

STELLUNGNAHME

Stand: 01.09.2025

**Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Beschleunigung
des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	3
B. Im Einzelnen: Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung	4
1. Zu § 9 – Inhalte des Bebauungsplans.....	4
2. Zu § 31 - Ausnahmen und Befreiungen	5
3. Zu § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	6
4. Zu § 36a - Zustimmung der Gemeinde	8
5. Zu § 201a - Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	10
6. Zu § 216a - Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm	10
7. Zu § 246e - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau	12
8. Zu § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.....	17

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Die ZIA befürwortet das Ziel der Bundesregierung, mit dem „Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (sog. „Bau-Turbo“) vom 18. Juni 2025 die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum spürbar zu stärken. Besonders hervorzuheben ist die Vorlage des Gesetzentwurfs seitens der neuen Bundesregierung innerhalb von 100 Tagen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen greifen zentrale Vorschläge des ZIA auf:

- Insbesondere die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e Baugesetzbuch, im Folgenden: BauGB),
- die Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten im Innenbereich (§§ 31 Absatz 3, 34 Absatz 3a BauGB) sowie
- Klarstellungen zur Bewältigung von Lärmkonflikten (§ 9 Absatz 1a BauGB).

Dennoch sieht der ZIA erheblichen Nachbesserungsbedarf, da einige Regelungen die Zielsetzung eines „Bau-Turbos“ grundlegend konterkarieren können:

- Durch die Befristung und Ausgestaltung der Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB) bis 2030,
- die Neuordnung und Ausweitung des Zustimmungsvorbehalts der Gemeinden (§ 36a BauGB) sowie
- die fehlenden bauplanungsrechtlichen Erleichterungen für Erweiterungen, Umnutzungen oder Aufstockungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben (§ 34 Absatz 3b BauGB).

Gerade die vorgesehenen Regelungen des Zustimmungsvorbehalts der Gemeinden in § 36a BauGB sowie § 246e BauGB stehen den Anforderungen an einen wirksamen Bau-Turbo entgegen: Im vorliegenden Gesetzentwurf wird keine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassung der Vorhaben mit einer Anhörung der Gemeinde geregelt, wie es beispielsweise im Beschluss aus dem Maßnahmenpaket Bau der ehemaligen Bundesregierung vom 25. September 2023 zur Öffnung der Regelung des § 246 Absatz 14 BauGB (Sonderregelung für Flüchtlingsunterkünfte) zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum angedacht war. Dort war vorgesehen, dass der „Bund [...] in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen [wird].“ – Etwa durch eine an die Generalklausel des § 246 Absatz 14 BauGB angelehnte Sonderregelung.

Umso wichtiger ist es, dass der Gesetzentwurf insbesondere für den § 246e BauGB klar und rechtssicher regelt, dass es sich nicht nur um eine bloße Beschleunigungsvariante des Bebauungsplanverfahrens handelt, sondern um ein eigenständiges, praxistaugliches Instrument, das gezielt, pragmatisch und unbürokratisch die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht.

B. Im Einzelnen: Gesetzentwurf zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

1. Zu § 9 – Inhalte des Bebauungsplans

§ 9 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

Nummer 23 Buchstabe a wird durch den folgenden Buchstaben a ersetzt:

„a)

zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen oder bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von der Technischen 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

bb) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“

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.

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt grundsätzlich, dass die Neuregelung die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Absatz 1 Nummer 23 Buchstabe a BauGB um Immissionswerte und

Emissionsmengen erweitert. Wichtig ist hierfür, dass sie in der Praxis tatsächlich auch anwendungsorientiert eingesetzt werden. Das soll der rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten im Wohnungsbau dienen.

