Linke abzulehnen.

B. Besonderer Teil

Soweit der Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die Begründung auf Drucksache 21/781 (neu) verwiesen. Zu den vom Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen vorgeschlagenen Änderungen auf Ausschussdrucksache 21(24)30 ist darüber hinaus Folgendes anzumerken:

Allgemeines

Die vorgeschlagene Änderung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB führt zu einer weiteren Kosteneinsparung:

Durch die Erweiterung des Anwendungsbereichs von § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB kann künftig vom Einfügenserfordernis auch bei der Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Nichtwohngebäuden abgesehen werden. Hier entfällt, ebenso wie bei dem neuen § 34 Absatz 3b BauGB, das Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen; auf die Ausführungen in BT-Drs. 21/781 (neu) S. 13 f. wird Bezug genommen.

Es wird geschätzt, dass hierdurch in 250 Fällen pro Jahr das Aufstellen eines Bebauungsplans nicht mehr erforderlich ist. Bei einem ersparten Aufwand von 10 863 Euro je eingespartem Planverfahren, ergibt sich eine jährliche Einsparung von rund 2,7 Millionen Euro.

Die Entlastungen kommen den jeweiligen Bauherren zugute. Gemäß einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes in 2024¹, sind dies bei Nichtwohngebäuden zu etwa 55 Prozent die Wirtschaft, zu etwa 36 Prozent die Bürgerinnen und Bürger sowie zu rund 9 Prozent die Verwaltung.

Bei Zugrundelegung dieser Quote entfallen von den insgesamt 2,7 Millionen Euro demnach etwa 1,5 Millionen Euro auf die Wirtschaft, 1,0 Millionen Euro auf Bürgerinnen und Bürger sowie 200 000 Euro auf die Verwaltung.

Damit ergibt sich insgesamt eine Entlastung von:

Tabelle 1: Übersicht der Entlastungen je Norm und Normadressat

| | Bürgerinnen und Bürger | Wirtschaft | Verwaltung |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| BT-Drs. 21/781 (neu) | 505,5 Mio. Euro/Jahr | 333,7 Mio. Euro/Jahr | 1,7 Mrd. Euro/Jahr |
| § 34 Absatz 3a BauGB | 1,0 Mio. Euro/Jahr | 1,5 Mio. Euro/Jahr | 200 000 Euro/Jahr |
| Gesamt | 506,5 Mio. Euro/Jahr | 335,2 Mio. Euro/Jahr | 1,7 Mrd. Euro/Jahr |

Zu Artikel 1 Nummer 1 (Inhaltsübersicht)

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Einführung des neuen § 37a BauGB.

Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 1 Absatz 6)

Mit der Ergänzung des § 1 Absatz 6 Nummer 8 Buchstabe a des Baugesetzbuchs (BauGB) soll bezüglich der Belange der Wirtschaft ausdrücklich klargestellt werden, dass zu diesen auch die Bestands- und Entwicklungsinteressen gehören. Diese Belange sind insbesondere dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst werden. Soweit aufgrund des Heranrückens von Bebauung an geräuschemittierende Betriebe zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, kann ein abwägungsgerechtes Ergebnis insbesondere dadurch erreicht werden, dass die geräuschemittierenden Betriebe von den dadurch entstehenden Kosten durch geeignete, rechtsverbindliche Instrumente – etwa durch städtebauliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen – freigestellt werden. (Zur Kostentragung bei unwirksamen Bebauungsplänen nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe aa vgl. auch den vorgeschlagenen § 216a BauGB.)

