

# Entwurf einer Formulierungshilfe des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## Entwurf eines Gesetzes zur Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

### Artikel 1

#### Änderung des Baugesetzbuchs

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel [ ] des Gesetzes vom [ ] (BGBl. [ ]) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 246d folgende Angabe eingefügt:  
„§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“.
2. In § 201a Satz 2 werden die Wörter „§ 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3“ durch die Wörter „§ 175 Absatz 2 Satz 2, § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 und § 246e Satz 1“ ersetzt.
3. Nach § 246d wird folgender § 246e eingefügt:

„§ 246e

#### **Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt**

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 mit Zustimmung der Gemeinde 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 nachfolgend genannten Vorhaben dient:

1. der Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes, 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.

Im Außenbereich findet Satz 1 nur auf Vorhaben Anwendung die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. 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. Die Befristung nach 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. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.“

## **Artikel 2**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)**

#### **Zu Nummer 1 (Inhaltsübersicht)**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur vorgeschlagenen Nummer 3.

#### **Zu Nummer 2 (§ 201a)**

Mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 201a Satz 2 soll die Rechtsfolge von Rechtsverordnungen, die auf Grundlage dieser Ermächtigungsnorm erlassen werden, auf die Fälle des § 246e (Nummer 3) erstreckt werden. Die Ausweitung der Rechtsfolge gilt auch für solche Rechtsverordnungen, die vor Inkrafttreten des § 246e erlassen worden sind.

#### **Zu Nummer (§ 246e)**

Der vorgeschlagene § 246e dient der Umsetzung des am 25. September 2023 von der Bundesregierung im Rahmen des „Bündnisses bezahlbarer Wohnraum“ verabschiedeten Maßnahmenpakets für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Als Teil dieses Pakets ist vorgesehen, dass der Bund in Städten und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle vereinfachen und beschleunigen und hierzu in Anlehnung an § 246 Absatz 14 eine bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 befristete Sonderregelung schaffen wird. Entsprechendes ist auch im Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern vom 6. November 2023 vorgesehen.

Die vorgeschlagene Regelung findet entsprechend dem Beschluss der Bundesregierung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung. Hierfür ist – ebenso wie in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 – erforderlich, dass das Gebiet durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt ist.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Wohnraumversorgung eine dem § 246 Absatz 14 im Grundsatz vergleichbare Situation, die ein zügiges Handeln erfordert. Zu beachten ist, dass durch Vorhabenzulassungen nach der vorgeschlagenen Regelung in die kommunale Planungshoheit und ggf. in Nachbarrechte eingegriffen wird. Von ihr kann daher nach allgemeinen Regeln nur unter Beachtung der Grundsätze des Verhältnismäßigkeitsprinzips Gebrauch gemacht werden; im Wortlaut der Vorschrift wird dies dadurch betont, dass die Neuregelung Abweichungen nur in erforderlichem Umfang gestattet.

Gegenstand der Abweichung können sein:

- die Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes mit mindestens sechs Wohnungen (Satz 1 Nummer 1),
- die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes (Satz 1 Nummer 2), wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
- die Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Satz 1 Nummer 3).

Satz 1 Nummer 2 und 3 ist dem § 34 Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstaben b und c nachgebildet. Mit Satz 1 Nummer 1 werden darüber hinaus Neubauvorhaben erfasst.

Die Vorgabe einer Mindestanzahl von Wohnungen in Satz 1 Nummer 1 erklärt sich aus der Zielsetzung der Regelung: Dem dringenden Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum kann im Neubau vor allem durch den Geschosswohnungsbau effizient begegnet werden. Wohngebäude mit weniger als sechs Wohnungen tragen hingegen nur in sehr begrenztem Umfang zur Zweckerreichung bei (vgl. auch § 250 Absatz 1 Satz 2), was angesichts der mit Neuerrichtungen verbundenen erhöhten Eingriffsintensität in die kommunalen Planungshoheit auch die Frage nach deren Verhältnismäßigkeit aufwerfen würde.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 geht es um Maßnahmen im Wohngebäude-Bestand. Der Eingriff in die kommunale Planungshoheit ist hier grundsätzlich von geringerer Intensität als in den Fällen der Neuerrichtung. Die Vorgabe einer Mindestanzahl von Wohnungen erscheint daher aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten nicht erforderlich, zumal in einer Wohnraummangellage jedwede Wohnung benötigt wird. Mit Blick auf die Zielrichtung der Sonderregelung wird jedoch ausdrücklich klargestellt, dass die Vorschrift nur dann greift, wenn neue Wohnungen geschaffen werden oder bestehender Wohnraum wieder nutzbar wird.

Bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken (Satz 1 Nummer 3) wird naturgemäß neuer Wohnraum geschaffen, so dass es keiner weiteren Präzisierungen bedarf. Die Vorhaben müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein (vgl. auch § 31 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1). Besonders bedeutsam in diesem Zusammenhang dürften die gesunden Wohnverhältnisse (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 1) und mit Blick auf die infrastrukturelle Anbindung der Vorhaben z. B. die Belange des Güter- und Personenverkehrs (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 9) sein.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit wird wie bei § 31 Absatz 3 nicht nur ein Einvernehmen, sondern eine Zustimmung der Gemeinde gefordert (Satz 1). Anders als das Einvernehmen (vgl. § 36 Absatz 2 Satz 3) kann die Zustimmung nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Die Zustimmung gilt nach Satz 6 in entsprechender Anwendung des § 36 Absatz 2 Satz 2 als erteilt, wenn die Gemeinde nicht binnen zwei Monaten die Zustimmung verweigert.

Aus Sicht der Bundesregierung ist zu empfehlen, bei Anwendung dieser Norm im Genehmigungsverfahren Möglichkeiten der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung zu nutzen. Den betroffenen Kommunen ist im Übrigen anzuraten, für Standorte, an denen Anlagen nach § 246e genehmigt werden, durch eine entsprechende Bauleitplanung nachzusteuern.

Nach Satz 2 findet die Neuregelung im Außenbereich nur auf Vorhaben Anwendung, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1 oder § 34 zu beurteilen sind. Hiermit soll im Interesse des Außenbereichsschutzes vermieden werden, dass Wohnbauvorhaben an nicht integrierten Standorten ohne infrastrukturelle Anbindung realisiert werden. Der Wortlaut der Vorschrift knüpft an § 246 Absatz 9 an, übernimmt dessen Tatbestandsvoraussetzungen aber nicht vollständig. Insbesondere wird nicht gefordert, dass das Vorhaben innerhalb des (bebauten) Siedlungsbereichs verwirklicht wird. Dem liegt zugrunde, dass § 246 Absatz 9 BauGB bei seiner Einführung Vorhaben in Ortsteilen im Blick hatte, die mangels Bebauungszusammenhang nicht nach § 34 Absatz 1 BauGB bebaubar sind (vgl. BT-Drs. 18/2752, S. 11; vielfach auch „Außenbereich im Innenbereich“ genannt). Eine solche Einschränkung einer möglichen Außenbereichsinanspruchnahme würde dem Ziel der Sonderregelung für den Wohnungsbau nicht gerecht werden. Anders als in § 246 Absatz 9 BauGB wird auch kein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang gefordert, sondern Voraussetzung ist, dass die Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit den Gebieten nach § 30 Absatz 1 und § 34 stehen. Damit soll deutlich werden, dass nicht nur solche Vorhaben erfasst werden, die sich nahtlos an Gebiete nach § 30 Absatz 1 oder § 34 anschließen, sondern beispielsweise auch solche, die sich trotz eines gewissen

Abstands noch als organische Fortentwicklung des Siedlungsbereichs darstellen oder von dessen Erschließungsanlagen profitieren können. Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.

Satz 3 stellt klar, dass § 18 Absatz 2 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden ist. Für Vorhaben im Außenbereich bedeutet dies, dass nach § 18 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG die Vorschriften zur Eingriffsregelung (§§ 14 bis 17 BNatSchG) zu beachten sind und dass nach § 18 Absatz 3 Satz 1 die Zulassungsentscheidung im Benehmen mit der Naturschutzbehörde ergehen muss. Für Vorhaben in einem Gebiet nach § 34 bedeutet dies, dass die Eingriffsregelung keine Anwendung findet (§ 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG) und dass die Zulassungsbehörde hinsichtlich des erforderlichen Benehmens mit der Naturschutzbehörde nach Ablauf der Äußerungsfrist davon ausgehen kann, dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Im Übrigen kann das Benehmen nach § 18 Absatz 3 Satz 1 BNatSchG auch im schriftlichen Verfahren hergestellt werden.

Satz 4 stellt klar, dass bei Projekten nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und/oder allgemeinen UVP-Vorprüfung unberührt bleibt.

Satz 5 enthält eine Klarstellung zum Verständnis der Befristung, die dem § 246 Absatz 17 nachgebildet ist.

## **Zu Artikel 2**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.