

## Änderungsantrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

zu der zweiten Beratung des Gesetzentwurfs der Fraktionen der CDU/CSU und SPD  
– Drucksachen 21/781 (neu), 21/2109 –

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

Der Bundestag wolle beschließen:

Artikel 1 wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 Buchstabe d wird gestrichen.
2. Nummer 12 wird gestrichen.
3. Nummer 13 wird zu Nummer 12.

Berlin, den 7. Oktober 2025

**Katharina Dröge, Britta Habelmann und Fraktion**

### 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 Baurambo 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 angefacht. 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 Baugebot 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

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

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 Ausnahmevorschrift 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 Pflanzenarten 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 struktureicher und ökologisch hochwertiger Ortsrandstrukturen. Die Autoren der Studie haben daher dringend empfohlen von einer Verlängerung und Verstärkung 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 Stadtentwicklung, 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 Rechtfertigungsdruck gerät. Mit der Regelung geht auch eine substanzielle 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, die bezahlbaren 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.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.