Mit der Neufassung der Verkehrsbelange in § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB soll ausdrücklich klargestellt werden, dass zu den zu berücksichtigenden Belangen auch die der Verkehrsanlagen sowie ihrer Weiterentwicklung gehören (§ 1 Absatz 6 Nummer 9 Buchstabe a BauGB). Diese Belange sind insbesondere dann in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn Lärmkonflikte planerisch gelöst werden. Insoweit wird ergänzend auf die entsprechend anwendbaren Ausführungen zur Änderung der Nummer 8 hingewiesen. Im Sinne der Normenklarheit wurde die

¹ Quelle: Statistisches Bundesamt: <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31111/table/31111-0002/search/s/Tml-jaHR3b2huZ2ViJUMzJUE0dWRl>; zuletzt abgerufen am 3. September 2025

gesamte Nummer 9 in Struktur und Wortlaut überarbeitet, ohne dass hiermit inhaltliche Änderungen verbunden wären.

Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a)

Mit der Änderung des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB wird in systematischer Hinsicht klarer zwischen der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen und der Festsetzung bestimmter Geräuschemissionskontingente unterschieden. Von den Vorgaben der TA Lärm kann nur im ersten Fall abgewichen werden.

Zugleich wird präzisierend vorgesehen, dass bei der Festsetzung bestimmter Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen Abweichungen von den *Vorgaben* der TA Lärm zulässig sind. Damit soll dem denkbaren Missverständnis vorgebeugt werden, dass Abweichungen nur bezüglich der Höhe der in der TA Lärm vorgesehenen Immissionsrichtwerte möglich sind. Vielmehr soll bei und anlässlich der Festsetzung von Werten zum Schutz vor Geräuschemissionen – soweit erforderlich – von der TA Lärm insgesamt abgewichen werden können.

Von einer im parlamentarischen Verfahren diskutierten Streichung der Wendung „in begründeten Fällen“ wurde abgesehen. Mit dem Passus soll kein besonderes Begründungserfordernis normiert werden. Vielmehr soll zur Sensibilisierung der Gemeinden klargestellt werden, dass die Abweichung von der TA Lärm einer städtebaulichen Begründung bedarf, insbesondere auch im Hinblick auf die Belange in § 1 Absatz 6 Nummer 8 und 9 BauGB.

Schließlich wurde von einer ausdrücklichen Ermächtigung zur Festsetzung von Innenraumpegeln, wie sie vom Bundesrat empfohlen wurde, abgesehen. Denn die Heranziehung von Innenraumpegeln zur Beschreibung der Eigenschaften baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen zum Immissionsschutz wird bereits durch den bestehenden § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ermöglicht.

Zu Artikel 1 Nummer 5 (§ 34 BauGB)

Mit der Neufassung des § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b BauGB kann künftig vom Einfügungserfordernis nicht nur bei Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen von Wohngebäuden abgesehen werden, sondern auch bei entsprechenden Maßnahmen an Nichtwohngebäuden, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen werden. Somit soll künftig beispielsweise auch die Aufstockung von Supermärkten um Etagen zur Wohnnutzung erfasst werden können. Die Formulierung ist identisch mit der Formulierung des § 246e Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Die Streichung des Erfordernisses der städtebaulichen Vertretbarkeit in Absatz 3b dient der Beseitigung eines redaktionellen Versehens, da städtebauliche Gesichtspunkte im Rahmen der gemeindlichen Zustimmung geprüft werden.

Zudem besteht Einigkeit, dass „mehrere vergleichbare Fälle“ vorliegen, wenn sich innerhalb eines Plangebiets eine Mehrzahl von Bauvorhaben mit gleichgelagerter Befreiungslage einstellen kann. In gleicher Weise ist dieses Merkmal bei § 31 Absatz 3 BauGB auszulegen.

Zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 36a Absatz 1 Satz 4)

Mit der Änderung des § 36a Absatz 1 Satz 4 BauGB soll mit Rücksicht auf den gegenüber dem gemeindlichen Einvernehmen erweiterten Prüfungsumfang eine Zustimmungsfiktion nicht bereits nach zwei, sondern erst nach drei Monaten eintreten. Mit der Verlängerung der Frist wird einer ausdrücklichen Bitte aller Kommunalen Spitzenverbände entsprochen.

Zu Artikel 1 Nummer 7 (§ 37 Absatz 2 und § 37a BauGB)

Die kritische sicherheitspolitische Lage erfordert ein schnelles Aufwachsen von inländischen Produktionskapazitäten zur Herstellung der Versorgungssicherheit für die Bundeswehr. Derzeit liegen Zulieferketten und Endmontagelinien für viele sogenannte *Battle Decisive Munitions* noch im Ausland und bei oligopolistischen Anbietern

mit knappen Kapazitäten. Signifikant steigende NATO-Forderungen an die Munitionsbevorratung der Mitgliedsstaaten und damit auch an Deutschland treffen auf bereits für den Friedensbetrieb defizitäre Fertigungskapazitäten. Es besteht akuter Aufholbedarf, um die Ausrüstungslücken der Bundeswehr zu schließen. Ebenso sind die vorhandenen industriellen Kapazitäten im Hinblick auf den Kriegsfall nicht in dem Maße resilient und aufwuchsfähig wie erforderlich. Es bedarf einer signifikanten Ausweitung der industriellen Kapazitäten. Dies betrifft die gesamte Wertschöpfungskette der unterschiedlichen Munitionsarten, einschließlich der teilweise energetischen Eingangsmaterialien (Pulver, Sprengstoffe). Entscheidend ist dabei, Produktionsanlagen zur Sicherung der Verteidigung schnellstmöglich in Betrieb nehmen zu können.

Trotz des partiell bereits erfolgten Ausbaus bestehender Kapazitäten besteht der Bedarf unverändert fort. Für die Landes- und Bündnisverteidigung werden sämtliche Produkte zur Verteidigung gebraucht, insbesondere jedoch Munition für die Artillerie und Raketenartillerie, Sprengstoffe und deren Vorprodukte. Um dieses Ziel zu erreichen, sind bauplanungsrechtliche Hürden für die Ansiedlung von Produktionsstätten im Außenbereich zu beseitigen; der Privilegierungstatbestand nach § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB hat sich als nicht ausreichend erwiesen, da dieser nur solche Vorhaben umfasst, die wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung, der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen der besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Damit wird nicht ein bestimmter Gegenstand oder eine Funktion des Vorhabens bzw. der damit zusammenhängenden Betätigung bezeichnet, sondern es wird auf einen wertenden Aspekt abgestellt, ob nach Lage der Dinge die Verwirklichung im Außenbereich geboten ist. Im Vordergrund der Rechtsprechung des BVerwG steht daher auch nicht der Anwendungsbereich selbst, sondern die Darlegung der Grenzen, bei deren Überschreitung der Privilegierungstatbestand der Nummer 4 nicht greift (vgl. *Söfker/Kment*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger*, BauGB, § 35 Rn. 334 ff).

Anders als bei der jetzt vorgenommenen Formulierung des § 37a BauGB fallen die einschlägigen Munitionsanlagen nicht ohne Weiteres unter den Tatbestand des § 35 BauGB. Ob eine Privilegierung gegeben ist, hängt hier von Bewertungen des Einzelfalls ab. Überdies sieht der neue § 37a BauGB im Unterschied zu § 35 BauGB vor, dass bei der Versagung des gemeindlichen Einvernehmens das BMVg im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde entscheiden soll. Dies kann insbesondere in den Fällen entscheidend sein, in denen eine Gemeinde durch Versagung des Einvernehmens – auch in Verbindung mit einer Veränderungssperre (§ 14 Absatz 2 Satz 2 BauGB) – das ggf. nicht erwünschte Bauvorhaben „Munitionsanlage“ zu verhindern versucht. Zu diesem Zweck wird in einem neuen § 37a BauGB eine Außenbereichsprivilegierung *sui generis* für Vorhaben zur Produktion und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung eingeführt. Zugleich soll die bisherige Abweichungsbefugnis für Verteidigungsbauten nach § 37 Absatz 2 BauGB präziser gefasst und im Hinblick auf das Verfahren gestrafft werden.

