

21. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen

Ausschussdrucksache 21(24)150-C

Datum: 16.09.2026

Stellungnahme des SV Stephan Gudewer (Architects for Future)
zur Anhörung am 23. September 2026
zum Thema „BauGB-Novelle“

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.



Bremen/Berlin, 14. September 2026

Stellungnahme der *Architects for Future* zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksache 21/6588

Öffentliche Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen
am 23. September 2026

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Anhörung unsere fachliche Perspektive einzubringen.

Als interdisziplinäres Netzwerk von Fachleuten aus Architektur, Stadtplanung und verwandten Disziplinen bringen wir praxisnahe Perspektiven in die Weiterentwicklung des Bau- und Planungsrechts ein – mit Fokus auf Bestandsentwicklung, Flächenschutz, Klimaanpassung sowie die Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen und den planetaren Grenzen. Die folgenden Ausführungen stützen sich auch auf die tägliche Planungspraxis unserer Mitglieder in Kommunen und Planungsbüros.

Zum Referentenentwurf (29. April 2026) und zum Kabinettsentwurf (24. Juni 2026) haben wir uns bereits geäußert. Die vorliegende Stellungnahme konzentriert sich daher auf die entscheidenden Weichenstellungen für die parlamentarische Beratung.

1 | Grundsätzliche Einschätzung

Mehr und schnellere planungsrechtliche Zulässigkeit reicht nicht aus, um die entscheidenden Planungsaufgaben unserer Gegenwart zu lösen. Wir müssen einen rechtlichen Rahmen schaffen, der klare Prioritäten setzt: für Bestands- und Innenentwicklung, Flächen- und Klimaschutz sowie dauerhaft gesicherten, bezahlbaren Wohnraum. **Diesen Anspruch löst der Entwurf bisher nicht ausreichend ein. In der vorliegenden Fassung sehen wir daher wesentlichen Überarbeitungsbedarf.**

Zwar enthält der Entwurf sinnvolle Neuregelungen: Die Klimaanpassung wird systematischer im besonderen Städtebaurecht verankert, insbesondere mit den §§ 136 und 191a BauGB. Auch die Einführung der Wiederherstellungssatzungen in § 135e BauGB ist zielführend. Die Regelungen zu Problemimmobilien schließen eine reale Lücke der kommunalen Praxis und die durchgängige Verfahrensdigitalisierung ist ein Fortschritt. Auch den sozialen Flächenbeitrag nach § 58a BauGB, die Öffnung der Kerngebiete für das Wohnen (§ 7 Absatz 1 Satz 2 BauNVO) und den Verzicht auf das Erfordernis „besonderer städtebaulicher Gründe“ in § 1 Absatz 7 und 9 BauNVO begrüßen wir.

Diese Verbesserungen ändern jedoch nichts an einem grundlegenden Widerspruch: In § 1 BauGB werden zeitgemäße Ziele formuliert, während im weiteren Verlauf des Gesetzes die Instrumente und Verfahren geschwächt werden, mit denen diese Ziele geprüft und durchgesetzt werden sollen. Das Ergebnis ist eine Novelle, die weder die versprochene Beschleunigung erreicht noch die Steuerungswirkung entfaltet, die die Wohnungs-, Flächen- und Klimakrise erfordert.

2 | Zielkonflikte werden verlagert, nicht entschieden

Der Entwurf benennt die zentralen Zielkonflikte, löst sie aber nicht. Deutlich wird das zum Beispiel bei der Anhebung der Schwellenwerte in § 13a BauGB. Die Bundesregierung rechtfertigt sie ausdrücklich auch mit der Stärkung ökologischer Ziele und Instrumente an anderer Stelle.¹ Ausgeweitete Zielbestimmungen und die Umsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung ersetzen jedoch keine Prüfung der konkreten Umweltfolgen eines Bebauungsplans. Im Ergebnis soll immer häufiger das eigenständige Instrument zur systematischen Ermittlung, Bewertung und transparenten Darstellung der Umweltfolgen entfallen. Zusätzlich wird mit der unteren Schwelle zugleich die Ausnahme vom Eingriffsausgleich nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 ausgeweitet. Gerade die dreifache Innenentwicklung braucht jedoch eine belastbare Prüfung und einen sensiblen Umgang mit dem Zusammenwirken von zusätzlicher Bebauung, Freiraumsicherung und Klimaanpassung.

Derselbe Mechanismus findet sich an weiteren Stellen. Der gestärkten Klimaanpassung steht mit § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d BauGB die Möglichkeit eines Ersatzgelds gegenüber, ohne dass der Entwurf konkretisiert, wann ein realer Ausgleich nicht möglich ist und welche Prüfung dem vorauszugehen hat. Die dreifache Innenentwicklung konkurriert wiederum mit der Öffnung des Außenbereichs über § 5 Absatz 5 in Verbindung mit § 35 Absatz 1a, die ausdrücklich auch auf Rechenzentren abzielt.

In allen genannten Fällen trifft der Gesetzgeber die notwendige Abwägung nicht selbst, sondern überlässt sie der kommunalen Einzelfallentscheidung. Dieser Spielraum ist grundsätzlich richtig: Vor Ort lässt sich am besten beurteilen, welche Lösung der jeweiligen Ausgangslage gerecht wird. Er braucht aber klare gesetzliche Maßstäbe und eine verbindliche Absicherung der übergeordneten Ziele. Beides bleibt die Novelle bisher schuldig.

