

ZfIR 2026, A 3

Bundesregierung: Bauleitplanverfahren werden gestrafft und vereinfacht

Die Bundesregierung will Bauleitplanverfahren straffen und vereinfachen. Außerdem soll der Wohnungsbau zum überragenden öffentlichen Interesse erklärt werden. Dazu hat die Regierung den Entwurf eines „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (**BT-Drucks. 21/6588 v. 22. 6. 2026**)“ eingebracht. Mit dem „Baugesetzbuch-Upgrade“ sollen den Kommunen außerdem mehr Möglichkeiten im Umgang mit Schrottimmobilien gegeben werden.

In Zukunft wird für Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen ein „überragendes öffentliches Interesse“ angeordnet. Das gilt für Wohnbebauung, für die ein Bebauungsplan in einem angespannten Wohnungsmarkt ein Baugebiet ausweist, das zumindest auch dem Wohnen dient. Im Naturschutzrecht soll klargestellt werden, dass Interessen des Wohnungsbaus ein zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses sein können. Weitere Maßnahmen sind die Vereinfachung der Umweltprüfung, Möglichkeiten zur Reduzierung der Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Einschränkung von Klagemöglichkeiten gegen Bebauungspläne. Der Flächennutzungsplan soll aufgewertet werden, indem durch ihn bestimmte Außenbereichsvorhaben mit einer Privilegierungswirkung ausgestattet werden können. Die Spielräume der Gemeinden bei Baugebietsausweisungen sollen ausgeweitet werden.

Außerdem sieht der Gesetzentwurf eine Straffung des Bauleitplanverfahrens vor. Das Verfahren soll vollständig digital ausgestaltet werden. Der Standard „XPlanung“ werde den Gemeinden bundesweit vorgegeben. Auch das Raumordnungsgesetz soll modernisiert werden. Dazu gehört die vollständige Digitalisierung des Beteiligungsverfahrens bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen und bei Raumverträglichkeitsprüfungen.

In der Bauleitplanung sollen zudem Klimaanpassungs- und Starkregenvorsorgekonzepte sowie Hitzebelastungskarten eine größere Rolle spielen. Außerdem soll die wassersensible Stadtentwicklung ein neuer Grundsatz der Bauleitplanung werden. Gemeint ist damit, dass das Potenzial von Wasser als Ressource für die Klimaanpassung und die Lebensqualität in den Städten genutzt wird.

Verbessert wird die Möglichkeit, mit Vorkaufsrechten gegen Schrottimmobilien vorgehen zu können. „Die Kommunen erhalten so ein wichtiges Instrument, um gegen die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Schrottimmobilien vorzugehen und Spekulation mit Schrottimmobilien durch wiederholte Verkäufe ohne Verwertungsabsicht, inklusive daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Bodenmarktpreise, zu unterbinden“, heißt es in dem Entwurf. Gehört eine Schrottimmobilie einer Eigentümergemeinschaft, ermöglicht es die neue Vorkaufsregelung der Kommune, auch einzelne Wohnungen zu erwerben, um innerhalb der Eigentümergemeinschaft etwas gegen die negative Ausstrahlungswirkung auf die Nachbarschaft oder das Quartier tun zu können. Erleichtert werden auch Enteignungsverfahren von Schrottimmobilien. (hib 507/2026 v. 23. 6. 2026)