



BMWSB, Rudi-Dutschke-Straße 4, 10969 Berlin

An die
Mitglieder der Fraktionen von
CDU/CSU und SPD
im Deutschen Bundestag

Verena Hubertz, MdB

Bundesministerin

Rudi-Dutschke-Str. 4

10969 Berlin

Tel. +49 30 18335-16080

info@bmwsb.bund.de

Berlin, 02. Juni 2026

Seite 1 von 5

**„Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ –
Das Baugesetzbuch-Upgrade für schnellere Planung und mehr Handlungsfähigkeit**

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

gute Orte zum Leben und Arbeiten entstehen nicht von allein – sie brauchen immer wieder neue Ideen, kluge Planung und die Fähigkeit, unterschiedliche Interessen in Einklang zu bringen. Ob bezahlbare Wohnungen, sichere Nachbarschaften oder saubere Luft: Nur mit leistungsfähigen Planungsinstrumenten können Kommunen diese Lebensqualität schaffen.

Genau hier setzt das Baugesetzbuch-Upgrade an – es gibt den Städten und Gemeinden die Werkzeuge an die Hand, die sie für die Herausforderungen unserer Zeit benötigen.

Ein starker Rahmen für lebenswerte Regionen

Damit Städte und Gemeinden auch in Zukunft lebenswert bleiben, braucht es Regeln dafür, wie sich der begrenzte Raum in der Stadt und auf dem Land entwickeln und sinnvoll genutzt werden



kann. Genau dafür bilden das Raumordnungsgesetz (ROG) und das Baugesetzbuch (BauGB) den rechtlichen Rahmen.

Das ROG schafft die übergeordnete Strategie: Es sorgt dafür, dass Regionen ausgewogen wachsen – mit sinnvoll verteilten und gut aufeinander abgestimmten Flächen für Wohnen, Arbeiten und Verkehr sowie dem Schutz von Natur und Landschaft.

Das BauGB liefert das konkrete Handwerkszeug für die Kommunen: Es regelt, wo und wie gebaut werden darf, wie Boden genutzt wird und wie Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen – von Wohnen über Gewerbe bis zu öffentlichen Räumen – fair gelöst werden.

Zukunftsaufgabe der Kommunen

Unsere Kommunen stehen vor großen und komplexen Herausforderungen: Sie müssen mehr Wohnraum schaffen – und das in Städten und Gemeinden, die größtenteils schon bebaut sind. Es geht also um eine kluge Nachverdichtung, ohne dabei Lebensqualität und Umwelt zu beeinträchtigen. Die Kommunen müssen dabei verschiedene Nutzungszwecke wie Gewerbe, Kultur und Wohnen zusammen-, und unterschiedliche Interessen in Einklang bringen. Hinzu kommt: Um den Folgen des Klimawandels besser begegnen zu können, müssen unsere Städte und Gemeinden fit für die Zukunft gemacht werden.

Heute dauern Planungsprozesse oft zu lange, denn die bestehenden Regelungen sind kompliziert und die Verfahren oft undurchsichtig. Das bedeutet hohen Aufwand für alle, die am Planungsprozess beteiligt sind. Zudem fehlen den Kommunen wirkungsvolle und zeitgemäße Instrumente, um den Herausforderungen zu begegnen, vor denen sie stehen. Oft entsteht der Eindruck, dass die Kommunen nicht handlungsfähig sind – mit fatalen Folgen für das Vertrauen in den Staat und die Demokratie.

Mehr Tempo, mehr Transparenz, mehr Gestaltungsmöglichkeiten

Hier setzt das Baugesetzbuch-Upgrade an – mit modernen, praxistauglichen und zukunftsorientierten Planungswerkzeugen für unsere Städte und Gemeinden. Mit dem Bau-Turbo haben wir kommunale Verfahren bereits spürbar entlastet und massiv beschleunigt, um Wohnraum



schneller verfügbar zu machen. Mit dem Baugesetzbuch-Upgrade stärken wir nun die Kommunen und machen sie handlungsfähiger – ob beim dringend benötigten Wohnungsbau, beim Kampf gegen Schrottimmobilien, bei der Anpassung an den Klimawandel oder der nachhaltigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig stärken wir die Transparenz: Bürgerinnen und Bürger wissen künftig früher, wann welche Entscheidungen fallen, und können sich so besser einbringen.

Mit dem „Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ investieren wir nicht nur in bessere Prozesse, sondern auch in Vertrauen. Denn Stadtplanung ist greifbar: Hier sehen Bürgerinnen und Bürger konkret, ob und wie Politik handelt. Mit dem Upgrade stärken wir die Handlungsfähigkeit der Kommunen – und damit auch das Vertrauen der Menschen in unsere Demokratie.

