



## POSITIONSPAPIER DER BUNDESARCHITEKTENKAMMER ZUR GRUNDLEGENDEN REFORM DES BAUGESETZBUCHS

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. 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

CDU, CSU und SPD haben ihn ihrem Koalitionsvertrag für die 21. Legislaturperiode vereinbart, das Baugesetzbuch (BauGB) in zwei Schritten zu novellieren: zuerst mit einem sogenannten Wohnungsbau-Turbo gefolgt von einer grundlegenden Reform zur Beschleunigung des Bauens (Zeilen 713 ff des Koalitionsvertrags). Nachdem der Wohnungsbau-Turbo am 30.10.2025 in Kraft getreten ist (BGBl. 2025 I Nr. 257), wird nun die grundlegende Reform des BauGB erwartet. Der Koalitionsausschuss hat am 28.11.2025 wesentliche Elemente für die Reform beschlossen und einen kurzfristigen Gesetzentwurf der Bundesregierung angekündigt.

Nachfolgend finden Sie unsere Kernforderungen, die wir in einer **Anlage** durch Einzelvorschläge konkretisiert haben.

### Kernforderungen der BAK für die grundlegende Reform des BauGB

Wir unterstützen die grundlegende Reform des BauGB und befürworten die vom Koalitionsausschuss am 28.11.2025 beschlossenen wesentlichen Elemente der Reform. Bei der Reform des BauGB muss die Gesetzgebung die Chance ergreifen, dass Planen und Bauen

- effizienter,
- gemeinwohlorientierter,
- qualitätvoller
- und klimagerechter

werden.

Das BauGB überträgt den Gemeinden schon jetzt mit der Bauleitplanung eine wichtige gesellschaftliche Aufgabe bei der baulichen und sonstigen Nutzung ihrer Grundstücke. Die Bauleitplanung kann dringende Maßnahmen ermöglichen, mit denen im Wohle der Allgemeinheit der Wohnraummangel gelindert wird und mit denen die Klimaanpassung, die Mobilitäts- und Energiewende, der soziale Zusammenhalt und die gleichwertigen Lebensverhältnisse sichergestellt werden. Allerdings steht die Bauleitplanung zunehmend unter Druck. Durch hohe Komplexitäten, verrechtlichte Verfahren, wachsende Aufgabenfülle und überlastete

Verwaltungsstrukturen kann es aktuell schwer sein, die Maßnahmen tatsächlich umzusetzen.

Die Bauleitplanung ist deshalb bei der Umsetzung ihrer wichtigen Aufgaben und Ziele zu stärken. Auch sind die Ziele der Bauleitplanung zu erweitern. Die Bauleitplanung muss schneller und einfacher werden. Sie muss den Gemeinden ermöglichen, noch besser auf aktuelle und dringende Bedarfe zu reagieren, vor allem in den Bereichen des bezahlbaren und geförderten Wohnungsbaus, der sozialgerechten Baulandentwicklung und der Klimaanpassung. Dafür sind auch die kommunale Planungshoheit und die professionelle Planungskompetenz zu stärken.

- **Vereinfachung und Beschleunigung**

Beschleunigte Bauleitplanung entsteht in den frühen Verfahrensphasen. Eine verbindliche gemeinsame Zieldefinition, klare Meilensteine und ein realistisch hinterlegter Ablaufplan sind unverzichtbar. Wesentliche Elemente moderner Verfahren sind insbesondere eine verbindliche „Phase 0“, in der Ziele, Verfahren, Rollen und Ressourcen festgelegt werden sowie Bebauungspläne, die sich auf städtebaulich relevante Festsetzungen beschränken.

- **Sicherheit und sozialer Zusammenhalt in den Quartieren – Vorrang für den bezahlbaren Wohnungsbau**

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen eskaliert und erreicht längst auch Klein- und Mittelstädte. Nur eine konsequent gemeinwohlorientierte Bodenpolitik kann bezahlbaren Wohnraum sichern. Instrumente wie Konzeptvergabe, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht oder kommunale Bodenfonds sind bewährte Ansätze. Zudem ist dem Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnungsbau mehr Rechnung zu tragen. Ergänzende Festsetzungsmöglichkeiten sollen geschaffen werden, z. B. zum Lärmschutz, zur Hitzevorsorge, zur Klimaanpassung oder zur Daseinsvorsorge.

- **Qualitätsvolle Stadt- und Raumentwicklung**

Flächensparen, kompakte Städte, Nutzungsmischung und eine hohe Aufenthaltsqualität sind Kern einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Innenentwicklung ist deshalb nicht nur baulich, sondern auch freiraumbezogen und mobilitätsorientiert zu stärken. Die Grundsätze einer dreifachen Innenentwicklung – baulich, grün, mobil – und die Grundsätze der Neuen Leipzig Charta müssen Leitlinie der Bauleitplanung werden.

