**Architects for Future Deutschland e.V.**
architects4future.de politik@architects4future.de

Bremen/Berlin, 29. April 2026

# Stellungnahme zum Referentenentwurf für das Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

## 1. Grundsätzliche Bewertung

Architects for Future begrüßt, dass im Referentenentwurf zur Novellierung des BauGB zentrale Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung benannt werden. Insbesondere die Ergänzungen in § 1 Abs. 5 BauGB zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums, zur Verwendung gemeindeeigener Grundstücke und zur dreifachen Innenentwicklung greifen wichtige Anforderungen an eine nachhaltige, sozial gerechte und klimaangepasste Stadtentwicklung auf.

Damit schreibt der Entwurf zentrale Anforderungen zukunftsfähiger Planung an maßgebender Stelle fest: eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung, Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, Klimaschutz, Klimaanpassung, soziale Wohnraumversorgung, Innenentwicklung, Grün- und Freiraumqualitäten sowie nachhaltige Mobilität.

**Diese Ambitionen werden im weiteren Gesetz jedoch nicht eingelöst.** Die Ziele werden formuliert, aber nicht konsequent mit den dafür erforderlichen Instrumenten, Ressourcen und rechtlichen Leitplanken hinterlegt. **Kommunen erhalten Verantwortung, aber nicht ausreichend Werkzeuge.** Sie sollen bezahlbaren Wohnraum schaffen, Innenentwicklung stärken, Flächen sparen, Klimaanpassung betreiben und soziale Infrastruktur sichern – gleichzeitig fehlen ihnen vielerorts Boden, Geld, Personal, Fach-Expertise, verbindliche Steuerungsinstrumente und ein konsequent gemeinwohlorientierter Rechtsrahmen.

Nicht Beschleunigung an sich ist das Problem. Problematisch ist eine Beschleunigung, die Prüf-, Beteiligungs- und Steuerungsinstrumente schwächt, ohne soziale, ökologische und klimapolitische Leitplanken verbindlich zu stärken.

Wohnen ist eine der Grundvoraussetzungen für gesellschaftliche Teilhabe. Aus Sicht von Architects for Future muss die Wohnraumversorgung daher als zentrale gemeinwohlorientierte Aufgabe verstanden werden. Gerade deshalb reicht es nicht, allgemein mehr Wohnungsbau zu ermöglichen. Entscheidend ist, dass bezahlbarer, sozial gerechter, klimagerechter und dauerhaft verfügbarer Wohnraum entsteht.

Der Entwurf bleibt damit hinter dem eigenen Anspruch zurück. Er modernisiert das Baugesetzbuch nicht grundlegend, sondern setzt an vielen Stellen erneut auf Neubau, Beschleunigung, Vereinfachung und punktuelle Reparaturen. Aus Sicht von Architects for Future wird damit eine historische Chance verpasst: Das BauGB stammt in seiner Grundlogik aus einer Zeit des Wachstums, der Siedlungsexpansion und der Idee einer autogerechten Stadt. Die zentralen Aufgaben der kommenden Jahrzehnte sind jedoch andere: Stadt-Umbau statt Neubau, Bestandserhalt statt Ressourcenverbrauch, konsequente Reduzierung der damit verbundenen Treibhausgase, Klimaanpassung statt weiterer Versiegelung, soziale Wohnraumversorgung statt Renditeorientierung, Innen- statt Außenentwicklung.

Auch die Erfahrungen seit der letzten Novelle des BauGB zeigen: **Wir brauchen keinen reinen Bauturbo. Wir brauchen einen Transformations-, Umgestaltungs-, Umbau-, Umnutzungs- und Bestandsturbo.**

## 2. Für eine neue Planungskultur: vom Bauleitplan zum Zukunftsplan

Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen adressieren verschiedene Aspekte, mit denen die Aufstellung von Bauleitplänen vereinfacht und das dazugehörige Verfahren beschleunigt werden soll. Der Bebauungsplan darf jedoch nicht als alleiniges Instrument zur Baurechtschaffung verstanden werden.

Bebauungspläne, wie sie aktuell bekannt sind, sollten zukünftig vor allem als koordinierendes Instrument für den Sonderfall großflächiger Neubau- oder Umstrukturierungs-Maßnahmen verstanden werden. Für die nun dringend notwendige, zukunftsfähige Transformation der Städte sind sie für sich genommen jedoch nur begrenzt geeignet.

Gerade in der Innenentwicklung reichen sektorale und quartiers-begrenzte Betrachtungen nicht aus. Nachverdichtung, Klimaanpassung, Mobilität, Freiraumversorgung, Gesundheit, Biodiversität, soziale Infrastruktur und bezahlbares Wohnen müssen zusammen und für die gesamte Kommune gedacht werden.

Eine solche integrierte Planungsperspektive ist nicht neu. Mit der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt liegt seit Jahren ein anerkannter Orientierungsrahmen vor, der eine integrierte, gemeinwohlorientierte und sozial ausgewogene Stadtentwicklung fordert. Auch Leitbilder wie die sogenannte „15-Minuten-Stadt“ konkretisieren diese Anforderungen: kurze Wege, gemischte Nutzungen, wohnortnahe Versorgung, klimaangepasste Freiräume und eine hohe Lebensqualität im Alltag.

