



Ausschussdrucksache 21(24)150-A

Datum: 08.09.2026

Stellungnahme der SV Prof. Dr. Mathias Hellriegel, LL.M. (Hellriegel Rechtsanwälte)
zur Anhörung am 23. September 2026
zum Thema „BauGB-Novelle“

HELLRIEGEL RECHTSANWÄLTE Schlüterstraße 54 10629 Berlin

Per Mail

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen
Platz der Republik 1
11011 Berlin

PROF. DR. MATHIAS HELLRIEGEL LL.M.
DR. JAKUB STEIN-BRUKWICKI
LUISE ZIELKE LL.M.
JACQUELINE KNOLL LL.M.
NICOLAS ARTMANN LL.B.
FRANZISKA WORTMANN LL.M.
ANNE SCHNEIDER

Telefon +49 30 88 77 32 32-0
Telefax +49 30 88 77 32 32-1
hellriegel@hellriegel-rechtsanwaelte.com

Berlin, den 7. September 2026

BauGB-Novelle, Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts
Hier: Stellungnahme zum Gesetzentwurf, BT-Drucksache 21/6588

Sehr geehrte Frau Lay,
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses,
sehr geehrte Damen und Herren,

für die Einladung als Sachverständiger zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur BauGB-Novelle und die Gelegenheit zur Stellungnahme danke ich sehr.

Der Gesetzentwurf dient der Umsetzung der Vorgaben des Koalitionsvertrages, das Städtebau-recht zur Beschleunigung des Bauens umfassend zu reformieren. Die nach dem Bau-Turbo als Flexibilitätsmechanismus nun vorgesehene Stärkung des Planmäßigkeitsgrundsatzes befür-worte ich. Viele der vorgesehenen Regelungen können einen relevanten Beitrag zur Beschleu-nigung und Vereinfachung der Bauleitplanung leisten und zur schnelleren Realisierung von Bauvorhaben in den Kommunen beitragen. Begrüßenswert sind insbesondere:

- Die Aufnahme des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse gemäß § 1 Abs. 7a BauGB-E. Dabei ist es zutreffend, dies auf die Bauleitplanung zu begrenzen. In der Vorhabenzulassung wird der Wohnungsbau bereits durch § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a, b und § 246e BauGB gestärkt. Eine weitergehende Verankerung des Wohnungsbaus als überra-gendes öffentliches Interesse erscheint nicht erforderlich und würde zu weit reichen.

- Die stärkere Differenzierung und Abstufung der Umweltprüfung zwischen SUP- und UVP-pflichtigen Bebauungsplänen (§ 2a BauGB-E), die eine Straffung des Umweltberichts ermöglicht sowie die Ausweitung der Möglichkeit Bebauungspläne der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufzustellen, ohne eine Umweltprüfung durchzuführen (§ 13a BauGB-E).
- Die vorgesehene Verschlankung der Beteiligungsverfahren (§§ 3 ff. BauGB-E) sowie deren Digitalisierung.
- Die Einführung eines Ersatzgeldes für Fälle, in denen der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich ist (§§ 1a Abs. 3 Satz 6, 135d BauGB-E).
- Die Anpassung der Vorgaben zum Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 1, Abs. 5 BauGB-E), vor allem die Möglichkeit der Privilegierung von Vorhaben im Außenbereich gemäß §§ 5 Abs. 5, 35 Abs. 1a BauGB-E, die deren Planung und Umsetzung erheblich erleichtert.
- Die geplante Flexibilisierung und Vereinfachung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 und 3a BauGB-E).
- Die Einführung des neuen Nutzungsbegriffs „Musikclub“ in die BauNVO, die es in Zukunft ermöglichen kann, im Rahmen der Bauleitplanung der positiven städtebaulichen Bedeutung von Musikclubs gerecht zu werden.