Der ZIA hat an verschiedenen Stellen – zuletzt in seinem Positionspapier zur Innenentwicklung – auf die Notwendigkeit der Bewältigung von Lärmkonflikten hingewiesen, wenn die Innenstadtentwicklung und die Transformation der Zentren vorangetrieben werden sollen. Besonders die Schaffung von Wohnraum, beispielsweise durch den Umbau von gewerblich genutzten Bestandsgebäuden in der Innenstadt, benötigt eine solche Regelung. Dafür ist es eine wichtige Erleichterung, dass nun ortsbezogenen Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (im Folgenden: TA Lärm) im baurechtlichen Verfahren festgesetzt werden können. Hierdurch wird künftig eine bessere städtebauliche Feinsteuerung in Bezug auf Anlagen, die schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgesetzt sind, möglich.

Die Neuregelung eröffnet den Kommunen einen Ermessensspielraum für Abweichungen von der TA Lärm, um Lärmkonflikte insbesondere in gewachsenen Siedlungsbereichen zu bewältigen und Nachverdichtung zu ermöglichen. Ohne eine klare Vorgabe, in welchen Fällen eine Abweichung in Betracht zu ziehen ist, besteht jedoch das Risiko, dass die Festsetzungsmöglichkeit in der Bauleitplanung nur eingeschränkt genutzt wird und damit ihr Potenzial zur Unterstützung der Innenentwicklung nicht vollständig entfaltet. Es bedarf daher klarer und rechtssicherer Vorgaben für die Anwendung der Abweichungsmöglichkeiten, damit das Instrument tatsächlich zur Schaffung von Wohnraum beiträgt und nicht zu neuen Investitionshemmnissen führt. Entscheidend ist, dass die neuen Regelungen den Wohnungsbau erleichtern, statt zusätzliche Hürden aufzubauen.

2. Zu § 31 - Ausnahmen und Befreiungen

§ 31 Absatz 3 wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

- (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.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA begrüßt die geplante Erweiterung der Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten im BauGB grundsätzlich, da dadurch die Voraussetzungen für eine anpassungsfähigere und am Bedarf orientierte Steuerung des Wohnungsbaus verbessert werden. Besonders positiv bewertet der ZIA die explizite Verankerung des Wohnungsbaus als Befreiungsgrund auch außerhalb von angespannten Wohnungsmärkten nach § 201a BauGB, da dies eine klare Priorisierung wohnungspolitischer Zielsetzungen im Planungsprozess ermöglicht.

Die geplante Würdigung nachbarlicher Interessen als Tatbestandsmerkmal birgt hingegen das Risiko, dass Bauprojekte durch Einwände von Nachbarn erheblich verzögert oder sogar verhindert werden könnten.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene „überschlägige Prüfung“ etwaiger zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen erscheint für den Prüf- und Nachweisaufwand angemessen und kann so die angestrebte Beschleunigung der Verfahren unterstützen. Gleichzeitig kann der Verzicht auf klar definierte Prüfkriterien das Risiko von Auslegungsspielräumen und Rechtsunsicherheiten in der Verwaltungspraxis erhöhen.

ZIA-Regelungsvorschlag:

§ 31 Absatz 3 BauGB wird durch den folgenden Absatz 3 ersetzt:

- (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 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.“

3. Zu § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

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, städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

ZIA-Bewertung:

Auch hier begrüßt der ZIA grundsätzlich, dass die Befreiungs- bzw. Abweichungsmöglichkeiten für das Einfügen in die nähere Umgebung im unbeplanten Innenbereich für die Errichtung von Wohngebäuden erweitert werden.

Der ZIA schlägt vor, die Öffnungsklausel nicht nur auf Wohnraumaufstockungen über bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu beschränken, sondern auch auf deren Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung auszudehnen. Damit würden innovative, nachhaltige Konzepte zur Umwandlung von Bestandsgewerbe in Wohnraum ermöglicht.

Diese erweiterte Anwendbarkeit könnte auch Vorhaben erfassen, die keine Wohnnutzung beinhalten, sondern der funktionalen Weiterentwicklung bestehender Betriebe dienen. Das Kriterium der „städtebaulichen Vertretbarkeit“ eröffnet zudem Ermessensspielräume und macht eine sorgfältige Begründung im Einzelfall erforderlich. In der Praxis sollte durch eine gesetzliche Klarstellung oder verbindliche Anwendungshinweise sichergestellt werden, dass das Kriterium der städtebaulichen Vertretbarkeit nicht zu einem zusätzlichen Hemmnis für die Schaffung von Wohnraum wird. Die Auslegung muss sich am Ziel der Verfahrensbeschleunigung orientieren.

Zudem sollte, um das Potenzial des Bau-Turbos entfalten zu können, das gemeindliche Einvernehmen gemäß dem geltenden § 36 BauGB ausreichend sein. Nur so kann die Neuregelung mehr Flexibilität und größere Handlungsspielräume für Nachverdichtung und Bestandsentwicklung ermöglichen.

ZIA-Regelungsvorschlag:

Nach Absatz 3a wird der folgende Absatz 3b eingefügt:

(3b) „Im Einvernehmen mit 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 oder der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs dient, städtebaulich vertretbar ist und mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.“

4. Zu § 36a - Zustimmung der Gemeinde

„Nach § 36 wird der folgende § 36a eingefügt:

- „(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 Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. § 36 Absatz 2 Satz 2 über die Einvernehmensfiktion 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.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA lehnt die geplante Neuordnung der Zustimmungspflicht in § 36a BauGB und die damit verbundene unverhältnismäßige Stärkung der kommunalen Steuerung ab. Es ist zu befürchten, dass durch neue Verfahrensschritte die Prozesse nicht beschleunigt, sondern stark beeinträchtigt werden könnten.

Während bislang die Genehmigung im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erfolgte, wird nun mit dem Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde ein deutlich strengeres Instrument eingeführt.

Danach erteilt die Gemeinde die Zustimmung unter folgenden Voraussetzungen:

- Wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.
- Die Gemeinde kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung kann damit ausweislich der Gesetzesbegründung auch davon abhängig gemacht werden, dass es

beispielsweise Vorgaben zum Sozialwohnungsanteil, zur Barrierefreiheit und zur Übernahme von Anlagen für die soziale und kulturelle Infrastruktur durch den Vorhabenträger gibt, was die Projektentwicklung – und somit auch in Folge den Wohnraum – verteuert.

Anders als das Einvernehmen, das bei rechtswidriger Versagung ersetzt werden konnte, ist die Zustimmung nun zwingende Voraussetzung für die Genehmigung.

Damit wird der Prozess der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten mit neuen Verfahrensschritten versehen. Die Möglichkeit, weitere städtebauliche Bedingungen an die Zustimmung zu knüpfen, vergrößert das Risiko erhöhter Verfahrenskomplexität und von Kostensteigerungen.

Zudem besteht, anders als beim gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 Absatz 2 Satz 3 BauGB auf die Erteilung der Zustimmung grundsätzlich kein Rechtsanspruch und die Zustimmung kann auch nicht durch die nächsthöhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Es ist ausdrücklich eine stärkere Form der gemeindlichen Beteiligung, die nur bedingt justizabel ist. Die positive Erteilung der Zustimmung ist somit zwingende Voraussetzung für die Vorhabenzulassung. Außerdem stellt sich die Frage nach dem jeweiligen Landesrecht, ob für die gemeindliche Zustimmung sogar ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich ist.

Die nun ausschließlich auf die Öffentlichkeit begrenzte Anhörung kann zwar zu einer gewissen Beschleunigung beitragen, ändert jedoch nichts am Grundproblem der zwingenden kommunalen Zustimmung. Zudem differenziert die Zustimmungspflicht nicht zwischen unterschiedlichen Ausgangslagen, wie etwa brachliegenden Bahnflächen ohne vorhandene Erschließung, bestehenden gut erschlossenen Lagen oder der Umnutzung von Bestandsgebäuden von Büro- zur Wohnnutzung. Dadurch werden sämtliche Vorhaben – ungeachtet ihres konkreten Entwicklungspotenzials oder ihrer städtebaulichen Ausgangslage – einheitlich an die Zustimmung der Gemeinde gebunden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und den angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen hält es der ZIA für dringend geboten, den Fokus auf Planungssicherheit und Verfahrensbeschleunigung zu legen. Die Umstellung auf eine Zustimmungspflicht der Gemeinde geht in die entgegengesetzte Richtung und erhöht die Unsicherheit sowie die Abhängigkeit von kommunalen Einzelentscheidungen. Es sollte daher grundlegend geprüft werden, wie eine ausgewogene Aufgabenteilung ausgestaltet werden kann, die Investitionen ermöglicht und nicht unnötig erschwert.

5. Zu § 201a - Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

§ 201a wird wie folgt geändert:

- b) In Satz 5 wird die Angabe „2026“ durch die Angabe „2031“ ersetzt.

Neue Version:

„Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2031 außer Kraft treten.“

ZIA-Bewertung:

Die Verlängerung bis Ende 2031 führt lediglich zur Fortschreibung des bestehenden Rechtsrahmens; eine materielle Entlastung bleibt aus. Der ZIA kritisiert, dass mit der Fortgeltung der mietrechtlichen Sonderregelungen die massiven Einschränkungen für die Modernisierung und Bestandsentwicklung in diesen Gebieten bestehen bleiben. Diese Eingriffe hemmen weiterhin dringend benötigte Investitionen zur Schaffung von Wohnraum.

6. Zu § 216a - Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Nach § 216 wird der folgende § 216a eingefügt:

- (1) „Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschemissionen 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 dieser abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, entscheiden die jeweils zuständige Bauaufsichts- und 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.

- (2) An geräuschemittierende Anlagen, die sich vor dem Hinzutreten des Wohnbauvorhabens nach Absatz 1 Satz 1 bereits in Betrieb 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 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.
- (4) Die Möglichkeit der Gemeinde, den Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 zu heilen, bleibt unberührt.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA erkennt den Regelungsbedarf zur Handhabung unwirksamer Bebauungspläne mit abweichenden Lärmschutzwerten grundsätzlich an und begrüßt den Ansatz, bereits verwirklichte Wohnbauvorhaben vor unverhältnismäßigen nachträglichen Anforderungen zu schützen.

Allerdings schaffen die unklare Zuweisung von Entscheidungskompetenzen an verschiedene Behörden, der umfangreiche Prüfumfang und die fehlenden klaren Vorgaben zur Zumutbarkeit und zur Kostenübernahme sowie das Potenzial für langwierige Abstimmungsprozesse neue Rechts- und Investitionsunsicherheiten.

Der ZIA befürwortet daher einen Ansatz, der insbesondere strikte Zumutbarkeits- und Wirtschaftlichkeitskriterien für nachträgliche Maßnahmen enthält.

ZIA-Regelungsvorschlag zu § 216a (1):

„(1) Erweist sich ein Bebauungsplan mit Festsetzungen von Werten zum Schutz vor Geräuschimmissionen 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 dieser abweichenden Festsetzungen verwirklicht wurde, dürfen nachträgliche Anordnungen von lärmmindernden Maßnahmen nach dem Bauordnungsrecht oder dem Immissionsschutzrecht nur bei Vorliegen erheblicher Gesundheitsgefahren und nur insoweit durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden, als sie dem jeweiligen Eigentümer oder Nutzer der bereits errichteten baulichen Anlage zumutbar und wirtschaftlich vertretbar sind. 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.“

7. Zu § 246e - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:

„(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 in erforderlichem Umfang 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,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. 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.

- (2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.
- (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.
- (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.
- (5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.“

ZIA-Bewertung:

Der ZIA hat bereits seit Langem die Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau gefordert, mit der die Errichtung von Wohnungsneubau ermöglicht wird, ohne dass es dafür der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Er unterstützt deshalb ausdrücklich die Intention für die Einführung des § 246e BauGB, sofern dieser in seiner Ausgestaltung tatsächlich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen kann.

Aus Sicht des ZIA bestehen jedoch grundlegende Kritikpunkte am vorliegenden Regelungsvorschlag des § 246e BauGB, weshalb die Einführung der Regelungen in der vorliegenden Fassung abgelehnt wird:

Die Befristung der Regelung bis zum 31. Dezember 2030 ist zu restriktiv. Vorhaben, insbesondere komplexe Bauprojekte in urbanen Räumen, benötigen eine deutlich längere Planungssicherheit. Die Begrenzung auf wenige Jahre kann dazu führen, dass viele Investoren aufgrund fehlender langfristiger Perspektiven von der Nutzung dieser Sonderregelung Abstand nehmen.

Zur Wirksamkeitskontrolle regt der ZIA eine schlanke Evaluationsklausel an, die als eigenständige Vorschrift im Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung als Artikel 2 – Evaluation des § 246e BauGB) verankert wird: Die Länder übermitteln dem BMWSB jährlich standardisierte, aggregierte Daten zur Anwendung des § 246e BauGB. Auf dieser Grundlage berichtet das BMWSB dem Deutschen Bundestag jährlich.

Zu den Kernindikatoren sollten mindestens gehören: Anzahl sowie Verfahrensdauern der Zustimmungen nach § 246e BauGB, die Anzahl der zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten sowie Gründe der Nichtanwendung. Kommunen in Gebieten, die durch Landesverordnung als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen sind (vgl. § 201a BauGB bzw. § 556d BGB), werden über die Länder verpflichtend in die Datenerhebung einbezogen; in diesen Gebieten ist eine Indikatorenerhebung obligatorisch. Der bürokratische Mehraufwand für die Kommunen wird durch eine nur jährliche Erhebung auf ein vertretbares Minimum begrenzt.

Spätestens zum 31. Oktober 2030 unterbreitet die Bundesregierung dann dem Bundestag eine Gesamtevaluation mit einem Entscheidungsvorschlag zur Verlängerung, Entfristung oder Anpassung der Regelung.

Die nun vorgesehene „überschlägige Prüfung“ möglicher erheblicher Umweltauswirkungen ersetzt den klaren Bezug auf die Anlage 2 des UVPG. Zwar wird so das Verfahren vereinfacht, gleichzeitig steigt jedoch das Risiko von Unsicherheiten und Ermessensspielräumen, was die Planungs- und Investitionssicherheit schmälert.

Zu kritisieren ist auch, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein muss. Die Formulierung eröffnet viel Interpretationsspielraum und droht die schnelle Bereitstellung von Wohnbauflächen zu behindern.

Besonders kritisch ist, dass die Anwendung der Sonderregelung zwingend an die Zustimmung der Gemeinde gebunden ist. Anders als beim bisherigen „Einvernehmen“ (§ 36 BauGB), das bei rechtswidriger Versagung ersetzt werden konnte, besteht bei der „Zustimmung“ kein vergleichbarer Ersatzanspruch. Damit wird der Handlungsspielraum der Investoren erheblich eingeschränkt und die Gefahr einer restriktiven Handhabung durch Kommunen vergrößert. Das könnte zu einem erheblichen Hemmnis für Investitionen und zur Verlängerung der Genehmigungsprozesse führen.

Ambivalent zu bewerten ist der Absatz 5: Die erweiterte Zulässigkeit sozialer und kultureller Anlagen kann zur Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen beitragen, birgt aber

das Risiko, dass Investoren künftig verstärkt zur Finanzierung oder Errichtung solcher Infrastruktur verpflichtet werden. Dies könnte die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbauprojekten beeinträchtigen und zusätzliche Investitionshemmnisse schaffen.

ZIA-Regelungsvorschlag:

Nach § 246d wird der folgende § 246e eingefügt:

„(1) Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2035 kann von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Eine Abweichung von Bauleitplänen ist insbesondere dann nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. 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.

(2) Im Außenbereich ist Absatz 1 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) 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) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 3 auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.“

ZIA-Petition zur Einführung einer Evaluationsklausel für das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung:

Artikel 2 Evaluation des § 246e BauGB:

- (1) Die Länder übermitteln dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen jährlich bis zum 30. Juni standardisierte, aggregierte Daten zur Anwendung des § 246e BauGB. Kernindikatoren sind insbesondere die Zahl und die Verfahrensdauern der Zulassungen, die Zahl der zusätzlich geschaffenen Wohneinheiten sowie die Gründe der Nichtanwendung.
- (2) Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen berichtet auf dieser Grundlage dem Deutschen Bundestag jährlich bis zum 31. Oktober.
- (3) In Gebieten, die durch Landesverordnung als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ausgewiesen sind, ist die Erhebung der in Absatz 1 genannten Indikatoren verpflichtend; die Einbindung der Gemeinden erfolgt über die Länder.
- (4) Spätestens zum 31. Oktober 2030 legt die Bundesregierung dem Deutschen Bundestag eine Gesamtevaluation mit einem Entscheidungsvorschlag zur Verlängerung, Entfristung oder Anpassung der Regelung vor.

8. Zu § 250 - Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 250 Absatz 1 wird wie folgt geändert:

- c) In Satz 1 wird die Angabe „des Inkrafttretens der Rechtsverordnung“ durch die Angabe „des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung“ ersetzt.
- d) In Satz 3 wird die Angabe „2025“ durch die Angabe „2030“ ersetzt.

Neue Version:

„(1) Sofern Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und 4 vorliegen und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind, bedarf bei Wohngebäuden, die bereits am Tag des erstmaligen Inkrafttretens einer Rechtsverordnung nach Satz 3 bestanden, die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis nach Satz 1 gilt nicht, wenn sich in dem Wohngebäude nicht mehr als fünf Wohnungen befinden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, die Gebiete nach Satz 1 durch Rechtsverordnung zu bestimmen, die spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2030 außer Kraft treten muss. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. In der Rechtsverordnung nach Satz 3 kann eine von Satz 2 abweichende Anzahl an Wohnungen bestimmt werden; diese Anzahl kann zwischen drei und 15 liegen.“

ZIA-Bewertung:

Zielsetzung der Regelung ist es, Mieterinnen und Mieter vor der Verdrängung zu schützen. Die Verlängerung der Frist bis 2030 ist vor dem Hintergrund der Wohnungsnot und den damit einhergehenden steigenden Mieten sozialpolitisch verständlich, aber aus Sicht des ZIA nicht unkritisch.

Die Verlängerung und Präzisierung des Umwandlungsverbots bringt zwar Rechtssicherheit hinsichtlich des Stichtags, verfestigt aber die erheblichen Einschränkungen für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, steht im Widerspruch zur im Koalitionsvertrag vereinbarten Ankurbelung der Eigentumsbildung und begrenzt die Flexibilität der Immobilienwirtschaft in angespannten Märkten weiterhin deutlich. Der Zielkonflikt zwischen Mieterschutz und Eigentumsförderung bleibt somit zementiert.

Ansprechpartner

Aygül Özkan

Hauptgeschäftsführerin

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 62

E-Mail: ayguel.oezkan@zia-deutschland.de

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,

Baupolitik und Stadtentwicklung

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 24

E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Matthias Barz

Referent für Baupolitik

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 20

E-Mail: matthias.barz@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 35 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

 **ZIA**
Die Immobilienwirtschaft