Zu § 37 Absatz 2

Die Änderungen des § 37 Absatz 2 BauGB betreffen dessen Anwendungsbereich und die Verpflichtung zur Anhörung der Gemeinden.

Bereits die in § 37 Absatz 2 BGB (alt) vorhandene Privilegierung von Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen, umfasste einen Großteil der Vorhaben im militärischen Bundesbau.

Die Änderung dient der Klarstellung, dass die Abweichungsbefugnis alle Vorhaben erfasst, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen. Hierfür erfolgt eine Angleichung an den Wortlaut der Abweichungsbefugnis für solche Vorhaben, die dienstlichen Zwecken der Bundespolizei dienen. Die Neuformulierung soll damit Unsicherheiten in der Praxis zur Reichweite des Begriffs der Landesverteidigung beheben und eine enge Auslegung verhindern. Die Bedrohungslage für Europa und Deutschland hat sich seit 2022 signifikant verschärft. Die NATO hat ihre Fähigkeitsziele an diese Bedrohungslage angepasst. Der aufgrund dieser veränderten Lage erforderliche Aufwuchs der Bundeswehr und die geplante Einführung eines neuen Wehrdienstes führt zu einem hohen Bedarf vor allem an Unterkunfts- und Ausbildungsinfrastruktur. Diese Infrastruktur dient allein dienstlichen Zwecken der Bundeswehr und ist für die Auftragserfüllung und Verteidigungsfähigkeit der Bundeswehr unerlässlich.

Mit der neuen Formulierung in § 37 Absatz 2 Satz 1 BauGB wird nunmehr klargestellt, dass alle Anlagen der Bundeswehr und der verbündeten Streitkräfte privilegierte Vorhaben i.S.d. § 37 Absatz 2 BauGB sind. Neben

Kasernen, Bauten für die Nachrichtenübermittlung sowie Geräte- und Kraftfahrzeugparks, Flugplätzen, Schießständen und Radaranlagen (s. z.B. *Hofmeister*, in: BeckOK BauGB, BauGB, § 37 Rn. 18) gilt dies insbesondere auch für Wirtschaftsgebäude und Ausbildungseinrichtungen der Bundeswehr wie z. B. Hörsäle, Schulungsräume und Unterkünfte.

Indem – wie in § 37a BauGB – zusätzlich auch Vorhaben ausdrücklich benannt werden, die der Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung dienen, wird zudem – auch über die ausdrücklich genannten Fälle hinaus – klargestellt, dass § 37 Absatz 2 nicht nur bei unmittelbar mit militärischen Aufgaben verbundenen Vorhaben, sondern auch bei solchen Vorhaben, die die sachgerechte Wahrnehmung dieser Aufgaben (mittelbar) erst ermöglichen, zur Anwendung kommen kann. Andernfalls entstünde ein Wertungswiderspruch gegenüber dem neuen § 37a BauGB. Denn es wäre nicht plausibel, wenn der für private Vorhabenträger konzipierte § 37a Abweichungen gestattet, die bei identischen Vorhaben der Bundeswehr selber nicht zulässig wären.

Bereits das Bundesverwaltungsgericht stellte in seinem Urteil vom 3. Dezember 1992 - 4 C 24/90 - zu sog. Housing-Areas fest, dass im Rahmen des NATO-Truppenstatuts errichtete Wohnbauvorhaben für die ausländische Truppe und ihr ziviles Gefolge grundsätzlich der Landesverteidigung dienen und bejahte damit die Anwendbarkeit des § 37 Absatz 2 BauGB (alt). Mit der ausdrücklichen Nennung der verbündeten Streitkräfte wird die nach allgemeiner Ansicht ohnehin geltende Rechtslage lediglich nachgezeichnet. Künftig bedarf es hierzu aber nicht mehr des „argumentativen Umwegs“ über das NATO-Truppenstatut, um auch Bauvorhaben für Gaststreitkräfte als solche anzusehen, die der Landesverteidigung dienen.