Folgende Regelungen haben wir getroffen:

Mehr Wohnraum ermöglichen

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gilt bei Bebauungsplänen, die Wohnbaugebiet ausweisen, ein überragendes öffentliches Interesse für den Wohnungsbau. Dadurch genießt der Wohnungsbau rechtlich Priorität. Außerdem wird in das Raumordnungsordnungsrecht erstmals ein Instrument zur Bekämpfung des Wohnraummangels für Gebiete mit angespannter Wohnraumsituation aufgenommen: Dort soll künftig die übergeordnete Raumordnung darauf hinwirken, dass ein Ausgleich zwischen Gebieten mit Engpässen und Gebieten mit geeigneten Flächenpotenzialen geschaffen wird.

Transparenz und Beschleunigung durch Digitalisierung

Um Planungsverfahren zu verkürzen und für Bürgerinnen und Bürger nachvollziehbarer zu gestalten, müssen die Kommunen künftig digitale Instrumente einsetzen. Dafür muss der einheitliche Standard Xplanung für den medienbruchfreien Datenaustausch in der öffentlichen Verwaltung angewendet werden. Auch die Öffentlichkeitsbeteiligung findet in Zukunft digital statt und kann einstufig durchgeführt werden. Über eine Verfahrensampel können Bürgerinnen und Bürger sich laufend über den Stand des Verfahrens informieren. Verbunden mit verkürzten Fristen



schafft das Transparenz und ist ein Ansporn für die Kommunen, bei der Planung schneller zu werden.

Schnelle und einfache Umweltprüfung

Aktuell dauern Umweltprüfungen häufig sehr lange. Um sie zu beschleunigen, sollen vertiefte Umweltprüfungen künftig nur noch dort durchgeführt werden, wo sie auch tatsächlich erforderlich sind. Und: Auch wenn eine vertiefte Umweltprüfung nötig ist, soll sie nicht bereits auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt werden, wenn sie stattdessen später im Zulassungsverfahren erfolgen kann. Das sorgt für eine klare, praxistaugliche und rechtssichere Umweltprüfung. Damit entlasten wir die Kommunen, beschleunigen Verfahren und schaffen Planungssicherheit – ohne Abstriche beim Umweltschutz.

Mehr Grün in der Stadt

Damit Kommunen sich besser gegen Starkregen oder Hitzewellen wappnen können, ermöglichen wir ihnen, im gesamten Stadtgebiet mehr Grün zu schaffen. Denn Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern kühlt die Luft, schützt vor Hitze und sorgt damit für mehr Lebensqualität. Darüber hinaus machen wir mehr natürliche Auffangflächen möglich und verhindern damit Schäden durch Überflutungen.

Schrottimmobilien bekämpfen

Schrottimmobilien haben negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung und bedeuten für Anwohnerinnen und Anwohner weniger Wohnqualität. Außerdem können sie zu einem Wertverlust für benachbarte Gebäude führen. Deshalb geben wir den Kommunen mehr Möglichkeiten, um dagegen vorzugehen. Das Vorkaufsrecht der Gemeinde an Schrottimmobilien wird erleichtert. Die Kommunen können außerdem künftig einfacher ein Instandsetzungsgebot aussprechen, das heißt den Eigentümer zur Beseitigung der baulichen Mängel verpflichten. Bei extremem Missbrauch gibt es künftig die Möglichkeit zur Enteignung.



Zukunft mitdenken

Neue Vorgaben für die Raumplanung tragen den gestiegenen Anforderungen an Landesverteidigung und Bevölkerungsschutz Rechnung. Sie fordern die Raumplanung auf, künftig auch für Risiken und Krisensituationen vorausschauend zu planen – vom Klimawandel bis hin zu bewaffneten Konflikten.

Blaulichtfamilie stärken

Feuerwehren und Rettungsdienste sind von elementarer Bedeutung für unser Gemeinwesen. Aktuell ist es schwierig, Einrichtungen der Feuerwehren und Rettungsdienste in bestehenden Siedlungsbereichen auszubauen, weil die Grundstücke oft zu klein sind. Im Außenbereich sind sie derzeit nur ausnahmsweise zulässig. Das ändern wir nun und erleichtern damit den Kommunen die Wahl des optimalen Standortes für Feuer- und Rettungswachen zu treffen, um alle Einsatzorte schnell zu erreichen und neuen Anforderungen gerecht zu werden.

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

für lebenswerte Städte und Gemeinden und das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in unser Gemeinwesen braucht es handlungsfähige Kommunen - diesen Grundsatz stärken wir mit dem vorliegenden Gesetzentwurf.

Ich freue mich auf Ihre Unterstützung und konstruktive Beratungen im parlamentarischen Verfahren. Mein Ministerium und ich stehen Ihnen dabei stets zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen