

21. Wahlperiode



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung,
Bauwesen und Kommunen

Ausschussdrucksache 21(24)150-D

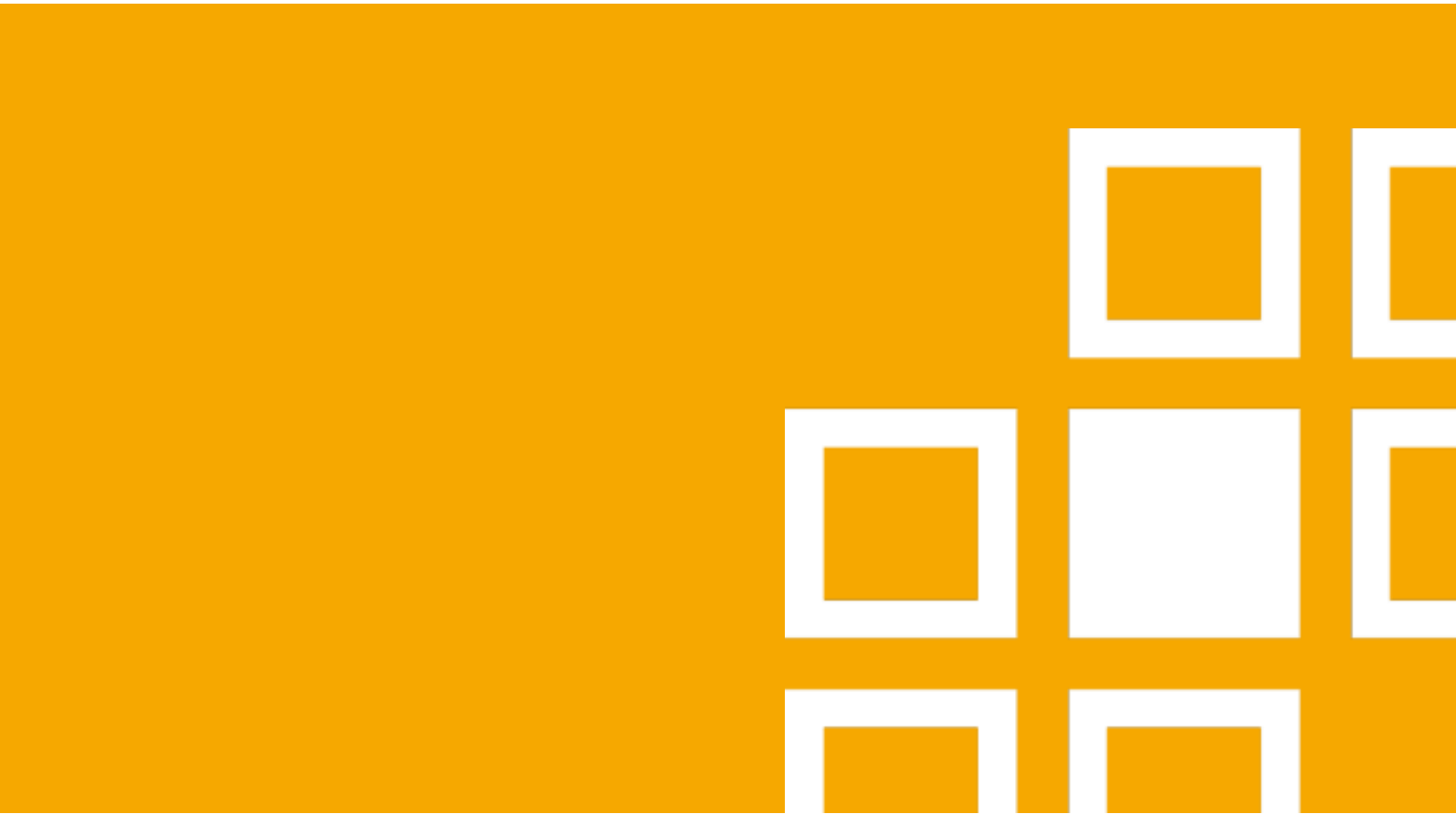
Datum: 16.09.2026

Stellungnahme der SV Aygöl Özkan (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.)
zur Anhörung am 23. September 2026
zum Thema „BauGB-Novelle“

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

STELLUNGNAHME

Stand: 14.09.2026



Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts im Rahmen der öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages am 23.09.2026

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Inhaltsverzeichnis

A. Zusammenfassung und Empfehlung.....	4
B. Im Einzelnen	6
§ 1 BauGB – Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	6
§ 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	9
§ 2 BauGB – Aufstellung der Bauleitpläne	10
§ 2a BauGB – Umweltprüfung	11
§ 3 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit.....	12
§ 4 BauGB – Beteiligung der Behörden.....	13
§ 4a BauGB – Präklusion	13
§ 4b BauGB – Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens.....	14
§ 5 BauGB – Flächennutzungsplan	15
§ 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplans	16
§ 11 BauGB – Städtebaulicher Vertrag.....	18
§ 12 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan	19
§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren.....	19
§ 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung	20
§ 24 BauGB – Allgemeines Vorkaufsrecht.....	20
§ 26 BauGB – Ausschluss des Vorkaufsrechts.....	22
§ 28a BauGB – Erwerbsrecht	23
§ 28b BauGB – Mitteilungspflicht bei Gesellschaften mit Grundeigentum.....	24
§ 58a BauGB – Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt	25
§ 135d BauGB – Ersatzgeld	26
§ 135e BauGB – Wiederherstellungssatzung	27
§ 135f BauGB – Wiederherstellungsbeitrag.....	27
§ 172 BauGB – Erhaltungssatzung	28
§ 175a BauGB – Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	29
§ 191a BauGB – Instrumente zur Klimaanpassung	30
§ 193 BauGB – Aufgaben des Gutachterausschusses	31
§ 216a BauGB – Unwirksamkeit von B-Plänen mit Abweichungen von der TA Lärm	31

§ 7 BauNVO – Kerngebiete	33
§ 11 Abs. 2a BauNVO – Experimentelle Mischgebiete	33
§ 11 Abs. 3 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel.....	33
§ 19 Abs. 6 BauNVO – Grün- und Retentionsdächer.....	34
§ 19a BauNVO – Versiegelungsfaktor:.....	35
§ 20 BauNVO – Vollgeschossbegriff	35
§ 20a BauNVO – Verkaufsflächenzahl	36
§ 2 ROG – Grundsätze der Raumordnung (Resilienz, Sicherheit, Wohnbauland).....	37
§ 13 ROG – Raumordnungspläne und Koordinierungsfunktion.....	38
§ 29 ROG (entfallen) – Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf.....	38

A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der ZIA bedankt sich für die Einladung als Sachverständiger zur öffentlichen Anhörung des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen des Deutschen Bundestages (Drucksache 21/6588) und für die Gelegenheit, die Positionen der Immobilienwirtschaft zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts in das laufende Gesetzgebungsverfahren einzubringen.

Die Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts bietet die Chance, Planungs- und Genehmigungsverfahren spürbar zu beschleunigen, die Rechtsanwendung zu vereinfachen und Investitionen in Wohnungsbau, Gewerbe und Infrastruktur zu erleichtern. Der ZIA unterstützt dieses Anliegen ausdrücklich und bewertet den vorliegenden Gesetzentwurf daran, ob er in der Praxis zu schnelleren, einfacheren und rechtssicheren Verfahren führt. Die nachfolgende Stellungnahme enthält hierzu die wesentlichen Bewertungen sowie konkrete Vorschläge für das weitere parlamentarische Verfahren.

Der ZIA begrüßt den Regierungsentwurf zur Novelle des Baugesetzbuchs als wichtigen politischen Impuls.

Besonders hervorzuheben sind aus Sicht des ZIA folgende positiven Punkte:

- Die **Ausweitung und bessere Nutzbarkeit beschleunigter bzw. vereinfachter Verfahren**, insbesondere in den §§ 13 und 13a BauGB, weil dadurch Innenentwicklung, Nachverdichtung und punktuelle Plananpassungen leichter planungsrechtlich abgesichert werden können;
- die **Einbeziehung serieller und modularer Bauweisen** in die planerische Abwägung zur Förderung kosten- und zeiteffizienten Wohnungsbaus;
- die **Digitalisierung und Straffung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in den §§ 3 und 4 BauGB, womit Medienbrüche reduziert, Verfahrensschritte gebündelt und Beteiligungsverfahren beschleunigt werden;
- die **Flexibilisierung einzelner planungsrechtlicher Instrumente**, insbesondere beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan und bei der stärkeren Berücksichtigung des Wohnungsbaus, wodurch die Umsetzbarkeit komplexer Quartiers-, Revitalisierungs- und Umnutzungsprojekte verbessert werden kann.

