



Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vom 01.04.2026 (Referentenentwurf des BMWSB)

Der Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB- bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem vorgenannten Entwurf.

Vor dem Hintergrund des Umfangs des Gesetzesvorhabens von 174 Seiten wären wir dankbar, zukünftig längere Fristen für die fachliche Beteiligung eingeräumt zu bekommen.

I. Vorbemerkung

1. Der Bau- und Planungssektor steht unter erheblichem Reformdruck. Fachkräftemangel, steigende Bau- und Wohnkosten, Klimaanpassung, Digitalisierung und die Verantwortung des Gebäudesektors für die CO₂-Minderung erfordern eine Anpassung des Städtebau- und Raumordnungsrechts. Der BDB begrüßt daher die grundsätzliche Zielrichtung des Referentenentwurfs und die Hervorhebung der besonderen Bedeutung des Wohnungsbaus.
2. Das Bauplanungsrecht bestimmt wie gebaut wird und wie sich Städte und ländliche Räume entwickeln. Der BDB unterstützt daher Ansätze zur Straffung und Entbürokratisierung. Beschleunigung darf jedoch nicht zu einer Abschwächung von Schutzziele führen.
3. Der BDB begrüßt die geplanten Vereinfachungen bei Umweltprüfung und Nachweispflichten. Positiv sind die klarere Abgrenzung der Prüferegime, die Strukturierung des Untersuchungsrahmens und die Nutzung vorhandener Gutachten. Kritisch sind jedoch die avisierten Zeitschienen. Die Zielsetzung, Bauleitpläne innerhalb von zwei Jahren aufzustellen, steht im Widerspruch zu naturschutzrechtlich erforderlichen Kartierungen, die regelmäßig neun bis zwölf Monate beanspruchen, weshalb es hier eine Flexibilisierung braucht.
4. Richtig ist der Ansatz, Mehrfachprüfungen und Redundanzen abzubauen. In der Praxis führen unklare Prüfungsumfänge und überdehnte Gutachten zu Zeitverlusten, Mehrkosten und Rechtsunsicherheit. Das materielle Schutzniveau darf dabei jedoch nicht ohne weiteres abgesenkt werden.

5. Der BDB begrüßt die geplanten Verkürzungen der Verfahrensdauer. Verzögerungen entstehen oft durch ausbleibende oder verspätete Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange. Eine zentrale Erfassung dieser Stellen auf Landesebene und eine einheitliche Bündelungsstellungnahme je Behörde könnten Verfahren rechtssicherer und effizienter machen. Zugleich müssen Beschleunigung und personelle Stärkung der Verwaltungen zusammen gedacht werden, da das BauGB gerade für kleinere Verwaltungen immer komplexer geworden ist.
6. Der BDB begrüßt die Erleichterungen bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, insbesondere im Umfeld der §§ 13 und 13a BauGB. Der Wegfall von Umweltbericht und Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren sowie höhere Schwellenwerte im beschleunigten Verfahren stärken die Praxistauglichkeit. Viele Bebauungspläne entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Der BDB fordert daher, ihre Aufhebung grundsätzlich im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ermöglichen. Zudem sollte eine regelmäßige Überprüfungspflicht älterer Bauleitpläne erwogen werden.
7. Der BDB begrüßt, dass der Entwurf Fragen der baulichen und gesellschaftlichen Resilienz aufgreift. Resilienz betrifft nicht nur Klimaanpassung, sondern auch die langfristige Funktionsfähigkeit von Quartieren und Infrastrukturen.
8. Klimaresilienz muss ganzheitlich und von Beginn an in die städtebauliche Konzeption einbezogen werden. Dazu gehören insbesondere wassersensible Stadtentwicklung, Entsiegelung, Grün- und Freiraumsicherung sowie hitzeangepasste Quartiersstrukturen. Entscheidend ist, Resilienz als Querschnittsaufgabe in Verfahren und Planungspraxis zu verankern.
9. Das BauGB ist im Laufe der Jahre immer überladener und komplexer geworden, teilweise auch wegen der Integration europarechtlicher Vorgaben, insbesondere solcher, die Umweltaspekte betreffen und nicht dem klassischen öffentlichen Baurecht zuzuordnen sind. Es ist daher kaum mehr gut lesbar und vor allem für die kleineren Verwaltungen kaum mehr handhabbar. Dort sind daher dringend die personellen Kapazitäten aufzustocken.

II. Im Einzelnen

1. Zu § 1

Positiv ist, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, die vorsorgende Klimaanpassung und die dreifache Innenentwicklung der Leipzig-Charta zentrale Ziele der Bauleitplanung sind.

Weshalb die Belange der Kirchen und Religionsgemeinschaften eine noch zeitgemäße Anforderung ist, die bei der Bauleitplanung besonders berücksichtigt werden muss, erschließt sich dem BDB nicht, zumal die „sozialen Belange“ richtigerweise bereits adressiert sind.

Unter Abs. 6 Nummer 8 a) sind die Belange der freien Berufe, die eine wichtige Versorgungsaufgabe in den Städten und Gemeinden übernehmen, zu erwähnen.

Die Belange des seriellen und modularen Bauens als „sonstige öffentliche Belange“ zu beschreiben kann aus unserer Sicht entfallen, weil es eine bestimmte Produktion der Bauwerkserstellung beschreibt, die dem BauGB fremd ist und so wenig Sinn ergibt, wie beispielsweise die Hervorhebung einer handwerklichen Produktion, einer industriellen Produktion, von Vorfertigungsgraden, des Holzbaus oder einer Sortenreinheit bei der Baustoffverwendung. Der Begriff des „bezahlbaren Wohnraums“ umfasst den intendierten Belang bereits ausreichend.

Den Wohnungsbau in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als im überragenden öffentlichen Interesse liegend anzuerkennen, wird ausdrücklich begrüßt (Abs. 7a). Gut ist, dass in der Begründung teilweise erwähnt ist, welche Belange dahinter zurücktreten. Um effektiv zu wirken, sollte weiter klargestellt werden, dass andere überragenden öffentlichen Interessen hinter den der Bereitstellung von Wohnraum zurückstehen. Allerdings sollte diese Privilegierung nur für den bezahlbaren Wohnraum gelten, um Mitnahmeeffekte zugunsten des hoch- und mittelpreisigen Wohnungsbaus, der keine gesonderte gesetzliche Bevorzugung benötigt, weil er seine Abnehmer findet, zu verhindern.

2. Zu §§ 1a, 2a

Die Ausführlichkeit der Beschreibung der zu berücksichtigenden Umweltbelange, die Umweltprüfungen und die umfangreichen Beteiligungserfordernisse (§ 3f) werden in Kommunalverwaltungen häufig als einer der Hauptgründe genannt, was die lange Dauer und hohe Komplexität von Planverfahren angeht.

Der „strukturierte Prozess“ des Untersuchungsrahmens (§ 2a Abs. 2) sollte definiert werden.

Wichtig ist und befürwortet wird, dass das Thema der Anpassung an den Klimawandel, d.h. die Resilienz der gebauten Umwelt, ausdrücklich erwähnt wird.

3. Zu §§ 4, 4a, 4b

Soweit keine Stellungnahmen nach Abs. 2 eingehen, sollte als Rechtsfolge generell und in allen Verfahren eine materielle Präklusion bzw. eine Genehmigungsfiktion festgeschrieben werden.

Für die Beteiligungsrechte bei Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 4a Abs. 3) sollten die Fristen analog § 4 Abs. 2 gelten.

Die begrüßenswerte Nennung von Fristen in § 4b Abs. 2 macht nur dann Sinn, wenn den Kommunen gleichzeitig die rechtlichen Instrumente und die personelle Ausstattung an die Hand gegeben werden, um sie einhalten zu können. Für Gemeinden sollten Erleichterungen bei der Aufstellung der Pläne, für Bürgerinnen und Bürger sollten Genehmigungserleichterungen greifen, wenn die Fristen nicht eingehalten werden.

4. Zu §§ 6a, 10a

Es wird empfohlen, die Veröffentlichung von Plänen statt im „Standard XPlanung“ in einem Format vorzunehmen, der für die Öffentlichkeit leichter genutzt werden kann (z. B. PDF).

5. Zu § 9

Es wird begrüßt, dass Schutzräume ausdrücklich als möglicher Inhalt von Bebauungsplänen erwähnt werden. Das stärkt die Resilienz. Gleiches gilt für den naturnahen Umgang mit Wasser in Nrn. 14 und 16, was die Gemeinden als Antwort auf den Klimawandel in Zukunft noch stärker beschäftigen wird. Folgerichtig sollte das auch in den städtebaulichen Verträgen geregelt werden können (§ 11).

6. Zu §§ 13, 13a

Die geplante Erleichterung bei der Umstellung von Bauleitplänen auf die aktuelle Fassung der BauNVO entspricht der Forderung des BDB und wird ausdrücklich begrüßt.

Das vereinfachte Verfahren sollte grundsätzlich auch dann zur Anwendung kommen, wenn Bauleitpläne aufgehoben werden.

Begrüßt wird die Anhebung der Schwellenwerte für das beschleunigte Verfahren von Bebauungsplänen der Innenentwicklung.

Es sollte klargestellt werden, dass sich Änderungen auf den Rechtszustand zum Zeitpunkt des Erlasses der Planung beziehen und nicht nach dem jeweils aktuellen Stand.

Generell sollte festgelegt werden, dass der Rechtszustand zum Zeitpunkt der Einleitung von Verfahren maßgeblich ist, um bei längeren Verfahren zu verhindern, dass zwischenzeitliche Rechtsänderungen einen Neubeginn erfordern oder zu Verzögerungen führen.

7. Zu § 24 ff

Das Instrument des Vorkaufsrechts kann ein geeignetes Instrument sein, um den Markt für Wohnimmobilien zu stabilisieren, städtebauliche Missstände zu beseitigen, nachteilige Auswirkungen von Grundstücksspekulationen zu verhindern und den kommunalen Wohnungsbau zu unterstützen. Allerdings sollte davon abgesehen werden, Tatbestände zu allgemein oder mit bestimmter politischer Intention für den Eingriff in das Eigentumsrecht zu definieren, weil sie die Gefahr in sich tragen, dass solche Regelungen aus verfassungsrechtlichen Gründen verworfen oder im Falle von anderen Regierungskonstellationen wieder zurückgenommen werden.

8. Zu § 35

Die Erweiterung der Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich um untertägige Wasserstoffspeicher wird begrüßt und sollte ergänzt werden um Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff auch in oberirdischen Anlagen in der Nähe von Energieerzeugungsanlagen.

9. Zu § 153e

Bei dieser Regelung zum Erhalt und Wiederherstellung von Ökosystemgebieten ist zu berücksichtigen, dass die Auflagen Projekte verteuern und verkomplizieren, was der Intention des Gesetzes, Bebauung (insbesondere die Wohnbebauung) zu vereinfachen, zu beschleunigen und zu verbilligen, widerspricht.

10. Zur BauNVO, § 7

Die Öffnung der Kerngebiete zu Wohnzwecken wird begrüßt. Allerdings braucht es rechtssichere Regelungen bei Nutzungskonflikten bzgl. Lärm und Emissionsschutz.

11. Zum ROG, § 1 Abs. 2 Nr. 7

Es wird begrüßt, dass das Thema Resilienz im ROG stärker adressiert wird.

Berlin, den 23. April 2026

RA Martin Wittjen für den Bund Deutscher Baumeister, Architekten und Ingenieure e.V. -BDB-

Der BDB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages unter der Registriernummer R001921 mit allen Angaben eingetragen.