



Bremen/Berlin, 24. Juni 2026

Kurzstellungnahme der *Architects for Future* zum Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Bezugnahme auf den Kabinettsentwurf des BMWSB (BT-Drs. 21/844), veröffentlicht am 27. Mai 2026

Sehr geehrte Abgeordnete des Deutschen Bundestages,
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses, sehr geehrte Staatssekretärin

der Kabinettsentwurf enthält gegenüber dem Referentenentwurf wichtige Verbesserungen, insbesondere bei Klimaanpassung, Umweltbelangen und Freiraumschutz. Diese Änderungen zeigen, dass die Herausforderungen unserer Zeit zunehmend anerkannt werden. Gleichzeitig bleibt der Entwurf in seiner Grundlogik widersprüchlich und weiterhin stark auf Beschleunigung, Neubau und Flächenentwicklung ausgerichtet.

Die Wohnraumkrise ist real. Sie ist jedoch nicht allein eine Mengenfrage und wird nicht allein durch zusätzliche Neubauflächen gelöst. Sie ist auch eine Frage der (auch regionalen) Verteilung, Bezahlbarkeit, Flächennutzung, der Bodenpolitik und des Umgangs mit dem vorhandenen Gebäudebestand.

Erforderlich ist daher eine integrierte Strategie aus Neubau, Bestandserhalt, Umnutzung, Aufstockung, Leerstandsaktivierung, gezielten Zweckentfremdungsverboten, gemeinwohlorientierter Bodenpolitik und sozialer Wohnraumversorgung.

Aufbauend auf unserer Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026 konzentrieren wir uns im Folgenden auf die wesentlichen Änderungen des Kabinettsentwurfs sowie die aus unserer Sicht zentralen Punkte für eine sozial gerechte, klimaresiliente und zukunftsfähige Stadtentwicklung.

1 | Klimaanpassung erhält zu Recht mehr Gewicht

(§§ 136, 175a, 191a BauGB)

Wir begrüßen ausdrücklich, dass Klimaanpassung im Regierungsentwurf deutlich gestärkt wurde. Positiv hervorzuheben sind insbesondere:

- die Erweiterung der städtebaulichen Sanierung um die eigenständige Kategorie der Klimaanpassungsmisstände für Gebiete mit erheblichem Anpassungsbedarf an den Klimawandel (§ 136),
- die stärkere Verknüpfung von Innenentwicklung u. klimaangepasster Stadtentwicklung (§ 175a),
- sowie der neue zehnte Teil im Kapitel des besonderen Städtebaurechts für „Städtebauliche Instrumente zur Klimaanpassung“ (§ 191a).

Damit wird Klimaanpassung nicht länger nur als allgemeines Ziel formuliert, sondern erstmals systematisch mit Instrumenten des besonderen Städtebaurechts verknüpft.

Gleichzeitig bleibt die praktische Wirksamkeit begrenzt. Viele der Instrumente bestehen bereits heute, werden jedoch aufgrund fehlender Verbindlichkeit, komplexer und aufwändiger Verfahren sowie stark begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen nur unzureichend genutzt.

Die Novelle sollte daher von einer besseren Ausstattung der Kommunen begleitet werden. Klimaanpassung braucht nicht nur neue Rechtsgrundlagen, sondern auch reale Umsetzungsfähigkeit.

2 | Innenentwicklung stärken - nicht nur benennen

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO)

Die bereits im Referentenentwurf eingeführte ausdrückliche Verankerung der dreifachen Innenentwicklung sowie die stärkere Berücksichtigung von Klimafolgenanpassung, Baumüberschirmung, Altbäumen, Grün- und Freiflächen sowie erneuerbaren Energien begrüßen wir ausdrücklich.