- **Klimagerechtes Städtebaurecht**

Der Städtebau leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung nationaler Klimaschutzziele. Die Bauleitplanung muss deshalb verbindlich in die Lage versetzt werden, CO<sub>2</sub>-Reduktion und CO<sub>2</sub>-Budgetierung zu berücksichtigen, klimaadaptive Anforderungen rechtssicher festzusetzen, grün-blaue Infrastrukturen systematisch zu entwickeln, Hitzevorsorge, Regenwassermanagement und Resilienz in der Planung zu verankern.



**Anlage: Forderungen zur Änderung des BauGB im Einzelnen:**

| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch ... vom ... geändert worden ist</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (5) <sup>1</sup> 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. <sup>2</sup> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <sup>3</sup> Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. | (5) <sup>1</sup> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen <b>an gerechte, grüne und produktive Städte und Gemeinden</b> auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. <sup>2</sup> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie <b>die in den Klimaschutzgesetzen verbindlich vorgesehenen CO<sub>2</sub>-Kontingente</b> und die <b>vorsorgende</b> Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu <b>fördern verwirklichen</b> und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. <sup>3</sup> Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; <b>diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der Mobilität (dreifache Innenentwicklung).</b> |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:<br>(...)                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan sollte in § 1 Abs. 6 als Abwägungsmaterial aufgenommen werden, um seine frühzeitige planerische Berücksichtigung zu sichern.</i>                                                                                                                                                  |
| 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,                                                                                                                                                                                              | 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, <b>integrierte Freiraumentwicklungskonzepte</b> oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,                                                                                                                |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Analog zu Lärmschutzwerten können diese Orientierungswerte und Kenngrößen, aufgeführt in einem Anhang zum BauGB, die fachliche Basis in Begründungen bzw. als Abwägungsgrundlage im Bauleitverfahren bilden.</i>                                                                                                               |
| <b>§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><i>§ 1a BauGB (Nachhaltigkeit, Klimaschutz, Klimaanpassung) ist so zu präzisieren, dass Kommunen klimaadaptive Anforderungen nicht nur berücksichtigen, sondern auch verbindlich festsetzen können.</i></p> <p><i>In § 1a BauGB ist ein Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung und Stadtklima zu verankern.</i></p> |
| (3) <sup>1</sup> Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu | <i>In § 1a Abs. 3 BauGB sollte die baurechtliche Kompensation konkret dargestellt werden.</i>                                                                                                                                                                                                                                     |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| berücksichtigen. <sup>2</sup> Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. <sup>3</sup> (...).                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (6) Die städtebauliche Entwicklung hat sicherzustellen, dass kein Nettoverlust an städtischen Grün- und Freiflächen eintritt und diese schrittweise auszubauen sind, bis ein angemessenes Zielniveau erreicht ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | § 3 Abs. 1 BauGB sollte beibehalten und in der praktischen Anwendung gut ausgearbeitet und umfangreich genutzt werden. Im Gegenzug sollte § 3 Abs. 2 BauGB als erhebliches Hindernis für beschleunigte Verfahren entfallen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>§ 4b Einschaltung eines Dritten</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <sup>1</sup> Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. <sup>2</sup> Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen. | <sup>1</sup> Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens <i>die Vorbereitung und Erarbeitung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen einschließlich der hierfür erforderlichen städtebaulichen Voruntersuchungen sowie</i> die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem <i>fachlich geeigneten</i> Dritten übertragen. <sup>2</sup> <i>Fachlich geeignet ist, wer die Berufsbezeichnung „Stadtplaner“ oder „Stadtplanerin“ führen darf.</i> <sup>3</sup> <i>Fachlich geeignet ist auch, wer die Berufsbezeichnung „Landschaftsarchitekt“ oder „Landschaftsarchitektin“ führen darf und über eine vergleichbare Berufsqualifikation verfügt.</i> <sup>4</sup> <del>Sie</del> <i>Die Gemeinde</i> kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.“ |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 9 Inhalt des Bebauungsplans</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><i>§ 9 BauGB sollte wie folgt ergänzt werden:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, Verschattung, Regenwassermanagement und Verdunstungskühlung.</i></li> <li><i>Festsetzungsmöglichkeit, um entsprechende Mindestanteile an Grün- und Baumflächen in Bebauungsplänen festlegen zu können.</i></li> <li><i>Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung und Stadtklima</i></li> </ul> |
| (1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6. die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 6. <del>die höchstzulässige Zahl</del> <b>die Mindestzahl</b> der Wohnungen in Wohngebäuden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (2a) <sup>1</sup> Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. <sup>2</sup> (...) | <p><i>§ 9 Abs. 2a BauGB sollte nach dem Vorbild der Regelung zu zentralen Versorgungsbereichen so ergänzt werden, dass Innenbereichssatzungen zur Klimaanpassung rechtssicher ermöglicht werden und damit die bestehende Regelungslücke im unbeplanten Innenbereich geschlossen wird.</i></p>                                                                                                                                                           |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§§ 24 ff Dritter Abschnitt, Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>Die § 24 ff BauGB sollten so novelliert werden, dass sich die Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum verbessern. Eine gemeinwohlorientierte mit Vorkaufsrechten ist unverzichtbar, um Spekulation zu begrenzen</i>                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>§ 31 Ausnahmen und Befreiungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (3) <sup>1</sup> Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat. <sup>2</sup> (...) | (3) <sup>1</sup> Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus, <i>insbesondere für den bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau</i> , befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar <i>und die technische, grüne und soziale Infrastruktur gesichert ist</i> . <sup>2</sup> (...) |