Auch künftig gilt, dass bei sämtlichen Vorhaben nach § 37 die öffentliche Zweckbestimmung die Abweichung vom Planungsrecht erforderlich machen müssen. Deshalb dürfte etwa bei Verwaltungsbauten innerhalb von Innenstädten (z.B. Karrierecenter) eine Inanspruchnahme von § 37 Absatz 2 BauGB eher nicht in Betracht kommen.

Der bisherige § 37 Absatz 2 Satz 2 BauGB sieht uneingeschränkt vor, dass die Gemeinde anzuhören ist. Die Pflicht zur Anhörung der Gemeinde dient der Wahrung der Planungshoheit (Artikel 28 Absatz 2 GG); denn § 37 BauGB soll keine Bauvorhaben ermöglichen, ohne dass die Gemeinde Gelegenheit zur Stellungnahme hatte. Wenn die Gemeinde aber bereits beteiligt war, z. B. in Form einer Versagung des Einvernehmens, ist ihre Planungshoheit bereits ausreichend gewahrt. In diesen Fällen wäre eine Anhörungspflicht reiner Formalismus ohne zusätzlichen Erkenntnisgewinn. Der neue Satz 2 sieht daher vor, dass die Anhörungspflicht entfällt, wenn die Gemeinde bereits beteiligt war.

Zu § 37a

§ 37a schafft eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung und umfasst insbesondere Vorhaben der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Dass die Vorhaben zugleich unter § 35 Absatz 1 Nummer 4 BauGB fallen, ist weder Voraussetzung noch Ausschlussgrund für die Anwendung des § 37a BauGB.

Bei § 37a handelt es sich um eine Außenbereichsprivilegierung *sui generis*. Von den üblichen Außenbereichsprivilegierungen hebt sie sich bereits durch den besonderen Rang seiner Zielsetzung ab, nämlich der Gewährleistung der Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr. Als weitere Besonderheit kommt hinzu, dass konstitutive Voraussetzung der Privilegierung eine behördliche Erklärung ist, nämlich die Erklärung des Bundesministeriums der Verteidigung (BMVg) über die Erforderlichkeit des Vorhabens. Aufgrund dieser Besonderheiten steht die Privilegierung nach § 37a BauGB jenseits der Systematik üblicher Außenbereichsprivilegierungen. Sie wird daher mit Bedacht in einer gesonderten Vorschrift geregelt, die zudem wegen des inhaltlichen Zusammenhangs dichter an § 37 als an § 35 verortet wird.

Nach Absatz 1 Satz 1 muss das Vorhaben erstens der Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung dienen, wie z. B. Munition, Sprengstoff und deren Vorprodukte, aber auch Waffensysteme und militä-

risch genutztes Gerät. Zweitens muss das BMVg Erforderlichkeit des Vorhabens für die Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr bestätigen.

Die Erklärung des BMVg zur Erforderlichkeit muss sich auf ein konkretes Vorhaben beziehen; ein lediglich abstrakt dargestellter Bedarf für weitere Produktions- oder Lagerkapazitäten genügt insoweit nicht. Mit der Erklärung wird bestätigt, dass das konkrete Vorhaben einen plausiblen und nachvollziehbaren Beitrag zur Einsatzfähigkeit und Versorgungssicherheit der Bundeswehr leistet, nicht aber, dass seine Realisierung zwingende Voraussetzung hierfür wäre. Fehlt dem Vorhabenträger die Eignung oder Zuverlässigkeit insbesondere mit Blick auf Sicherheitsbelange, kann dem durch Nichtabgabe der Erforderlichkeitserklärung Rechnung getragen werden. Spezielle inhaltliche Anforderungen an die Erforderlichkeitserklärung werden nicht gestellt; dem BMVg steht insoweit ein Beurteilungsspielraum zu. Dementsprechend sieht § 37a Absatz 1 Satz 2 BauGB vor, dass die Erklärung des BMVg unanfechtbar ist und es keinen Anspruch auf ihre Erteilung gibt.