Positiv bewerten wir außerdem die vorgesehenen Änderungen der Baunutzungsverordnung, die Wohnen in Kerngebieten erleichtern und Kommunen mehr Möglichkeiten zur Steuerung und Durchmischung von Nutzungen eröffnen. Gerade für die Transformation bestehender Quartiere und eine lebendige Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und sozialen Einrichtungen sind solche Instrumente von großer Bedeutung.

Die vorgesehenen Regelungen nach § 1 Abs. 7 und 9 BauNVO knüpfen jedoch weiterhin an das Vorliegen „besonderer städtebaulicher Gründe“ an. Diese Hürde erscheint unnötig hoch und erschwert die praktische Anwendung. Um Kommunen mehr Handlungsspielraum für die Innenentwicklung und die bedarfsgerechte Steuerung von Nutzungen zu geben, sollte das Wort „besondere“ gestrichen und bereits das Vorliegen städtebaulicher Gründe als Voraussetzung genügen.

Die Änderungen bleiben auch darüber hinaus überwiegend programmatisch. Instrumente, die Bestandserhalt, Umnutzung, Nachverdichtung, Flächenrecycling und Leerstandsaktivierung tatsächlich priorisieren und ihnen verbindlichen Vorrang verschaffen, fehlen weiterhin. Dabei liegen allein in leerstehenden Bürogebäuden erhebliche Umnutzungspotenziale: Nach einer Kurzstudie von Bulwiengesellschaft im Auftrag der Berlin Hyp könnten aus rund 11 Mio. m² leerstehender Büroflächen bis zu 150.000 Wohnungen entstehen.

Solange Neuversiegelung und Außenentwicklung oftmals einfacher bleiben als die Nutzung vorhandener Gebäude und Flächen, wird das Ziel der Innenentwicklung nicht erreicht.

Wir brauchen keinen weiteren Neubauturbo, sondern einen Umbau-, Umnutzungs- und Bestandsturbo. Wer Innenentwicklung ernst meint, muss Kommunen die notwendigen Instrumente und Ressourcen an die Hand geben, um vorhandene Gebäude, Brachflächen und Infrastrukturen zuerst zu nutzen und zukunftsgerecht weiterzuentwickeln, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden.

3 | Wohnungsbau nicht zum pauschalen Vorrang erklären

(§ 1 Abs. 7 BauGB)

Besonders kritisch sehen wir, dass am pauschalen „überragenden öffentlichen Interesse“ für Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten festgehalten wird, ohne dass dieses an ausreichende Voraussetzungen geknüpft wird.

Der Kabinettsentwurf geht dabei sogar über den Referentenentwurf hinaus. Die Anforderungen an die betreffenden Bebauungspläne wurden weiter abgesenkt, die ausdrückliche Verknüpfung mit der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs entfällt.

Die Frage nach bezahlbarem Wohnraum ist eine zentrale soziale Frage. Sie wird jedoch nicht dadurch gelöst, dass Belange des Klima-, Boden-, Freiraum- und Naturschutzes pauschal zurückgedrängt werden.

Der Entwurf unterscheidet bislang nicht ausreichend zwischen allgemeinem Wohnungsbau und dauerhaft sozial gebundenem Wohnraum. Damit privilegiert die Novelle potenziell auch hochpreisigen Wohnungsbau, ohne sicherzustellen, dass zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum entsteht und tatsächlich zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte beigetragen wird.

Wenn überhaupt ein besonderer Vorrang vorgesehen wird, sollte er auf bezahlbaren, gemeinwohlorientierten und dauerhaft sozial gebundenen Wohnraum beschränkt werden. Gleichzeitig müssen verbindliche Anforderungen an Flächeneffizienz, Klimaanpassung und Freiraumqualität gelten.

4 | Außenbereich schützen, statt neue Privilegierungen schaffen

(§ 5 Abs. 5 i.V.m. § 35 Abs. 1a BauGB)

Besonders kritisch bewerten wir die Änderungen zu § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 35 Abs. 1a BauGB. Die Regelung bedeutet eine Abkehr von der bisherigen Praxis, im Außenbereich nur wenige ausdrücklich benannte Nutzungen zu privilegieren. Zwar wurden die Vorschriften gegenüber dem Referentenentwurf präzisiert, sie eröffnen jedoch in bestimmten Fällen weiterhin neue Möglichkeiten zur Inanspruchnahme des Außenbereichs.

Soweit dadurch notwendige Transformationsvorhaben im Bereich erneuerbarer Energien oder Elektromobilität erleichtert werden sollen, können diese gezielt adressiert und die Regelungen explizit auf solche Zwecke begrenzt werden.

Die vorgesehene Einbeziehung weiterer Nutzungen, etwa explizit von Rechenzentren, lehnen wir hingegen ab. Gerade in letzterem Fall ist die vorgesehene Regelung zudem in sich widersprüchlich: Rechenzentren werden typischerweise innerhalb von Siedlungsbereichen errichtet. Ihre Privilegierung im Außenbereich schafft einen problematischen Präzedenzfall, erhöht den Flächendruck und widerspricht den Zielen der Innenentwicklung und des Flächenschutzes.

5 | Beschleunigte Verfahren nicht zum Regelfall machen

(§ 13a BauGB)

Besonders kritisch bleibt ebenso die weiterhin vorgesehene Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Durch die Anhebung der Schwellenwerte werden Umweltprüfung, Alternativenprüfung, Beteiligung sowie naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen weiter zurückgedrängt.

Gerade größere Innenentwicklungsprojekte können erhebliche Auswirkungen auf Klima, Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität haben. Das beschleunigte Verfahren droht damit vom Ausnahmeinstrument zum faktischen Regelfall zu werden.

Planungsbeschleunigung darf nicht zulasten von Umweltqualität, demokratischer Beteiligung und langfristiger Resilienz unserer Städte gehen.

6 | Beteiligung und Gemeinwohl stärken

(§§ 3, 26, 28a BauGB)

Positiv bewerten wir die ausdrückliche Berücksichtigung von Kindern und Jugendlichen als Teil der Öffentlichkeit sowie zusätzliche Möglichkeiten für Menschen, die digitale Beteiligungsangebote nicht nutzen können.

Unsere Kritik am weiterhin vorgesehenen Wegfall der verpflichtenden zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligung bleibt jedoch bestehen. Die Öffentlichkeit wird dadurch im Regelfall erst zu einem späteren Zeitpunkt mit deutlich geringeren Einflussmöglichkeiten beteiligt. Trotz der in § 3 Abs. 3 vorgesehenen Möglichkeit einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung wird die Verfahrensqualität damit insgesamt geschwächt.

Frühzeitige Beteiligung ist keine Verfahrensbremse, sondern Voraussetzung für bessere Planung, höhere Akzeptanz und rechtssichere Verfahren. Gerade die Transformation bestehender Quartiere erfordert lokale Kenntnisse, gesellschaftliche Akzeptanz und sorgfältige Abwägungen. Gute Beteiligung stärkt die Planungsqualität und das Vertrauen in demokratische Prozesse.

Positiv bewerten wir zudem die vorgesehenen Verbesserungen bei Vorkaufsrechten und weiteren bodenpolitischen Instrumenten. Das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten wird jedoch weiterhin nicht ausreichend gestärkt. Nach unserer Einschätzung führt der neu eingeführte § 26 Satz 2 BauGB dazu, dass die durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts entstandenen Einschränkungen beim Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht wirksam behoben werden. Die Anwendung bleibt an hohe Hürden geknüpft und läuft damit sowohl den Zielen des Koalitionsvertrags als auch den eigenen Zielsetzungen der Novelle zuwider. Um die kommunale Handlungsfähigkeit wirksam zu stärken, sollte der Halbsatz: „(...) soweit zukünftig nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“ gestrichen werden. Nur so kann das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten zu einem wirksamen Instrument gegen Verdrängung und für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik werden.