Zugleich besteht der Gesetzesentwurf aus einer Vielzahl von Detailregelungen, die tief in die bestehende Struktur des Städtebaurechts eingreifen. Nicht alle dieser Anpassungen können überzeugen und begegnen zum Teil rechtlichen Bedenken. Aus diesem Grund sehe ich in den aktuell vorgeschlagenen Regelungen noch Anpassungs- und Konkretisierungsbedarf. Dies erfasst vor allem:

- Die vorgesehene Ausnahme vom Ausschluss des Vorkaufsrechts nach § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E in Satz 2 der Norm, die sich als regelungstechnisch verfehlt erweist und auch rechtspolitisch fragwürdig ist. Sie sollte – sofern am politischen Willen der Ausnahme festgehalten wird – durch eine am Gesetzeswortlaut des Erhaltungsrechts orientierte Formulierung ersetzt werden, die zudem ausschließt, dass durch Abwendungsvereinbarungen untersagt wird, was an sich erhaltungsrechtlich zulässig ist.

- Die Streichung der im Referentenentwurf vorgesehenen Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeit von Immissionswerten unter Abweichung von den Vorgaben der Sportanlagenlärm-schutzverordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB Ref-E). Diese sollte, da sie eine konsequente Fortführung der mit dem Bau-Turbo eingeführten Flexibilisierung von Lärm-konflikten in Bebauungsplänen ist, wieder in die BauGB-Novelle aufgenommen werden.
- Die vorgesehene Erleichterung der Genehmigungspraxis für Lebensmitteleinzelhandelsbe-triebe in § 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO, die ich zwar allgemein begrüße, allerdings durch die gewählte Formulierung ihr Regelungsziel zu verfehlen droht. Diese sollte daher entspre-chend eines Vorschlags aus Fachkreisen angepasst werden.

Hierzu im Einzelnen:

I. ARTIKEL 1 NR. 29 DES ÄNDERUNGSGESETZES: § 26 SATZ 2 BAUGB-E

Der Ausschluss der Geltung des § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E für das Vorkaufsrecht bei Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung ist regelungstechnisch sowie rechtspolitisch in verschiedener Hinsicht verfehlt und sollte aus meiner Sicht nicht bei-behalten werden (vgl. 1.). Allenfalls sollte eine eng am Wortlaut des Erhaltungsrechts Ausnahme eingeführt werden, die zudem ausschließt, dass erhaltungsrechtlich zuläs-sige Maßnahmen das Vorkaufsrecht begründen (vgl. 2.).

**1. Unbestimmte, nicht mit dem Regelungsregime des Erhaltungsrechts vereinba-
rer Ausschluss des § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E**

Nach dem aktuellen Wortlaut des § 26 Satz 2 BauGB-E ist die Ausübung des Vorkaufs-rechts zulässig, wenn im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zukünftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung im Sinne möglicher satzungswidriger Nut-zungsabsichten zu erwarten sind.

- a) Dies ist regelungstechnisch doppelt verfehlt. Denn zum einen ist der gewählte Wortlaut der Norm in besonderem Maße unbestimmt und zum anderen führt er zu Missverständ-nissen, die einer rechtssicheren Handhabung entgegenstehen.

Einerseits knüpft der Wortlaut der Norm an künftig nachteilige Ausstrahlungswirkungen auf die Umgebung infolge „möglicher“ satzungswidriger Nutzungsabsichten an. Damit löst er sich von der im Milieuschutzrecht maßgeblichen Verdrängungsgefahr, die sich

aus den beabsichtigten Maßnahmen des Eigentümers – hier den konkreten Nutzungsabsichten des Käufers – ergeben muss. Statt eine erhaltungsrechtswidrige Nutzungsabsicht konkret und objektbezogen festzustellen, erweckt der Wortlaut den missverständlichen Eindruck, es genüge bereits die abstrakte Möglichkeit nachteiliger Auswirkungen satzungswidriger Nutzungen auf die Umgebung. Die allgemeine Entwicklung der Umgebung im Milieuschutzgebiet kann der Käufer aber gerade nicht beeinflussen oder absehen, so dass dies kein tauglicher Anknüpfungspunkt ist und zu erheblicher Rechtsunsicherheit in der Praxis führen würde.

