BDA BUND DEUTSCHER ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

B D A Bundesverband

Bundesgeschäftsstelle

Wilhelmine-Gemberg-Weg 6
10179 Berlin-Mitte

Telefon +49 (0)30 278799-0

kontakt@bda-bund.de
www.bda-architekten.de

28. April 2026

STELLUNGNAHME
Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 01. April 2026

1. Vorbemerkung

Der Bund Deutscher Architektinnen und Architekten BDA, vertreten durch sein Präsidium und den Bundesvorstand, vereint rund 5.000 freischaffende Architektinnen und Stadtplaner. Die von BDA-Mitgliedern geführten Architekturbüros realisieren rund ein Drittel des Bauvolumens in Deutschland mit einem erheblichen Anteil im Auftrag der öffentlichen Hand. Der BDA ist im Lobbyregister unter der Registriernummer R 003080 als registrierte Interessenvertreterin eingetragen.

Der BDA steht konsequent für eine gemeinwohlorientierte Berufsauffassung, eine sozial gerechte und nachhaltige Planung sowie für klimaschonendes Bauen. Mit dem BDA-Klimamanifest „Das Haus der Erde“ bekennt sich der BDA zur Bauwende hin zu einer kreislauforientierten Baupraxis im Rahmen einer integrierten räumlichen Planung sowie eines zukunftsfähigen Städtebau- und Raumordnungsrechts. Mit seiner „Quedlinburger Erklärung“ vom 21. März 2026 hat sich der BDA aktuell zu Qualität im Planen und Bauen in Bezug auf Gestaltung, Planungsprozesse, Materialität, Bauweisen, Regionalität, Gemeinwohl und Teilhabe positioniert.

Der BDA bedankt sich deshalb für die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf im Rahmen des hierfür vorgesehenen Gesetzgebungsverfahrens in der Zuständigkeit des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

Vor dem Hintergrund seiner fachpolitischen Position begrüßt der BDA die Zielstellungen und Vorschläge des Gesetzentwurfs, das Planen und Bauen in Deutschland gemeinwohlorientierter, effizienter, qualitätvoller und klimagerechter zu machen und dabei den Fokus auf die Verfahren, den Wohnungsbau, die Integration von Belangen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes sowie die Weiterentwicklung der Gegenstände, Abwägungsbelange und Maßgaben des Städtebau- und Raumordnungsrechts zu legen.

Gleichwohl sieht der BDA noch erhebliche Potenziale für eine durch die Transformationserfordernisse gebotenen Weiterentwicklung des deutschen Planungsrechts hin zu einer integrierten Raum- und Stadtentwicklungsplanung. Diese muss die Planungshoheit der Kommunen stärken, ihre Handlungsspielräume sichern und durch eine Entschlackung des bestehenden Rechts das Planen und Bauen vereinfachen und damit zukunftsfähig weiterentwickeln.

2. Stellungnahme

Diese betrifft insbesondere folgende Zielstellungen und Themenfelder des vorliegenden Gesetzentwurfs, zu denen der BDA wie folgt Stellung nimmt:

Klimaanpassung, Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum

— Die Klimaanpassung als Grundsatz der Bauleitplanung soll nun gesondert geregelt werden. Dabei wird auch klargestellt, dass Klimaanpassungs- und Starkregenvorsorgekonzepte sowie Hitzebelastungskarten entsprechend zu berücksichtigen sind. Dies begrüßt der BDA ebenso wie das Aufgreifen von Aspekten der wassersensiblen Stadt (Schwammstadt) sowohl in den Grundsätzen als auch in den Regelungsinhalten von städtebaulichen Verträgen und Festsetzungen für Bebauungspläne (§ 1a, Abs. 5 BauGB-E).
— Hervorzuheben ist der Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung auch für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere unter Verwendung im Eigentum der Gemeinde stehender Grundstücke vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, die neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung) umfasst (§ 1a, Abs. 5 BauGB-E).
— In diesem Zusammenhang werden die Möglichkeiten von Ersatzgeldzahlungen (allerdings unter Beachtung des Vorrangs der Realkompensation und mit einer Verpflichtung zur Durchführung äquivalenter Maßnahmen), die Vereinfachung der Umweltprüfung durch die Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie die Umsetzung der „Wiederherstellungsverordnung“ (EU-Recht) durch entsprechende Wiederherstellungsverordnungen für die im Geltungsbereich der Verordnung liegenden Kommunen als neues Satzungsrecht begrüßt.