Kritisch zu bewerten sind hingegen:

- Das **Fehlen wirksamer Rechtsfolgen bei Fristüberschreitungen**, insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Verfahrensfristen, weil dadurch zentrale Beschleunigungsregelungen ihren praktischen Steuerungsgehalt verlieren;
- die **Einführung zusätzlicher kosten- und auflagenintensiver Instrumente**, insbesondere des sozialen Flächenbeitrags, des Ersatz- und Wiederherstellungsregimes sowie neuer Klima- und Begrünungsvorgaben, die dazu führen können, dass Projekte verzögert, verkleinert oder gar nicht umgesetzt werden. Dadurch wird der Entlastungseffekt anderer Teile der Novelle unterlaufen;

- die **fehlende Lösung zentraler Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe**, weil der Entwurf den Schutz bestehender gewerblicher Nutzungen nur punktuell adressiert und die rechtssichere planerische Bewältigung von Immissionskonflikten weiterhin unzureichend ausgestaltet bleibt;
- die **Ausweitung von Vorkaufsrechten und Informationspflichten mit erheblichen Folgen für legitime Geschäftstransaktionen in Bezug auf Sacheinlagen**. Die geplanten Regelungen erfassen ohne hinreichende Differenzierung auch reguläre institutionelle Portfoliotransaktionen, die steuerrechtlich zulässig sind und keine Umgehungsabsicht verfolgen. Die Einbringung von Grundstücken gegen Gesellschaftsanteile erfasst regelmäßig übliche Sachverhalte;
- die **angedachte Umsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung im BauGB zum jetzigen Zeitpunkt**. Ohne einen national abgestimmten Wiederherstellungsplan und klar definierte Ziele, Prioritäten und Bewertungsmaßstäbe fehlt die Grundlage, das Bauplanungsrecht an dieser Stelle anzutasten;
- die **Einführung eines Versiegelungsfaktors** in die BauNVO, der für aufwändigere und längere Verfahren sowie höhere Kosten sorgen kann, ohne dass ein zusätzlicher, über die bestehenden Instrumente hinausgehender, Mehrwert erkennbar ist.

Maßgeblich ist daher, ob die Novelle in ihrer Gesamtschau tatsächlich zu schnelleren, rechtssicheren und investitionsfreundlichen Verfahren führt. Trotz einzelner sinnvoller Modernisierungsschritte bleibt der Regierungsentwurf hinter diesem Anspruch zurück, weil sich Beschleunigungsansätze und neue Anforderungen strukturell gegenseitig relativieren. **Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass Beschleunigungsregelungen nur dann ihre intendierte Wirkung entfalten können, wenn die für Planung und Genehmigung zuständigen kommunalen Behörden personell, organisatorisch und technisch entsprechend ausgestattet sind. Ohne eine flankierende Stärkung der kommunalen Verwaltung droht, dass die vorgesehenen Regelungen keinen messbaren Beschleunigungseffekt erzielen.**

Zentrales Petitum des ZIA:

Der Entwurf der Baugesetzbuchnovelle sollte im weiteren Verfahren konsequenter auf Beschleunigung, Planbarkeit und Investitionsfreundlichkeit ausgerichtet werden. Erforderlich sind insbesondere kürzere und verbindlichere Fristen, mehr Nutzungsflexibilität im Bestand und in gemischten Quartieren, eine praxistaugliche Ausgestaltung der Klimaanpassungs- und Ausgleichsinstrumente sowie eine deutliche Begrenzung zusätzlicher Zugriffs- und Mitteilungspflichten beim kommunalen Vorkaufsrecht.

Gleichzeitig ist es unumgänglich, eine Reform anzustoßen, an deren Ende das Baugesetzbuch aktuelle Entwicklungen nicht nur aufnimmt, sondern auch ausreichend beantwortet. Das BauGB ist über Jahrzehnte erweitert, überformt und mit immer neuen

Abwägungspflichten, Sondertatbeständen und Verfahrensschritten angereichert worden. Die Folge ist ein hochkomplexes, schwer handhabbares Regelwerk, das Planung und Bauen nicht steuert, sondern lähmt. Gründe hierfür sind die wachsende Zahl konkurrierender öffentlicher Belange, ausufernde Umweltprüfungen, Mehrfachbeteiligungen sowie eine hohe Anfälligkeit für formale Fehler und Rechtsstreitigkeiten.

