

Berlin, 11. September 2025

**BDEW Bundesverband
der Energie- und
Wasserwirtschaft e.V.**

Reinhardtstraße 32
10117 Berlin

www.bdeu.de

Stellungnahme

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Entwurf der Bundesregierung vom 18. Juni 2025

Version 2

Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), Berlin, und seine Landesorganisationen vertreten mehr als 2.000 Unternehmen. Das Spektrum der Mitglieder reicht von lokalen und kommunalen über regionale bis hin zu überregionalen Unternehmen. Sie repräsentieren rund 90 Prozent des Strom- und gut 60 Prozent des Nah- und Fernwärmeabsatzes, über 90 Prozent des Erdgasabsatzes, über 95 Prozent der Energienetze sowie 80 Prozent der Trinkwasser-Förderung und rund ein Drittel der Abwasser-Entsorgung in Deutschland.

Der BDEW ist im Lobbyregister für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und der Bundesregierung sowie im europäischen Transparenzregister für die Interessenvertretung gegenüber den EU-Institutionen eingetragen. Bei der Interessenvertretung legt er neben dem anerkannten Verhaltenskodex nach § 5 Absatz 3 Satz 1 LobbyRG, dem Verhaltenskodex nach dem Register der Interessenvertreter (europa.eu) auch zusätzlich die BDEW-interne Compliance Richtlinie im Sinne einer professionellen und transparenten Tätigkeit zugrunde. Registereintrag national: R000888. Registereintrag europäisch: 20457441380-38

Inhalt

Zusammenfassung	3
Anmerkungen zum Gesetzentwurf	3
1 B-Pläne mit dauerhaften Abweichungen von der TA-Lärm.....	3
2 Unwirksamkeit von B-Plänen mit Abweichungen von der TA-Lärm	4
Anlage mit notwendigen BauGB-Änderungen zur Beschleunigung EE und Wärme	5

Zusammenfassung

Die Beschleunigung des Wohnungsbaus ist auch aus Sicht des BDEW ein unterstützenswertes Vorhaben.

Bei den vorgelegten Regelungen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus muss jedoch unbedingt darauf geachtet werden, dass es in der Folge nicht zu einer **Benachteiligung von bereits bestehender oder genehmigter Energieinfrastruktur** kommt. Insofern ist insbesondere bei § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E, der für **heranrückende Wohnbebauung eine Abweichung von bestehenden Lärmvorschriften** zulässt, nachzubessern und neben den berechtigten Zielen der Stärkung des Wohnungsbaus auch der Bestandsschutz und die Weiterentwicklung von Energieerzeugungsstandorten zu gewährleisten. Andernfalls droht der Wegfall wichtiger Standorte für die Energieversorgungssicherheit.

Ebenso wichtig wie die Beschleunigung des Wohnungsbaus ist die **weitere Beschleunigung von Energievorhaben**. Auch hierfür sind dringende Anpassungen im BauGB erforderlich, die teilweise schon im Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung in der letzten Legislatur enthalten waren und schnellstmöglich in einem weiteren Änderungsgesetz zum Baugesetzbuch umgesetzt werden sollen. Die wichtigsten entsprechenden Anpassungen aus Sicht des BDEW finden sich in der **Anlage** zur Stellungnahme.

Anmerkungen zum Gesetzentwurf

1 Bebauungspläne mit dauerhaften Abweichungen von der TA-Lärm

Der Gesetzentwurf sieht eine Erleichterung für die Aufstellung von Bebauungsplänen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB vor. Es soll geregelt werden, dass in Bebauungsplänen die Festsetzung von Werten zum Schutz von Geräuschimmissionen ermöglicht werden soll, wobei in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von der TA-Lärm zulässig sein sollen. Damit werden den Planungsträgern sehr weitreichende (und letztlich bis an die Grenzen des Gesundheitsschutzes gehende) Abweichungen von dem Immissionswertkonzept der TA-Lärm ermöglicht. Unklar bleibt dabei, wie die Interessen der Energiewirtschaft am Erhalt und der Weiterentwicklung bestehender Standorte geschützt werden.

Wenn durch die neue Regelung nun das Heranrücken von Wohnbebauung an die Anlagen erleichtert wird, droht ein weiterer Ausbau der Anlagen deutlich erschwert zu werden, da mit Heranrücken der Wohnbebauung möglicherweise noch **bestehende Puffer für zusätzliche Lärmemissionen wegfallen könnten**. Mindestens muss also sichergestellt werden, dass die erhöhten Werte auch umgekehrt für die Energieinfrastruktur und für etwaige Erweiterungen gelten.

Aus Sicht des BDEW sollte zudem in einer speziellen Abweichungsklausel des § 9 I Nr. 23 a) aa) BauGB eine Abwägungsdirektive aufgenommen werden, die die planende Gemeinde verpflichtet, bei der Festsetzung von Abweichungen zur TA-Lärm die besonderen Interessen der von einem entsprechenden Wohnungsbauvorhaben betroffenen Energieinfrastruktur vorrangig zu berücksichtigen.

2 Unwirksamkeit von B-Plänen mit Abweichungen von der TA-Lärm

Mit dem vorgeschlagenen § 216a BauGB soll der Fall der unerkannten Unwirksamkeit eines teilweise bereits vollzogenen Bebauungsplans, der Abweichungen von der TA-Lärm vorsieht, mit heranrückender Wohnbebauung geregelt werden.

Der BDEW begrüßt grundsätzlich, dass mit der neu eingeführten Regelung das Risiko der Unwirksamkeit des Bebauungsplans, für die nicht der Anlagenbetreiber, sondern letztlich die Gemeinde verantwortlich ist, nicht dem Anlagenbetreiber aufgebürdet werden soll.

Aus Sicht des BDEW berücksichtigt die Regelung die Interessen der Energiewirtschaft jedoch nicht ausreichend, denn die vorgesehene Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen an den geräuschemittierenden Anlagen soll im Einvernehmen zwischen der die Anlage genehmigenden Behörde und der planaufstellenden Gemeinde getroffen werden. Selbst wenn die Gemeinde, der Vorhabenträger des Wohnbauvorhabens oder ein anderer Eigentümer oder Nutzungsberechtigter zur Übernahme der hierdurch entstehenden Kosten verpflichtet sind (Absatz 2), wird dies zum Beispiel bei einem ggf. notwendigen lärmreduzierten Betrieb von Windenergieanlagen nicht umsetzbar sein.

Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zum Schutz vor Lärm sollte der Betrieb allenfalls zu **zusätzlichen Lärmschutzvorkehrungen**, aber **nicht zu Betriebseinschränkungen** aufgefordert werden dürfen. Bei der Lärmkonfliktlösung sollten demzufolge im Falle geräuschemittierender Anlagen nicht „sämtliche“, sondern nur investive Maßnahmen zur Lärminderung an der Schallquelle in Betracht gezogen werden.

Anlage mit notwendigen BauGB-Änderungen zur Beschleunigung EE und Wärme

Aus Sicht des BDEW sind folgende dringliche BauGB-Änderungen zur Beschleunigung des Ausbaus der Erneuerbaren Energien und für die Beschleunigung der Wärmewende notwendig. Zu den Einzelheiten der unten aufgeführten Punkte verweisen wir auf die [BDEW-Stellungnahme zur BauGB-Novelle vom 30. Oktober 2024](#).

Dringendste Änderungen

› Windenergie an Land

- › Bei der erfolgten **planungsrechtlichen Umsetzung der RED III** besteht dringender Anpassungsbedarf in § 245f Abs. 3 BauGB (und spiegelbildlich in § 28 Abs. 5 und 7 ROG): Notwendig ist die Einführung klarer, europarechtskonformer Leitplanken für die nachträgliche Ausweisung zu Beschleunigungsgebieten (insb. Beschränkung des Verfahrens auf die Änderungen durch Ausweisung als Beschleunigungsgebiet und die Aufstellung etwaig noch fehlender Regeln für Minderungsmaßnahmen), wobei die Ausweisung innerhalb von sechs Monaten erfolgen muss. Außerdem sollte die Definition der Speicher am selben Standort an den Wortlaut der Richtlinie angepasst werden. (§ 249 Abs. 6a BauGB mit Folgeänderungen im BImSchG, WindBG, etc.)
- › Für die Genehmigungsentscheidung zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich sollte **auf den Zeitpunkt der Antragstellung** und nicht auf den Zeitpunkt der Genehmigung abgestellt werden.
(§ 249 Absatz 2 BauGB)
- › In Windenergiegebieten sollten Projekte nicht mehr durch **Veränderungssperren** und **Zurückstellungen** verzögert oder verhindert werden dürfen.
(z.B. als neuer § 249 Abs. 5a BauGB)
- › Der zuständige Planungsträger sollte nicht nur an entgegenstehende Ziele der Raumordnung und an entgegenstehende Darstellungen in Flächennutzungsplänen nicht gebunden sein, sondern auch an entgegenstehende Festsetzungen in Bebauungsplänen. Dann können innerhalb der ausgewiesenen Windenergiegebiete auch **entgegenstehende Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen** im Genehmigungsverfahren einem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden können.
(§ 249 Abs. 5 BauGB)
- › Die Möglichkeit der Gemeinden, **zusätzliche Flächen für Windenergievorhaben** auszuweisen, auch wenn die Flächenziele des WindBG erreicht sind, muss dringend klarer gefasst werden.
- › (§ 249 Abs. 4, 5 BauGB)

- › Für eine effektive Erleichterung beim **Repowering** sollte das Kriterium der „Grundzüge der Planung“ gestrichen werden. Dieser unbestimmte Rechtsbegriff führt in der Genehmigungspraxis aktuell zu erheblichen Schwierigkeiten und verhindert die Realisierung zahlreicher Repowering-Vorhaben außerhalb von Windenergiegebieten.
(§ 245e Abs. 3 BauGB)
- › **Elektrolyseure, Geothermie-Anlagen und Anlagen zur Speicherung von Strom, Wärme oder Wasserstoff** sollten klarstellend von der Außenbereichsprivilegierung nach § 35 Absatz 1 erfasst werden.
- › **Elektrolyseure** sollten als Hauptanlagen in Gewerbegebieten und in Industriegebieten ohne Größenbegrenzung ausdrücklich zulassungsfähig werden (Änderung der BauNVO).
- › Bei der **Privilegierung im PV-Bereich** sollte eine die Synchronisation von BauGB-Privilegierung und EEG-Vorgaben hergestellt werden.
(§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
- › **Wärmewende**
 - › Für die Beschleunigung und Intensivierung des Wärmenetzausbaus sollte es für den Ausbau der leitungsgebundenen Wärmeversorgung auch die Möglichkeit geben, von der Bauleitplanung abzuweichen.
(§ 246f BauGB)
 - › Weiterhin sollte bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB neben dem § 26 WPG auch der § 20 WPG Berücksichtigung finden.
 - › Die Ergebnisse der Wärmeplanung gemäß §§ 17 ff. WPG sollten im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden (§ 5 Abs. 2 BauGB) und ebenfalls bei der Festsetzung im Bebauungsplan.
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Weitere Änderungen

Neben den dringendsten Änderungen sind folgende weitere Änderungen nötig.

- › Bei der **Windenergie an Land** sollte die positive Vorwirkung von Plänen klargestellt werden. Es ist insbesondere nicht klar, inwiefern die Beteiligung abgeschlossen sein muss, damit die Vorwirkung greift.
(§ 245e Abs. 4 BauGB)
- › Weiter sollten **Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplänen** konkretisiert werden, indem die Grundzüge der Planung gestrichen werden.
(§ 31 BauGB)