

NaturFreunde Deutschlands, Warschauer Str. 58a/59a, 10243 Berlin

Bundesvorstand

Warschauer Str. 58a/59a

10243 Berlin

An die Mitglieder der demokratischen Fraktionen im
Deutschen Bundestag

Tel. (030) 29 77 32-73

Fax (030) 29 77 32-80

strasser@naturfreunde.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

Datum

MSt

18.08.2025

Sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir wenden uns an Sie in der Angelegenheit des **Entwurfs eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** (Drs. 21/781 Neu) und möchten Sie bitten, unsere nachfolgenden Anregungen und Argumente in den weiteren parlamentarischen Beratungen zu berücksichtigen.

Ausgangssituation

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum erfordert auf der einen Seite schnelleres Bauen für genau diesen Wohnraum, auf der anderen steuernde Maßnahmen zur Begrenzung der Mieten wie die Mietpreisbremse. Die NaturFreunde begrüßen deshalb die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029.

Jetzt wurde von den Koalitionspartnern ein Gesetzentwurf „zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in den Bundestag eingebracht, der den Aspekt des schnelleren Bauens aufgreift. Wir haben bei dem Entwurf allerdings Zweifel, ob das Ansinnen neue Flächen für den Wohnungsbau zu schaffen mit dem Gebot der Nachhaltigkeit in Übereinstimmung gebracht werden kann. Folgende Aspekte leiten uns dabei:

1. Es muss bei allen Maßnahmen immer um die Verbindung von bezahlbarem Wohnraum und nachhaltigem Bauen gehen. Wir verbinden mit letzterem vor allem die Begriffe klimafreundlich, ressourcenschonend und kreislaforientiert.
2. Es gibt einen hohen Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen, der auch einen Zubau erfordert. Engpässe bei Grundstücken, hohe Baukosten und langwierige Genehmigungsverfahren erschweren den Bau dieser Wohnungen. Das erkennen wir an. Das Problem besteht aber vor allem in Ballungsgebieten und Universitätsstädten. In manchen ländlichen Regionen gibt es dagegen Leerstand und Abwanderung. Wir halten deshalb eine Fokussierung des Bau-Turbos auf die besonders betroffenen Regionen für geboten – ähnlich wie bei der Mietpreisbremse.
3. Ein zentrales Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Raumentwicklung ist es, den gegenwärtigen Anstieg der Flächeninanspruchnahme zu Siedlungs- und Verkehrszwecken zu begrenzen. Dieses Ziel ist auch in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie verankert, zu deren Umsetzung sich die

Bundesregierung (selbst)verpflichtet hat. Dort ist u.a. eine Begrenzung der Inanspruchnahme bei zusätzlichen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag festgeschrieben.

Der am 1.8.2025 veröffentlichte Bericht des Statistischen Bundesamtes weist wieder einen Anstieg des Flächenverbrauchs aus, so dass das Ziel für 2030 durchaus ambitioniert ist. Mit den Instrumenten der Regional- und Bauleitplanung kann diese Entwicklung gesteuert werden, auch und gerade zum Erhalt wertvoller Naturflächen und bester Böden für die landwirtschaftliche Nutzung. Auf diese Steuerung sollte nicht verzichtet werden.

4. Priorität muss die Innenentwicklung haben. Neue Wohnquartiere sollten vorrangig durch die Nutzung bereits vorhandener innerstädtischer Flächen entstehen, etwa durch die Umwandlung von Brachflächen, die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Umnutzung leerstehender Gebäude. Für diese Nutzung bürokratische Hürden abzubauen, halten wir für einen sinnvollen Schritt. Da diese Strategie kurze Wege fördert und bestehende Infrastrukturen stärkt, trägt sie auch dazu bei, Stadt- und Ortskerne lebendig zu erhalten. Mit dem Vorrang der Innenentwicklung kann somit auch das Ziel des schnellen Wohnungsbaus mit nachhaltigen und umweltgerechten Lösungen verbunden werden. Die gesetzlichen und finanziellen Rahmenbedingungen müssen deshalb so ausgestaltet werden, dass Kommunen bei der Innenentwicklung noch besser unterstützt werden und Anreize geschaffen werden, Flächenpotenziale im Bestand zu aktivieren, bevor neue Siedlungsräume im Außenbereich ausgewiesen werden.