Der ZIA fordert deshalb eine umfassende Weiterentwicklung und grundsätzliche Neustrukturierung des öffentlichen Baurechts, wie es beispielsweise in den Niederlanden umgesetzt wurde.

B. Im Einzelnen

Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuchs

§ 1 BauGB – Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Grundsätzlich zu § 1 BauGB: Aus Sicht des ZIA muss die Novelle des Baugesetzbuches vor allem dazu beitragen, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, die Rechtsanwendung zu vereinfachen und somit die Investitionssicherheit zu stärken. Änderungen im allgemeinen Abwägungsprogramm des § 1 BauGB sind deshalb daran zu messen, ob sie in der Praxis zu mehr Klarheit und zu schnelleren Verfahren führen. Genau daran bestehen bei der vorgesehenen Überarbeitung aus Sicht des ZIA erhebliche Zweifel.

Die vorgeschlagenen Änderungen sind überwiegend keine materiellen Neuregelungen, sondern erschöpfen sich – nicht zuletzt gerade wegen ihres nur beispielhaften Charakters – in einer neuen Systematisierung. Angesichts des dringenden Bedarfs nach Verfahrensbeschleunigung erscheinen Änderungen des Gesetzes, die kein Beschleunigungspotenzial bieten, kontraproduktiv. Gesetzesänderungen sollten auf das Notwendigste beschränkt werden.

§ 1 Abs. 5 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung – Gleichrangigkeit städtebaulicher Belange

Die Zielsetzung des § 1 Abs. 5 BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten, ist grundsätzlich richtig.

Positiv hervorzuheben ist zudem die ausdrückliche Verankerung der sogenannten „dreifachen Innenentwicklung“. Sie kann bei praxistauglicher Anwendung einen wichtigen Beitrag zur besseren Verzahnung von baulicher Entwicklung, Freiraumentwicklung und Mobilität leisten.

Der ZIA warnt davor, die zusätzliche gesetzliche Aufladung dieser Zielbestimmung durch den neuen, unbestimmten Rechtsbegriff des „bezahlbaren Wohnraums“ zu untersetzen. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum ist ein zentrales gesellschaftliches Anliegen. Bezahlbarkeit wird dabei in erster Linie durch ausreichendes Angebot erreicht.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist entscheidend, dass § 1 Abs. 5 BauGB nicht als Einfallstor für zusätzliche planerische oder vertragliche Belastungen genutzt wird. Die Stärkung der Wohnungsversorgung darf nicht über steigende Regulierungs- und Komplexitätsanforderungen erfolgen, sondern muss insbesondere auf eine Beschleunigung von Planung und Realisierung sowie auf eine Ausweitung des Angebots ausgerichtet bleiben.

Die zusätzliche ausdrückliche Aufnahme des Belangs eines ausreichenden Zugangs zu Grün- und Freiflächen ist aus Sicht des ZIA nicht erforderlich. Der Belangekatalog im Baugesetzbuch ist bereits heute offen ausgestaltet, sodass entsprechende Aspekte in der Planungspraxis berücksichtigt werden können.

Die Ergänzung führt daher nicht zu einem inhaltlichen Mehrwert, wohl aber zu einer weiteren Ausdifferenzierung des Normenkatalogs. Dies erhöht den Prüf- und Begründungsaufwand und kann zusätzliche Abwägungs- und Rechtsunsicherheiten mit sich bringen.

Vor dem Hintergrund einer gefestigten Rechtsprechung und eingespielten Anwendungspraxis sollte der bestehende Katalog nicht weiter überfrachtet werden. Für eine verlässliche und handhabbare Bauleitplanung ist es entscheidend, die bestehenden Strukturen beizubehalten und zusätzliche pauschale Anforderungen zu vermeiden.

Petition:

Der ZIA fordert, auf die zusätzliche ausdrückliche Aufnahme des Belangs eines ausreichenden Zugangs zu Grün- und Freiflächen zu verzichten. Der bestehende, offene Belangekatalog bietet bereits ausreichenden Spielraum und sollte im Interesse von Rechtssicherheit und Verfahrensvereinfachung nicht weiter ausdifferenziert werden.