Der vorliegende Entwurf bleibt hinter diesen etablierten Leitbildern zurück, da er zwar einzelne Aspekte adressiert, jedoch keine konsistente Umsetzung einer integrierten, flächensparenden und sozial gerechten Stadtentwicklung erkennen lässt.

Architects for Future schlägt vor, die Bauleitplanung stärker als integrierten Zukunftsplan zu verstehen: interdisziplinär, gemeinwohlorientiert, sozial gerecht, klimagerecht und an den realen Grenzen von Fläche, Ressourcen und Infrastruktur ausgerichtet.

Eine zukunftsfähige Stadt- und Gemeindeentwicklung, sowohl in wachsenden wie schrumpfenden, in urbanen wie ländlichen Räumen, muss folgende Leitfragen ins Zentrum stellen:

*Wie soll die zukunftsfähige Kommune und gebaute Umwelt aussehen? Für wen wird gebaut? Was wird gebaut? Wo wird gebaut? Welche Potenziale von bestehenden Gebäude, Flächen und Infrastrukturen können besser genutzt und gehoben werden? Welche Folgekosten entstehen durch die Neuerschließung von Flächen für Kommunen, die Allgemeinheit, die Umwelt? Welche Klimarisiken werden verstärkt oder gemindert? Welche Wertschöpfung entsteht konkret vor Ort, auch in mittel- und langfristiger Perspektive?*

Gerade ländliche Räume benötigen hierbei besondere Aufmerksamkeit. Kleine Kommunen haben oft nicht das Problem von Wohnraummangel, sondern von Leerstand und Infrastrukturkosten. Der demografische Wandel ist hier bereits unweigerlich angekommen. In zahlreichen Regionen entsteht heute der Leerstand von morgen. Gleichzeitig werden neue (Einfamilienhaus-)Baugebiete ausgewiesen, kommunale Investitionen getätigt und Unter- und Instandhaltungskosten festgeschrieben, die zukünftig knappe kommunale Haushalte und damit die Allgemeinheit über Jahrzehnte belasten werden.

Der Wertzuwachs aus Bodenentwicklung, Infrastrukturmaßnahmen und Neubau fällt hingegen meist einzelnen Eigentümer:innen oder Investor:innen zu. Dieses Missverhältnis muss im BauGB adressiert werden. **Eine verantwortungsvolle Baugesetzgebung muss deshalb endlich die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass Innenentwicklung, Umnutzung, Nachnutzung und Bestandserneuerung auch in der Praxis unweigerlich Priorität haben und die Abschöpfung planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen festschreiben.**

## 3. Bezahlbares Wohnen statt Quadratmeter-Wettstreit

Wohnen ist mehr als ein Rendite-Objekt. Es ist Grundlage für Sicherheit, Gesundheit, Bildung, Arbeit und gesellschaftliche Teilhabe. Eine BauGB-Novelle, die Wohnraumversorgung ernst nimmt, muss daher konsequent auf bezahlbares, gemeinwohlorientiertes Wohnen mit sozialer Bindung ausgerichtet sein.

Das Grundrecht auf Wohnen wird nicht durch beliebige Quadratmeterproduktion erfüllt. Entscheidend ist nicht allein, dass gebaut wird, sondern dass **bezahlbarer, sozial gebundener und bedarfsgerechter Wohnraum** entsteht.

Der Entwurf bleibt an mehreren Stellen zu unpräzise, wenn er allgemein auf Wohnungsbau abstellt. Die Annahme, dass jede zusätzliche Wohnung automatisch zur kurzfristigen Entlastung angespannter Wohnungsmärkte beiträgt, ist fachlich widerlegt. Ohne Bindungen, Bodenpolitik, Sozialquoten, gemeinwohlorientierte Träger und kommunale Steuerung besteht die Gefahr, dass vor allem hochpreisige Angebote entstehen, während Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen weiterhin verdrängt werden.

Deshalb müssen die Instrumente im Gesetz, bezahlbaren, gemeinwohlorientierten und sozial gebundenen Wohnraum ermöglichen. Und: Wohnungsbau als solcher darf nicht pauschal gegen Klima-, Umwelt-, Gesundheits- und Beteiligungsbelangen ausgespielt werden, sondern muss hier als Multibenefit verstanden und miteingeplant werden.

**Die Wohnungsfrage ist daher keine Frage der Menge, sondern der Verteilung, der Bodenpolitik und der sozialen Bindung.**

## 4. Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik als fehlende Basis der Novelle

Eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung ist ohne eine grundlegende Neujustierung der Bodenpolitik nicht erreichbar. Dabei ist der rechtliche Rahmen eindeutig: Artikel 14 Grundgesetz stellt klar, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen soll. Gerade im Umgang mit Boden als endlicher Ressource kommt diesem Grundsatz besondere Bedeutung zu.

Der Entwurf erkennt dies in § 1 Abs. 5 zwar an, bleibt aber, wie zuvor beschrieben, instrumentell deutlich zu schwach. Es fehlen insbesondere:

- ➔ eine Stärkung revolvierender kommunaler Bodenfonds,
- ➔ ein umfassendes kommunales Vorkaufsrecht,
- ➔ eine wirksame Preislimitierung bei Vorkaufsrechten,
- ➔ Instrumente gegen Bodenspekulation,
- ➔ die anteilige Abschöpfung planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen,
- ➔ ein handhabbares gebietsbezogenes Baugebot für Innenentwicklung,
- ➔ eine konsequente Orientierung an gemeinwohlorientierten Trägern.