| <b>§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <i>Für die Innenentwicklung sollte eine Grundlage in Form einer Satzungsermächtigung für Klimaanpassungs- und Freiraumsatzungen im BauGB geschaffen werden. Gemeinden sollten ausdrücklich die Befugnis erhalten, örtlich verbindliche Anforderungen zur Freiraumgestaltung und Klimaanpassung festzulegen, Klimaanpassung rechtssicher zu ermöglichen und damit die bestehende Regelungslücke im unbeplanten Innenbereich zu schließen.</i>                             |
| (1) <sup>1</sup> Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | „ <sup>1</sup> Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren                                                                                                                                                                                                                            |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. <sup>2</sup> (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Umgebung einfügt und die Erschließung <i>sowie die notwendige technische und grüne und soziale Infrastruktur</i> gesichert <del>ist</del> <i>sind</i> .“<br><sup>2</sup> (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| (…)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (3a) <sup>1</sup> Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung<br>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:<br>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,<br>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder<br>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,<br>2. städtebaulich vertretbar ist und<br>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. | 3a) <sup>1</sup> Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung<br>1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:<br>a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,<br>b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder<br>c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,<br>2. städtebaulich vertretbar ist, <del>und</del><br>3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist <del>und</del><br>4. <i>die technische, soziale und grüne Infrastruktur gesichert ist.</i> |
| (…)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass<br>1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,<br>(…)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass<br>1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind <del>und die soziale, grüne und technische Infrastruktur gesichert ist,</del>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (...)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>§ 136 Abs. 1 BauGB sollte um die Klimaanpassung als ausdrückliches Sanierungsziel ergänzt werden.</i>                                                                                                                                                      |
| <b>§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                               |
| (3) <sup>1</sup> Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn<br>1. (...),<br>2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,<br>(..) | <i>In § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sollte die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ausdrücklich als Planungsauftrag verankert werden.</i>                                                                                                              |
| <b>§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Die Regelungen des § 179 BauGB zur Entsiegelung sind rechtlich zu präzisieren und praxisorientiert zu vereinfachen. Ergänzend ist ein Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung über die Festsetzungsmöglichkeiten in § 179 BauGB zu verankern</i> |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>(1) <sup>1</sup>Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,</li> <li>2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder</li> <li>3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.</li> </ol> <p><sup>2</sup>(...)</p> | <p>(1) <sup>1</sup>In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann <del>M</del>mit Zustimmung der Gemeinde <del>kann</del> bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen,</li> <li>2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue bezahlbare Mietw<del>W</del>ohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder</li> <li>3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.</li> </ol> <p><sup>2</sup>(...)</p> |
| <p>(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>(2) <sup>1</sup>Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend. <sup>2</sup>Für Bauvorhaben mit mehr als 20 gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen <b>[vier]</b> Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; für Bauvorhaben mit mehr als 50 gilt die Zustimmung der Gemeinde als erteilt, wenn sie nicht binnen <b>[sechs]</b> Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird. <sup>3</sup>Sind die Voraussetzungen für ein Baugebot erfüllt, gilt für alle Bauvorhaben § 176 Absatz 1 BauGB entsprechend.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, in</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



| Aktuelle Rechtslage                                                                                                                                                                                                  | Vorschläge der BAK                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. | <del>denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind.</del> § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden. |
| <b>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3.7. (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist</b>                        | <b>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel [...] des Gesetzes vom [...] (BGBl. 202[.] I Nr. [...]) geändert worden ist</b>                                                                                     |
| <b>§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung</b>                                                                                                                                    | <i>Neben der Grundflächenzahl GFZ und der Geschossflächenzahl GRZ ist ein grundstücksbezogener Grünflächenfaktor – kurz GFF – in § 17 BauNVO einzuführen.</i>                                                                                                                              |

## Begründung

### Zu § 1 (Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung)

#### Absatz 5

In § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB sollten die drei Dimensionen der Neuen Leipzig-Charta eingefügt werden.