§ 1 Abs. 6 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung - Steigende Abwägungsanforderungen

Die in § 1 Abs. 6 BauGB vorgesehene Erweiterung und Ausdifferenzierung des Katalogs der öffentlichen Belange führt zu einer weiteren Erhöhung der Abwägungsanforderungen in der Bauleitplanung. Damit wächst der Umfang des zu prüfenden und zu begründenden Abwägungsmaterials. Dies hat unmittelbare Folgen für Verfahrensdauer, Rechtsunsicherheit und die Anfälligkeit von Planungen für Konflikte und gerichtliche Überprüfungen.

Gerade vor dem Hintergrund des erklärten Ziels der Verfahrensbeschleunigung ist diese Entwicklung kritisch zu bewerten. § 1 Abs. 6 BauGB gehört bereits heute zu den zentralen Ursachen langwieriger Bauleitplanverfahren. Eine weitere Aufblähung des Abwägungskatalogs trägt nicht zu besseren planerischen Entscheidungen bei, erhöht jedoch regelmäßig die Komplexität und verlängert Verfahren.

Positiv zu bewerten ist die Aufnahme der Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens. Dies stellt einen bedeutenden Schritt dar, um die Bauweise, die beim Geschosswohnungsbau trotz erheblicher Kosten- und Zeitvorteile bislang nur einen Anteil von rund fünf Prozent erreicht, bereits frühzeitig im Prozess zu etablieren. Die Gemeinde wird damit verpflichtet, die Anwendung serieller oder modularer Bauweisen bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen und gegebenenfalls nachvollziehbar zu begründen, aus welchen Gründen hiervon abgesehen werden soll. Maßgebliche Abwägungsbelange sind dabei insbesondere die Schaffung von Wohnraum sowie Aspekte der Baukostendämpfung und Realisierungsbeschleunigung. Zwar begründet dies keinen Zwang zur Anwendung serieller und modularer Bauweisen, wohl aber eine Pflicht zur Abwägung. Ferner führt es dazu, bereits in den planerischen Festsetzungen oder städtebaulichen Darstellungen solche Kubaturen zu berücksichtigen, die serielle oder modulare Bauweisen ermöglichen. Wird diese Planungsgrundlage nicht zu Beginn geschaffen, lässt sich dies im späteren Verfahren nur mit erheblichem Aufwand korrigieren.

Unabhängig vom Bauplanungsrecht ist festzustellen, dass die wesentlichen Hemmnisse für den breiten Einsatz serieller und modularer Bauweisen derzeit außerhalb des BauGB liegen. Neben dem Bauordnungsrecht der Länder wirken insbesondere langwierige Genehmigungsverfahren, uneinheitliche technische Anforderungen sowie eine fehlende Harmonisierung der Landesbauordnungen bremsend.

Hinzu kommt die restriktive Ausgestaltung des Vergaberechts, insbesondere die Pflicht zur losweisen Vergabe, die serielle und modulare Baukonzepte regelmäßig konterkariert. Die Zergliederung von Leistungen verhindert integrierte Systemlösungen, erschwert industrielle Vorfertigung und unterbindet Skaleneffekte. Damit werden genau jene Effizienzgewinne vereitelt, die serielle und modulare Bauweisen eigentlich ermöglichen sollen.

§ 1 Abs. 7a BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung – „Überragendes öffentliches Interesse für den Wohnungsbau“

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist auch die Einführung von § 1 Abs. 7a BauGB zu begrüßen, wonach Wohnbebauung in angespannten Wohnungsmärkten im überragenden öffentlichen Interesse liegt und als vorrangiger Belang in Abwägungen eingebracht werden muss. Das hat das Potenzial, die Bauleitplanung für Wohnen deutlich zu erleichtern.

Diese gesetzliche Festlegung kann nicht nur die Bauleitplanung erleichtern, sondern auch auf der Ebene der Genehmigungsverfahren, insbesondere bei der Entscheidung über Befreiungen und Abweichungen oder Zulassungen nach Fachrecht (Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz) dazu führen, dass sich das Wohnen leichter gegen andere Belange und Interessen bei späteren Genehmigungen von Wohngebäuden und ergänzende Nutzungen durchsetzt. Insbesondere Ausnahmetatbestände im Natur- und Umweltschutz können durch diese Begriffsbestimmung einfacher und schneller begründet werden. Auch langwierige Abwägungen im Landschafts- oder Denkmalschutz können so deutlich verkürzt werden. Gleichwohl darf die Ausweitung der Abwägungsbelange nicht dazu führen, dass Verfahren noch komplexer und konflikthanfälliger werden. Aus Sicht des ZIA positiv zu bewerten ist die Klarstellung im Regierungsentwurf, dass die Berücksichtigung des Ziels der Klimaanpassung nach dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz allein nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu erfolgen hat.

