BUNDES
ARCHITEKTEN
KAMMER

ASKANISCHER PLATZ 4
10963 BERLIN

POSTFACH 61 03 28
10925 BERLIN

T 030.26 39 44-0
F 030.26 39 44-90

INFO@BAK.DE
WWW.BAK.DE

STELLUNGNAHME DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER ZU DEM REFERENTENENTWURF DES BUNDESMINISTERIUMS FÜR WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND BAUWESEN (BMWSB) EINES GESETZES ZUR MODERNISIERUNG DES STÄDTEBAU- UND RAUMORDNUNGSRECHTS VOM 1.4.2026

Die Bundesarchitektenkammer (BAK) ist ein Zusammenschluss der 16 Länderarchitektenkammern in Deutschland. Sie vertritt auf nationaler und internationaler Ebene die Interessen der rund 142.000 Architektinnen, Innenarchitekten, Landschaftsarchitektinnen und Stadtplaner gegenüber Politik und Öffentlichkeit. Die BAK ist im Lobbyregister unter der Registernummer R002429 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen. Sie und ihre Beschäftigten sind an die Grundsätze und Verhaltensregeln des Kodex von Bundesregierung und Bundestag gebunden.

Vorbemerkung

Wir danken dem BMWSB für die Möglichkeit, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Der Entwurf enthält Vorschläge, mit denen Planen und Bauen effizienter, gemeinwohlorientierter, qualitätvoller und klimagerechter werden.

Allerdings verliert sich der Entwurf auch in Details und redaktionellen Änderungen. Die Chance für einen gründlichen Neuanfang im Raumplanungsrecht wird leider verpasst. Die Handlungsspielräume der Kommunen für eine aktive Bodenpolitik werden nicht verbessert. Das Vorkaufsrecht wurde leider nicht erweitert, weder auf eine aktive Bodenvorratswirtschaft noch auf eine Preislimitierung unterhalb des Verkehrswertes zugunsten gemeinwohlorientierter bodenpreissensibler Nutzung.

Auch außerhalb des BauGB sind Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung nötig, z. B. die personelle Stärkung von Verwaltungen durch gut ausgebildete und angemessen entlohnte Stadtplanerinnen und Stadtplaner, die Wissensvermittlung an Vorhabenträger und die Wertschätzung des Berufes des Stadtplaners oder der Stadtplanerin und der Verwaltungstätigkeit in den Baugenehmigungsbehörden. Vorhabenträger sollten zudem qualitativ gute Beratung durch kompetente Architektinnen und Architekten oder Stadtplanerinnen und Stadtplaner einholen und nicht auf vermeintliche Unzulänglichkeiten der gesetzlichen Regelungen verweisen.

Insbesondere diese Neuerungen hätten wir befürwortet:

- **Grundsätzliche Neuaufstellung des deutschen Raumplanungsrechts** in einem integrierten Raumplanungsgesetzbuch und Abkehr von der Dualität plangebundenes Baurecht (§ 30 BauGB) – gesetzliches Baurecht (§34 BauGB). Das Ziel wäre ein flächendeckend plangebundenes Baurecht durch eigentümerverbindliche Nutzungs- bzw. Bauzonenpläne nach dem Vorbild der Schweiz.
- **Gemeinwohlorientierte und nachhaltige Bodenwende,** z. B. Verhinderung von extremen Bodenwertsteigerungen und Bodenspekulation durch gemeinwohlorientierte Regulierung des Bodenmarktes (z. B. Bodenpreisdeckel, gedämpfter Bodenpreis für geförderten Wohnungsbau und soziale Infrastruktur), durch ein umfassendes kommunales Vorkaufsrecht mit Preislimitierung auf den gedämpften Bodenpreis sowie durch die (zumindest anteilige) Abschöpfung leistungsloser, planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen (vgl. Mehrwertausgleich in der Schweiz, Art. 5 Bundesgesetz über die Raumplanung).

Die Bundesarchitektenkammer e.V. vertritt als Bundesgemeinschaft der Architektenkammern der Länder, Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Architekten und Stadtplaner in Politik und Gesellschaft.

Stellungnahme

I. Zu Artikel 1 (Änderung des Baugesetzbuchs)

1. Zu Nummer 2 (§ 1)

Zu Buchstabe a

Die klarstellende Unterscheidung zwischen Flächennutzungsplan als „vorbereitenden Bauleitplan“ und Bebauungsplan als „verbindlichen Bauleitplan“ sollte beibehalten werden. Die Verankerung im BauGB gibt der qualitativen Unterscheidung höheres Gewicht und bietet einen verlässlichen Bezug in der Anwendung.

Zu Buchstabe b

Es ist sinnvoll, dass die Zweckbestimmung von Bauleitplänen in Absatz 5 Satz 1 BauGB um die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, insbesondere unter Verwendung im Eigentum der Gemeinde stehender Grundstücke, ergänzt werden soll. Allerdings befürchten wir, dass die Ergänzung folgenlos bleibt. In der Gesetzesbegründung selbst wird „darauf hingewiesen, dass eine aktive kommunale Wohnungspolitik, insbesondere auch eine Verwendung von im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstücken einen wichtigen Beitrag zur Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum leisten soll. Die kommunalen Wohnungsbestände spielen als preisdämpfendes Instrument eine wichtige Rolle bei der Mietpreisentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten. Ihnen kommt daher wohnungspolitisch eine hohe Bedeutung zu.“

Um diese Zielsetzung zu erreichen, müssten die Handlungsspielräume der Kommunen für eine aktive Bodenpolitik erweitert werden, z. B. durch ein erweitertes Vorkaufsrecht mit der Möglichkeit einer weitergehenden Preislimitierung und durch die Verbesserung der boden- , haushalts- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der finanziellen Förderung revolvierender kommunaler Bodenfonds. Wir schlagen vor, im weiteren Gesetzgebungsverfahren entsprechende Umsetzungsinstrumente zu ergänzen.

Die Bauleitplanung dürfte nicht das einzige Instrument für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sein. Hilfreicher dürfte auch eine komplette, die soziale Verantwortung der Vermieter stärker betonende Überarbeitung des Mietrechts sein.

Durch die vorgeschlagenen Änderung in § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen u. a. die „vorsorgende Klimaanpassung“ zu fördern. Die Klimaanpassung wird auch an anderen Stellen im Gesetzentwurf erwähnt, allerdings ohne den Zusatz „vorsorgende“. Wir schlagen vor, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Formulierungen zu der Klimaanpassung einheitlich zu fassen.

Zu Buchstabe c

Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 1 Alternativen 3 und 4 BauGB sind als öffentliche Belange in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 wirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange zu berücksichtigen.

§ 1 Absatz 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB präzisiert, dass wirtschaftliche Belange insbesondere die Belange von Industrie und Gewerbe, einschließlich des

Handwerks ist. Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsprozess diese Präzisierung um „Freie Berufe“ ergänzt wird.

§ 1 Absatz 6 Satz 5 Nr. 1 BauGB präzisiert, dass öffentliche Belange insbesondere die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens sind.

Serielles und modulares und auch individuelles Bauen können wesentliche Beiträge zum einfacheren, kostengünstigeren und schnelleren Bauen leisten. Je nach Aufgabe tragen alle drei Vorgehensweisen Aspekte des einfachen Bauens in sich. Alle drei Vorgehensweisen sollten so eingesetzt werden, dass die gestellte Aufgabe möglichst ökonomisch, ökologisch und sozial und unter Berücksichtigung des baukulturellen Erbes erfüllt wird. Sie werden seit jeher im Sinne der Bauaufgabe miteinander in Kombination gebracht.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft wird, ob das serielle und modulare um den Begriff „systemisch“ ergänzt wird. Die Möglichkeiten der systemischen Vorfertigung kann im Wohnungsbau potentiale der Zeit- und Kostenoptimierung heben.

Es ist absehbar, dass aufgrund von Fachkräftemangel der Vorfertigungsgrad weiter ansteigen muss. Ein wesentlicher Treiber ist die Digitalisierung in der vernetzten Planung und eine verbesserte Abstimmung und Logistik in der gesamten Wertschöpfungskette Bau. Die Working Groups bei der Bundesstiftung Bauakademie im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum beziehen den Begriff „systemisch“ bereits ein und erarbeiten Vorschläge zur Förderung des „seriellen, modularen und systemischen Bauens“.

Wir bitten, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren sichergestellt wird, dass auch bei einer zurzeit gegebenen Ausgangslage, die eine schnelle und günstige Ausweitung des bezahlbaren Wohnraumangebots erfordert, die Überlegung zur Planungs- und Bauweise nicht die Berücksichtigung der Qualität ersetzt.

Städtebauliche und architektonische Qualität entsteht vor allem in der Auseinandersetzung mit Raum und Funktion, naturräumlichen Gegebenheiten und dem baukulturellen Erbe. Dafür bietet es sich an, dass unabhängige qualifizierte Planerinnen und Planer ihre Kompetenz frühzeitig in die Entwurfsphase einbringen. Dass eine fachlich geeignete Person eingeschaltet werden kann, ermöglicht auch § 4b BauGB, zu dem wir im weiteren Verlauf der Stellungnahme Qualitätsanforderungen vorschlagen.

Zu Buchstabe d

Einer der wichtigsten Gründe für den zunehmenden Flächenverbrauch ist die offensichtliche "Landflucht". Während in Teilen der Republik eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum besteht, dünnt die Besiedelung in anderen Teilen des Landes aus, vormals genutzte Flächen stehen leer. Die Gründe hierfür sind nicht Unzulänglichkeiten im Bauplanungsrecht, sondern die fehlenden im Raumordnungsrecht vorgesehenen ausgeglichenen Verhältnisse im Gesamtraum. Es ist nicht sinnvoll, in den attraktiven Gebieten neue Flächen zu versiegeln, wenn in derzeit weniger attraktiven Gebieten Flächen leer stehen. Der erste Ansatz, um den dringenden Wohnbedarf zu befriedigen, muss also sein, die Gebiete mit geringer Attraktivität und hohem Leerstand wieder attraktiver zu machen. Es bedarf also keines neuen § 1 Absatz 7a BauGB, sondern sofortige Anstrengungen, die Verhältnisse im Gesamtraum

auszugleichen. Ein wesentlicher Schritt wären erhebliche Investitionen in den über Jahrzehnte vernachlässigten öffentlichen Personennahverkehr.

Der Gesetzesvorschlag für § 1 Absatz 7a BauGB sieht zudem vor, für Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für die vorgesehene Wohnbebauung ein überragendes öffentliches Interesse zuzuordnen und in diesen Fällen die vorgesehene Wohnnutzung einschließlich ergänzender Nutzungen in der bauleitplanerischen Abwägung vorrangig zu berücksichtigen. Um zu verhindern, dass die bauliche Komponente durch das „überragende öffentliche Interesse“ am Wohnungsbau die anderen Belange verdrängt, fordern wir, dass die Vorrangstellung für Wohnbau nur dann greift, wenn gleichzeitig ein qualifizierter Freiflächen- und Mobilitätsnachweis (analog zu einem Grünordnungsplan in der Vorphase) erbracht wird. Ebenso sollte die sozial gerechte Verteilung bezahlbaren Wohnraums eine Voraussetzung für das "überragende öffentliche Interesse" bilden. Sonst besteht die Gefahr, dass diese Regelung zur Umsetzung lukrativer Wohnbauprojekte, gerade in teuren Lagen, missbraucht wird.

2. Zu Nummer 2 (§ 1) und zu Nummer 3 (§ 1a)

Es werden im Sinne der Verfahrenserleichterung zwar verschiedene Streichungen vorgenommen, ebenso aber Ergänzungen. Insgesamt stellt sich die Frage, ob die seit einigen Jahren andauernde Dynamik der stetigen Änderung des BauGB nicht gegenläufig mit den eigentlichen Zielen ist und Risiken für die Verfahren vor Ort bieten.

Langwierige Verfahren dürften auch auf nachlassender Gesetzesklarheit beruhen. Es wird immer schwerer, das BauGB zu lesen und anzuwenden. Insbesondere Änderungen im Vierten Kapitel des BauGB relativieren wesentliche Regelungen aus den vorderen Gesetzesteilen, die dringend für die richtige Anwendung der §§ 30 ff BauGB beachtet werden müssen. Die Gesetzgebung sollte die vorhandenen Regelungen so ändern, dass sie leicht verständlich und nachvollziehbar sind.

So sollte der Gesetzestext zur Bauleitplanung nach Jahrzehnten der Erweiterung und zunehmender Detailregelung auf seinen Wesenskern zurückgeführt werden. Die Bauleitplanung soll als Planungsinstrument gestärkt und die Phasen des Prozesses sollen geschärft werden.

Dafür schlagen wir eine Änderung von § 1 BauGB vor. Anstelle genauer Regelungen wird durch die redaktionellen Anpassungen mehr Verantwortung an die zuständigen Kommunen, die Öffentlichkeit, beteiligten Träger öffentlicher Belange und die fachlich kompetenten Planenden zurückgegeben. Dies soll dazu beitragen, dass Bauleitplanung ein unverzichtbares Instrument zur langfristig wirksamen Steuerung der nachhaltigen räumlichen Entwicklung bleibt. Dabei gilt die „Nachhaltigkeit“ als aktuell allgemeingültige Zielsetzung, eindeutig definiert durch die 17 weltweit anerkannten Nachhaltigkeitsziele (UN).

§ 1 BauGB sollte wie folgt geändert werden:

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Nachhaltigkeitsziele und insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur und der baugeschichtlichen Entwicklung sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die Gesundheit der Menschen.
8. die Belange der Wirtschaft, auch der Land- und Forstwirtschaft. Dabei sind insbesondere der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit und die Sicherung von Ressourcen zu beachten
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes
11. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge
12. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
13. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.

(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

(9) Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, sind zu berücksichtigen

§1a BauGB wird als eigener Paragraf aufgegeben und Restinhalte in § 1 Absatz 6 BauGB als zusätzliche Ziffern integriert. Dabei müssen sich Inhalte des § 1a Absatz 3 BauGB und insbesondere der Bezug zu Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nach § 1a Absatz 3 Satz 1 BauGB in § 1 BauGB wiederfinden.

14. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden
15. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.
16. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Unabhängig davon, welche Besonderheiten eine zu beplanende Fläche aufweist, regelt § 1 Absatz 6 BauGB in Form einer (nicht abschließenden) Auflistung, welche Belange in jedem Bebauungsplanverfahren zwingend zu ermitteln und schließlich auch abzuwägen sind. Eine Auswahl oder Schwerpunktsetzung ist nicht möglich. Es müssen alle Belange gleichrangig behandelt werden – selbst, wenn einzelne absehbar nicht ins Gewicht fallen. Dies verursacht in der Praxis unnötige Verfahrensschritte, Kosten und Komplexität unter anderem durch viele, teils nicht widerspruchsfreie Gutachten.

Eine wesentliche Beschleunigung würde erreicht, indem den Kommunen eine flexiblere Handhabung der abzuwägenden Belange ermöglicht wird, sodass Verfahren vorhabenspezifisch angepasst werden können. Geeignet und rechtlich geprüfte Arbeitshilfen, an denen sich die Kommunen orientieren können, könnten eine Vereinfachung bewirken

Den Gemeinden und Städten sollten grundsätzlich wieder mehr Kompetenzen und Eigenverantwortlichkeit eingeräumt werden. Die Kommunen wissen am besten, welche Belange eigenständig ermittelt und bewertet werden können und an welcher Stelle die Einholung eines Fachgutachtens erforderlich ist. Dem Aufwand und Erkenntnisgewinn aus vielen Gutachten steht häufig kein qualitativer Mehrwert gegenüber. Sofern eine Gemeinde der Ansicht ist, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind ausreichend sachkundig für Entscheidung ohne Zuzug externer Expertise, sollte dieses Vorgehen auch rechtssicherer möglich sein.

3. Zu Nummer 3 (§ 1a)

Zu § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB (Ersatzgeld) wird angemerkt, dass der Begriff der „Unmöglichkeit“ eines Ausgleichs zu unbestimmt ist. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass die Unmöglichkeit nachzuweisen und die Festsetzung eines Ersatzgeldes zu begründen ist. Das Ersatzgeld sollte eine Ausnahme bleiben. Andernfalls kann ein leichtfertiger Umgang befürchtet werden, der im Widerspruch zu den angestrebten Klimazielen steht.

4. Zu Nummer 4 (§ 2)

Zu § 2 Absatz 1:

Ein Aufstellungsbeschluss nach § 2 Absatz 1 BauGB ist nicht zwingend. Wenn ein Beschluss aber gefasst wurde, muss er bekannt gemacht werden. Es ist sinnvoll, die Tatsache, dass ein „Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufgestellt wird“ ebenfalls bekannt gemacht werden muss. § 2 Absatz 1 BauGB könnte wie folgt ergänzt werden: „*Ebenso ist bekannt zu machen, dass gemäß § 1 Absatz 7a BauGB ein Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs aufgestellt wird.“* Dadurch wird auf den neuen § 1 Absatz 7a BauGB verwiesen. Formal sind die Beschlüsse zwar nicht notwendig, es ist aber auch unrealistisch, diese Schritte komplett ohne politische Legitimation durchzuführen.

Zu § 2 Absatz 2:

Grundsätzlich sollte geprüft werden, ob die verbindliche und ausschließliche Verwendung einer Software eines nicht-europäischen Softwareunternehmens nicht zu unkalkulierbaren Abhängigkeiten führt. Unseres Erachtens gehört die Regelung zur Verwendung des XPlanungsstandards nicht in das Baugesetzbuch.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Referentenentwurf zur XPlanung derzeit nicht umsetzbar ist. Viele Kommunen verfügen weder über das Personal noch über die Hard- und die Software, um Bebauungspläne im XPlanungsstandard zu nutzen oder zu verwalten. Es ist zunächst ein einheitlicher Standard für alle verbindlich zu definieren. Hierfür wird ein bundesweit einheitliches Pflichtenheft vorgeschlagen. Alle Kommunen mit unterschiedlichen Ausstattungen sollen damit gut umgehen können. Hohe Komplexität, die sich aus der Umsetzung des X-Planungsstandards entwickeln kann, sollte vermieden werden. Sonst ist zu befürchten, dass kommunale Verwaltungsprozesse behindert werden, anstatt einen Mehrwert durch vereinfachte Zugriffsmöglichkeiten an Informationen zu erreichen.

Alternativ sollten die Länder verpflichtet werden, den XPlanungsstandard an zentraler Stelle zu verwalten, um eine allgemeine Zugänglichkeit und Kompatibilität zu gewährleisten. Die Kommunen und Landkreise sowie die Allgemeinheit könnten dann jederzeit von außen darauf zugreifen.

Erfahrungen mit dem digitalen Bauantrag zeigen, dass ein erheblicher finanzieller und zeitlicher Mehraufwand entsteht, wenn die Durchsetzung eines Standards nur auf kommunaler Ebene passiert.

5. Zu Nummer 5 (§§ 2a, 3 und 4)

Zu § 2a:

In der Begründung zu Absatz 2 Satz 1 und 2 BauGB heißt es: „Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Festlegung des Untersuchungsrahmens ausdrücklich als eigenständigen, der Erstellung des Umweltberichts vorgelagerten Verfahrensschritt zu regeln. Für die Festlegung des

Untersuchungsrahmens soll die Gemeinde die nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB zu beteiligenden Stellen im Rahmen eines strukturierten Prozesses einbinden.“

In § 4 Absatz 1 BauGB neu ist geregelt: „Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Absatz 2 und 3 aufzufordern;…“

Die Ausrichtung auf eine stärkere Zielorientierung durch qualifizierte Vorauswahl der betroffenen Schutzgüter im Umweltbericht wird grundsätzlich befürwortet. Der Begriff des "strukturierten Prozesses" muss jedoch weiter konkretisiert werden. Er setzt voraus, dass die Struktur zwischen Kommune und zuständiger Stelle fallweise ausgehandelt wird. Es wird auch keine übergreifende Verbindlichkeit in anderen Kommunen erzeugt, wie z. B. bereits jetzt schon die Anwendung unterschiedlicher Kompensationsmodelle zu erheblichem Mehraufwand führt. Dies führt zu keiner Vereinfachung in den Abläufen.

Es wird vorgeschlagen, den "strukturierten Prozess" mindestens durch eine Handlungsanweisung, Richtlinie oder Durchführungsverordnung zu konkretisieren, und auch hier möglichst bundesweit eine gerechte und vergleichbare Verbindlichkeit zu erzeugen.

Zu § 3:

Der Vorschlag im Gesetzesentwurf, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren zukünftig anders auszugestalten, wird in den 16 Länderarchitektenkammern wie folgt debattiert:

In der Beteiligung der Öffentlichkeit liegt eine wichtige Legitimation der Bauleitpläne. § 3 BauGB sieht seit vielen Jahren eine etablierte und bewährte Regelung vor. Dadurch besteht die Routine eines stufenweisen Vorgehens, der fachlichen Abstimmung und Partizipation. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absätze 1 und 2 BauGB stellt in hohem Maße eine demokratische Einbindung der Bürgerschaft im Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen sicher.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, wie sie bisheriger in § 3 Absatz 1 BauGB geregelt ist, kann gerade dann zu einer beschleunigten Bauleitplanung beitragen, wenn sie auf der Grundlage guter Planung, detaillierter Überlegungen und einer klaren Darlegung der Planungsziele erfolgt. Danach sollten dann die gewählten Vertreterinnen im Stadtrat abwägen.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Entwürfe der Bauleitpläne, wie sie bisher in § 3 Absatz 2 BauGB geregelt ist, kann häufig in der Praxis beobachtet werden, dass oft nur die gleichen Argumente wie im Verfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB angeführt werden und dadurch eine Verzögerung entsteht. Allerdings muss eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht die Ursache für zu lange Verfahrensdauern sein. Die Gründe hierfür können verschieden sein, z. B. verwaltungsinterne Abläufe, Ressortkonflikte, Anzahl und

Untersuchungstiefe von Fachgutachten, unnötige Mehrfachbefassung politischer Gremien, ideologisch konnotierte Zielkonflikte.

Wir bitten, dass sich das BMWSB mit diesen Argumenten vertieft befasst und sie im weiteren Gesetzgebungsverfahren in die Abwägung einbezieht.

Es ist sinnvoll, dass in § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB neu als Veröffentlichungsdauer anstelle der bisherigen Kombination aus Monatsfrist und der gleichzeitigen Vorgabe einer mindestens 30-tägigen Frist nunmehr einheitlich eine 30-Tage-Frist vorgegeben wird. Die bisherige Regelung „für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen“ hat regelmäßig für Verwirrung gesorgt.

Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB neu kann die Gemeinde die Veröffentlichungsfrist aus wichtigem Grund bis zu insgesamt 60 Tage verlängern. Fraglich ist, was ein „wichtiger Grund“ ist. Bisher war der wichtige Grund in Absatz 1 Satz 1 Nr. 2d) BauGB erwähnt. Der Referentenentwurf schlägt nun unter Ziffer 70 a) aa) vor, dass § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2d) BauGB wegfällt.