Einfaches Bauen und Baukultur als öffentlicher Belang

— Der BDA begrüßt ganz ausdrücklich, dass die Anforderungen an kostensparendes Bauen als öffentlicher Belang adressiert wird. Unter Berücksichtigung der fachlichen Expertise seiner Mitglieder sowie mit Blick auf historische Referenzen und aktuelle bautechnische Entwicklungen können serielles und modulares Bauen, aber auch individuelles Bauen wesentliche Beiträge zum einfacheren, kostengünstigeren, schnelleren und vor allem auch ressourcenbewussten Bauen und Umbauen leisten. Diese Beiträge tragen allesamt Prinzipien des einfachen Bauens und Aspekte von Low Tech in sich.
— Insbesondere mit Blick auf den Wohnungsbau können Aspekte des seriellen und modularen Bauens um den Begriff des „systemischen Bauens“ ergänzt werden, weil hier entsprechende Möglichkeiten der Vorfertigung berücksichtigt werden, die im Rahmen von Bauleitplänen konzipiert und planungsrechtlich zu verankern wären.
— Besonders hervorgehoben wird seitens des BDA, dass im Referentenentwurf die Belange zu den Bauweisen in einem direkten Zusammenhang mit den Belangen einer Mehrfachnutzung von Flächen und vor allem der Baukultur sowie des Denkmalschutzes, der Denkmalpflege und der Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen in ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung genannt werden.
— Damit verbindet der BDA die Erwartung, dass im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Aussagen zur Bauleitplanung und Bauweise im Zusammenhang mit Baukultur und der Berücksichtigung von Qualität behandelt werden.

(§ 1, Nummer 2, Buchstabe c, Absatz 6 BauGB-E)

Gemeinwohlorientierung, Wohnungsbau und Bodenpolitik

— Die Stärkung der Belange des Wohnungsbaus in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt entspricht grundsätzlich der Gemeinwohlorientierung von

Stadtentwicklung. Gleichwohl ist die vorgeschlagene Hervorhebung des Wohnungsbaus durch die Einführung eines überragenden öffentlichen Interesses (u.a. auch in Bezug auf den Naturschutz und gegenüber Klima- und Umweltbelangen) im Sinne der Komplexität der Bauleitplanung durchaus kritisch zu sehen. Deshalb begrüßt der BDA ganz ausdrücklich, dass hier die konkrete Umsetzung an das Ermessen der jeweiligen Gemeinde gekoppelt ist (§ 1, Abs. 7a BauGB-E).

— Die avisierten Regelungen zu den Vorkaufsrechten mit einer Einführung des Erwerbsrechts und einer dazugehörigen Mitteilungspflicht für die Kommunen schließen eine lange bestehende Lücke und stärken die Positionen der Kommunen im Bodenmarkt. Neben einer bis dato nicht avisierten praxistauglichen Ausgestaltung sind u.a. noch keine zufriedenstellenden Lösungen zur Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen zu konstatieren (§§ 28 a und b BauGB-E).
— In diesem Zusammenhang wird positiv hervorgehoben, dass das Vorkaufsrecht bei „Schrottimmobilien“ dahingehend erweitert wird, dass es nicht nur bei einem Missstand der baulichen Anlage, sondern auch bei Vorliegen eines Mangels zum Tragen kommen soll. Zudem wird klargestellt, dass das Vorkaufsrecht bei Schrottimmobilien auch mit dem Ziel der Instandsetzung oder des Rückbaus ausgeübt werden kann. Damit wird aus Sicht des BDA ein Instrument für die Weiterentwicklung im Bestand avisiert (§ 24, Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 und Nr. 9 BauGB-E).
— Eine auf das Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik zur Verhinderung von extremen Bodenwertsteigerungen und Bodenspekulationen zugunsten preisgedämpfter Bodenpreise für bezahlbaren Wohnungsbau und soziale Infrastrukturen durch ein umfassendes kommunales Vorkaufsrecht mit entsprechenden Preislimitierungen sowie eine (ggf. anteilige) Abschöpfung leistungsloser, planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen hätte der BDA ebenfalls befürwortet.