Die "Neue Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl" bietet Grundsätze für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik und stärkt die Handlungsfähigkeit der Kommunen. Sie fordert für Städte unter anderem partnerschaftliche rechtliche Rahmenbedingungen, qualifiziertes Personal in den Kommunen und Lenkungs- und Gestaltungshoheit bei Infrastrukturen, öffentliche Dienstleistung und Sicherung des Gemeinwohls.

§ 1 Abs. 5 S. 2 BauGB verlangt bislang als Planungsziel, den Klimaschutz zu fördern. In Umsetzung des Green Deal und des Fit-for-55-Programmes dürfte dieses Ziel nicht mehr ausreichen. Auf europäischer Ebene wird die Verwirklichung der in den Klimaschutzgesetzen vorgesehenen CO<sub>2</sub>-Kontingente verlangt. Die Bauleitplanung muss daher um die Steuerungsgrößen CO<sub>2</sub>-Verbrauch und -Einsatz ergänzt werden.

In § 1 Abs. 5 S. 3 sollte der Grundsatz der dreifachen Innenentwicklung ausdrücklich verankert werden. Grün- und Freiflächen sind für die Stadtentwicklung wegen zunehmender Hitzeperioden und Starkregenereignissen von großer Bedeutung. Gleiches gilt für die grün-blaue Infrastruktur für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels.



## **Absatz 6**

Zur Stärkung der klimawirksamen und gestalterischen Qualität nicht überbauter Grundstücksflächen sollte der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan – kurz FGP – im Städtebaurecht verankert werden. Der FGP bündelt klima-, umwelt- und freiraumbezogene Anforderungen und schafft eine rechtssichere Grundlage für Bebauungsplanung und Genehmigungsverfahren. Eine Ergänzung des § 9 Abs. 1 BauGB würde es ermöglichen, Anforderungen an Gestaltung, Nutzung und Begrünung verbindlich festzusetzen. Ergänzend sollte der FGP in § 1 Abs. 6 als Abwägungsmaterial aufgenommen werden, um seine frühzeitige planerische Berücksichtigung zu sichern. Des Weiteren können die Anforderungen an den FGP in der jeweiligen Bauvorlagenverordnung (oder dem -erlass) der Länder verankert werden. In der Musterbauvorlagenverordnung des Bundes sollte hier eine entsprechende Ergänzung erfolgen

## **Nr. 11**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sollte § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ausdrücklich um „integrierte Freiraumentwicklungskonzepte“ ergänzt und deren Berücksichtigung in der Abwägung klargestellt werden. Diese Konzepte stellen übergeordnete strategische Planungsinstrumente dar, die fachübergreifende Belange der Stadt- und Freiraumentwicklung bündeln. Sie sollten insbesondere in hitzebelasteten Quartieren systematisch zur Anwendung gebracht werden, um die planerischen Anforderungen an klimaresiliente und zukunftsfähige Siedlungsstrukturen zu sichern.

## **Nr. 14**

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB zielt auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen ab und gewinnt angesichts neuer städtebaulicher Herausforderungen (z. B. bauliche Innenentwicklung, Anpassung an den Klimawandel, Erhalt der biologischen Vielfalt und Umweltgerechtigkeit) zunehmend an Bedeutung. Bundeseinheitliche Kennwerte für das öffentliche Grün wurden bereits entwickelt.

## **Zu § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)**

Um die Qualität urbaner Frei- und Grünflächen zu sichern, ist ein Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung und Stadtklima im § 1a BauGB zu verankern. Planungen und Vorhaben, die die Anfälligkeit urbaner Freiräume gegenüber Klimafolgen erhöhen, dürfen nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulich zwingend erforderlich und kompensatorisch abgesichert sind.

## **Absatz 3**

In § 1a Abs. 3 BauGB sollte die baurechtliche Kompensation konkret dargestellt werden. Die Kompensationspflicht des § 1a Abs. 3 BauGB ist entsprechend des Art. 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung zu präzisieren und fortzuentwickeln.