Durch die vorgeschlagenen Änderungen in § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB soll der Entwurf des Bauleitplans nur noch im Internet zu veröffentlichen sein.

Um niemanden zu benachteiligen, schlagen wir vor, auch die bisherige Regelung beizubehalten, die da lautet: „Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.“

Die Pflicht, Stellungnahmen elektronisch zu übermitteln, könnte sozial ungerecht und eine Diskriminierung von Bürgerinnen und Bürgern sein, die nicht über diese technischen Möglichkeiten verfügen können oder wollen. Nicht jede/r ist sicher in der schriftlichen Argumentation und elektronischen Kommunikationen. Es gibt auch keinen Grund, Bürgerinnen und Bürgern nicht weiterhin anzubieten, ihre Anregungen bei der Verwaltung zur Niederschrift vorzutragen. Diese Stellungnahmen haben den Vorteil, dass sie aufgrund der persönlichen Beratung durch den Verwaltungsmitarbeiter oft einfacher zu verstehen sind als die anonym übermittelten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsportal des Landes.

Zu § 4:

Eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung kann erreicht werden, wenn sich die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Absätze 1 und 2 BauGB nur auf die vorliegende Planung beziehen sollen und nur die für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Gutachten verlangen können.

Stellungnahmen einiger Träger öffentlicher Belange beziehen sich oft nur auf allgemeine Textbausteine der Behörde oder auf Themen, die nicht mit der vorliegenden Planung zusammenhängen. Dies führt zu vielen Texten, auf die in der Abwägung Bezug genommen werden muss. Zudem werden zunehmend mehr bzw. weiterführende oder nachgeordnete Fachgutachten gefordert, die für

das laufende Bauleitplanverfahren nicht notwendig sind. Dies führt zu erheblich höheren Kosten und viel mehr Zeitaufwand für die Kommunen.

6. Zu Nummer 6 (§ 4a)

Zu Buchstabe b

Künftig sollen die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 2 BauGB) und die (erstmalige und einzige) Beteiligung der Öffentlichkeit zeitlich parallel durchgeführt werden. Grundsätzlich sind Fälle denkbar, bei denen eine parallele Durchführung beider Verfahrensschritte sinnvoll ist. Das BauGB in seiner jetzigen Fassung ermöglicht diese Vorgehensweise bereits. Die Gründe, warum dieses künftig als Regelfall vorgeschrieben wird, sind nicht nachvollziehbar. Insbesondere wenn anzunehmen ist, dass bei der Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB Stellungnahmen zu erwarten sind, die zu Planänderungen führen, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern, sollten die Gemeinden entscheiden können, dass beide Verfahrensschritte nacheinander durchgeführt werden. Der Handlungsspielraum der Kommunen wird durch die vorgesehene Änderung unnötig eingeschränkt. Unklar ist auch, unter welchen Bedingungen/Umständen von einer parallelen Beteiligung Vorgehensweise künftig abgewichen werden kann. Daher sollte wie bisher den Kommunen überlassen bleiben, abhängig von den jeweils zu lösenden Konflikten, auch die beiden Verfahrensschritte nacheinander durchzuführen, ohne diese Vorgehensweise umfangreich begründen zu müssen.

Zu Buchstabe f

Es wird eine Regelung eingeführt, nach der Einwendungen, die nicht rechtzeitig innerhalb der (verkürzten) Fristen vorgebracht wurden, in späteren Rechtsbehelfsverfahren ausgeschlossen sind. Dies könnte Bauleitplanverfahren beschleunigen, zementiert aber die „Leitplanken“, die frühzeitig gesetzt wurden, und erschwert nachträgliche Korrekturen.

7. Zu Nummer 7 (§ 4b)

Zu § 4b Absatz 1:

Wir bitten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren § 4b Absatz 1 BauGB dahingehend zu ergänzen, dass die Gemeinden die genannten Verfahrensschritte nur bestimmten dritten Personen übertragen dürfen. Dafür schlagen wir diese Formulierung vor (Änderungen kursiv):

> „[1]Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens *die Vorbereitung und Erarbeitung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen einschließlich der hierfür erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchungen sowie* die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2a bis 4a einem *fachlich geeigneten* Dritten übertragen. *[2]Fachlich geeignet ist, wer die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ führen darf. [3]Fachlich geeignet ist auch, wer die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen darf und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügt.* [4]~~*Sie*~~ *Die Gemeinde* kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

Der Vorschlag ist aufgrund vernünftiger Erwägungen des Gemeinwohls zweckmäßig.

Eine fachgerechte, ausgewogene und rechtskonforme, an den Belangen des Gemeinwohls orientierte Bearbeitung der in § 4b Absatz 1 BauGB genannten Verfahrensschritte setzt ein komplexes Analysevermögen und ein breit gefächertes interdisziplinäres Fachwissen aller maßgebenden Aspekte der Städtebaus, des Planungsrechts, der Gebäudetypologie, der Soziologie, der Demographie, der Ökologie, der Landschaftsplanung und des Naturschutzes, der Klimagerechtigkeit, der Ökonomie und der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Belange voraus, sowie die Fähigkeit, aus vielen Einzelanalysen den richtigen Querschnittsbezug herzustellen und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen in Form von Planwerken und Texten umzusetzen. Diese Kenntnisse werden umfassend und in ihrer Komplexität in den Studienrichtungen der Stadtplanung und Landschaftsarchitektur vermittelt. Personen, die die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen dürfen und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügen, können der Bedeutung der Stadtplanung für die Gesellschaft entsprechen.

Zu § 4b Absatz 2:

Eher negativ zu bewerten oder von zweifelhaftem Nutzen erscheinen die Vorschläge für eine Regelverfahrensdauer von zwei Jahren für Bauleitplanverfahren mit einer entsprechenden öffentlichen Berichtspflicht in dem Vorschlag für § 4b Absatz 2 BauGB.

Die geplante Regelaufzeit eines Bauleitplanverfahrens differenziert nicht ausreichend zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung. Für die komplette Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist die Frist unrealistisch.

Es wird eine Art Anprangerung für langsame Verfahren durch Benennung der Gründe im Internet eingeführt. Das verfehlt das eigentliche Ziel: Eine Beschleunigung könnte wirksam durch eine Zurücknahme der Komplexität erreicht werden. Stattdessen wird mit der Fristüberwachung und -Dokumentation eine zusätzliche bürokratische Aufgabe eingeführt. Ein Unterbleiben der Hinweise ist nach § 214 BauGB zwar unbeachtlich, die Gemeinde muss die Veröffentlichung der Informationen jedoch dokumentieren und nachweisen (Screenshot) oder es erfolgt ja nach Hauptsatzung eine öffentliche Bekanntmachung. Das ist ein erhöhter Begründungsaufwand für die Gemeinde. Für große Städte könnten die Fristen zu kurz sein.

Es wird auf eine sprachliche Unschärfe in § 4b Absatz 2 Satz 2 BauGB hingewiesen: falls mit "Veröffentlichung des Bauleitplans" im hinteren Satzabschnitt die Bekanntmachung, und damit das Inkrafttreten des Bauleitplans, gemeint ist, wäre hier zur Klarstellung ein anderer Begriff als am Satzanfang besser geeignet.

Es darf zudem bezweifelt werden, dass die Nennung einer Regelverfahrensdauer und die zugehörige Berichtspflicht zu einer spürbaren Beschleunigung von Bauleitplanverfahren führen. Zwar könnte in die Regelung die Hoffnung gesetzt werden, dass Entscheidungen zu Einzelthemen bzw. zum Gesamtplan nicht hinausgezögert werden. Verfahrensverkürzung kann aber nicht verordnet werden, sondern die Ursachen von langen Verfahrensdauern müssen bearbeitet werden: Personalmangel, Probleme der politischen

Entscheidungsfindung, Friktionen in der Kooperation beteiligter Behörden bzw. Dienststellen, Verzögerungen bei der Aushandlung städtebaulicher Verträge u. ä.

Im Ergebnis sollte deshalb die Einführung einer Regelverfahrensdauer durch § 4b Absatz 2 BauGB im Gesetzgebungsverfahren nicht weiterverfolgt werden.

8. Zu Nummer 10 (§ 5)

Zu Buchstabe a

Es ist sinnvoll, dass die Aufstellung sachlicher oder räumlicher Teilflächennutzungspläne zulässig ist. Dies gilt insbesondere für Gemeinden mit sehr alten oder keinen Flächennutzungsplänen.

Zu Buchstabe c

Der Vorschlag für § 5 Absatz 5 BauGB sollte auf Wohnvorhaben erweitert werden, die auf der Grundlage eines vom Gemeinderat beschlossenen informellen städtebaulichen Konzepts/Masterplans mangels nachgewiesenen Innenentwicklungspotentials nur im Außenbereich realisiert werden können.

Die beschleunigend wirkende Aufwertung des Flächennutzungsplans durch den Vorschlag für § 5 Absatz 5 BauGB ist grundsätzlich zu begrüßen. Leider ist dieser Einstieg in eine sinnvolle einstufige Planung zu eng ausgefallen und auf Nutzungen im Zusammenhang mit Konzepten der informellen Energie- und Wärmeplanung beschränkt.

Im Zusammenspiel mit vom Gemeinderat beschlossenen informellen Rahmenplänen und dem Nachweis ausgeschöpfter Innenentwicklungspotenziale könnten aber durchaus auch bestimmte Wohnbauvorhaben oder Quartiersentwicklungen mit gemischter Nutzung im Außenbereich ohne die Risiken von § 246e BauGB damit beschleunigt werden. Dies wäre zudem ein Einstieg in den überfälligen Systemwechsel zu einer einstufigen Planung mit einer eindeutigen, nicht von der Rechtsprechung abhängigen Abgrenzung des Innenbereichs (Bauzone) vom Außenbereich und zu einem ausschließlich durch Planung (und nicht wie mit § 34 BauGB durch Gesetz) begründeten Baurecht. Die Schweiz und Österreich zeigen die Vorteile eines solchen Systems.

9. Zu Nummer 12 (§ 6a)

Das Ziel des XPlanungsstandards ist eine europaweite Bereitstellung flächenbezogener Daten in einem einfachen Datenaustauschformat zu Informationszwecken, nicht zur Rechtssetzung in der Flächennutzung.

Durch die Regelung im § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB wird die Rechtswirksamkeit von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vom Vorliegen eines digitalen Dateiformates abhängig gemacht, das ohne elektronische Hilfsmittel nicht zugänglich ist. Damit hängt die Rechtswirksamkeit von der Software-Ausstattung der Kommune ab.

Die vorgeschlagene Veröffentlichung des genehmigten Flächennutzungsplans im Standard XPlanung im Internet ist bei Gesamt-Flächennutzungsplänen auch sehr aufwendig. Hinzukommt, dass der Standard Xplanung auch zu unausgereift ist. Eine Veröffentlichung der Planungen als pdf lässt sich

grundsätzlich einfacher handhaben, weil Bürgerinnen und Bürger ohne die Nutzung komplizierter Geoportale durch einfachen Download über die Internetseite der Gemeinden sehr viel einfacher an die Planwerke gelangen. Die verpflichtende Nutzung des Standards Xplanung ist daher abzulehnen.

10. Zu Nummer 14 (§ 9)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

In Nummer 5 wird die Angabe „Gemeinbedarf“ durch die Angabe „Gemeinbedarf sowie diesem zugeordnete untergeordnete Wohnnutzungen bis zu fünf Wohneinheiten, Schutzräume“ ersetzt.

Nach geltendem Recht können Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB ausschließlich für Einrichtungen der Daseinsvorsorge festgesetzt werden. Eine ergänzende Wohnnutzung, selbst wenn sie funktional mit der Gemeinbedarfsnutzung verbunden ist (z. B. Mitarbeiterwohnen über einer Kindertagesstätte), ist rechtlich nicht zulässig. Sobald Wohnen zugelassen wird, ist die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ausgeschlossen und es muss ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden. Dadurch entfällt die langfristige Sicherung der Fläche für den Gemeinbedarf; die Kommunen verlieren Steuerungsmöglichkeit. Gemeinbedarfsflächen sind monofunktional. Die insbesondere im urbanen Raum angestrebte Verdichtung bzw. Mehrfachnutzung ist bei Gemeinbedarfsflächen nicht zulässig. Wohnraumschaffung durch erweiterte Zulassung von Personalwohnen bei Gemeinbedarfsflächen kann dem Fachkräftemangel in Kitas, Pflege, Feuerwehr etc. entgegenwirken. Die BauNVO bietet keinen Gebietstyp für „Gemeinbedarf mit zweckgebunden zugeordneter Wohnnutzung“. Die Möglichkeit Festsetzung „Sondergebiet "Gemeinbedarf + untergeordnetes Wohnen"“ ist rechtlich unsicher, nicht praxistauglich, nicht bundeseinheitlich. Der Widerspruch zu den Zielen - Daseinsvorsorge, Flächensparen, Funktionsmischung, Wohnraumschaffung, etc. - kann mit dieser Ergänzung gelöst werden.

Nach Doppelbuchstabe aa

Die bis Ende 2026 befristete Regelung zum geförderten Wohnungsbau soll entsprechend dem Referentenentwurf ersatzlos entfallen. Noch in der großen BauGB-Novelle 2024 war vorgesehen sie in Dauerrecht (§ 9) zu überführen. Die neue Regelung sollte 2024 lauten:

„7. die Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet, geändert oder in ihrer Nutzung geändert werden dürfen,

a) bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder

b) bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird;“

Wir regen an, dass diese oder eine vergleichbare Regelung weiter verfolgt wird, um die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum zu erleichtern. Ziel sollte

es sein, eine Festsetzung zu ermöglichen, durch die ein Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten.

11. Zu Nummer 17 (§ 10a)

Definitorisch wird weiter am Inhalt der zusammenfassenden Erklärung gearbeitet. Ob hier insgesamt für die Adressaten ein Mehrwert besteht, kann hinterfragt werden. Wahrscheinlich ist § 10a Absatz 2 BauGB entbehrlich. Denn die Wiederholung weiter Textteile der Abwägung in der zusammenfassenden Erklärung führt zu Redundanzen und entwertet die Abwägung selbst. Vielmehr sollte die Abwägung digital zugänglich sein, so dass quellengenau Informationen und Abwägungsprozesse nachvollzogen werden können.

Die Pflicht, den Bebauungsplan im Standard XPlanung im Internet zu veröffentlichen, kann insbesondere bei kleinen Gemeinden zu anfänglichen Problemen führen. Folge ist, dass der Bebauungsplan erst in Kraft tritt, wenn er im Standard XPlanung veröffentlicht ist. Vergleiche auch unsere Stellungnahme zu § 6a BauGB.

12. Zu Nummer 18 (§ 11)

In § 11 Absatz 2 sollte geregelt bzw. klargestellt werden, dass auch Leistungen, die die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu mehr als 2/3 ausschöpfen oder übersteigen, angemessen sein können, wenn sie für den Baurechtsbegünstigten wirtschaftlich sind. Die Beweislast für eine Nicht-Angemessenheit vertraglich vereinbarter Leistungen sollte bei den Baurechtsbegünstigten liegen (Beweislastumkehr).

13. Zu Nummer 19 (§ 12)

Zu Buchstabe a

Die Ersetzung der Überschrift dient der Klarstellung.

Zu Buchstabe d

Zu Doppelbuchstabe aa

Dass der Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags wird, dient der wichtigen Klarstellung.

14. Zu Nummer 20 (§ 13)

Wir werben für eine grundsätzliche Vereinfachung von Bebauungsplanverfahren für schnelleren Wohnungsbau und eine zukunftsfeste Stadtplanung. Es wird dennoch auch weiterhin Fälle geben, bei denen Befreiungen als angemessene Reaktion auf die Umstände des Einzelfalls notwendig sein werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass aufgrund steigender Komplexität häufiger auf geordnete Planung verzichtet werden kann. Befreiungen sollten nur dort angewendet werden, wo vereinfachte Verfahren nicht helfen.

Veraltete Bebauungspläne manifestieren vielerorts „Grundzüge der Planung“, die aktuellen gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Aufwändige Bebauungsplanverfahren verhindern, dass Innovation und zeitgemäßer Städtebau flächendeckend in Bebauungspläne überführt werden.

Es ist ein Paradigmenwechsel angezeigt – eine am vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB orientierte Bebauungsplanung mit reduziertem Prüfkanon sowie Berichts- und Auslagepflichten zum Regelverfahren im Innenbereich zu machen. So würden Bebauungsplanverfahren wesentlich beschleunigt und vergünstigt. Verfahren, in denen stets alle Belange gleichrangig abgewogen werden, müssen zur Ausnahme werden.

Für Änderungen und Aufhebungen sind eigenständige Verfahren nach diesem Vorbild einzuführen. Die rechtlichen Anforderungen an Änderungen und Aufhebungen von Bebauungsplänen sind auf die Belange zu reduzieren, die sich durch die Anpassung tatsächlich neu verhalten.

15. Zu Nummer 21 (§13a BauGB)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Die Schwellenwerte für das beschleunigte Verfahren in § 13a BauGB sollen von 20.000 m² auf 30.000 m² angehoben werden. Dieses betrifft jeweils die durch einen Bebauungsplan zugelassene Grundfläche. Die möglichen Plangebiete sind je nach Grundflächenzahl, Verkehrs- und Grünflächen deutlich größer und können bei dieser Grundfläche durchaus 10 ha umfassen. Durch diese Anhebung ist zu erwarten, dass das beschleunigte Verfahren, bei dem kein Umweltbericht erforderlich ist, zumindest für den Innenbereich zum Standard-Verfahren wird. Es birgt die Gefahr, dass Umweltbelange nicht ausreichend berücksichtigt werden, da auch für die dann größeren Planverfahren kein strukturiertes Verfahren zu deren Berücksichtigung mehr erfolgt. Zudem müssen Eingriffe in Natur und Landschaft bei diesen Verfahren nicht mehr ausgeglichen werden. Ziel sollte vielmehr sein, das Regelverfahren zu stärken. Die vorgesehene Neustrukturierung des Umweltberichtes ist ein richtiger Weg zur Stärkung des Regelverfahrens, durch die Anhebung des Schwellenwertes wird dieses konterkariert.

Durch die Erhöhung der Schwellenwerte könnte das Nachführen alter Bebauungspläne erleichtert werden. Gleichzeitig wird, jedenfalls in den ländlichen Räumen, der Schwellenwert die Maßstäblichkeit der kleinen Städte und Gemeinde verlassen. Offen bleibt auch, ob sich dieser erhöhte Schwellenwert mit dem Umweltrecht auf EU-Ebene vereinbaren lässt (vgl. § 13b BauGB). Um die Innenentwicklung dennoch zu fördern, wird vorgeschlagen, dass zukünftig die bereits versiegelte Grundfläche bei der Ermittlung des Schwellenwertes gegengerechnet werden kann. Dadurch wird eine Neuversiegelung vermieden und für die Neufassung von Bestandsgebieten ein Anreiz gegeben.

16. Zu Nummer 25 (§ 24)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe aa

Die Erweiterung des Vorkaufsrechts auf sogenannte „Schrottimmobilien“ durch § 24 Absatz 1 Satz 1 Nr. 8b, § 24 Absatz 2 Satz 2 und § 24 Absatz 3 Satz 2,

2. Halbsatz BauGB wird ausdrücklich begrüßt. Damit kann nachteiligen städtebaulichen und sozialen Entwicklungen im Umfeld solcher Schrottimmobilien entgegengewirkt werden.

Grundsätzlich ist die Intention, die hinter der Regelung Nr. 9 Buchstaben a und b steht, zu begrüßen. Sie wird aber nicht funktionieren. Die Ausübung eines Vorkaufsrechts ist in der Regel mit erheblichen Kosten für die Gemeinde verbunden. Woher sollen die Gemeinden diese Haushaltsmittel nehmen? Aber auch bei zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln ist der Vollzug der Regelung kaum möglich. Wie sollen Gemeinden beurteilen, ob die in Buchstabe a) genannten „Tatsachen“ vorliegen? Die Regelung nach Buchstabe b) erscheint nur sehr bedingt rechtsstaatlichen Prinzipien zu entsprechen. Da Empfehlungen des Verfassungsschutzes kaum gerichtlich überprüfbar sind, besteht hier die Gefahr der Willkür.

17. Zu Nummer 27 (§ 26)

Die durch § 26 Nr.4, 2. Halbsatz BauGB und durch § 27 Absätze 2 bis 4 BauGB vorgesehene Wiederherstellung eines kommunalen Vorkaufsrechts bzw. entsprechender Abwendungsvereinbarungen im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung wird im Interesse einer Erhaltung bezahlbaren Wohnraums und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausdrücklich begrüßt.

18. Zu Nummer 29 (§ 28)

Zu § 28 Absatz 3 BauGB weisen wir darauf hin, dass auf Grund der seit 2008 spekulativ erhöhten Verkehrswerte vor allem in attraktiven Großstädten die Möglichkeit einer weitergehenden Limitierung auf einen gedämpften, gemeinwohlorientierte Nutzungen ermöglichenden Bodenwert dringend erforderlich ist.

Die Umgehung des Vorkaufsrechts und der Grunderwerbsteuer durch sogenannte Share Deals soll nunmehr endlich durch die neuen §§ 28a und 28b BauGB ausgeschlossen werden. Das wird im Hinblick auf die Umsetzung einer aktiven kommunalen Bodenpolitik ausdrücklich begrüßt. Ob die dafür vorgeschlagene und relativ kompliziert erscheinende Regelung in der Praxis erfolgreich und mit vertretbarem Aufwand umgesetzt werden kann entzieht sich unserer Beurteilung.

19. Zu Nummer 31 (§ 33)

Ein weiteres Instrument, das zur Beschleunigung von Bauvorhaben beitragen kann und in der Praxis zu zögerlich oder gar nicht angewendet wird, ist der Eintritt der Planreife (§ 33 BauGB). Ab dem Zeitpunkt eines hinreichend sicheren Planungsstandes können bereits vorab Baugenehmigungen erteilt werden. Eine Stärkung der Voraussetzungen für den Eintritt sowie den Bestand der Planreife kann daher dazu beitragen, Prozesse erheblich zu beschleunigen. Insbesondere müsste präzisiert werden, in welchen Fällen nach Absatz 1 Nr. 2 anzunehmen ist, dass ein Vorhaben den künftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht.

Abwägungsprozesse ziehen sich nicht selten deshalb in die Länge, weil die Planaufstellenden Sorge vor rechtlichen Schritten und im Zweifelsfall der Unwirksamkeit des gesamten Plans haben. Um dem entgegenzuwirken, sollten die Planerhaltungsvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) eine Ausweitung erfahren, um eine weitergehende Heilung von sowohl formellen als auch materiellen

Fehlern im Rahmen der Planaufstellung zu gewährleisten. Beispielsweise sollen Fehler in der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials nur dann erheblich sein, wenn sie ganz offensichtlich Auswirkungen auf das Abwägungsergebnis gehabt hätten.

20. Zu Nummer 33 (§ 35)

Zu Buchstabe b

Die mit den Absätzen 1a und 2 vorgeschlagene den Absatz 2 ersetzende Änderung des Baugesetzbuches ist sprachlich unverständlich. Wenn die Regelung bedeuten soll, dass Vorhaben im Außenbereich zulässig sind, wenn der Flächennutzungsplan hierzu Darstellungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthält, sollte dies auch so formuliert werden. Die Gesetzesklarheit sollte oberste Gebot bei der Formulierung der Gesetze sein. Der neue § 5 Absatz 5 BauGB bezieht sich auf Vorhaben, die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Der § 35 Absatz 1a BauGB bezieht sich aber allgemein auf Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Absatz 5 BauGB entsprechen. Die in § 5 Absatz 5 BauGB benannten Vorhaben sind aber sowieso gemäß § 35 Absatz 1 BauGB privilegiert. Auch die Gesetzesbegründung hilft hier nicht weiter.

Diese Regelung würde dazu führen, dass Flächen, die durch die Darstellung im Flächennutzungsplan mehr oder weniger langfristig – bei einer der dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden Prognose entsprechenden Entwicklung – zu Bauflächen entwickelt werden sollen, plötzlich Baurecht entfalten. Sieht ein Flächennutzungsplan also Bauflächen vor, die den prognostizierten Bedarf der kommenden 15 Jahre decken sollen, und – nach bisherigem Recht – nach und nach bedarfsgerecht durch die verbindliche Bauleitplanung in einzelnen Bebauungsplänen entwickelt werden sollen, würden diese Flächen mit der Gesetzesänderung also spontan Baurecht bekommen. Dies wäre insofern verheerend, weil die Gemeinde auch keine Zeit hätte, für alle Baugebiete die notwendige Infrastruktur (insbesondere Verkehrsanbindung, Bildungswesen, soziale Infrastruktur) herzustellen. Es bleibt ebenfalls unklar, ob sich die Regelung auch auf landwirtschaftliche Vermarktungsgemeinschaften beziehen kann. Dies wäre zu befürworten, weil diese derzeit nicht privilegiert im Außenbereich sind, aber gleichzeitig in kein Gewerbegebiet richtig hineinpassen, zumal die Nähe zur landwirtschaftlichen Fläche betriebsnotwendig und sinnvoll ist. Die Änderung wird somit im Ergebnis abgelehnt.

Zu Buchstabe c

Zu Doppelbuchstabe aa

Zu Dreifachbuchstabe ccc

Die Verfestigung von mit sozialer und technischer Infrastruktur schlecht ausgestatteten Splittersiedlungen sollte vermieden werden. Das ist kein Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Bevölkerungskreise.

Die allgemeine Erweiterung auf vier Wohnungen wird kritisch gesehen. Der Außenbereich sollte grundsätzlich nicht für zusätzliche Bebauung freigegeben werden. Eine Begrenzung auf Vorhaben im Zusammenhang mit privilegierten Nutzungen wird für erforderlich gehalten.

Zu Dreifachbuchstabe eee

Rettungswachen werden als dringend erforderlich angesehen. Es wird die Frage aufgeworfen, weshalb diese nicht in § 35 Absatz 1 BauGB aufgenommen wurden.

21. Zu Nummer 36 (§ 58a)

Die mit § 58a BauGB in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vorgesehene Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in der Umlegung wird im Interesse einer aktiven kommunalen Bodenpolitik und einer Förderung des sozialen Wohnungsbaus ausdrücklich begrüßt. Angesichts der in manchen Bundesländern (z. B. Bayern) bereits zu einem zeitweisen Bewilligungsstopp führenden Überzeichnung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau sollte ein sozialer Flächenbeitrag auch für nicht geförderten, aber preisgedämpften, mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum verwendet werden können. Wir regen deshalb eine entsprechende Ergänzung von § 58a BauGB im weiteren Gesetzgebungsverfahren an.

22. Zu Nummer 45 (§ 135d)

Diese Regelung, mit der eine Ablösung in Geld dem realen Ausgleich gleichgesetzt wird, erscheint problematisch. Aus unser Sicht muss es primär bei der Prüfkaskade bleiben, dass Vermeidung und Verminderung Vorrang haben und Ausgleich und Ersatz primär in räumlicher Nähe zu prüfen sind. Sollte dies nicht möglich sein, oder die möglichen Maßnahmen auch aus naturschutzfachlichen Gründen zu kleinteilig sein, spricht nichts dagegen, als Alternative auch das Ersatzgeld zu ermöglichen. Aber nur für diese Fälle.

23. Zu Nummer 46 (§ 135e und § 135f)

Zu § 135e:

Es muss mit dem neuen § 135e Absatz 1 BauGB auch Kommunen möglich sein, Satzungen nach diesem Absatz verabschieden zu können, die nicht nach Verordnung (EU) 2024/1991 verpflichtet sind, die Wiederherstellung zu überwachen und zu erreichen. Gleiches gilt für Bereiche einer Kommune, die nicht der Verpflichtung unterliegen.

Blaugrüne Infrastrukturen bilden ein System. Daher ist es im Sinne einer funktionierenden Sicherung von städtischen Ökosystemen notwendig, mit dem neuen § 135 Absatz 2 Nr. 2 BauGB neben Nr. 15 auch Festsetzungen nach Nr. 15a und Nr. 16 treffen zu können.

Die Erhebung des Wiederherstellungsbeitrags könnte an die Bedingung geknüpft werden, dass die Mittel nur für Maßnahmen verwendet werden dürfen, die auf Basis eines professionellen Freiraumkonzepts entwickelt wurden. Andernfalls werden z. B. nur (zu) niedrige Pauschalbeträge als Ausgleich für den Verlust von Grünfläche berechnet, v.a. da die Gemeinden diesen Betrag festlegen können und damit ggf. Investoreninteressen folgen werden.

24. Zu Nummer 53 (§ 165)

Zu Buchstabe a

In § 165 Absatz 3 Satz 1 Nummer 3 sollte zur Erhöhung der Verkaufsbereitschaft zugelassen werden, dass die Kommune Grundstücke auch zu einem "veredelten Anfangswert" erwerben darf, soweit dadurch die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme nicht gefährdet wird.

25. Zu Nummer 55 (§ 172)

Zu Buchstabe b

Zu Doppelbuchstabe cc

Die vorgeschlagene neu eingefügte Nummer 1b erleichtert den bezahlbaren Wohnungsbau nicht.

26. Zu Nummer 58 (§ 175a)

Auch unter Berücksichtigung der in § 175a BauGB vorgesehenen Ergänzungen kann ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung die Mobilisierung von privaten Grundstücken im Innenbereich für den bezahlbaren Wohnungsbau nicht wirksam erleichtern. Es bleibt hinter den Erfordernissen der Praxis weit zurück. Den Kommunen wird ein handhabbares gebietsbezogenes Baugebot (Innenentwicklungsmaßnahmengebiet) weiterhin verweigert. Um eine wirksame Baulandmobilisierung zu erreichen und eine gemeinwohlorientierte aktive Bodenpolitik zu fördern wird deshalb gefordert, das informelle Innenentwicklungskonzept zu einem eigentümerverbindlichen Innenentwicklungsmaßnahmengebiet (IEM) weiterzuentwickeln. Mit einem IEM sollten gebietsbezogene Baugebote und einen Ankauf der Gemeinde zu einem gedämpften Bodenwert ermöglicht werden. Der Entwurf führt das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung neu ein. Dieses soll unter anderem dem Erhalt und der Steigerung von Grünflächen dienen.