3 | Steuerungswirkung stärken, wo sie gebraucht wird

Das Baugesetzbuch verliert dadurch gerade dort an Steuerungswirkung, wo sie am dringendsten gebraucht wird: Die Wohnungskrise ist vor allem auch eine Bezahlbarkeitskrise. Trotzdem wird die Bezahlbarkeit in der Novelle bisher kaum adressiert. Die Begründung spricht beim Wohnungsbau als überragendem öffentlichen Interesse zwar von der „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“.² § 1 Absatz 7a erfasst in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt jedoch jede Wohnbebauung in einem Baugebiet, „das zumindest auch dem Wohnen dient“ – ohne Bezug auf Umfang, Preis oder Belegung. Zugleich lässt der Entwurf die Festsetzungsmöglichkeit des bisherigen § 9 Absatz 2d BauGB ersatzlos auslaufen, mit der die Förderbedingungen einschließlich Miet- und Belegungsbindung zum Gegenstand eines sektoralen Bebauungsplans gemacht werden konnten.³ Wer bezahlbaren Wohnungsbau stärken will, müsste die Regelungen aufgreifen, weiterentwickeln und in Dauerrecht überführen.

Darüber hinaus adressiert die Novelle einen entscheidenden Engpass nicht. In unserer Planungspraxis erleben wir immer häufiger, dass nicht die Aufstellung von Bauleitplänen die zentrale Herausforderung ist, sondern ihre Umsetzung. Die rechtlichen Voraussetzungen liegen vor, die Kommunen gehen mit Erschließung und Infrastruktur in Vorleistung – gebaut wird trotzdem nicht. Das bestehende Baugebot muss deshalb für die Schaffung von Wohnraum wirksamer ausgestaltet und um ein gebietsbezogenes Instrument ergänzt werden. Zudem ist nicht umgesetztes Baurecht keineswegs wirkungslos: Es kann erhebliche Bodenwertsteigerungen auslösen, ohne dass Wohnraum entsteht. Wer die Schaffung von Baurecht erleichtert, ohne dessen Umsetzung zu sichern und ohne planungs- und infrastrukturbedingte Bodenwertsteigerungen für das Gemeinwohl nutzbar zu machen, begünstigt das Abwarten. Die gemeinwohlorientierte Bodenpolitik bleibt damit eine zentrale Fehlstelle dieser Novelle.

¹ Die Betonung der dreifachen Innenentwicklung, der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die neue Regelung des § 135e hätten „die positiven Umweltauswirkungen entsprechender Planungen [...] entscheidend gestärkt“. Dies rechtfertige „eine maßvolle Anhebung auch des unteren Schwellenwertes für das beschleunigte Verfahren“. Nach dem ausgewiesenen Erfüllungsaufwand erhöht sich die Zahl der Bebauungspläne ohne Umweltprüfung um rund 600 jährlich, davon entfallen ca. 400 auf die Innenentwicklung. Siehe BT-Drs. 21/6588, S. 71 (Erfüllungsaufwand) und S. 97 (Begründung zu Artikel 1 Nummer 21, § 13a).

² Siehe BT-Drs. 21/6588, S. 76 (Begründung zu Artikel 1 Nummer 2, § 1 Absatz 7a).

³ § 9 Absatz 1 Nummer 7 verlangt weiterhin nur, dass Wohngebäude gefördert werden „können“.

4 | Beschleunigung darf nicht zu neuer Rechtsunsicherheit führen

Eine Novelle, die Zielkonflikte offen hält und zugleich neue unbestimmte Rechtsbegriffe einführt, beschleunigt nicht, sie verunsichert: Entscheidungen werden aus der Planung in die Einzelfallauslegung und am Ende vor die Gerichte verlagert. Das trifft Kommunen und Vorhabenträger gleichermaßen.

Solange nicht geklärt ist, wie weit das überragende öffentliche Interesse für den Wohnungsbau nach § 1 Absatz 7a in der Abwägung trägt, wann ein Ausgleich nach § 1a Absatz 3 Satz 6 „nicht möglich“ ist oder welche „anderweitige Einbeziehung“ nach § 4 Absatz 1 Satz 2 die frühzeitige Behördenbeteiligung entbehrlich macht, werden Kommunen sich vorsorglich absichern. Werden solche Fragen erst nach dem Satzungsbeschluss oder im Normenkontrollverfahren geklärt, ist der Zeitverlust erheblich. Die Gesetzesbegründung beschreibt diesen Mechanismus für die Umweltprüfung selbst: Zur Vermeidung rechtlicher Risiken werden im Zweifel zusätzliche Untersuchungen veranlasst. Für die neu eingeführten unbestimmten Tatbestände gilt nichts anderes.

Ähnliches gilt für die Beteiligung. Wo Beteiligungsschritte entfallen, verschwindet der Konflikt nicht, sondern er wird als Einwendung, politische Auseinandersetzung oder Klage in spätere Phasen verlagert. Gerade die bisherige frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ermöglicht es bei geeigneter Durchführung, Akzeptanz zu fördern, Konflikte zu erkennen und lokales Wissen einzubeziehen, solange noch echte Entscheidungsalternativen bestehen. Vielfach zeigt sich erst hier, ob ein Verfahren konfliktträchtig ist. Mit ihrer Fakultativstellung entfällt zudem eine gesetzlich abgesicherte Gelegenheit zur demokratischen Mitwirkung. Das ist ein Rückschritt für die Beteiligungskultur in der Stadtentwicklung.

Die Unschärfe betrifft auch das neue Merkmal „offensichtlich“ in § 4a Absatz 3: Schätzen Gemeinden den Kreis der stärker Betroffenen anders ein als später ein Gericht, werden sie im Zweifel erneut beteiligen. Beschleunigungsregelungen, die aus Sorge vor Rechtsfehlern vorsorglich nicht genutzt werden, verfehlen ihre Wirkung.