Die Anwendung des Vorkaufsrechts im Falle „satzungswidriger Nutzungsabsichten“ ist zudem sinnwidrig und überzeugt auch systematisch nicht. Zentrales Schutzinstrument zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Milieuschutzgebiet ist die Satzung selbst. Diese dient dazu satzungswidrige Nutzungen auszuschließen und zu verhindern. Die bloße Absicht des Käufers, das Grundstück künftig satzungswidrig zu nutzen, kann daher für sich genommen die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht rechtfertigen. Hinzu kommt, dass die Regelung nicht einmal eine konkrete satzungswidrige Nutzungsabsicht voraussetzt, sondern bereits auf die „Möglichkeit“ einer solchen Absicht und deren künftig zu erwartende Auswirkungen abstellt. Der Tatbestand wird damit einer weitreichenden Prognoseentscheidung geöffnet, ohne hinreichend klare Maßstäbe für deren Bewertung vorzugeben. Dies schafft erhebliche Rechtsunsicherheit für die Gemeinden und die betroffenen Grundstückserwerber und lässt eine Vielzahl gerichtlicher Auseinandersetzungen erwarten.

- b) Dies gilt umso mehr, als die Norm auch rechtspolitisch erheblichen Bedenken begegnet. Wie die Gesetzesbegründung erkennen lässt, versteht sich der Gesetzesentwurf maßgeblich als Reaktion auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zu Vorkaufsrechten in Milieuschutzgebieten. Zwar hat das Bundesverwaltungsgericht dort darauf abgestellt, dass nach der geltenden Fassung des § 26 Nr. 4 BauGB zukünftige Entwicklungen und satzungswidrige Nutzungsabsichten bei der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht berücksichtigt werden können. Es greift aber zu kurz, eine Neuregelung auf diesen einzelnen Aspekt der Entscheidung zu begrenzen.

Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 9. November 2021 – 4 C 1.20, NVwZ 2022, 75, Rn. 21 ff.

Anspruch einer gesetzgeberischen Lösung müsste es stattdessen sein, eine sinnvolle Verzahnung von Erhaltungsrecht und gemeindlichem Vorkaufsrecht zu ermöglichen. Im Gegensatz dazu macht es sich der vorliegende Entwurf schlicht zu einfach, in dem nur

ein Punkt des Urteils adressiert wird. Das Bundesverwaltungsgericht hat zudem explizit offengelassen, ob die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Gründe des Allgemeinwohls im Sinne des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt war. Auch welche Bedeutung der Nichtunterzeichnung einer Abwendungsvereinbarung nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Annahme einer satzungswidrigen Nutzungsabsicht zukommt, war nicht Gegenstand seiner Entscheidung.

Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 9. November 2021 – 4 C 1.20, NVwZ 2022, 75, Rn. 13.

Der Gesetzentwurf droht eine gemeindliche Praxis wiederzubeleben, deren Rechtmäßigkeit unabhängig von der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts erheblichen Zweifeln begegnet. Denn statt einer sinnvollen Ergänzung des Erhaltungsrechts, diene die Praxis vielmehr dazu, das Erhaltungsrecht durch die Hintertür des Vorkaufsrechts zu verschärfen. Den Käufern von Grundstücken wurden Abwendungsvereinbarungen angeboten, in denen erhaltungsrechtlich zulässige Maßnahmen wie Balkon- und Fahrstuhlanbauten oder energetische Sanierungen ausgeschlossen waren. Gerade die fehlende Unterzeichnung derartiger Vereinbarungen wurde dann als maßgeblicher Indikator für eine satzungswidrige Nutzungsabsicht angesehen.