Angesichts steigender Bodenpreise und anhaltender Verdrängungsprozesse benötigen Kommunen zudem insgesamt stärkere und nicht nur symbolische Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum langfristig zu sichern. Bodenwertsteigerungen entstehen überwiegend durch öffentliche Planung und Infrastruktur. Sie sollten daher stärker dem Gemeinwohl zugutekommen und zur Finanzierung bezahlbaren Wohnraums, sozialer Infrastruktur sowie klimaangepasster Quartiere beitragen.

Fazit: Von der Bauleitplanung zur integrierten Zukunftsplanung

Der Kabinettsentwurf enthält wichtige Verbesserungen, insbesondere bei Klimaanpassung, Umweltbelangen und Freiraumschutz. Gleichzeitig bleibt er in zentralen Punkten der bisherigen Logik von Beschleunigung, Neubau und Flächenentwicklung verpflichtet. Er schafft weder einen ausreichenden Ausgleich mit den Herausforderungen des Flächen- und Ressourcenverbrauchs

umzugehen, noch ausreichende Instrumente für bezahlbaren, sozial- und klimagerechten Wohnraum.

Deutschland ist ein weitgehend gebautes Land mit einem punktuellen Mangel an bezahlbarem Wohnraum und gleichzeitig enormen Potenzialen im Bestand. Die zentrale Aufgabe besteht deshalb nicht allein darin, mehr neu zu bauen, sondern vorhandene Gebäude, Flächen und Infrastrukturen besser zu nutzen, umzubauen und weiterzuentwickeln. Wir brauchen keinen reinen (Neu-)Bauturbo. Wir brauchen einen Umbau-, Umnutzungs- und Bestandsturbo.

Die Wohnraumkrise und die Klimakrise sind dabei keine konkurrierenden Herausforderungen. Die Aufgabe des Baugesetzbuchs besteht darin, beide gemeinsam zu lösen. Notwendig wäre deshalb ein Paradigmenwechsel: weg von der Frage, wie möglichst schnell Baurecht geschaffen werden kann, hin zu der Frage, wie Städte und Gemeinden langfristig lebenswert, klimaresilient, sozial gerecht, ressourcenschonend und zukunftsfähig entwickelt werden können.

Kommunen müssen dafür befähigt werden, aktiv zu gestalten: Eine zeitgemäße Baugesetzgebung sollte sie dabei unterstützen, diese Herausforderungen integriert und gemeinwohlorientiert zu bearbeiten, statt primär die Schaffung von Baurecht und die Ausweisung neuer Bauflächen zu erleichtern. Gerade die gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist jedoch bisher eine zentrale Fehlstelle in der aktuellen Überarbeitung des Gesetzes.

Die parlamentarischen Beratungen bieten die Chance, die Novelle stärker an diesen Zukunftsaufgaben auszurichten. Das Baugesetzbuch sollte hierfür die Grundlage schaffen: eine integrierte kommunale Zukunftsplanung, die Wohnraumversorgung, Bestandserhalt, Klimaschutz, Klimaanpassung, Freiraumqualität, Mobilität und soziale Infrastruktur gemeinsam in den Blick nimmt. Denn die Herausforderungen des 21. Jahrhunderts lassen sich nicht sektorweise lösen. Sie erfordern eine integrierte und gemeinwohlorientierte Planung, die Zusammenhänge erkennt, Zielkonflikte bewusst bearbeitet und Zukunft vorausschauend gestaltet.

Für eine vertiefte Bewertung verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026 und stehen für Rückfragen sowie fachlichen Austausch jederzeit gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße von **ARCHITECTSFORFUTURE**

Weiterführende Links Stellungnahme BauGB Novelle 04/26, Stellungnahme Bau-Turbo 09/25

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 zusammen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.

Kontakt

Architects for Future Deutschland e.V.
Koordination Politik

www.architects4future.de
politik@architects4future.de