Die Einführung bzw. Stärkung einzelner Mitteilungs- und Erwerbsrechte ist begrüßenswert, reicht aber nicht aus. **Eine echte, dringend nötige Bodenwende bleibt aus.**

Vorkaufsrechte bleiben zudem praktisch wirkungsschwach, wenn Kommunen finanziell nicht in die Lage versetzt werden, sie tatsächlich auszuüben. Eine Stärkung des Vorkaufsrechts muss daher haushaltspolitisch flankiert werden, insbesondere durch leistungsfähige kommunale Bodenfonds und dauerhaft verfügbare Mittel für aktive Bodenbevorratung.

Das zentrale Verteilungsproblem bleibt ungelöst: Wertsteigerungen werden häufig privat realisiert, während Kosten für Infrastruktur, Erschließung und Folgewirkungen bei der Allgemeinheit verbleiben.

Andere Länder zeigen, dass eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik möglich ist. Modelle wie der Mehrwertausgleich in der Schweiz machen deutlich, dass **planungsbedingte Bodenwertsteigerungen** nicht allein privaten Eigentümer:innen zufallen müssen, sondern zumindest anteilig **der Allgemeinheit zugutekommen** können.

Auch aus der Praxis der Länder und Kommunen werden weitergehende Reformbedarfe benannt. So weist beispielsweise das Land Berlin darauf hin, dass insbesondere das kommunale Vorkaufsrecht nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts derzeit nur noch eingeschränkt wirksam ist und dringend gestärkt werden muss. Einzelne Vorschläge – etwa zur Begrenzung von Umwandlungen in sozialen Erhaltungsgebieten oder zur Regulierung von Kurzzeitvermietung – greifen reale Problemlagen auf und sind im Ansatz zu begrüßen. Gleichzeitig verbleiben sie überwiegend im Rahmen punktueller Nachjustierungen. Insbesondere sollte in § 172 BauGB klargestellt werden, dass die Umnutzung bislang langfristig vermieteter Wohnungen zur Kurzzeitvermietung oder zu vergleichbaren Formen des Wohnens auf Zeit eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts darstellt. Andernfalls besteht die Gefahr, dass soziale Erhaltungsgebiete ihre Schutzwirkung gegenüber neuen Formen der Verdrängung nur unzureichend entfalten.

Aus Sicht von Architects for Future bedarf es daher einer grundlegenden Stärkung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Bodenmarkt. Nur so kann der verfassungsrechtliche Anspruch, dass Boden dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, tatsächlich eingelöst werden.

## 5. Anmerkungen zu ausgewählten Regelungen

### § 1 Abs. 5 BauGB – richtige Ziele, fehlende Instrumente

Die Ergänzungen in § 1 Abs. 5 sind ausdrücklich zu begrüßen. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die Nutzung gemeindeeigener Grundstücke und die dreifache Innenentwicklung sind zentrale Bausteine einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung.

Gleichzeitig bleiben Ergänzungen **überwiegend programmatisch**. Erforderlich sind insbesondere eine Stärkung revolvierender kommunaler Bodenfonds, erweiterte Vorkaufsrechte mit wirksamer Preislimitierung, die Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen, eine klare Priorisierung von Planverfahren der Innenentwicklung sowie verbindliche Instrumente für Bestandsentwicklung, Umnutzung, Aufstockung und Leerstandsaktivierung.

Die Bauleitplanung kann nicht allein durch Zielbestimmungen leisten, was ihr an anderer Stelle durch fehlende Instrumente, fehlende Bodenverfügbarkeit und fehlende Finanzierung verwehrt wird.

Es sollte daher nicht der Eindruck erweckt werden, die Umsetzung scheitere allein am fehlenden kommunalen Willen. Vor allem fehlt ein Rechtsrahmen, der gemeinwohlorientiertes Handeln tatsächlich erleichtert und damit priorisiert.

Entscheidend ist daher nicht, aus „Berücksichtigung“ pauschal „Beachtung“ zu machen. Das würde die planerische Abwägung rechtlich problematisch überfrachten. Entscheidend ist vielmehr, die in § 1 formulierten Ziele durch konkrete Instrumente im weiteren BauGB umsetzbar zu machen.

### § 1 Abs. 7a BauGB – überragendes öffentliches Interesse für Wohnungsbau

Die Stärkung des Wohnungsbaus in angespannten Wohnungsmärkten ist nachvollziehbar. **Kritisch ist jedoch, Wohnungsbau pauschal als überragendes öffentliches Interesse zu definieren.**

Die Bauleitplanung und damit die Lebensqualität unserer gebauten Umwelt lebt von der Abwägung unterschiedlicher öffentlicher und privater Belange. Dazu gehören Wohnen, Klimaanpassung, Gesundheit, Freiraumversorgung, Artenschutz, Mobilität, soziale Infrastruktur und langfristige

Stadtqualität. Wird ein einzelner Belang gesetzlich überhöht, droht eine Verschiebung zulasten anderer Belange.

Besonders problematisch ist, dass nicht ausreichend zwischen allgemeinem Wohnungsbau und bezahlbarem bzw. sozial gebundenem Wohnraum unterschieden wird. Wenn überhaupt ein besonderer Vorrang formuliert wird, sollte er eng auf bezahlbaren, gemeinwohlorientierten und zeitlich unbegrenzt sozial gebundenen Wohnraum begrenzt werden.