Weiterentwicklung der Flächennutzungspläne, Vereinfachung der Regelungstiefe von Bebauungsplänen, Innenentwicklungsgebot

— Die vorgeschlagenen Aufwertungen der Flächennutzungspläne für die angestrebten Privilegierungen sind mit Blick auf aktuelle geopolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen nachvollziehbar, können aber noch nicht als eine grundsätzliche Neuaufstellung des deutschen Planungsrechts hin zu einer sozial- und klimagerechten Raum- und Stadtentwicklung angesehen werden. Diese würde ggf. die Abkehr von der Dualität: planungsgebundenes Baurecht (§ 30 BauGB) – gesetzliches Baurecht (§ 34 BauGB) erfordern.
— Mit einer bis dato jahrzehntelangen Fortschreibung, Erweiterung und Detaillierung ist das Regelwerk komplexer, durchaus widersprüchlicher und anfechtbarer und damit schwieriger vollziehbar geworden. Das spiegelt sich in der erheblichen Regelungstiefe der Bauleitpläne mit geringer werdenden Spielräumen für robuste, einfache und effiziente Umsetzungen in nachhaltigen und ressourcenbewussten Bauvorhaben sowohl im Neubau als auch im Umbau.
— Durch den vorgeschlagenen, neu einzuführenden § 5 Abs. 5 (BauGB-E) sind Vorhaben, die auf Grund ihrer Eigenschaften oder Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen in Verbindung mit § 35 Abs. 1a (BauGB-E) zulässig, sofern öffentliche Interessen nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.
— Der Flächennutzungsplan entfaltet dadurch erstmals unmittelbare Auswirkungen auf die Vorhabenzulässigkeit, was mit entsprechenden Veränderungen auf die entsprechende Darstellungstiefe verbunden ist. Zukünftig wäre nicht nur unklar, nach welchen Maßstäben zu beurteilen ist, ob Eigenschaften oder Zweckbestimmung eines Vorhabens eine Ausführung im Außenbereich rechtfertigen. Dies könnte eine Ausweitung der im Außenbereich zulässigen Vorhaben und damit eine Zersiedelung zur Folge haben, die dem Gebot der Innenentwicklung und dem Ziel einer Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegenstehen.

Bauleitplanverfahren mit klaren Schritten und fairen Beteiligungen als Ausdruck von qualitätvollen Planungsprozessen

— Das Anliegen, durch eine Optimierung der Verfahrensschritte das Planen und Bauen in Deutschland zu beschleunigen und vor allem zu vereinfachen, ist nachvollziehbar und wird durchaus geteilt.
— Die fachliche Position des BDA zum gesellschaftlichen „Wert der Planung“ und die Erfahrungen seiner Mitglieder in Bezug auf sehr differenzierte Planungsfälle und Fallgruppen zeigt aber, dass eine generelle Regelverfahrensdauer von zwei Jahren als unrealistisch anzusehen ist (§ 4b, Absatz 2 BauGB-E). Dies gilt insbesondere, da die Frist bereits mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan beginnen soll.
— Gleiches betrifft den Vorschlag, die Verpflichtung zu einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzuschaffen. Mindestens müssen Regelungen in der Verantwortung und Hoheit der Kommunen verbindlich bleiben, die in einem frühen Stadium zu „allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung“ beteiligen. Diese sind bei Vorliegen einer konkreten Planung nicht mehr gegeben (§ 3, Abs. 1 BauGB-E).

Digitalisierung der Planungs- und Genehmigungsverfahren

— Der BDA begrüßt die avisierten Regelungen für eine konsequente Digitalisierung der Bauleitplanungsverfahren analog zur Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren.
— Gleichwohl weist er darauf hin, dass dies mit entsprechenden Rahmenbedingungen einer sicheren und robusten Speicherung und Dokumentation sowie einer entsprechenden Mittelausstattung einhergehen muss, die für die Kommunen einen souveränen Umgang mit ihren Daten sowie eine Beteiligung von Planungsbetroffenen und vulnerablen Gruppen ohne Zugang zu digitalen Kommunikationsmedien nachhaltig sichert. Dies wäre mit einem Verzicht auf die Streichung der bisherigen Aussage „Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen“ entsprechend gegeben (§ 3, Abs. 1 BauGB-E).

3. Direkte Hinweise zum Referentenentwurf

Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuches
§ 13 a, Absatz 1, Buchstabe bb

30 000 Quadratmetern bis weniger als 100 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2a Absatz 2 Satz 3 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Eine Anhebung der Schwellenwerte für die Schaffung von Wohnraum liegt im Interesse der Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Gleichwohl zielt die Anhebung der Schwellenwerte für Bebauungspläne der Innenentwicklung auf 30.000 bis 100.000 Quadratmeter auch darauf ab, die Umsetzung von Nachverdichtung und die Überplanung von Bestandsgebieten zu vereinfachen. Soweit dadurch Anreize geschaffen werden sollen, die Qualifizierung des Bestands und die Entwicklung integrierter Lagen zu priorisieren, ist dieses Anliegen grundsätzlich zu begrüßen.

Gleichzeitig kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a – wie die praktische Anwendung zeigt – auch für Neubaugebiete auf bisher unbebauten Flächen genutzt werden, wenn diese trotz völlig anderer Auswirkungen rechtlich unter den Begriff der Innenentwicklung fallen. In diesem Zusammenhang wird die Ausweitung sehr kritisch gesehen.

Artikel 2 Änderung der BauNVO
§ 7, Absatz 1 (Wohnen auch im Kerngebiet)
Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie dienen auch dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt.

Diese Erweiterung der Aussagen im Kerngebiet werden insbesondere für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstädte sowie die Transformation von großen Bestandsimmobilien im Sinne nachhaltiger Nutzungsmischungen ausdrücklich begrüßt.

§11, Nummer 12, Buchstabe b, Absatz 2 a neu (Sondergebiete auch als experimentelle Mischgebiete)
(2a) Abweichend von Absatz 1 können als Sondergebiete auch experimentelle Mischgebiete festgesetzt werden, die von den Baugebieten nach den §§ 3 bis 9 abweichen. Absatz 2 Satz 1 ist anzuwenden.

Diese besondere Form der Sondergebietsausweisung wird ganz ausdrücklich begrüßt, weil sie in einem beschränkten Umfang ein experimentelles Gebietsfindungsrecht der Gemeinden einführt. Damit können auf städtebaulicher Ebene tragfähige Ansätze für hybride und multicodierte Nutzungsprogramme sowohl für die Weiterentwicklung von Bestandsbauten und ihre Transformation als auch für die Entwicklung zukunftsfähiger neuer Stadtbausteine planungsrechtlich dargestellt und abgesichert werden. Im Interesse einer rechtlichen Klarheit sollte dargestellt werden, worin die Unterschiede des neuen Gebietstyps zum bisher schon möglichen Sondergebiet gem. § 11 Abs, 1 BauNVO liegen.

§ 13 (Gebäude und Räume für freie Berufe)
Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 3 und 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig.

Diese Klarstellung wird ausdrücklich begrüßt.

§ 17 (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung), städtebauliche Begründungen und Aspekte der Freiraumqualität und der Klimaanpassung)
Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen:

Der BDA schlägt vor, dass diese Formulierung wie folgt ergänzt wird: „Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen, die insbesondere in Bezug auf die Belange der Klimaanpassung entsprechend städtebaulich zu begründen sind.“

Darüber hinaus werden die Möglichkeiten zur Festsetzung einer Anrechnung von Grün- und Retentionsdächern auf die zulässige Grundfläche (§ 19, Abs. 6), eine bundeseinheitlicher Vollgeschossbegriff (§ 20, Abs. 1) und die Definition der Verkaufsfläche als neues Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, Abs. 2, Nr. 5, 20a) ausdrücklich begrüßt.

4. Schlussbemerkung

Für eine wirksame Weiterentwicklung des Städtebau- und Raumordnungsrechts bedarf es im weiteren Gesetzgebungsverfahren einer konsequenten Nachschärfung der materiellen Anforderungen und einer auskömmlichen finanziellen und personellen Ausstattung der Kommunen und Vorhabenträger der öffentlichen Hand. Das schließt gut ausgebildete und angemessen honorierte Architektinnen und Architekten sowie Stadtplanerinnen und Stadtplaner explizit ein.