Im Klimawandel bedarf es einer faktischen Pflicht zur klimapositiven Kompensation im Städtebau. Hierfür muss der Vorrang der Realkompensation zur tatsächlichen Realisierung grün-blauer Infrastrukturen eindeutig bestimmt werden. Dringend notwendig ist es, die für die Praxis bedeutsame Abfolge von Vermeidung,



Eingriffsminimierung, Ausgleich, Ersatzgeld auch im Baurecht eindeutig und verpflichtend zu regeln. Kommunen sollten zur Aufstellung von gesamtstädtischen oder auch regionalen Ausgleichskonzepten verpflichtet werden. Sind im Einzelfall die Kompensationserfordernisse nicht realisierbar, darf dieses Erfordernis nicht einfach „weggewogen“ werden.

#### **Absatz 6 neu**

Zur Umsetzung der Vorgaben der EU-Wiederherstellungsverordnung für städtische Ökosysteme in Art. 8 ist das BauGB dahingehend zu ergänzen, dass der Erhalt und die Ausweitung städtischer Grünflächen und der städtischen Baumüberschirmung als verbindliche Zielsetzungen der Bauleitplanung festgeschrieben werden. Hierfür sollte § 1a BauGB um einen neuen Absatz 6 ergänzt werden.

#### **Zu § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit)**

Bereits vor dem formellen Start der Bauleitplanung sollte das Verfahren ganzheitlich vorgedacht und gemeinsam mit allen relevanten Akteur:innen abgestimmt werden.

Dies sind die Ziele der Phase 0:

- Klarheit über Ziele, die wesentlichen Rahmenbedingungen, Prozesse und Zuständigkeiten schaffen
- Verabredungen und Regeln mit allen Beteiligten treffen
- Transparenz und Vertrauen im Verfahren fördern, Verständnis für Bauleitplanung erzeugen
- Frühe und aufrichtige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ermöglichen
- Prozess- und Planungsqualität sichern

Die „Phase 0“ ist die Phase mit dem größten Potenzial für echten Mehrwert – fachlich, kommunikativ und gesellschaftlich. Hier entsteht Orientierung, Verständnis und Akzeptanz. Die Grünordnungsplanung wird hier integriert.

#### **Zu § 4b (Einschaltung eines Dritten)**

Der Vorschlag ist aufgrund vernünftiger Erwägungen des Gemeinwohls zweckmäßig.

Eine fachgerechte, ausgewogene und rechtskonforme, an den Belangen des Gemeinwohls orientierte Bearbeitung der in § 4b 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 § 9 (Inhalt des Bebauungsplans)**

Zur Umsetzung der Vorgaben der EU-Wiederherstellungsverordnung für städtische Ökosysteme in Art. 8 ist das BauGB dahingehend zu ergänzen, dass der Erhalt und die Ausweitung städtischer Grünflächen und der städtischen Baumüberschirmung als verbindliche Zielsetzungen der Bauleitplanung festgeschrieben werden. In § 9 BauGB sollte eine Festsetzungsmöglichkeit geschaffen werden, um entsprechende Mindestanteile an Grün- und Baumflächen in Bebauungsplänen festlegen zu können. Dadurch würde die Umsetzung der europäischen Wiederherstellungsziele rechtssystematisch im Bauplanungsrecht verankert und den Gemeinden ein verbindlicher Steuerungsrahmen zur Erreichung der unionsrechtlichen Zielvorgaben gegeben.

Um die Qualität urbaner Frei- und Grünflächen zu sichern, ist ein Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung und Stadtklima in § 9 BauGB zu verankern. Planungen und Vorhaben, die die Anfälligkeit urbaner Freiräume gegenüber Klimafolgen erhöhen, dürfen nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulich zwingend erforderlich und kompensatorisch abgesichert sind.

### **Zu Absatz 1 Nr. 6**

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand sowie auch den Neubau bedarfsgerechten Wohnraums innerhalb bestehender Quartiere (insbesondere Eigenheimgebiete) erschweren.

Die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude ist weder für die Art noch für das Maß der baulichen Nutzung entscheidend. Eine Beschränkung kann somit lediglich darauf abzielen, den Charakter eines Gebietes und den zu erwartenden Stellplatzbedarf zu regeln. Jedoch zeigt sich nicht zuletzt am Beispiel von Clusterwohnlösungen, dass die tatsächliche Bewohner:innendichte und somit auch das zu erwartende PKW-Aufkommen davon unberührt bleiben.

### **Absatz 2a**

Unstrittig ist, dass auch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB eine rechtssichere Regelung erforderlich ist, um verbindliche Anforderungen zur Klimaanpassung festzulegen. Für diese Innenentwicklung sollte der Gesetzgeber eine Grundlage in Form einer Satzungsermächtigung für Klimaanpassungs- und Freiraumsatzungen im BauGB schaffen. Damit würde den Gemeinden ausdrücklich die Befugnis eingeräumt, örtlich verbindliche Anforderungen zur Freiraumgestaltung und Klimaanpassung festzulegen. Eine Ergänzung des § 9 Abs. 2a BauGB bietet sich hierfür an.