5 | Aufgaben für das parlamentarische Verfahren

Unsere Kritik steht in zentralen Punkten nicht allein: Über die fachlichen und interessenpolitischen Lager hinweg wird festgestellt, dass Flächenkonflikte verschärft und Beschleunigungsziele verfehlt werden (siehe Anlage 1). Das ist keine Forderungskonstellation – die dahinterstehenden Verbände verfolgen teils gegenläufige Ziele. Gerade deshalb sind die gemeinsamen Anliegen belastbar.

Die parlamentarische Beratung bietet jetzt die Gelegenheit, die Novelle stärker an ihren eigenen Zielen auszurichten. Vorrangig halten wir für erforderlich:

- **Den Bestand als Abwägungsbelang sichern:** § 1 Absatz 6 BauGB um „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung, der Umbau und die Umnutzung vorhandener baulicher Anlagen einschließlich der in ihnen gebundenen Energie und Ressourcen“ ergänzen.
- **Das Baugebot stärken:** Den Vorschlag des Bundesrates zu § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 (BR-Drs. 334/26 (Beschluss), Ziffer 77) aufgreifen und darüber hinaus ein gebietsbezogenes Instrument wie die Innenentwicklungsmaßnahme schaffen, damit vorhandenes Baurecht tatsächlich zu Wohnraum wird.
- **Die Festsetzungsmöglichkeit des bisherigen § 9 Absatz 2d entfristen und in § 9 Absatz 1 überführen:** Bindung an die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einschließlich Miet- und Belegungsbindung als Festsetzungsmöglichkeit für alle Bebauungspläne.
- **§ 1 Absatz 7a begrenzen und mit Bezahlbarkeit verknüpfen:** Gesetzlich klarstellen, wie weit die besondere Gewichtung des Wohnungsbaus in der Abwägung trägt und gegenüber welchen Belangen sie zurücktritt. Zugleich sollte der Vorrang nur greifen, soweit der Bebauungsplan eine Miet- und Belegungsbindung nach dem neu zu fassenden § 9 Absatz 1 vorsieht (siehe vorheriger Punkt) oder diese durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert ist.

- **Auf die Anhebung der Schwellenwerte in § 13a verzichten:** Die Neustrukturierung der Umweltprüfung nach § 2a macht die Anhebung entbehrlich. Zusätzliche Ausnahmen von Umweltprüfung und Eingriffsausgleich sind der falsche Anreiz für die Innenentwicklung.
- **Die Regelungen zum Ersatzgeld in § 1a Absatz 3 und § 135d streichen oder zumindest präzisieren:** die „Unmöglichkeit“ eines Ausgleichs gesetzlich näher bestimmen sowie Nachweis- und Begründungspflichten verankern.
- **Die Öffnung des Außenbereichs zurücknehmen:** Anwendungsbereich des § 5 Absatz 5 eindeutig auf Transformations- und Versorgungsinfrastrukturen beschränken, die zwingend auf einen Außenbereichsstandort angewiesen sind, und Rechenzentren aus der Regelung streichen. Zugleich sollte geprüft werden, welche der bisherigen Privilegierungstatbestände in § 35 Absatz 1 dadurch ersetzt werden können.
- **Beteiligungsstandards erhalten:** Die verpflichtende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erhalten und den unbestimmten Ausschlussgrund der „anderweitigen Einbeziehung“ in § 4 Absatz 1 Satz 2 streichen oder einschließlich der Dokumentationspflichten konkretisieren.
- **Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik stärken:** Die Abschöpfung planungs- und infrastrukturentwickelter Bodenwertsteigerungen ausbauen und gemeinsam mit den Ländern die haushaltsrechtlichen Spielräume für kommunale Bodenfonds verbessern.

6 | Fazit

Der Entwurf formuliert zeitgemäße Ziele und schwächt zugleich die Instrumente und Verfahren, mit denen sie erreicht werden könnten. Damit verfehlt er seine wesentlichen Versprechen: Er beschleunigt nicht verlässlich und steuert nicht dort, wo Steuerung erforderlich wäre.

Deutschland ist ein weitgehend gebautes Land mit erheblichen Potenzialen im Bestand und einem lokal unterschiedlich stark ausgeprägten, aber gravierenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Vorhandene Gebäude, Flächen und Infrastrukturen müssen vorrangig genutzt und zukunftsgerecht weiterentwickelt werden.

Im Ergebnis reicht es nicht, wenn Planung um jeden Preis schneller wird. Sie muss schneller zu den richtigen Ergebnissen führen. Die Gesetzgebung sollte den Rahmen für eine integrierte kommunale Zukunftsplanung schaffen, die Bestands- und Innenentwicklung, Flächen- und Klimaschutz sowie dauerhaft gesicherten bezahlbaren Wohnraum gemeinsam in den Blick nimmt.

Als Architects for Future Deutschland e.V. stehen wir gerne weiterhin als fachliche Gesprächspartner:innen zur Verfügung. Eine zukunftsgerichtete Bau- und Planungsgesetzgebung kann nur im engen Dialog mit der Planungspraxis gelingen.

Herzliche Grüße von **ARCHITECTSFORFUTURE**

Stephan Gudewer (A4F | AG Politik, A4F | AG Urbanists + Planners)

Anlagen

- Anlage 1 – Anknüpfungspunkte in den Stellungnahmen anderer Akteure
- Anlage 2 – Bewertung der zentralen Regelungen

Weiterführende Verweise

- [A4F-Kurzstellungnahme vom 24.06.2026 zum Kabinettsentwurf](#)
- [A4F-Stellungnahme vom 29.04.2026 zum Referentenentwurf](#)

Anlage 1

Die Zusammenstellung dokumentiert exemplarische Übereinstimmungen in einzelnen Bewertungen, Erfahrungen und Forderungen über unterschiedliche Interessenlagen hinweg. Daraus folgt nicht zwingend eine gemeinsame Bewertung des Gesamtentwurfs.

Die nachstehenden Zitate sind wörtlich wiedergegeben. Die Verbändestellungnahmen beziehen sich auf den Referentenentwurf, die Stellungnahme des Bundesrates auf den Regierungsentwurf.

→ Zu Abschnitt 1 – Grundsätzliche Einschätzung

- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände: „Insgesamt bleibt die BauGB-Novelle jedoch von kleinteiligen, schrittweisen Änderungen geprägt. Sie vereint viele Einzelregelungen, ohne einen grundlegenden strukturellen Impuls zu setzen.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 4. Mai 2026, S. 1)
- Haus & Grund Deutschland zur Bestandsentwicklung: „Gerade die Entwicklung im Bestand, die Nachverdichtung und die Nutzung vorhandener Potenziale sind geeignet, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom April 2026, S. 14)

→ Zu Abschnitt 2 – Zielkonflikte werden verlagert, nicht entschieden

- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland zur Ausweitung des beschleunigten Verfahrens: „Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Umweltprüfung mit § 2a BauGB bereits neu strukturiert und potenziell fokussiert wurde, ist eine zusätzliche Ausweitung des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 3)
- vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung zum Ersatzgeld: „Die vorgeschlagene Kompensationsmöglichkeit auf Planungsebene schließt eine Regelungslücke. Dabei ist der Nachweis der Unmöglichkeit eines Realausgleichs nicht geregelt. Dies birgt das Risiko, dass Realausgleich vorschnell als ‚undurchführbar‘ eingestuft und stattdessen die vermeintlich unkompliziertere Geldkompensation gewählt wird.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 3)
- Bundesrat zum Privilegierungskatalog des § 35 Absatz 1 BauGB: „Vielmehr werden durch den umfangreichen Privilegierungskatalog Flächenkonkurrenzen deutlich verstärkt.“ (Stellungnahme zum Regierungsentwurf vom 10. Juli 2026, BR-Drs. 334/26 (Beschluss), Ziffer 18, S. 13)
- Bundesrat zum Verhältnis von Innen- und Außenentwicklung: „Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren darauf hinzuwirken, dass die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung gestärkt wird.“ (Stellungnahme zum Regierungsentwurf vom 10. Juli 2026, BR-Drs. 334/26 (Beschluss), Ziffer 19 Buchstabe c, S. 14)
- Deutscher Bauernverband zum Außenbereichsschutz: „Der aktuell stattfindende Kampf um Flächen darf nicht dazu führen, dass der Außenbereichsschutz zulasten landwirtschaftlicher Flächen aufgeweicht wird.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 1)
- Zentralverband Gartenbau zur bestehenden Flächenkonkurrenz: „Nach wie vor leidet die Entwicklung auch von Gartenbaubetrieben im ländlichen Raum an der erheblichen Flächenkonkurrenz bei den Freiflächen im Außenbereich.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf, S. 1)
- Haus & Grund Deutschland zum Außenbereichsschutz: „Soweit der Gesetzgeber zusätzliche Privilegierungen für technische Infrastruktur im Außenbereich vorsieht, ist darauf zu achten, dass diese nicht zu einer weiteren schleichenden Entgrenzung des Außenbereichsschutzes führen.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom April 2026, S. 14)

→ Zu Abschnitt 3 – Steuerungswirkung stärken, wo sie gebraucht wird

- Deutscher Gewerkschaftsbund zur sozialen Ausrichtung des Abwägungsvorrangs: „Wir begrüßen zudem die Einführung eines Abwägungsvorrangs für Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Dabei sollte gesetzlich allerdings klargestellt werden, dass sich das andere Abwägungsgüter überragende öffentliche Interesse insbesondere auf bezahlbaren Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen bezieht.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 1)
- Bundesarchitektenkammer zur befristeten Regelung für geförderten Wohnungsbau in Bebauungsplänen: „Ziel sollte es sein, eine Festsetzung zu ermöglichen, durch die ein Vorhabenträger dazu verpflichtet werden kann, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf, Nummer 10, S. 13-14)
- Bundesarchitektenkammer zur verbindlichen Mobilisierung vorhandener Potenziale: „Den Kommunen wird ein handhabbares gebietsbezogenes Baugebot (Innenentwicklungsmaßnahmengebiet) weiterhin verweigert. Um eine wirksame Baulandmobilisierung zu erreichen und eine gemeinwohlorientierte aktive Bodenpolitik zu fördern wird deshalb gefordert, das informelle Innenentwicklungskonzept zu einem eigentümerverbindlichen Innenentwicklungsmaßnahmengebiet (IEM) weiterzuentwickeln.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf, Nummer 26, S. 19)
- Bundesrat zur vorgeschlagenen Erweiterung des Baugebots: „Möglich ist vielmehr, speziell die Wohnnutzung sowie das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen.“ (Stellungnahme zum Regierungsentwurf vom 10. Juli 2026, BR-Drs. 334/26 (Beschluss), Ziffer 77, Begründung, S. 67)
- Bund Deutscher Architektinnen und Architekten zur gemeinwohlorientierten Bodenpolitik: „Eine auf das Gemeinwohl orientierte Bodenpolitik zur Verhinderung von extremen Bodenwertsteigerungen und Bodenspekulationen zugunsten preisgedämpfter Bodenpreise für bezahlbaren Wohnungsbau und soziale Infrastrukturen durch ein umfassendes kommunales Vorkaufsrecht mit entsprechenden Preislimitierungen sowie eine (ggf. anteilige) Abschöpfung leistungsloser, planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen hätte der BDA ebenfalls befürwortet.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 28. April 2026, S. 3)