Bewertung der Einzelregelungen des Gesetzentwurfs (Drucksache 21/781) aus der Sicht der NaturFreunde Deutschlands

Anmerkung zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) § 31 „Ausnahmen und Befreiungen“, Absatz (3)

Eine Befreiung sollte an die Errichtung von sozialem und bezahlbarem Mietwohnungsbau gekoppelt werden, d.h. dass sich Vorhabenträger im Rahmen von städtebaulichen Verträgen auf Sozialbindungen oder zumindest auf Mietpreisbegrenzungen verpflichten. Der neue Absatz 3 nimmt dies leider nicht auf. Im Gegenteil: Der Wegfall des wichtigen Zusatzes des nach §201 BauGB *angespannten Wohnungsmarktes* führt so zu weiterem unkontrollierten Flächenverbrauch. Mit der Formulierung „in mehreren vergleichbaren Fällen“ werden aus unserer Sicht zusätzliche Fehlanreize geschaffen.

Bedenken der NaturFreunde Deutschlands gegenüber der Ergänzung des BauGB um den neuen § 246e „Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau“

Gegenüber dem neuen §246e BauGB haben wir, sowohl aus sozialpolitischer als auch aus umweltpolitischer Sicht, starke Bedenken. Mit dieser Regelung wird es möglich im Außenbereich in Abweichung von der Bauleitplanung – und somit selbst vom Flächennutzungsplan – Wohngebäude zu errichten. Diese Abweichungsmöglichkeit soll nun ohne Einschränkung in sämtlichen Gemeinden gelten. Was die Errichtung von bezahlbarem Wohnraum betrifft, so fehlt hier jegliche Steuerung. Es wird im ergänzten Baugesetzbuch nicht zur Bedingung gemacht, dass vorrangig Mietwohnungen errichtet werden, und dass diese im unteren und mittleren Preissegment zu schaffen sind.

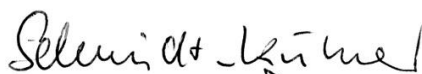
Die Ausdehnung des §246e auf sämtliche Kommunen, anstatt nur auf angespannte Wohnungsmärkte, erinnert uns stark an den früheren §13b BauGB. Dieser wurde in der Praxis vor allem zur Errichtung von Wohneigentum im ländlichen Raum mit tausenden Hektar neuer Einfamilienhausgebiete genutzt, was – im Widerspruch zur Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung – mit einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich einhergeht (siehe auch unter Ausgangssituation).

Der frühere §13b wurde durch das BVerwG wegen Verstoß gegen EU-Recht (Urt. v. 18.7.2023 – 4 CN 3.22 -) gestoppt, er verstieß gegen die Anforderungen der RL 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.6.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. 2001 L 197, 30) (auch als EU-Richtlinie zur strategischen Umweltprüfung bezeichnet). Demnach ist ein Verzicht auf die Umweltprüfung nur möglich, wenn erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Dies konnte mit dem § 13b BauGB nicht gewährleistet werden. Auch der nun ergänzte §246e BauGB ist nicht geeignet um – im Sinne eines öffentlichen Interesses – den Zielen des Umweltschutzes gerecht zu werden. Wie ist die Formulierung „wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“ zu verstehen? Was soll eine „überschlägige Prüfung“ sein? Dieser Begriff ist an keiner Stelle spezifiziert. Aus der Sicht der NaturFreunde Deutschlands kann daher vor dem Hintergrund dieser Regelung nicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden.


Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass nach dem Statistischem Bundesamt nur eine vergleichsweise geringe Zahl von Umweltverbandsklagen zwischen 2019 bis 2023 (im Durchschnitt 66 pro Jahr) den insgesamt 179.410 Verfahren gegenübersteht, die von Verwaltungsgerichten ansonsten geführt werden. Die gesetzlichen Vorgaben zur Umweltverbandsklage bewirkten zudem nach den Angaben der Bundesregierung vom 12.08.2025 keinen Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung. Etwaige Mehraufwände bei Investitionen seien aufgrund eines späteren Eintritts von Rechtssicherheit isoliert schwer abgrenzbar (Quelle: Drs. 21/1152).

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit naturfreundlichen Grüßen



Regina Schmidt-Kühner
Stellv. Bundesvorsitzende



Joachim Nibbe
Bundesfachbereichsleiter Natur- und Umweltschutz,
Sanfter Tourismus