### **Zu §§ 24 ff (Dritter Abschnitt, Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden)**

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen eskaliert und erreicht längst auch Klein- und Mittelstädte. Selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen müssen inzwischen weit über



ein Drittel ihres Einkommens für eine angemessene Mietwohnung aufbringen. Eigentum ist für viele Menschen unerschwinglich geworden: Wer heute in einer Großstadt eine Wohnung kaufen will, braucht meist ein Eigenkapital im mittleren sechsstelligen Bereich.

Seit 2008 sind die Bodenpreise exorbitant gestiegen; der intransparente Immobilienmarkt begünstigt Spekulation. Zusammen mit hohen Baukosten und gestiegenen Zinsen ist das die Hauptursache der Wohnungskrise. Dennoch bleibt eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik in der Bundespolitik ein Randthema – obwohl sie die Voraussetzung dafür ist, dass Wohnen bezahlbar bleibt und Städte sozial durchmischt, klimaresilient und zukunftsfähig gestaltet werden können.

Die politische Debatte hat sich verschoben: Statt über gerechte Bodenverteilung und langfristige Strukturen zu sprechen, wird auf Deregulierung, Digitalisierung und Geschwindigkeit gesetzt. Das neue „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus“ (§ 246e BauGB) verspricht „mehr Wohnraum in weniger Zeit“ – erkaufte wird dies jedoch durch den Abbau demokratischer Beteiligung, Planungsqualität und rechtlicher Standards.

So werden Grundstücke im Außenbereich durch gesetzgeberische Entscheidung über Nacht massiv im Wert gesteigert, ohne dass das Gemeinwohl davon profitiert. Das ist weder sozial noch marktwirtschaftlich gerecht. Die Bodenfrage bleibt ungelöst – obwohl das Bundesverfassungsgericht bereits 1967 den Auftrag formulierte, Eigentum stärker am Gemeinwohl auszurichten

Erfahrungen aus München, Hamburg und anderen Kommunen zeigen: Nur eine konsequent gemeinwohlorientierte Bodenpolitik kann bezahlbaren Wohnraum sichern. Instrumente wie Konzeptvergabe, Erbbaurecht, Vorkaufsrecht oder kommunale Bodenfonds sind bewährte Ansätze.

Die Bundesarchitektenkammer unterstützt die Kommunen und Fachwelt darin, Boden wieder als öffentliches Gut zu begreifen – und Eigentum so zu gestalten, dass es seiner sozialen Verpflichtung gerecht wird.

## **Zu Nummer § 31 (Ausnahmen und Befreiungen)**

### **Absatz 3**

Die Ergänzungen um bezahlbaren und geförderten Wohnungsbau sowie um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur unterstützen die Ziele der Sustainable Development Goals (SDG). Zielvorgabe des SDG 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) ist unter anderem, bis zum Jahr 2030 den Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle sicherzustellen. SDG 13 (Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen) sieht Maßnahmen zum Klimaschutz vor.

Die Ergänzungen ermöglichen, dass bei der Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung zu der Gewährung einer Befreiung auch Anforderungen an die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraum und an die Klimaanpassung gestellt werden können.



Wir bitten auch, dass im Gesetzgebungsverfahren weitere gesellschaftliche „Notsituationen“ (etwa Klimawandel/Strukturveränderungen/ Gesundheit/Zulassung von innovativem Bauen) definiert werden, die ein reaktionsschnelles Handeln zu den aktuellen Herausforderungen erfordern und aus diesem Grund Befreiungen über die Grundzüge der Planung hinaus ermöglichen müssen (beispielsweise durch einen weiteren Absatz 4, ganz nach dem Vorbild des § 31 Absatz 3 BauGB)

Nach unserem Erfahrungsstand wurde der aktuell gültige § 31 Absatz 3 BauGB bislang kaum angewandt, da die Baurechtsämter nachbarliche Klageverfahren gegen die Erteilung der Befreiungen befürchten. Der sehr weit gefasste Wortlaut des § 31 Absatz 3 BauGB (im Ergebnis Befreiungen von den Grundzügen der Planung insgesamt) führt dazu, dass bei den Baurechtsämtern Unsicherheiten bestehen, in welchen konkreten Fällen sich der Gesetzgeber Befreiungen vorgestellt hat, was im Ergebnis zu einer zu zögerlichen Anwendung führt. Zudem zögern die Kommunen, die Bauleitplanung über Einzelfälle hinaus durch Befreiungen auszuhebeln. Grundsätzliche Vereinfachungen müssen in den Verfahren erreicht werden, die Ausweitung von Befreiungen kann nur ein Zwischenschritt dorthin sein.

Um diese Nachteile abzufedern, sollte im Vergleich zum bisherigen § 31 Absatz 3 BauGB definiert werden, inwieweit oder hinsichtlich welcher Belange von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf (evtl. beispielhafte Aufzählung ohne unbestimmte Rechtsbegriffe). So kann mehr Rechtssicherheit auf Seiten der Baurechtsämter erreicht und damit eine mutigere Befreiungspraxis etabliert werden.

Um weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass der grundrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden hinreichend Rechnung getragen wird, sollten die Ausweitungen an die folgenden Bedingungen geknüpft werden

- 1) Im Vorfeld der Befreiungen sollte eine vorgeschaltete **städtebauliche Qualifizierung** erfolgen – etwa indem ein Städtebauliches Konzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 zur Voraussetzung der Befreiung gemacht wird.
- 2) Bei den Befreiungen sollte die **Zustimmung** der Gemeinde durch einen Gemeinderatsbeschluss eingeholt werden müssen.
- 3) Die Anwendbarkeit des neuen Befreiungstatbestandes sollte zunächst wie auch der § 31 Absatz 3 BauGB bisher, **zeitlich begrenzt** werden bis:
  - a. Die o. g. gesellschaftlichen Notsituationen nicht mehr zutreffen.
  - b. Oder grundsätzlichere Verfahrensvereinfachungen zur Änderung von Bebauungsplänen eingeführt sind. Ein Fahrplan zu diesen Vereinfachungen muss mit Verabschiedung des Gesetzentwurfs festgesetzt werden.

Mithilfe dieser Ausweitung des bisherigen Befreiungstatbestandes soll kurzfristig Erleichterung geschaffen werden, dies kann jedoch nur vor einer Aussicht auf mittelfristige Verfahrenserleichterungen in der Bauleitplanung erfolgen.

Ausgehend von diesem Fahrplan, prüft das BMWStB die Einführung vereinfachter Bebauungsplanänderungen im Kontext des § 13 BauGB oder einem der folgenden Paragraphen für bestimmte Fallkonstellationen.



Einerseits könnte mithilfe von definierten Fallgruppen bestimmt werden, ob und wie die Abwägungsbelange nach dem bisherigen § 1 Absatz 6 BauGB bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu gewichten sind.

Bestimmte Belange könnten mit unterschiedlichen Prioritäten gewichtet werden, sodass im erforderlichen Kontext eine zukunftsorientierte Abwägung erfolgen kann. So könnten Zeit und Kosten (z.B. hinsichtlich nicht mehr benötigter Gutachten) eingespart werden.

Weiterhin könnten gesetzlich vordefinierte Fallkonstellationen eine weitergehende Anwendung von vereinfachten Verfahren ermöglichen. Wie dies im Detail aussehen könnte, gilt es im Laufe der Erarbeitung der Vereinfachung zu erörtern.

Wir bitten, dass in künftigen Gesetzgebungsverfahren als langfristige Verbesserung die Grundsätze der Planung definiert werden.

Um grundsätzlich Bebauungsplanverfahren zu vereinfachen bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem Begriff „Grundzüge der Planung“. Insbesondere sollte dabei geklärt werden, welche Aspekte konkret den Grundzügen der Planung zu zuordnen sind. Die Einführung einer gesetzlichen Legaldefinition könnte hierbei Rechtsklarheit schaffen und eine rechtssichere Abweichung hiervon bspw. Entsprechung für die Baurechtsämter erheblich erleichtern.

#### **Zu § 34**

Unstrittig ist, dass auch im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB eine rechtssichere Regelung erforderlich ist, um verbindliche Anforderungen zur Klimaanpassung festzulegen. Für diese Innenentwicklung sollte der Gesetzgeber eine Grundlage in Form einer Satzungsermächtigung für Klimaanpassungs- und Freiraumsatzungen im BauGB schaffen. Damit würde den Gemeinden ausdrücklich die Befugnis eingeräumt, örtlich verbindliche Anforderungen zur Freiraumgestaltung und Klimaanpassung festzulegen. Eine Ergänzung des § 9 Abs. 2a BauGB bietet sich hierfür an, um nach dem Vorbild der Regelung zu zentralen Versorgungsbereichen, Innenbereichssatzungen zur Klimaanpassung rechtssicher zu ermöglichen und damit die bestehende Regelungslücke im unbeplanten Innenbereich zu schließen.

#### **Absatz 1 Satz 1**

Die Ergänzung in § 34 Absatz 1 Satz 1 BauGB ermöglicht, dass bei der Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt werden, ohne dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

#### **Absatz 3a Satz 1**

Die Ergänzungen von § 34 Absatz 3a Satz 1 BauGB um die Sicherstellung der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur unterstützt, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Klimaanpassung.



#### **Absatz 5 Satz 1 Nr. 1**

Die Ergänzung unterstützt, dass zusätzliche Baurechte im Siedlungsbereich ermöglicht werden, um schnell neuen Wohnraum zu schaffen, und berücksichtigten dabei auch Anforderungen an die Klimaanpassung.

#### **Zu § 136 (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) und zu § 165 Abs. 3 Nr. 2 (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen)**

§ 136 Abs. 1 BauGB sollte um die Klimaanpassung als ausdrückliches Sanierungsziel ergänzt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen künftig nicht nur städtebauliche Missstände beheben, sondern auch die Klimaresilienz stärken und zur Klimagerechtigkeit beitragen. Dazu kann die Einführung von „Klimasanierungsgebieten“ als eigenständiges Instrument beitragen. Ferner sollte der Gesetzgeber in § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ausdrücklich als Planungsauftrag verankern.

#### **Zu § 179 (Rückbau- und Entsiegelungsgebot)**

Um die Qualität urbaner Frei- und Grünflächen zu sichern, sind die Regelungen des § 179 BauGB zur Entsiegelung rechtlich zu präzisieren und praxisorientiert zu vereinfachen. Ergänzend ist ein Verschlechterungsverbot für Freiflächenversorgung und Stadtklima im § 1a BauGB und über die Festsetzungsmöglichkeiten in §§ 9 und ggf. 179 BauGB zu verankern. Planungen und Vorhaben, die die Anfälligkeit urbaner Freiräume gegenüber Klimafolgen erhöhen, dürfen nur zugelassen werden, wenn sie städtebaulich zwingend erforderlich und kompensatorisch abgesichert sind.

#### **Zu § 246e (Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau)**

##### **Absatz 1 Satz 1**

Nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch eine Rechtsverordnung nach § 201a bestimmt sind, besteht im Hinblick auf die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraumversorgung eine Situation, die ein zügiges Handeln erfordert.

##### **Nr. 1**

Die Norm sollte auf den Neubau mit mindestens sechs Wohnungen beschränkt sein. Es ist der Geschossbau und nicht das Einfamilienhaus, der mehr bezahlbaren Wohnraum schafft

##### **Nr. 2**

Die auf Grundlage dieser Regelung realisierten Bauvorhaben sollten überwiegend bezahlbaren Mietwohnungsbau umfassen (d. h. mindestens 50,1%).

##### **Absatz 2 Satz 2 neu**

Die Zustimmungsfrist der Gemeinden sollte für Bauvorhaben mit mehr als 20 oder 50 Wohnungen erweitert werden, um auch Bürgerbefragungen zu ermöglichen.



### **Absatz 2 Satz 3 neu**

Im Falle einer Zustimmung der Gemeinden zur Befreiung nach § 246e BauGB sollte diese Zustimmung grundsätzlich mit einem Baugebot einhergehen, um spekulativer Baulandhortung vorzubeugen. Ferner sollten Investorinnen an den Kosten zur Schaffung der notwendigen Infrastruktur beteiligt werden können. Für die Realisierung sollte eine zeitliche Befristung (1,5 bis 3 Jahre) festgelegt werden, nach deren Ablauf die Baugenehmigung erlischt.

### **Absatz 3**

Befreiungen nach dieser Regelung sollten auf den Innenbereich beschränkt sein, um etwa der Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland vorzubeugen. Auf den Außenbereich sollte die Regelung nur in Fällen angewendet werden können, in denen der Flächennutzungsplan bereits eine Wohnflächennutzung vorsieht.

### **Zu § 17 BauNVO (Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung)**

Mit dem grundstücksbezogenen Grünflächenfaktor (GFF) kann der Umfang mit grün-blauen-, biodiversitäts- und klimawirksamen Flächen in der Bauleitplanung in der kommunalen Planungshoheit – auf das jeweilige Stadtgebiet, Quartier, Baugebiet, Grundstück abgestimmt – dargestellt und festgesetzt werden. Mit Hilfe eines definierten Maßnahmenkatalogs (z. B. bodenbezogene Begrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Versickerung und Verdunstung) kann der GFF dann passgenau auf das jeweilige Grundstück angewendet werden. Die diskutierte Einführung eines Versiegelungsfaktors, der nur die reine Versickerung betrachtet, greift demgegenüber zu kurz.

Berlin, den 23.1.2026  
Bundesarchitektenkammer e. V.