Zudem muss klargestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Klimaanpassung, Artenschutz, Freiraumversorgung und soziale Infrastruktur nicht durch einen pauschalen Wohnungsbauvorrang verdrängt werden dürfen. Kommunen können bereits heute zugunsten des Wohnungsbaus abwägen; erforderlich ist daher nicht ein pauschaler Vorrang, sondern eine gezielte Privilegierung sozial gebundenen Wohnraums.

**Ein pauschaler Vorrang für Wohnungsbau wird abgelehnt.** Er läuft Gefahr, bestehende Zielkonflikte – insbesondere mit Klima-, Umwelt- und Gesundheitsbelangen – einseitig aufzulösen, ohne diese tatsächlich zu bewältigen.

## § 1a Abs. 3 i.V.m. § 135d BauGB – Ersatzgeld statt realem Ausgleich

Die Einführung eines Ersatzgeldes sehen wir kritisch. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die Einführung überhaupt erforderlich ist, da bereits das geltende Bauplanungsrecht flexible Möglichkeiten für Ausgleichsregelungen bietet. Reale Ausgleichsmaßnahmen dürfen nicht durch Zahlungen ersetzt werden, ohne dass eine gleichwertige ökologische Wirkung gesichert ist.

Gerade weil die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen bereits heute häufig defizitär ist, darf die einmalige Zahlung von Ersatzgeld nicht zu einer Art **Ablasszahlung für unumkehrbare Eingriffe in Natur, Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität** werden.

**Konsequenterweise muss zuerst geprüft werden, ob Vorhaben, deren Eingriffe nicht real ausgeglichen werden können, überhaupt zulässig sein sollten.** Sollte es dennoch zur Einführung kommen, müssen realer Ausgleich, räumlicher Zusammenhang, ökologische Qualität sowie wirksame Kontrolle und Nachsteuerung verbindlich Vorrang vor bloßen Geldzahlungen haben.

## § 1a Abs. 5 BauGB – Klimaanpassung und Schwammstadt

Die stärkere Differenzierung zwischen Klimaschutz und Klimaanpassung ist ausdrücklich zu begrüßen. Sie macht fachlich sichtbar, dass sowohl die Minderung von Treibhausgasemissionen als auch die Anpassung an bereits eintretende Klimafolgen eigenständige Aufgaben der Stadtentwicklung sind. Auch die Stärkung der Klimaanpassung und die Aufnahme von Schwammstadt-Aspekten sind wichtige Schritte. Hitzeschutz, Starkregenvorsorge, Entsiegelung, Verdunstungskühlung, Baumerhalt, Regenwasserrückhalt und die Stärkung der Biodiversität als Teil blau-grüner Infrastruktur gehören zu den zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung.

Die Erweiterung städtebaulicher Verträge (§ 11 BauGB) um Aspekte der Klimaanpassung ist ein wichtiger Schritt, da Maßnahmen der Klimaanpassung damit verbindlicher und verursachergerechter geregelt werden können. Dies gilt auch für zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen. Entscheidend bleibt jedoch, ob daraus verbindliche, überprüfbare und finanzierbare Umsetzungsschritte entstehen.

Gleichzeitig fehlt weiterhin eine systematische Berücksichtigung der durch Bautätigkeit verursachten Treibhausgasemissionen. Eine klimagerechte Stadtentwicklung muss auch die Herstellungs-, Betriebs- und Lebenszyklusemissionen von Gebäuden und Infrastrukturen einbeziehen.

**Klimaanpassung darf nicht nur ein zusätzlicher Belang sein, sondern ist eine Grundvoraussetzung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse**.

## § 3 Abs. 1 BauGB – Öffentlichkeitsbeteiligung

Den Wegfall der verpflichtenden zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung sehen wir überaus kritisch.

**Frühzeitige Beteiligung ist kein bürokratischer Luxus.** Sie ermöglicht, unterschiedliche Planungsoptionen zu diskutieren, Konflikte früh zu erkennen und lokales Wissen einzubeziehen. Gerade in komplexen Innenentwicklungsprozessen kann sie Verfahren verbessern und spätere Verzögerungen vermeiden.

Eine Beteiligung erst am weitgehend fertigen Planentwurf ist zudem, anders als im vorgeschlagenen Gesetzestext suggeriert, keine echte frühzeitige Beteiligung. Sie reduziert Mitwirkung auf Reaktion und erschwert die gemeinsame Entwicklung tragfähiger Lösungen. Dies steht zudem im Spannungsverhältnis zu den Anforderungen einer wirksamen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, wie sie auch in der Aarhus-Konvention angelegt ist: Beteiligung muss zu einem Zeitpunkt erfolgen, zu dem noch echte Entscheidungsalternativen bestehen.

Digitalisierung und parallele Beteiligungsschritte können sinnvoll sein. Sie dürfen aber nicht dazu führen, dass vulnerable Gruppen, ältere Menschen oder Personen ohne digitale Zugänge faktisch ausgeschlossen werden. Analoge Beteiligungsmöglichkeiten müssen weiterhin gesichert bleiben.

Besonders kritisch wäre ein Rückbau von Beteiligung mit Blick auf Kinder und Jugendliche. Ihre Lebensräume werden durch Bauleitplanung unmittelbar geprägt – Schulwege, Freiräume, Spielorte, Mobilität, Hitzeinseln, Lärm und Aufenthaltsqualität. Kinder- und Jugendbeteiligung darf deshalb durch den Wegfall der verpflichtenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und die Streichung des bisherigen Hinweises, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind, nicht faktisch geschwächt werden. Sie muss vielmehr als eigenständiger Qualitätsbaustein nachhaltiger Planung gestärkt werden, im Besonderen unter dem Druck des demografischen Wandels und der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

Hier könnte der Gedanke eines stadtweiten, integrativen Zukunftsplans, der unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung, unabhängig von konkreten Einzelvorhaben, erarbeitet und fortlaufend fortgeschrieben wird, ein geeignetes Instrument darstellen.

## § 2a BauGB – Neustrukturierung der Umweltprüfung

Die Neustrukturierung der Umweltprüfung kann zur besseren Lesbarkeit und Fokussierung beitragen, sofern die materiellen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange nicht abgesenkt werden. Wenn dieser Effekt tatsächlich erreicht wird, entfällt jedoch die Notwendigkeit, parallel die Schwellenwerte des § 13a BauGB auszuweiten.

## § 13a BauGB – Anhebung der Schwellenwerte

Die Stärkung der Innenentwicklung ist grundsätzlich richtig. Die geplante Anhebung der Schwellenwerte für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist jedoch problematisch.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a kann in der Praxis auch auf Flächen angewendet werden, die zwar rechtlich als Innenentwicklung gelten, aber faktisch erhebliche Umweltwirkungen entfalten können, die bei einer überschlägigen Beurteilung nicht immer offensichtlich sind. Durch höhere Schwellenwerte werden Umweltprüfung, Alternativenprüfung, Beteiligung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiter zurückgedrängt.

Gerade weil die Umweltprüfung mit § 2a bereits neu strukturiert und potenziell fokussiert wird, ist eine zusätzliche Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Andernfalls wird nicht das Regelverfahren gestärkt, sondern ein Sonderverfahren weiter zum faktischen Normalfall gemacht. Damit droht gerade bei größeren Innenentwicklungsprojekten eine systematische Unterschätzung von

Klima-, Boden-, Wasser- und Biodiversitätsfolgen mit negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Standortqualität.

Im Ergebnis wird ein Verfahren ausgeweitet, das weder verlässlich beschleunigt noch Umweltbelange ausreichend sichert.

**Gerade aus Klima- und Ressourcensicht muss die entscheidende Frage lauten: Muss überhaupt neu gebaut werden oder kann Bestand aktiviert, umgenutzt, aufgestockt oder dichter genutzt werden?**

Die Anwendung beschleunigter Verfahren sollte daher klar auf tatsächlich baulich vorgeprägte Flächen und eindeutig definierte Innenentwicklungsziele begrenzt werden. Eine pauschale Ausweitung lehnen wir ab.

## § 28a und § 28b BauGB – Erwerbsrechte und Mitteilungspflichten

Die Einführung von Erwerbsrechten und Mitteilungspflichten kann kommunale Handlungsmöglichkeiten stärken und Lücken im Vorkaufsrecht schließen. Dies ist grundsätzlich begrüßenswert. Positiv ist insbesondere, dass der Entwurf auf Umgehungstatbestände wie Share Deals reagiert und die Handlungsfähigkeit der Kommunen in bestimmten Konstellationen verbessert. Auch die Reaktion auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten geht grundsätzlich in die richtige Richtung.

Entscheidend wird jedoch sein, ob Kommunen in der Praxis rechtzeitig Kenntnis von relevanten Vorgängen erhalten und ob die Regelungen auch komplexe gesellschaftsrechtliche Konstruktionen wirksam erfassen.

Die bodenpolitische Reform bleibt zudem unvollständig. Vorkaufsrechte bleiben zudem praktisch wirkungsschwach, wenn Kommunen finanziell nicht in die Lage versetzt werden, sie tatsächlich auszuüben. Entscheidend wären daher weitergehende Regelungen zur Preislimitierung, zur aktiven Bodenbevorratung, zu Share Deals, zu Zwangsversteigerungen, zur Sicherung gemeinwohlorientierter Nutzungen sowie eine haushaltspolitische Flankierung durch leistungsfähige kommunale Bodenfonds.

Bodenpolitik darf nicht nur reaktiv ausgestaltet sein. Kommunen müssen aktiv, vorausschauend und finanziell abgesichert Bodenpolitik betreiben können, um endlich wieder Handlungsfähigkeit zu erlangen und zukünftig zu sichern.

## § 5 Abs. 5 i.V.m. § 35 Abs. 1a BauGB – Außenbereich

Die vorgesehene Aufwertung des Flächennutzungsplans mit unmittelbaren Auswirkungen auf die Vorhabenzulässigkeit im Außenbereich wird kritisch gesehen und in ihrer derzeitigen Form abgelehnt.

Der Außenbereich erfüllt zentrale Funktionen für Klimaschutz, Biodiversität, Landwirtschaft und Erholung. Eine weitere Öffnung für bauliche Nutzungen steht im Widerspruch zu den Zielen der Flächeneinsparung, der Begrenzung von Zersiedelung sowie einer nachhaltigen und kosteneffizienten Infrastrukturentwicklung. Jeder zusätzliche Eingriff in den Außenbereich verursacht langfristige ökologische Belastungen und Infrastrukturfolgekosten.

Zwar ist nachvollziehbar, dass im Kontext der Energiewende punktuell neue Infrastruktur im Außenbereich erforderlich sein kann. Dies darf jedoch nicht zu einer generellen Aufweichung des planungsrechtlichen Schutzes des Außenbereichs führen. Die Regelung droht über ihren eigentlichen Anwendungsbereich hinaus zu wirken, da die Kriterien „Eigenschaften oder Zweckbestimmung“ eines Vorhabens unbestimmt bleiben und damit eine erhebliche Ausweitung zulässiger Nutzungen ermöglichen.

Aus Sicht von Architects for Future muss daher klar gelten: Eine Inanspruchnahme des Außenbereichs darf nur in eng begrenzten und durch das Gesetz eindeutig definierten Ausnahmefällen erfolgen, wenn

ein zwingendes öffentliches Interesse – etwa im Bereich der Energie- oder Versorgungsinfrastruktur – nachgewiesen ist und zugleich nachweislich keine realisierbaren Alternativen im Bestand oder im Innenbereich bestehen. Diese Nachweise müssen verbindlich, transparent und überprüfbar ausgestaltet sein.

**Eine generelle Öffnung des Außenbereichs über den Flächennutzungsplan lehnen wir klar ab.**

## § 35 Abs. 4 BauGB – Erweiterung von Wohngebäuden im Außenbereich

Die vorgesehene Erweiterung von Wohngebäuden im Außenbereich auf bis zu vier Wohnungen wird kritisch gesehen.

**Sie kann bestehende Splittersiedlungen verfestigen, zusätzliche Infrastrukturbedarfe erzeugen und klimaschädliche Lock-in-Effekte verstärken.** Es ist nicht erkennbar, dass dadurch in relevantem Umfang bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Wohnraumpolitik darf nicht zur weiteren Zersiedelung des Außenbereichs führen. Auch eine sozialpolitische Wirkung ist nicht erkennbar, da diese Regelung keine Bindung an bezahlbaren oder sozial gebundenen Wohnraum enthält.

## § 175a BauGB – Städtebauliches Entwicklungskonzept für Innenentwicklung

Die Einführung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung der Innenentwicklung ist grundsätzlich richtig.

In der derzeitigen Form bleibt das Instrument jedoch zu informell und weitgehend folgenlos. Es sollte verbindlicher ausgestaltet und zu einem integrierten, gesamtstädtischen „Zukunftsplan“ weiterentwickelt werden, der die dreifache Innenentwicklung auch im Sinne der nötigen Klimaanpassung sowie die Transformation des Bestands systematisch steuert.

Ziel muss sein, vorhandene Potenziale – insbesondere durch Umnutzung, Aufstockung und Aktivierung von Leerstand – konsequent zu erfassen und zu nutzen. Dabei ist nachzuweisen, dass tatsächlich bestehende Bedarfe der ortsansässigen Bevölkerung und nicht vorrangig renditegetriebene Verwertungsinteressen adressiert werden und auch Potenziale in der näheren Umgebung berücksichtigt werden.

## § 246e BauGB und Bauturbo

Die Erfahrungen mit dem Bauturbo zeigen ein grundsätzliches Problem: Das BauGB wird am Anfang mit immer mehr Zielen und Anforderungen versehen, während am Ende Ausnahmeregelungen geschaffen werden, mit denen zentrale Anforderungen ausgehebelt werden.

Positiv ist, dass sich in der Praxis einzelne Fälle zeigen, in denen bestehende Strukturen durch den Bauturbo sinnvoll ergänzt und kompakter genutzt werden. Die Erfahrungen aus den bisherigen Umsetzungslaboren zum Bauturbo sollten systematisch ausgewertet und in die Novelle einbezogen werden. Gerade der Austausch zwischen Kommunen ist wertvoll, weil dort sichtbar wird, welche Regelungen tatsächlich praxistauglich sind und wo Unsicherheiten, Fehlanreize oder Zielkonflikte entstehen. Solche Austauschformate sollten verstetigt und in eine gemeinwohlorientierte Weiterentwicklung des Instruments einbezogen werden.

**Kritisch bleibt jedoch: Der Bauturbo setzt bisher keine ausreichenden sozialen und klimapolitischen Leitplanken.** Es fehlen verbindliche Sozialquoten, klare Priorität für Innenentwicklung, Schutz vor zusätzlicher Versiegelung und eine Orientierung an angespannten Wohnungsmärkten.

**Der richtige Weg ist nicht ein pauschaler Bauturbo, sondern ein gezielter Umbau-, Umnutzungs-, Aufstockungs- und Bestandsturbo.**

## 6. Fehlende Regelungsbereiche

Über die zuvor dargestellten Einzelregelungen hinaus zeigt sich ein strukturelles Defizit der Novelle: Zentrale, für eine gemeinwohlorientierte und klimaresiliente Stadtentwicklung notwendige Instrumente und Zielsetzungen fehlen weiterhin:

- ➔ **verbindliche Priorisierung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung** sowie die Mittel zur Umsetzung der **Netto-Null-Neuversiegelung**,
- ➔ **wirksame und gemeinwohlorientierte bodenpolitische Instrumente**, insbesondere kommunale Bodenfonds, Preislimitierungen beim Vorkaufsrecht sowie eine konsequente Abschöpfung und Umverteilung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen,
- ➔ ein **handhabbares, gebietsbezogenes Baugebot** zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen,
- ➔ **verbindliche soziale Anforderungen an Wohnraumentwicklung**, insbesondere zur Sicherung bezahlbaren und dauerhaft gebundenen Wohnraums,
- ➔ **stärkere Instrumente für Bestandsentwicklung**, insbesondere zur Aktivierung von Leerstand sowie zur erleichterten Umnutzung und Aufstockung,
- ➔ **verbindliche und frühzeitige Beteiligungsformate**, insbesondere für Kinder und Jugendliche,
- ➔ **eine integrierte Berücksichtigung demografischer Entwicklungen**, einschließlich der gezielten Adressierung von Leerstand in strukturschwachen Regionen,
- ➔ eine **systematische und verpflichtende Folgekostenbetrachtung** neuer Infrastrukturmaßnahmen„
- ➔ **dauerhafte Austausch-, Lern- und Umsetzungsformate für Kommunen**, einschließlich der Verstetigung bestehender Umsetzungslabore,
- ➔ sowie eine **konsequente Ausrichtung an integrierten Leitbildern** wie der Leipzig-Charta und der 15-Minuten-Stadt.

## 7. Flankierende Maßnahmen und angrenzende Regelungsbereiche

Eine gerechte, inklusive, zukunftsfähige Stadtentwicklung und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums lassen sich **nicht allein im Baugesetzbuch regeln.** Auch eine BauGB-Novelle, die an vielen Stellen nachjustiert, kann die strukturellen Ursachen der Wohnungskrise nicht isoliert beheben.

Für eine konsequente Umsetzung der im Baugesetzbuch formulierten Ziele – insbesondere der sozialgerechten Bodennutzung, der Innenentwicklung, der Klimaanpassung und der Sicherung bezahlbaren Wohnraums – ist eine vernetzte und systemische Betrachtung weiterer Regelungsbereiche erforderlich. Das BauGB kann nur dann wirksam werden, wenn angrenzende rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene entsprechend ausgerichtet sind.

Dazu gehören insbesondere:

- ➔ **Weiterentwicklung der Landesbauordnungen zu Umbauordnungen,** die die Umnutzung, Aufstockung und Weiterentwicklung des Bestands erleichtern und gegenüber Neubau privilegieren.
- ➔ **Konsequente Umsetzung eines Abrissmoratoriums,** etwa durch die Einführung von Genehmigungspflichten für Abrissvorhaben. Ergänzend sollten Anreize geschaffen werden, Bestand zu erhalten und weiterzuentwickeln, beispielsweise durch baurechtliche Vorteile gegenüber Ersatzneubauten.
- ➔ **Abbau steuerlicher und finanzieller Fehlanreize für Neubau,** insbesondere dort, wo diese den Abriss funktionsfähiger Gebäude und den Ersatz durch Neubauten begünstigen. Gleichzeitig

sollten gezielt Anreize für den Erhalt, die Sanierung und die Umnutzung von Bestandsgebäuden geschaffen werden.

- ➔ **Beseitigung rechtlicher und wirtschaftlicher Hürden bei der Umwandlung von Bestandsgebäuden, insbesondere von Büro- zu Wohnnutzung.** Dazu zählen planungsrechtliche Festsetzungen, immissionsschutzrechtliche Anforderungen (z. B. Lärmschutz), steuerliche Rahmenbedingungen sowie Abgaben bei Nutzungsänderungen.
- ➔ **Konsequente Umsetzung einer vereinfachten und ressourcenschonenden Bauweise**, etwa im Sinne der ursprünglichen Idee des **Gebäudetyps E**. Ziel sollte sein, unnötige Überregulierung abzubauen und nachhaltiges, suffizientes Bauen zu ermöglichen. Die derzeit diskutierte Verankerung im Zivilrecht greift aus unserer Sicht zu kurz und löst die strukturellen Probleme nicht.
- ➔ **Reform der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** hin zu einer zeitgemäßen, nutzungsgemischten Stadtentwicklung. Die erleichterte Öffnung von Kerngebieten für Wohnnutzung ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie zur Aktivierung von Bestandsflächen, zur Umnutzung leerfallender Büro- und Gewerbeimmobilien und zur Nutzungsmischung beitragen kann. Die bisherige starre Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen entspricht vielfach nicht mehr den Anforderungen an kompakte, resiliente und alltagstaugliche Stadtstrukturen und den häufig emissionsarmen Poduktionsmöglichkeiten. Statt pauschaler Nutzungskategorien sollte stärker nach tatsächlichen Nutzungskonflikten differenziert werden – insbesondere anhand von Emissionen wie Lärm, Verkehr oder Luftschadstoffen. Nutzungen mit vergleichbaren Emissionsprofilen, etwa Wohnen und Büro, lassen sich häufig gut kombinieren, während andere Kombinationen differenziertere Steuerungsinstrumente erfordern. Zugleich sollte die BauNVO klarstellen, wie Kurzzeitvermietung, möbliertes Wohnen auf Zeit und vergleichbare Nutzungen in Wohngebieten einzuordnen sind, damit solche Nutzungen nicht über Regelungslücken Verdrängungsprozesse befördern und den Gebietscharakter unterlaufen..
- ➔ **Gezielte Förderung und Privilegierung von Maßnahmen im Bestand,** etwa durch eine erleichterte Ausschöpfung möglicher baulicher Dichten (z. B. GFZ), wenn diese im Zusammenhang mit Umnutzung, Aufstockung oder Weiterentwicklung bestehender Gebäude stehen.
- ➔ **Sozial gerechte Mietenpolitik,** die sicherstellt, dass neu geschaffener Wohnraum tatsächlich für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar ist. Planungsrechtliche Maßnahmen müssen durch mietrechtliche Instrumente flankiert werden, die spekulative Preissteigerungen begrenzen, soziale Durchmischung sichern und langfristig bezahlbaren Wohnraum gewährleisten.
- ➔ **Sozial gerechte Energiepolitik im Gebäudesektor**, die Klimaschutz und Bezahlbarkeit zusammen denkt. Energetische Anforderungen und Sanierungsmaßnahmen dürfen nicht zu Verdrängung führen, sondern müssen so ausgestaltet werden, dass sie für Mieter:innen und Eigentümer:innen sozial verträglich sind. Gleichzeitig sollten gezielt Anreize für energieeffiziente Sanierung im Bestand geschaffen werden, um Klimaziele mit sozialer Gerechtigkeit zu verbinden.

Diese Punkte verdeutlichen: Eine nachhaltige, sozial gerechte und klimaangepasste Stadtentwicklung erfordert ein Zusammenspiel verschiedener gesetzlicher Regelwerke. Das Baugesetzbuch kann hierfür einen zentralen Rahmen setzen – es kann die notwendigen Veränderungen jedoch nicht allein tragen.

## 8. Schlussbemerkung

Architects for Future sieht den vorliegenden Referentenentwurf mit großer Sorge. Er enthält einzelne sinnvolle Ansätze und benennt wichtige Ziele, setzt diese aber nicht konsequent um. Er spricht von bezahlbarem Wohnen, Klimaanpassung und Innenentwicklung, stärkt aber zugleich Instrumente, die

Umweltprüfung, Beteiligung und Außenbereichsschutz schwächen. **Er verspricht Modernisierung, bleibt aber in der Logik einer beschleunigten Baurechtschaffung verhaftet.**

Eine verantwortungsvolle BauGB-Novelle muss anerkennen: Wohnen ist ein Grundbedürfnis, Boden ist endlich, Infrastrukturkosten werden langfristig von der Allgemeinheit getragen, ein reines Mehr an Neubau schafft keinen bezahlbaren Wohnraum. Die Bekämpfung der Klimakrise und Maßnahmen zur Klimaanpassung sowie eine gerechtere, inklusive Teilhabe sind die zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung.

**Wir brauchen eine Baugesetzgebung, die der Realität der Klimakrise, der Biodiversitätskrise, der sozialen Wohnraumkrise und der kommunalen Finanzkrise gerecht wird. Dafür braucht es faktenbasierte und wissenschaftsbasierte Politik – keine Politik, die vorrangig den kurzfristigen Interessen einzelner Lobbygruppen folgt.**

Wir haben uns im Rahmen der Verbändeanhörung mit zahlreichen Fachverbänden, Praktiker:innen und Expert:innen aus Planung, Architektur, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Umweltfragen abgestimmt. Die Rückmeldungen aus der Praxis zeigen deutlich: Die Enttäuschung über den Entwurf ist groß. Viele konkrete Hinweise aus der Fachwelt wurden nicht oder nur unzureichend aufgegriffen. Die Erfahrungen aus der kommunalen Praxis, insbesondere aus Umsetzungslaboren und fachlichen Austauschformaten, müssen systematisch einfließen. Kommunen brauchen nicht nur neue Pflichten, sondern dauerhafte Unterstützung, Austausch, Rechtssicherheit, Personal und finanzielle Handlungsspielräume.

Wir bitten daher nachdrücklich darum, die Expertise der Fachverbände, Kommunen, Planer:innen, Architekt:innen, Umweltverbände und zivilgesellschaftlichen Akteur:innen stärker einzubeziehen. Die anstehenden Weichenstellungen im Baugesetzbuch betreffen nicht nur Verfahrensfragen. Sie entscheiden darüber, wie unsere Städte und Gemeinden in den kommenden Jahrzehnten lebenswert gestaltet werden und mit Klima, Boden, Ressourcen, Wohnen und Gemeinwohl umgehen.

Die vorliegende Novelle bleibt damit im Kern eine **Beschleunigungsnovelle,** ohne die strukturellen Ursachen der Wohnungs-, Boden- und Klimakrise zu adressieren. Das Ziel muss jedoch ein überfälliger Einstieg in eine sozial gerechte, klimaresiliente und **gemeinwohlorientierte Umbaukultur** sein.

**Weiterführende Links**
Stellungnahme Bau-Turbo 09/25
Offener Brief an Bundesbauministerin Geywitz 01/22
Vorschläge zu einer Muster-Umbauordnung 07/21

**Architects for Future** ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.

**Kontakt**
Architects for Future Deutschland e.V.
Koordination Politik
politik@architects4future.de
www.architects4future.de