→ Zu Abschnitt 4 – Beschleunigung darf nicht zu neuer Rechtsunsicherheit führen

- Deutsche Industrie- und Handelskammer zur Rechtsunsicherheit: „Neue, unbestimmte Rechtsbegriffe erhöhen Auslegungsspielräume und begünstigen uneinheitliche Verwaltungspraxis – zulasten von Planungs- und Investitionssicherheit.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 2)
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Zeitgewinn durch frühzeitige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit: „Erreichen solche Stellungnahmen die Gemeinde erst zur förmlichen Beteiligung nach dem neuen § 3 Abs. 1 BauGB-E, so ist häufig eine erneute Internetveröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Eine solche vorzubereiten und durchzuführen ist zeitintensiver als eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 4. Mai 2026, S. 6)
- Bauherren-Schutzbund zur Konfliktvermeidung durch frühe Beteiligung: „Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung ist deshalb kein entbehrlicher Verfahrensschritt, sondern eine wichtige Voraussetzung dafür, dass private Betroffene ihre Belange erkennen und rechtzeitig einbringen können. Auch um Streitigkeiten in der Zukunft zu vermeiden.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 8)

- Bauherren-Schutzbund zur Verbindlichkeit früher Beteiligung: „Aus BSB-Sicht darf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung daher nicht zur bloßen Option werden, wenn private Wohnnutzung, Nachbarbelange oder eigentumsrelevante Festsetzungen betroffen sind.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29. April 2026, S. 8)
- Haus & Grund Deutschland zu Beteiligung: „Kritisch zu bewerten ist, dass die Beschleunigung teilweise mit einer Schwächung von Beteiligungs- und Rechtsschutzmöglichkeiten verbunden wird. Wenn Beteiligungsformate reduziert, Präklusionswirkungen ausgeweitet und Verfahren stärker verdichtet werden, besteht die Gefahr, dass Eigentümer und andere Betroffene ihre Belange nicht mehr in ausreichender Weise wirksam einbringen können.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom April 2026, S. 4)
- Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zu § 4a Absatz 3 BauGB: „Viele Gemeinden werden aber Befürchtungen haben, dass sie den Kreis der offensichtlich erstmalig oder stärker Betroffenen anders einschätzen als die Normenkontrollgerichte.“ (Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 4. Mai 2026, S. 7)

Anlage 2

Inhaltliche Gegenüberstellung: die zentralen Regelungen, unsere Bewertung und konkrete Änderungsvorschläge für das parlamentarische Verfahren

Die Übersicht ist nicht als Fließtext, sondern als Sammlung einzelner, klar abgegrenzter Punkte konzipiert.

→ § 1 Absatz 6 BauGB – Streichung der bestandsorientierten Ortsteilentwicklung

Was der Entwurf vorsieht: Artikel 1 Nummer 2 Buchstabe c fasst den Katalog der Abwägungsbelange vollständig neu und gliedert ihn in soziale, umweltbezogene, wirtschaftliche und sonstige öffentliche Belange. Vom bisherigen § 1 Absatz 6 Nummer 4 entfällt „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile“ ersatzlos.

Unsere Bewertung: Mit der Streichung verliert das Baugesetzbuch den einzigen Abwägungsbelang, der die vorhandene bauliche Substanz und die bestandsorientierte Stadtplanung und -entwicklung explizit und unabhängig von besonderen Ansprüchen an geschichtliche, künstlerische oder städtebauliche Bedeutung sichert. Aus unserer Sicht liegt darin ein gravierender Rückschritt auf dem Weg zu einer überfälligen, klar bestandsorientierten Planungs- und Umbaukultur.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: § 1 Absatz 6 Satz 5 sollte um folgenden Belang ergänzt werden: „Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung, der Umbau und die Umnutzung vorhandener baulicher Anlagen einschließlich der in ihnen gebundenen Energie und Ressourcen.“

→ § 1 Absatz 7a BauGB – überragendes öffentliches Interesse am Wohnungsbau

Was der Entwurf vorsieht: In Gebieten nach § 201a liegt die in einem Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung im überragenden öffentlichen Interesse und ist als vorrangiger Belang in die Abwägung einzubringen, sobald ein Baugebiet festgesetzt wird, „das zumindest auch dem Wohnen dient“. Eine Bindung an die tatsächliche Deckung eines dringenden Wohnbedarfs oder an die Schaffung bezahlbaren beziehungsweise gebundenen Wohnraums enthält die Norm nicht.

Unsere Bewertung: Entscheidend ist, dass der Entwurf nicht zwischen allgemeinem Wohnungsbau und dauerhaft sozial gebundenem Wohnraum unterscheidet. Kommunen können bereits heute zugunsten des Wohnungsbaus abwägen. Erforderlich ist daher kein pauschaler Vorrang, sondern eine gezielte Privilegierung sozial gebundenen Wohnraums. Daran ändert nichts, dass die Regelung eine Festsetzungsentscheidung der Städte und Gemeinden voraussetzt: Sie entscheiden zwar darüber, ob sie ein entsprechendes Baugebiet festsetzen, nicht aber über die Reichweite der gesetzlichen Gewichtung, die § 1 Absatz 7a an diese Entscheidung knüpft. Entscheidet sich die Gemeinde, ein entsprechendes Baugebiet festzusetzen, wirkt diese besondere Gewichtung in die Abwägungen des Plans hinein, auch gegenüber Belangen, die dieselbe Gemeinde zu sichern hat. Dass die genaue Reichweite klärungsbedürftig ist, verdeutlicht zudem schon die Negativdefinition in § 35 Absatz 2 Satz 2.

Hinzu kommt eine weitere definitorische Schwäche: Die Änderung setzt einen klaren Wohnbegriff voraus, der jedoch in Frage steht. Die Abgrenzung der Wohnnutzung von wohnähnlichen, gewerblich betriebenen Formen (etwa Mikroapartments und weiteren Angeboten des sogenannten gewerblichen Wohnens) ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt und wird bislang nur im Einzelfall durch Behörden und Gerichte gezogen (vgl. Loges, Wohnen in regulatorischen Grauzonen, pnd – rethinking planning 1/2026). Das überragende öffentliche Interesse kann deshalb auch Vorhaben erfassen, die auf kurzzeitiges Wohnen ausgerichtet sind und gerade keinen dauerhaften Wohnraum schaffen.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Das überragende öffentliche Interesse für den Wohnungsbau sollte mit Bezahlbarkeit und zeitnahe Realisierung verknüpft werden. Dazu könnte z.B. nach „im überragenden öffentlichen Interesse“ ergänzt werden: „soweit mindestens die Hälfte der zulässigen Geschossfläche für Wohnzwecke dauerhaft preis- und belegungsgebundenem Wohnraum vorbehalten ist und dessen zeitnahe Realisierung gesichert ist“. Zusätzlich sollte gesetzlich klargestellt

werden, wie weit die besondere Gewichtung in der Abwägung trägt und gegenüber welchen Belangen sie zurücktritt. Als Sicherungsmechanismus für die soziale Bindung kommen eine Festsetzung nach einem neu zu fassenden § 9 Absatz 1 Nummer 7 oder ein städtebaulicher Vertrag mit Miet- und Belegungsbindung in Betracht.

→ § 1a Absatz 3 i. V. m. § 135d BauGB – Ersatzgeld statt realem Ausgleich

Was der Entwurf vorsieht: Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist künftig nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld zu leisten (§ 1a Absatz 3 Satz 6). Die Bemessung erfolgt entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 und 3 (§ 135d Absatz 2); die Mittel sind zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege „möglichst in dem betroffenen Naturraum“ zu verwenden (§ 135d Absatz 4) und müssen bis zum Ablauf des fünften auf die Vereinnahmung folgenden Kalenderjahres verausgabt sein, andernfalls fließen sie dem Land zu (§ 135d Absatz 6).

Unsere Bewertung: Es bestehen Zweifel, ob die Regelung überhaupt erforderlich ist, da das geltende Recht bereits flexible Ausgleichsmöglichkeiten bietet. Da die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen schon heute häufig defizitär ist, sollte das Ersatzgeld strikt auf Fälle beschränkt bleiben, in denen ein realer Ausgleich nachweislich nicht möglich ist. Entscheidend ist daher eine enge und überprüfbare Bestimmung dieses Tatbestands.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: In § 1a Absatz 3 sollte konkretisiert werden, dass die Unmöglichkeit eines Ausgleichs nachvollziehbar zu prüfen, nachzuweisen und in der Begründung des Bebauungsplans zu dokumentieren ist. Zudem sollten die Voraussetzungen, unter denen von einer Unmöglichkeit des Ausgleichs auszugehen ist, gesetzlich näher bestimmt werden. In § 135d Absatz 4 sollte der räumliche Bezug zum betroffenen Naturraum verbindlich gefasst werden. Zudem sollte der Vorrang des realen Ausgleichs im Gesetz verankert werden. Soweit sich die Regelung nicht in dieser Weise begrenzen lässt, sollte auf sie verzichtet werden.

→ § 3 und § 4 BauGB – frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Was der Entwurf vorsieht: Die verpflichtende zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt; die frühzeitige Beteiligung wird fakultativ (§ 3 Absatz 3). Die frühzeitige Behördenbeteiligung entfällt, soweit die Träger öffentlicher Belange „anderweitig in die Vorbereitung der Planung einbezogen worden sind“ (§ 4 Absatz 1 Satz 2).

Unsere Bewertung: Die Öffentlichkeit wird im Regelfall erst zu einem späteren Zeitpunkt und mit deutlich geringeren Einflussmöglichkeiten beteiligt. Eine Beteiligung am weitgehend fertigen Planentwurf reduziert Mitwirkung auf Reaktion.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Die verpflichtende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sollte als eigenständiger erster Verfahrensschritt erhalten bleiben. In § 4 Absatz 1 Satz 2 sollte der Ausschlussgrund der „anderweitigen Einbeziehung in die Vorbereitung der Planung“ gestrichen oder nach Form, Umfang und Zeitpunkt gesetzlich konkretisiert werden.

→ § 5 Absatz 5 i. V. m. § 35 Absatz 1a BauGB – Einstufige Planung im Außenbereich

Was der Entwurf vorsieht: Der Flächennutzungsplan erhält für bestimmte Vorhaben im Außenbereich über § 35 Absatz 1a eine privilegierungsähnliche Zulassungswirkung; ein zusätzlicher Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Beispielhaft aufgeführt werden in der Regelung insbesondere Transformationsvorhaben im Bereich der erneuerbaren Energien und der Elektromobilität sowie Rechenzentren.

Unsere Bewertung: Die neu gefasste dreifache Innenentwicklung wird nicht abgesichert, sondern durch zusätzliche Außenbereichsnutzungen unterlaufen. Dabei ist nicht unbedingt die einstufige Planung problematisch, sondern der Präzedenzfall für einen ausgeweiteten Außenbereichszugriff. Soweit Transformationsvorhaben im Bereich erneuerbarer Energien nachvollziehbarerweise erleichtert

werden sollen, lässt sich das gezielt regeln. Die Einbeziehung von Rechenzentren lehnen wir jedoch entschieden ab.

Darüber hinaus ist die Regelung selbst abgrenzungsbedürftig: § 5 Absatz 5 Satz 1 schließt Nutzungen aus, die üblicherweise nur innerhalb der Siedlungsbereiche ausgeübt werden, während Satz 3 Rechenzentren ausdrücklich als Anwendungsfall nennt. Für die Praxis bliebe damit in jedem Fall klärungsbedürftig, unter welchen Standortvoraussetzungen z.B. Rechenzentren von der neuen Regelung erfasst sein sollen. Eine Außenbereichserleichterung sollte jedoch ohnehin auf solche Transformations- und Versorgungsinfrastrukturen begrenzt werden, die ihrer Funktion nach zwingend auf einen Außenbereichsstandort angewiesen sind.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Rechenzentren sollten aus § 5 Absatz 5 Satz 3 gestrichen werden. Die Regelung sollte eindeutig auf Transformations- und Versorgungsinfrastrukturen begrenzt werden, die ihrer Funktion nach zwingend auf einen Außenbereichsstandort angewiesen sind, und mit dem Nachweis verbunden werden, dass keine realisierbaren Alternativen im Bestand oder im Innenbereich bestehen. Ergänzend wird angeregt, § 35 Absatz 1 dahingehend zu überprüfen, welche der bisherigen Privilegierungstatbestände durch die neue Regelung ersetzt werden können.

→ § 9 Absatz 2d BauGB (aktuell) – Festsetzung für gebundenen Wohnraum entfällt

Was der Entwurf vorsieht: § 9 Absatz 2d (aktuelle Fassung) wird gestrichen. Die Begründung verweist darauf, dass Verfahren nach dieser Vorschrift ohnehin nur bis zum 31. Dezember 2024 eingeleitet werden konnten und die Regelung mit dem Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2026 ausläuft. Eine Nachfolgeregelung sieht der Entwurf nicht vor.

Unsere Bewertung: Die auf sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung begrenzte Regelung in § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 eröffnet bisher die einzige Möglichkeit, die Einhaltung der Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einschließlich der Miet- und Belegungsbindung durch Festsetzung in einem Bebauungsplan verbindlich zu machen. § 9 Absatz 1 Nummer 7 verlangt demgegenüber nur, dass Wohngebäude gefördert werden „könnten“, und sichert damit keine tatsächliche Bindung. Dass der Entwurf den Wohnungsbau zum überragenden öffentlichen Interesse erklärt und in der Begründung auf bezahlbaren Wohnraum verweist, zugleich aber die entsprechende Festsetzungsmöglichkeit ersatzlos entfallen lässt, ist ein Widerspruch.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Die Festsetzungsmöglichkeiten des bisherigen § 9 Absatz 2d Satz 1 Nummer 3 sollten in eine geeignete dauerhafte Regelung in § 9 Absatz 1 überführt werden. Sie wäre damit nicht mehr auf Gebiete nach § 34 beschränkt, sondern für alle Bebauungspläne verfügbar.

→ § 26 Satz 2 BauGB und gemeinwohlorientierte Bodenpolitik

Was der Entwurf vorsieht: § 26 Satz 2 soll das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wieder ermöglichen, knüpft es aber an die Voraussetzung, dass „zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“. Instrumente zur Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen enthält der Entwurf nicht.

Unsere Bewertung: Die Einschränkung führt dazu, dass die durch die Rechtsprechung entstandenen Hürden nicht wirksam behoben werden. Sie ist zudem entbehrlich, da die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Absatz 3 ohnehin nur zulässig ist, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie rechtfertigt, was in Erhaltungsgebieten die Prüfung erhaltungswidriger Entwicklungen einschließt. Hinzu kommt, dass die bisherige kommunale Praxis an eine den Zielen der Erhaltungssatzung entgegenstehende Nutzung anknüpft, während der Entwurf mit den „Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung“ ein neues, weniger klar umrissenes Kriterium einführt. Zusätzlich bleiben Vorkaufsrechte wirkungsschwach, solange Kommunen finanziell nicht in die Lage versetzt werden, sie auszuüben. Planungs- und infrastrukturbedingte Bodenwertsteigerungen beruhen in erheblichem Umfang auf öffentlichen Entscheidungen und Investitionen; sie sollten anteilig dem Gemeinwohl zugutekommen.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: In § 26 Satz 2 sollte die Angabe „, soweit zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nutzungsabsichten zu erwarten sind“ gestrichen werden. Als weitergehenden Änderungsbedarf sehen wir eine Klarstellung in § 172 Absatz 1, dass die Umnutzung bislang langfristig vermieteter Wohnungen zur Kurzzeitvermietung oder zu vergleichbaren Formen des Wohnens auf Zeit eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt. Darüber hinaus sollte eine Regelung zur anteiligen Abschöpfung planungs- und infrastrukturbedingter Bodenwertsteigerungen aufgenommen und die haushaltsrechtliche Grundlage für revolvierende kommunale Bodenfonds geschaffen werden.

→ § 13a BauGB – Anhebung der Schwellenwerte des beschleunigten Verfahrens

Was der Entwurf vorsieht: Die untere Schwelle für Bebauungspläne der Innenentwicklung steigt von 20.000 auf 30.000 m² zulässiger Grundfläche, die obere von 70.000 auf 100.000 m².

Unsere Bewertung: Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens wird erheblich ausgeweitet. Die Begründung rechtfertigt die Anhebung der Schwellenwerte ausdrücklich mit der Stärkung umweltbezogener Ziele an anderer Stelle im selben Gesetz. Da § 2a zugleich die Umweltprüfung im Regelverfahren strafft und fokussiert, ist eine zusätzliche Ausweitung des Sonderverfahrens jedoch nicht erforderlich.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Die bestehenden Schwellenwerte von 20.000 m² und 70.000 m² sollten beibehalten werden.

→ § 175a und § 176 BauGB – Aktivierung vorhandenen Baurechts

Was der Entwurf vorsieht: In § 175a wird ein nicht verbindliches städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung eingeführt, das den bisherigen § 176a BauGB ersetzt. Das Baugebot nach § 176 BauGB bleibt unverändert.

Unsere Bewertung: Während die Novelle darauf abzielt, die Schaffung von Baurecht zu erleichtern, lässt sie das entscheidende Instrument zu dessen Aktivierung unangetastet. Das ist eine zentrale Fehlstelle des Entwurfs mit Blick auf die Wohnungskrise.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Das BauGB sollte um die Innenentwicklungsmaßnahme (auch: Innenentwicklungsmaßnahmegebiet) als eigenständiges Instrument ergänzt werden. In jedem Fall sollten Regelungen in § 176 durch ein gebietsbezogenes Baugebot erweitert werden, das die Gemeinde ermächtigt, die Bebauung mit Wohneinheiten anzuordnen, wenn Wohnnutzung nach Bebauungsplan oder nach § 34 zulässig ist sowie ein Gebiet nach § 201a vorliegt – einschließlich der Anordnung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. BR-Drs. 334/26 (Beschluss), Ziffer 77: § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3; dieser Vorschlag erfasst auch den unbeplanten Innenbereich, bleibt aber grundstücksbezogen).

→ Querschnitt: unbestimmte Rechtsbegriffe

Was der Entwurf vorsieht: Die Novelle führt an mehreren Stellen neue, gesetzlich nicht definierte Begriffe ein.

Unsere Bewertung: Unbestimmte Begriffe verlagern die Entscheidung aus der Planung in die Einzelfallauslegung und schließlich in die Gerichte. Das belastet Kommunen und Vorhabenträger gleichermaßen und wirkt der angestrebten Beschleunigung entgegen. Beim Begriff des bezahlbaren Wohnraums folgt daraus für uns nicht seine Streichung, sondern die Notwendigkeit einer gesetzlichen Definition und einer verbindlichen Bindung. Besonders deutlich wird das bei § 11 Absatz 2a BauNVO: Für experimentelle Sondergebiete entfällt das bisherige Erfordernis einer wesentlichen Unterscheidung von den Baugebietstypen. Damit wird das bisherige Abgrenzungskriterium erheblich abgeschwächt: An die Stelle der „wesentlichen Unterscheidung“ tritt das bloße Abweichen von den normierten Baugebietstypen. Zwar bleiben Zweckbestimmung und Art der Nutzung festzusetzen und die bauleitplanerische Abwägung zu beachten; dennoch erweitert die Norm den Gestaltungsspielraum

deutlich. Das Anliegen einer flexibleren Nutzungsmischung teilen wir ausdrücklich – es sollte jedoch durch ein tragfähiges Abgrenzungskriterium in der Norm selbst abgesichert werden. Dieselbe Unschärfe besteht beim Wohnbegriff selbst: Die Abgrenzung der Wohnnutzung von wohnähnlichen, gewerblich betriebenen Nutzungsformen ist in der Baunutzungsverordnung nicht geregelt, obwohl an sie sowohl die Gebietsverträglichkeit als auch die neue Gewichtung nach § 1 Absatz 7a anknüpfen.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Die neu eingeführten unbestimmten Begriffe sollten im Gesetzestext selbst konkretisiert werden, nicht erst in der Begründung. Das betrifft insbesondere die Unmöglichkeit eines Ausgleichs (§ 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d), die anderweitige Einbeziehung in die Vorbereitung der Planung (§ 4 Absatz 1 Satz 2) und die Reichweite der besonderen Gewichtung nach § 1 Absatz 7a. Für den bezahlbaren Wohnraum sollte eine gesetzliche Definition aufgenommen werden, die an Preis- und Belegungsbindung anknüpft. Für § 11 Absatz 2a BauNVO sollte an die Stelle der entfallenden „wesentlichen Unterscheidung“ ein tragfähiges Abgrenzungskriterium in die Norm selbst aufgenommen werden. Darüber hinaus sollte die Abgrenzung der Wohnnutzung von wohnähnlichen, gewerblich betriebenen Nutzungsformen in der Baunutzungsverordnung geregelt werden, damit diese Nutzungen über Bebauungspläne rechtssicherer gesteuert werden können.

→ Querschnitt: Vollzug, Personal und kommunale Ressourcen

Was der Entwurf vorsieht: Die Novelle setzt auf Verfahrensrecht und Digitalisierung. Die finanzielle und personelle Ausstattung der Kommunen bleibt jedoch außen vor.

Unsere Bewertung: Viele der gestärkten Instrumente bestehen bereits heute, werden aber wegen fehlender Verbindlichkeit, aufwändiger Verfahren und stark begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen zu wenig genutzt. Klimaanpassung und Innenentwicklung brauchen nicht nur neue Rechtsgrundlagen, sondern reale Umsetzungsfähigkeit. Die Novelle sollte daher von einer besseren Ausstattung der Kommunen begleitet werden.

Unser Vorschlag für das parlamentarische Verfahren: Die Novelle sollte durch ein Bund-Länder-Programm zur personellen Stärkung der Planungsverwaltungen flankiert werden. Die finanzielle Ausstattung der Städtebauförderung, deren Aufstockung ab 2026 wir begrüßen, sollte an den realen Umsetzungsbedarf gekoppelt werden. Die Erfahrungen aus den Umsetzungslaboren sollten systematisch ausgewertet und die Austauschformate zwischen den Kommunen verstetigt werden.