§ 37a Absatz 1 Satz 3 BauGB erklärt im Interesse des Außenbereichsschutzes die Vorgabe des § 35 Absatz 5 Satz 1 BauGB zur flächensparenden Umsetzung des Bauvorhabens sowie die Vorgaben des § 35 Absatz 5 Satz 2 und 3 zum Rückbau nach endgültiger Nutzungsaufgabe für entsprechend anwendbar.

Nach § 37a Absatz 2 Satz 1 BauGB ist zuständig für die Zulassungsentscheidung – wie bei Vorhaben nach § 37 BauGB – die höhere Verwaltungsbehörde. Die Zulassungsentscheidung bedarf zudem – ebenso wie Entscheidungen nach § 37 BauGB - des gemeindlichen Einvernehmens. Lehnt die obere Verwaltungsbehörde das Vorhaben ab oder versagt die Gemeinde ihr Einvernehmen, dessen Erforderlichkeit sich sowohl aus § 37a Absatz 2 Satz 1 als auch § 14 Absatz 2 Satz 1 ergeben kann - entscheidet das BMVg nach Anhörung der Gemeinde im Benehmen mit der zuständigen obersten Landesbehörde (§ 37a Absatz 2 Satz 2). Eine Anhörung der Gemeinde ist entbehrlich, wenn die Gemeinde bereits beteiligt war (§ 37a Absatz 2 Satz 3). § 37a Absatz 2 entspricht insoweit dem geänderten § 37 Absatz 2 BauGB (vgl. oben). § 37a Absatz 2 Satz 4 stellt klar, dass bei einem versagten gemeindlichen Einvernehmen die Ersetzungsbefugnis nach § 36 Absatz 2 Satz 3 keine Anwendung findet.

Aufgrund der vergleichbaren Sachlage werden die Regelungen zu Erstattungsansprüchen der Gemeinden in § 37 Absatz 3 bei Vorhaben nach § 37a BauGB für entsprechend anwendbar erklärt.

Absatz 4 Satz 1 stellt klar, dass § 37a Absatz 1 bis 3 auch für Fallkonstellationen gilt, in denen Erweiterungen einer entsprechenden Anlage außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des für sie aufgestellten Bebauungsplans, also im angrenzenden Außenbereich verwirklicht werden sollen. Für Änderungen und Erweiterungen bestehender Anlagen, die sich innerhalb des Plangebietes abspielen, schafft Satz 2 zugleich eine spezielle Befreiungsvorschrift.

Zu Artikel 1 Nummer 11 (§ 216a BauGB)

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung. Abweichungen zum Wortlaut des § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB und damit möglicherweise einhergehende Missverständnisse sollen vermieden werden.

Zu Artikel 1 Nummer 12 (§ 246e BauGB)

Zu Absatz 1

In Absatz 1 Satz 1 wird die Wendung „in erforderlichem Umfang“ gestrichen. Hierbei handelt es sich um einen ohnehin geltenden Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips.

Die Änderung des § 246e Absatz 1 Satz 2 trägt zum einen dem Umstand Rechnung, dass gerade mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen können. In seiner Entscheidung zu § 13b BauGB hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass einer Außenbereichsfläche die ökologische Wertigkeit nicht ohne eine Einzelfallprüfung abgesprochen werden darf. Daraus hat es gefolgert, dass ein Bebauungsplan im Außenbereich nicht ohne Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung aufgestellt werden darf, wenn nicht zuvor eine Einzelfallprüfung bestätigt hat, dass mit der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen (BVerwG, Urt. v. 18.7.2023 – 4 CN 3/22 –, Rn. 14). Obwohl die SUP-Richt-