Anstatt die Einbeziehung solcher Konzepte in die Begründung des Bebauungsplans lediglich als Option zu belassen („Die Gemeinde kann...“), fordern wir, diese bei Projekten ab einer bestimmten Größe oder bei Inanspruchnahme des „überragenden öffentlichen Interesses“ für Wohnungsbau verpflichtend vorzuschreiben

27. Nach Nummer 58 (§ 176)

Es ist schwer einschätzbar, inwieweit die Modifizierungen zu dem Baugebot nach § 176 BauGB ausreichend sind. Allerdings muss dieses Instrument dringend und nachhaltig geschärft werden. Nach mehreren Jahrzehnten kommt dieses Instrument bundesweit viel zu selten (wenn überhaupt) zur Anwendung.

28. Zu Nummer 63 (§ 193)

Zu Absatz 1:

Zu dem neuen § 193 Absatz 1 Satz 2 BauGB merken wir an, dass Bodenrichtwertkarten im Internet zu veröffentlichen und für jedermann kostenlos zugänglich zu machen sind.

29. Vor Nummer 64 (§ 201)

Die BauGB-Novelle sollte genutzt werden, um den Begriff der Landwirtschaft zu erweitern auf landwirtschaftliche Produktions-, Verarbeitungs- und Vermarktungsgemeinschaften. Diese gelten zur Zeit als Gewerbebetriebe und können damit die Privilegierung im Außenbereich nicht in Anspruch nehmen, obwohl die Betriebsgemeinschaften eine wirtschaftlich notwendige Bewirtschaftungsform im globalen Wettbewerb darstellen und der bereits üblichen Landwirtschaft entsprechen.

30. Zu Nummer 64 (§ 201a)

Zu § 201a Satz 1 BauGB weisen wir darauf hin, dass statt Verordnungsermächtigungen für die Länder Satzungsermächtigungen für die Gemeinden genannt werden sollten.

31. Zu Nummer 72 bis 73 (§§ 233 bis 241)

Zu § 239 u. a.

Dass diverse ausgelaufene Überleitungen aus dem Gesetzestext entfernt werden, ist sinnvoll. Die allgemeine Überleitungsvorschrift für Altverfahren ist auch für diese aktuelle Änderung ausreichend.

Es werden mit dem aktuellen Referentenentwurf verschiedene Ansätze der Vereinfachung des Bauleitplanverfahrens gesucht. Die Komplexität des Verfahrens durch verschiedene in den letzten Jahren massiv angewachsenen Prüfinhalte wird aber nicht betrachtet. Sollte wirklich das Ziel einer Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens bestehen, sollte hier angesetzt werden.

Zu § 239:

In § 239 Absatz 3 BauG sollte das Erfordernis einer Länder-Rechtsverordnung für § 250 gestrichen werden. Die Entscheidung über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sollte den Kommunen im Rahmen der Selbstverwaltung überlassen werden.

32. Zu Nummer 80 (§ 246e)

Bei dem Bau-Turbo Forum in Kassel vom 16. bis 18.3.2026 haben sich Kommunen auch auf Initiative des BMWSB zur praktischen Anwendung des neuen § 246e BauGB ausgetauscht. Wir bitten, dass diese Praxiserfahrungen im Gesetzgebungsprozess berücksichtigt werden. Es hat sich gezeigt, dass § 246e BauGB ein scharfes Werkzeug ist, mit dem in gut aufgestellten Kommunen viel erreicht werden kann und in vielen Fällen ist schon absehbar, dass deutlich schneller und teilweise sogar besser als zuvor Wohnraum

geschaffen werden kann. Das scharfe Werkzeug kann in den Händen inkompetenter Gemeinderäte aber auch viel Unheil anrichten: Gerade in kleinen ländlichen Kommunen wird der Bau-Turbo häufig für die ineffiziente Nutzung der Flächen im Außenbereich beantragt. Das setzt Mitarbeitende in Planungsämtern (häufig Mitglieder der Architektenkammern) unter Druck. Je nach Durchsetzungsfähigkeit gelingt es diesem standzuhalten oder nicht. Bauwillige missverstehen den Bau-Turbo als ein „Anrecht“ auf Genehmigung und verkennen die Pflicht der Planungsämter Partikularinteressen gegenüber dem Gemeinwohl abzuwägen.

Die BAK hatte vor der Anwendung des § 246e BauGB für Gebäude mit weniger als 6 WE und in nicht angespannten Wohnungsmärkten gewarnt. Genau hier zeigen sich nun die Probleme. Dahingegen wären sämtliche Positivbeispiele auch mit der von der alten Bundesregierung vorgeschlagenen Regelung umsetzbar. Ausgehend von diesen ersten Anwendungserfahrungen des Bau-Turbos sollte deshalb zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen § 246e in folgenden Punkten ergänzt bzw. modifiziert werden:

- Grundsätzlich Anwendung nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt(Rechtsverordnung nach § 201a); nur in diesen Gebieten besteht im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraumversorgung eine Situation, die ein zügiges Handeln erfordert.

- § 246e Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sollte auf die Errichtung bzw. den Umbau von mit mindestens sechs Wohnungen beschränkt sein. Es ist der Geschossbau und nicht das Einfamilienhaus, der mehr bezahlbaren Wohnraum schafft.

- § 246e Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollte nur überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d. h. mindestens 50,1% Sozialwohnungen).

- Die Geltung von § 246 Absatz 3 BauGB im Außenbereich sollte auf Flächen mit Darstellung als Wohnbau- oder gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan beschränkt werden.

33. Zu Nummer 82 (§ 249c)

Zu § 249c Absatz 6 BauGB weisen wir auf die Nachbesserung § 250 hin: Verzicht auf das Erfordernis einer Rechtsverordnung und verbindlichen Geltung für Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten.

II. Zu Artikel 2: Änderung der Baunutzungsverordnung

Zu Nummer 2 (§ 1)

Zu Buchstabe a

Zu Doppelbuchstabe bb

Entgegen allen Bekenntnissen zum Flächensparen, zur Urbanität und zur Mehrfachnutzung von Flächen geht der Entwurf leider davon aus, dass das

Reine Wohngebiet weiterhin erhaltenswert erscheint. Wir schlagen vor, reine Wohngebiete abzuschaffen.

III. Zu Artikel 4: Änderung des Raumordnungsgesetzes

Zu Nummer 9 (§ 13) und zu Nummer 14 (§ 29)

Mit den Änderungsvorschläge für § 13 Absatz 5 Nr. 1d) ROG und für § 29 ROG sollen die Länder in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Ausweisung von Vorranggebieten für den regionalen mittelfristigen Wohnraumbedarf aufgegeben, auch im Hinblick auf den Ausgleich zwischen Gebieten mit Engpässen und solchen mit Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau. Dies ist hinsichtlich wohnungs- und bodenpolitischer Ziele sinnvoll, wenn auch ohne kurzfristige Wirkungen. Aus unserer Sicht ist dies für Stadtstaaten nur sehr eingeschränkt sinnvoll, weil *"geeignete Flächenpotenziale in anderen Gegenden der Region"* (§ 29 (1) Nr. 2) ohne eine kommunalübergreifende Kooperation nicht definiert werden können

Vermisst wird eine Regelung im ROG, die eine Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr durch Ziele der Raumordnung für alle Kommunen verbindlich vorsieht. Nur so können das 30 Hektar-Ziel bis 2030 und eine EU-rechtlich vorgesehene Netto-Null-Flächenneuinanspruchnahme bis 2050 erreicht werden. Dazu wird vorgeschlagen, im ROG in Verbindung mit dem Instrumentarium der Landes- und Regionalplanung entsprechende verbindliche Flächensparziele für Länder, Planungsregionen und Kommunen vorzusehen. Die rechtliche Möglichkeit und verschiedene mögliche Ausgestaltungsformen dazu wurden aktuell im Forschungsvorhaben „Umsetzung von verbindlichen Flächensparzielen im Rahmen der räumlichen Planung des Umweltbundesamtes geprüft und bewertet (vgl. UBA-TEXTE 31/2026).

Berlin, den 29.4.2026
Bundesarchitektenkammer e. V.