Diese Praxis – die nun aufgrund der zu kurz gegriffenen und zudem regelungstechnisch misslungenen Ausgestaltung der Norm erneut Anwendung finden könnte – beruht aber auf einem unzulässigen Zirkelschluss:

- Nach der Konzeption des Gesetzgebers setzt die Abwendungsvereinbarung voraus, dass das Vorkaufsrecht tatsächlich gegeben ist. So zeigt die Praxis nach dem wegweisenden Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, wie das Verhältnis von Vorkaufsrecht und Abwendungsvereinbarungen richtigerweise zu verstehen ist. Ein Vorkaufsrecht besteht aktuell bei Leerstand, erhaltungswidrigen Nutzungen (bspw. Ferienwohnungen), erhaltungswidrigen Umbauten (Zusammenlegung oder Aufteilung von Wohnungen), Baureserven sowie schweren baulichen Mängeln. Kommunen können vom Käufer verlangen, sich in Abwendungsvereinbarungen auf ein Abstellen dieser Mängel zu verpflichten. Ein bestehendes Vorkaufsrecht kann so ausgeschlossen werden. Die Praxis zeigt zugleich, dass eine Abwendungsvereinbarung das Vorkaufsrecht voraussetzt, deren Nichtabschluss aber nicht das Vorkaufsrecht begründet.
- Erhaltungsrechtlich gemäß § 172 BauGB zulässige Maßnahmen können dagegen kein Vorkaufsrecht begründen. Erst recht kann aus rechtmäßigem Verhalten nicht

auf „satzungswidrige Nutzungsabsichten“ geschlossen werden. Der Nichtabschluss einer Abwendungsvereinbarung, in der das Unterlassen an sich rechtmäßiger Maßnahmen verlangt wird, kann dementsprechend keine satzungswidrigen Nutzungsabsichten und erst recht kein Vorkaufsrecht begründen.

- Unabhängig davon stellt sich die Frage, warum bei einem Haus, dass keine Mängel aufweist, ein Vorkaufsrecht aus Gründen des Allgemeinwohls gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB gerechtfertigt sein soll. Daran ändert auch der zwischenzeitlich eingeführte Satz 2 nichts, wonach dem Wohl der Allgemeinheit insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen kann. Denn unabhängig von der Eigentümerschaft dient ein – mängelfreies und satzungsgemäß genutztes – Wohnhaus ohne weiteres der Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde.

Ein bloßes Anknüpfen an die gemeindliche Praxis vor der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist daher schlicht nicht sinnvoll, weil sie – wie dargestellt – ganz erheblichen rechtlichen Bedenken begegnen würde. Rechtsfolge wären erneut langjährige Rechtsstreitigkeiten, die ähnlich weitreichende Konsequenzen haben könnten, wie die Beanstandung der gemeindlichen Praxis vor der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts.

2. Änderungsvorschlag für § 26 Satz 2 BauGB-E

Ich schlage daher vor – sofern an einem Ausschluss des § 26 Satz 1 Nr. 4 BauGB-E festgehalten werden soll – § 26 Satz 2 BauGB-E wie folgt zu ändern:

„Satz 1 Nummer 4 gilt nicht für Grundstücke im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2, wenn aufgrund der Umstände des Erwerbs oder erkennbarer Nutzungsabsichten des Erwerbers aus besonderen städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet ist oder konkret zu werden droht; § 172 Absatz 4 Satz 3 gilt entsprechend.“

Dieser Vorschlag knüpft unmittelbar an den Gesetzeswortlaut des Erhaltensrechts an und entfernt sich von dem – wie dargestellt – problematischen Begriff der „satzungswidrigen Nutzungsabsichten“. Zudem stellt er vor allem durch den Verweis auf § 172 Abs. 4 Satz 3 BauGB klar, dass erhaltungsrechtlich zulässige Maßnahmen kein Vorkaufsrecht begründen können. Damit wird verhindert, dass die unabhängig von der fehlenden gesetzlichen Grundlage mit den Regelungen des Vorkaufsrechts nicht in Einklang stehende frühere Praxis der Gemeinden (vgl. 1.) in Zukunft ausgeschlossen ist.

Erhaltungsrechtlich zulässige Maßnahmen könnten folglich mit dem Regelungsvorschlag auch nicht mehr zum Gegenstand einer Abwendungsvereinbarung gemacht werden, was zusätzlich in der Gesetzesbegründung entsprechend klargestellt werden sollte.

II. ARTIKEL 1 NR. 14 DES ÄNDERUNGSGESETZES: § 9 ABS. 1 NR. 23 LIT. A) AA) REF-E

Bedauerlich ist aus meiner Sicht, dass die noch im Referentenentwurf vorgesehene Möglichkeit zur Festsetzung von Immissionswerten unter Abweichung von der Sportanlagenlärmschutzverordnung in begründeten Fällen gestrichen wurde. Im Sinne der Stärkung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde und der Förderung des Wohnungsneubaus sollte dies überdacht und die Regelung wieder in § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB aufgenommen werden.

Mit der Einfügung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB durch den Bau-Turbo hat sich der Gesetzgeber bewusst für eine flexiblere Lärmkonfliktlösung in gewachsenen Siedlungsbereichen entschieden. Dies dient dazu, dringend benötigten Wohnungsbau auch in lärmvorbelasteten Lagen zu ermöglichen, ohne dabei Einbußen an Wohnqualität hinnehmen zu müssen.

Vgl. BT-Drucksache 21/781 (neu) vom 7. Juli 2025, Seite 20.

Zulässig sind daher in begründeten Fällen Festsetzungen unter umfassender Abweichung von sämtlichen Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). In der Praxis sind hiervon vor allem die Festsetzung von Innenpegellösungen und von der TA Lärm abweichenden Außenpegeln erfasst.

Vgl. umfassend Hellriegel/Artmann, BauR 2026, 1441 (1443 ff.).

Die dadurch geschaffenen Handlungsoptionen der Gemeinde finden in der Praxis auch Anklang und werden in neuen Bebauungsplanverfahren zur Anwendung gebracht.

Ähnliche Konfliktsituation ergeben sich in lärmvorbelasteten Gebieten aber auch für den Lärm, der durch den Betrieb von Sportanlagen verursacht wird. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Situation ist eine Aufnahme auch der Sportanlagenlärmschutzverordnung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB – wie sie der Referentenentwurf noch vorsah – nur konsequent und zu begrüßen.

Insbesondere ist auch nicht zu erwarten, dass hierdurch eine einseitige Verschiebung zu Lasten des Lärm- und damit Gesundheitsschutzes erfolgen würde. § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. a) aa) BauGB begründet allein eine Abweichungsmöglichkeit „in begründeten Fällen“, was im Zusammenspiel mit § 1 Abs. 7 BauGB eine planerische Abwägung voraussetzt, ob und inwieweit von entsprechenden Werten abgewichen werden kann. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse markiert dabei stets die Grenze nach oben.

Vgl. BT-Drucksache 21/781 (neu) vom 7. Juli 2025, Seite 21; so zutreffend auch die Begründung des Referentenentwurfs, Stand: April 2026, Seite 94; Hellriegel/Artmann, BauR 2026, 1441 (1447).

Vor dem Hintergrund des vom Gesetzgeber durch den Bau-Turbo, § 1 Abs. 7a BauGB-E und anderen Regelungen anerkannten, dringenden Bedarfs an Wohnraum, ist die Streichung nicht nachvollziehbar.

In diesem Kontext ist zudem mit Nachdruck anzumahnen, dass für den immissionschutzrechtlichen Vollzug gegenüber emittierenden Betrieben ein Bedürfnis für die Anpassung der TA Lärm besteht, um Klarheit für den anzuwendenden Maßstab zum Beispiel bei Änderungsgenehmigungen zu schaffen. Dies zeigen auch die bisherigen praktischen Erkenntnisse nach Inkrafttreten des Bau-Turbos.

Aus diesem Grund sollte die im Koalitionsvertrag angekündigte Weiterentwicklung sowohl der TA Lärm als auch der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen,

Vgl. den Koalitionsvertrag „Verantwortung für Deutschland“ zwischen CDU, CSU und SPD vom 5. Mai 2025, Seite 23,

umgehend umgesetzt werden.

III. ARTIKEL 2 NR. 13 D) DES ÄNDERUNGSGESETZES: § 11 ABS. 3 SATZ 5 BAUNVO-E

Die Einfügung eines Satzes 5 in § 11 Abs. 3 BauNVO-E mit der damit verbundenen „Privilegierung“ von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben begrüße ich ausdrücklich. Allerdings ist der gewählte Rechtsbegriff „maßvoll“ zu unbestimmt und könnte in Verbindung mit der Gesetzesbegründung die Zulässigkeit von größeren Märkten sogar verschlechtern (vgl. 1.). Zu bevorzugen ist aus meiner Sicht eine von Fachexperten

entwickelte, wettbewerbsneutrale Formulierung, die zudem an die Zentrenverträglichkeit des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs anknüpft (vgl. 2).

1. Unbestimmte, dem Zweck der Novellierung nicht zuträgliche Formulierung

Die gewählte Formulierung, einer „maßvollen Überschreitung“ der in Satz 3 genannten Geschossfläche von 1.200 qm kann eine rechtssichere, vom Gesetzgeber eigentlich intendierte Erleichterung der Genehmigungspraxis für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe,

vgl. BT-Drucksache 21/6588 vom 22. Juni 2026, Seite 147,

nicht ausreichend gewährleisten.

Die in der Begründung zusätzlich enthaltene Schwellenwert-Regelung (Überschreitung von 300 qm) könnte vielmehr sogar zu gegenteiligen Effekten führen. Obwohl der Gesetzgeber die erhöhten Flächenbedarfe des Lebensmitteleinzelhandels erkennt, werden durch die konkrete Bezugnahme auf diesen Wert kleinere Märkte mit einer Geschossfläche bis 1.500 qm privilegiert. Für größere Märkte würde sich deren Zulässigkeit aber durch die Anknüpfung an einen klaren Zahlenwert in der Praxis eventuell sogar verschlechtern.

2. Änderungsvorschlag für § 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO-E

Ich schlage deshalb vor, § 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO-E wie von den Herrn Dr. Lüttgau, Dr. Hennig, Dr. Schmidt-Bleker, Föhrer und Wagner vorgeschlagen, zu ändern:

„Bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment besteht bei einer Überschreitung der Geschossfläche nach Satz 3 in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen ein wesentlicher Anhaltspunkt für das Nichtvorliegen von Auswirkungen im Sinne des Satzes 2, wenn die Betriebe der verbrauchernahen Versorgung dienen, es sei denn von ihnen sind schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden zu erwarten.“

Die gewählte Formulierung „üblicher Rahmen“ ermöglicht zutreffend eine wettbewerbsneutrale Erfassung aller Betriebsformen der Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, ohne in der Rechtsanwendung eine Verschlechterung der Zulässigkeit großer Lebensmittelvollsortimenter zu riskieren. Die darüber hinaus ergänzte Anknüpfung an die

„städtebauliche Sicht“ gestattet es zudem, einzelfallbezogene Besonderheiten, wie die Größe der Gemeinde oder die Lage im Ortsteil, hinreichend zu berücksichtigen.

Zudem wird der Zusatz am Ende des Vorschlags dem allgemeinen Zweck der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in besonderem Maße gerecht. Hierdurch wird klargestellt, dass bei Überschreitung der Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche die Verträglichkeit für zentrale Versorgungsbereiche einzelfallbezogen nachzuweisen ist.

Entsprechend wäre auch die Gesetzesbegründung an verschiedenen Stellen anzupassen und Klarstellungen einzufügen, um Konflikte mit raumordnungsrechtlichen Vorgaben und weitere Rechtsunsicherheit zu vermeiden.

Vgl. umfassend zu den gebotenen Anpassungen Dr. Lüttgau/Dr. Hennig/
Dr. Schmidt-Bleker, Föhrer, Wagner, Fachbeitrag zum Gesetzentwurf der
Bundesregierung vom 10. Juli 2026, Seite 2 ff.

IV. GESAMTERGEBNIS

Eine Vielzahl der vorgesehenen Regelungen, insbesondere, soweit sie eine Beschleunigung und Verschlinkung von Planverfahren vorsehen, sind zu begrüßen. Allerdings ergeben sich für einige Detailregelungen rechtliche Bedenken, weshalb das Gesetzgebungsvorhaben anhand der aufgezeigten Vorschläge angepasst werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Hellriegel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht