

Ein Kessel Bunter für mehr Wohnungsbau

Der Koalitionsvertrag hat Bauministerin *Verena Hubertz* (SPD) zwei zentrale Aufgaben im Bauplanungsrecht gestellt: zunächst das Gesetzespaket rund um den „Wohnungsbau-Turbo“, sodann eine grundlegende Reform des Städtebaurechts.

Das erste Paket ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Es markiert mit den neuen Abweichungsvorschriften – insbesondere dem Bau-Turbo in § 246e BauGB und einem neu justierten Schallschutz – einen Paradigmenwechsel. Die Gemeinden können seither, wenn sie es wollen, Wohnungsbau ohne aufwendige Bebauungsplanverfahren ermöglichen. In der Praxis sind sie derzeit damit beschäftigt, sich mit den neuen Instrumenten vertraut zu machen und die wachsende Zahl solcher Anträge zu bewältigen. Insbesondere die größeren Städte haben hierzu inzwischen kommunale Leitlinien entwickelt, um eine einheitliche Verwaltungspraxis zu etablieren.



Nun folgt der zweite Schritt: Das Bauministerium hat am 1.4.2026 den Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“ vorgelegt, der mit 174 Seiten tief in das bestehende Normgefüge eingreift. Wer sich im Ministerium zunächst gefragt haben mag, wie weit der Koalitionsvertrag reicht, hat die Antwort gegeben. Mit großem Regelungsaufwand und viel Detailtiefe wird das gesamte Baugesetzbuch – einschließlich Baunutzungsverordnung und angrenzender Regelwerke – neu vermessen.

Insgesamt ist der Entwurf, der nach dem Abschluss der Länder- und Verbändeanhörung ins Kabinett eingebracht werden soll, ein dickes Brett mit einer Vielzahl an neuen Detailregelungen: Verschlinkung und Digitalisierung der Verfahren, Präklusion, Wohnungsbau als überragendes öffentliches Interesse, dreifache Innenentwicklung, Klimaschutz und Klimaanpassung, eine fokussierte Umweltprüfung, stärkere Steuerung über die Raumordnung, neue Instrumente im Bodenrecht, Anpassungen im Milieuschutz und punktuelle Änderungen in der BauNVO, sind nur einige Stichworte. Gleichwohl: Dieser Entwurf wird den grundlegenden Bedürfnissen der bauplanungsrechtlichen Realität nicht gerecht. Gefragt gewesen wäre vielmehr der Mut zu einem echten Neuanfang: kein weiteres Ausdifferenzieren des bestehenden Instrumentariums, sondern ein klar strukturiertes und zugleich flexibles Städtebaurecht, das den Kommunen Orientierung gibt und die unterschiedlichen Anforderungen moderner Metropolen ebenso wie ländlicher Räume berücksichtigt.

Die Kommunen befinden sich in einer Phase der Umstellung. Sie müssen den bis Ende 2030 befristeten Wohnungsbau-Turbo erst verstehen, erproben und in eine belastbare Verwaltungspraxis überführen. Gerade diese Phase hätte der Bund nutzen können, um parallel ein grundlegend neues Städtebaurecht zu entwickeln. Die vorgesehene gleichzeitige Umsetzung der Reform dürfte die kommunale Ebene hingegen erkennbar überfordern, wie sich bereits in der Praxis abzeichnet. So bleibt es bei einer weiteren Fortschreibung des Bestehenden: ein Instrumentenkasten, ergänzt um einen „Kessel Bunter“ zusätzlicher Maßnahmen. Das schafft mehr Regelungsdichte, aber keine klarere Struktur und droht, den politisch intendierten Aufbruch für die Kommunen in eine Sisyphusarbeit zu verwandeln.

Die Kommunen befinden sich in einer Phase der Umstellung. Sie müssen den bis Ende 2030 befristeten Wohnungsbau-Turbo erst verstehen, erproben und in eine belastbare Verwaltungspraxis überführen. Gerade diese Phase hätte der Bund nutzen können, um parallel ein grundlegend neues Städtebaurecht zu entwickeln. Die vorgesehene gleichzeitige Umsetzung der Reform dürfte die kommunale Ebene hingegen erkennbar überfordern, wie sich bereits in der Praxis abzeichnet. So bleibt es bei einer weiteren Fortschreibung des Bestehenden: ein Instrumentenkasten, ergänzt um einen „Kessel Bunter“ zusätzlicher Maßnahmen. Das schafft mehr Regelungsdichte, aber keine klarere Struktur und droht, den politisch intendierten Aufbruch für die Kommunen in eine Sisyphusarbeit zu verwandeln.

*Rechtsanwalt Professor Dr. Mathias Hellriegel, Berlin, und
Rechtsanwalt Dr. Thomas Schröder, LL.M. (Illinois), Frankfurt a. M.*