linie nur auf Pläne und Programme anwendbar ist, also Zulässigkeitsnormen wie § 246e BauGB im Grundsatz nicht erfasst, sollen die Anwendungsvoraussetzungen des § 246e BauGB bei Vorhaben im Außenbereich an diejenige von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen angeglichen werden, um Wertungswidersprüche zu vermeiden. Auf eine zusätzliche Erfassung der Flächennutzungspläne kann dagegen verzichtet werden. Denn eine Abweichung von Flächennutzungsplänen hätte nur bei Anwendung des § 246e BauGB auf Außenbereichsvorhaben eigenständige Bedeutung (vgl. § 35 Absatz 3 Nummer 1 BauGB). Außenbereichsvorhaben sollen nunmehr aber durch die vorgeschlagene Neuregelung ohnehin und unabhängig davon erfasst werden, ob ein Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht.

Zugleich soll der Anwendungsbereich des Bau-Turbos mit der vorgeschlagenen Änderung des Satzes 2 erweitert werden. Eine Anwendung der Sondervorschrift soll auch dann ermöglicht werden, wenn mit einer Abweichung erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.

Bislang ist der Bau-Turbo nach dem Satz 2 des Regierungsentwurfs unanwendbar, wenn – trotz der Berücksichtigung der Umweltbelange im Vorhabenantrag – erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Denn in diesem Fall stünden öffentliche Belange einer Abweichung nach § 246e BauGB entgegen. Stattdessen soll nunmehr vorgesehen werden, dass § 246e BauGB auch bei zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen genutzt werden kann, wenn eine Strategische Umweltprüfung (SUP) mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Umweltbericht durchgeführt wird.

Kommt die zuständige Behörde in den vorgenannten Fällen im Rahmen der überschlägigen Prüfung zu dem Ergebnis, dass mit der Abweichung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen einhergehen, kann sie unter den Voraussetzungen des Satzes 1 weiterhin ohne Strategische Umweltprüfung von § 246e BauGB Gebrauch machen. Bei der überschlägigen Prüfung kann die zuständige Behörde berücksichtigen, inwieweit erhebliche Umweltauswirkungen bereits durch die Ausgestaltung des Vorhabens verringert oder vermieden werden, auch bspw. durch bereits bei der Vorhabenplanung berücksichtigte Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Kommt die zuständige Behörde hingegen zu dem Schluss, dass infolge der Abweichung erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, bleibt die Anwendung des § 246e BauGB weiterhin möglich, setzt aber die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung im Zulassungsverfahren voraus.

Ist eine strategische Umweltprüfung und zugleich eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil durch ein Vorhaben die Schwellenwerte für Städtebauprojekte erreicht werden, können beide Prüfungen miteinander verbunden werden.

Zu Absatz 5

Mit der Neufassung des § 246e Absatz 5 BauGB soll dessen Anwendungsbereich wie folgt erweitert werden:

Zum einen sollen mit Absatz 5 Nummer 1 nicht nur Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, sondern auch Anlagen für gesundheitliche Zwecke erfasst werden, wobei auch insoweit an den entsprechenden Nutzungsbegriff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeknüpft wird. Gemeint sind also Anlagen, die dem Schutz, der Pflege und der Wiederherstellung der Gesundheit dienen. Mit der Aufnahme dieses Anlagentyps entfallen auch etwaige Abgrenzungsprobleme zwischen gesundheitlichen und sozialen Zwecken, etwa im Bereich der Pflege.

Ziel von Absatz 5 Nummer 1 ist die Ermöglichung einer bedarfsgerechten Versorgungsinfrastruktur auch in den Fallkonstellationen, in denen entsprechende Anlagen nicht schon nach allgemeinen Regeln zugelassen werden können. Für alle drei Anlagentypen gilt daher mit Blick auf das Verhältnismäßigkeitsprinzip und in Anlehnung an die Vorgaben zum reinen Wohngebiet (§ 3 Absatz 2 Nummer 2 und Absatz 3 Satz 1 BauNVO) eine Bedürfnisklausel. Soweit entsprechende Anlagen jedoch bereits nach allgemeinen Vorschriften zugelassen werden können, findet Absatz 5 einschließlich seiner Bedürfnisklausel keine Anwendung.

Mit § 246e Absatz 5 Nummer 2 sollen auch Läden, erfasst werden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen. Ein Laden im planungsrechtlichen Sinn umfasst nicht nur Einzelhandelsbetriebe, sondern erfasst allgemein Räumlichkeiten, die der gewerblichen Betätigung mit Kunden- oder Publikumsverkehr dienen, insbesondere in Form des Verkaufs von Waren (Einzelhandel), der Vermietung oder der Erbringung bestimmter versorgungsspezifischer Dienstleistungen dient. Die Läden müssen der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen. Dies entspricht der Bedarfsdeckungsklausel bei Läden in reinen Wohngebieten (§ 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO). Läden, die eine Größe aufweisen, die in größerem Umfang Kunden aus entfernter liegenden Gemeindeteilen anziehen, werden nicht erfasst. Sind entsprechende Läden bereits nach allgemeinen Vorschriften zulässig, findet Absatz 5 Nummer 2 einschließlich seiner Bedarfsdeckungsklausel keine Anwendung.

Nutzungen nach Absatz 5 können auch innerhalb eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes zulässig sein, dessen Errichtung nach § 246e Absatz 1 Nummer 1 BauGB zugelassen wird. Denn Wohnzwecken dient ein Gebäude auch dann, wenn bei einer überwiegenden Wohnnutzung zusätzlich – insbesondere auf der Erdgeschossenebene – eine andere Nutzung ausgeübt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzung ihrer Art nach beurteilt sich nach ihren eigenen Regeln. Dabei können sowohl § 246e Absatz 5 BauGB als auch die allgemeinen Zulässigkeitsnormen in Betracht kommen.

Untergeordnete Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen dienen ihrerseits dem Wohnen und bedürfen keiner gesonderten Zulässigkeitsnorm.

Zu Artikel 1 Nummer 13 (§ 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB)

Mit der Änderung des § 250 Absatz 1 Satz 2 BauGB wird zur Vereinfachung der Anwendungspraxis eine Ergänzung aufgenommen, die sich aus dem Schutzzweck der Umwandlungsregelung ergibt. § 250 BauGB schützt die im Zeitpunkt des Erlasses der Umwandlungsverordnung im jeweiligen Gebiet bestehenden Mietwohnungen in Wohngebäuden ab einer bestimmten Gebäudegröße. Die Begründung von Wohn- oder Teileigentum ist daher dann nicht genehmigungspflichtig, wenn durch eine Maßnahme nachträglich zusätzliche Wohnfläche neu entsteht. Dies gilt unabhängig davon, ob in einem Umwandlungsgebiet nach dessen Festsetzung ein neues, von Anfang an als Eigentumsanlage konzipiertes Gebäude errichtet wird oder bestehende Gebäude erweitert werden (etwa durch Anbau oder Aufstockung) oder in bestehenden Gebäuden die bisherige sonstige Nutzfläche zu Wohnraum ertüchtigt wird (beispielsweise durch einen Dachgeschossausbau). Bei bestehenden Gebäuden ändert sich dadurch an dem Schutz der bereits existierenden Wohnungen nichts, so dass es bei Beurteilung der Genehmigungspflicht bestehender Wohnungen etwa weiterhin nicht auf deren tatsächliche Nutzung oder Nutzbarkeit, sondern auf die Bestimmung der Flächen zu Wohnzwecken ankommt.

Zum Nachweis gegenüber dem Grundbuchamt hat die Gemeinde das Nicht-Bestehen der Genehmigungspflicht im Einzelfall durch Ausstellen eines Negativzeugnisses oder Negativattests nachzuweisen (§ 250 Absatz 5 BauGB).

Berlin, den 8. Oktober 2025

Michael Kießling
Berichtersteller

Katalin Gennburg
Berichterstellerin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.