Kritisch anzumerken ist jedoch, dass das gesellschaftlich zentrale Anliegen der Sicherung ausreichenden Wohnraums durch eine Inflation anderer, zwischenzeitlich geschaffene überragende öffentliche Interessen relativiert zu werden droht.

Petition:

§ 1 Abs. 7 BauGB sollte so nachgeschärft werden, dass das überragende öffentliche Interesse des Wohnungsbaus in der Abwägung nicht durch zusätzliche, gleichrangig formulierte Zielsetzungen entwertet wird. Die Gewichtung des Wohnungsbaus muss praktisch wirksam sein. Denn die Erweiterung des Belangekatalogs um weitere soziale, ökologische und konzeptionelle Aspekte erhöht zugleich die Komplexität der Abwägung. Zumindest sollte in der Fachgesetzgebung die Reichweite der Priorisierung von überragenden öffentlichen Interessen ausdrücklich auf die jeweilige fachrechtliche Entscheidung beschränkt werden, um einen Wildwuchs wie bei der Festlegung des überragenden öffentlichen Interesses in § 2 EEG zu verhindern.

§ 1a BauGB – Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Mit § 1a BauGB wird einerseits das Ersatzgeld als Kompensationsmöglichkeit im Städtebaurecht eingeführt, andererseits werden Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepte ausdrücklich in die planerische Abwägung aufgenommen. Dies schafft mehr systematische Kohärenz, erhöht aber zugleich die Anforderungen an Planung, Nachweis und Projektkalkulation. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist kritisch zu bewerten, dass zusätzliche klima- und wasserbezogene Prüfanforderungen die erhoffte Verfahrensbeschleunigung teilweise wieder relativieren können.

Die Öffnung der Bauleitplanung für die Option zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (vgl. auch § 15 Abs. 5 BNatSchG) durch Einführung des Ersatzgeldes nach § 1a Abs.

3 i. V. m. § 135d BauGB kann das Verfahren dort entlasten, wo Ausgleichsflächen fehlen. Der ZIA bewertet dies grundsätzlich positiv. Ferner ist zu begrüßen, dass für die Bauleitplanung ein gegenüber dem Bundesnaturschutzgesetz und dem geplanten Gesetz zur Stärkung der Natürlichen Infrastruktur und zur Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung selbstständiges Regime für die Ausgestaltung der Ersatzzahlungen geschaffen werden soll, dass den Besonderheiten der Bauleitplanung Rechnung trägt.

Petition 1: Es ist klarzustellen, dass für Ausgleichs- und Ersatzzahlungen im Rahmen der Bauleitplanung ausschließlich die Regelungen des Baugesetzbuchs maßgeblich sind. Ein Rückgriff auf fachgesetzliche Ersatzgeldregelungen des Naturschutzes ist auszuschließen.

Gleichzeitig ist Bauleitplanung nicht isoliert zu betrachten. Planung und spätere Zulassung bilden einen einheitlichen Gesamtprozess, an dessen Ende die Realisierung des Vorhabens stehen muss. In diesem Zusammenhang besteht ein erheblicher Wertungswiderspruch zu dem geplanten Gesetz zur Stärkung der Natürlichen Infrastruktur und zur Fortentwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Soweit dort der Einsatz von Ersatzgeld auf der Projektebene beschränkt und zugleich mit zusätzlichen Kostenaufschlägen versehen wird, droht die im BauGB angelegte Erleichterung faktisch unterlaufen zu werden. Dies betrifft insbesondere Vorhaben nach § 34 BauGB, § 35 BauGB sowie Vorhaben auf Grundlage einfacher Bebauungspläne.

Petition 2: Für Vorhaben, die auf Grundlage einfacher Bebauungspläne, nach § 34 BauGB, § 35 BauGB oder aufgrund von Befreiungen zugelassen werden, sind inhaltlich übertragbare Regelungen zu schaffen, die keine strengeren Anforderungen an Ersatzzahlungen vorsehen als in § 135d BauGB.

Kritisch zu bewerten ist ferner die verpflichtende Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorge und Hitzebelastungskarten. Dies erhöht den Prüfaufwand und kann Planverfahren verlängern. Diese Belange sind bereits heute Bestandteil der planerischen Abwägung. Ihre zusätzliche Normierung in § 1a BauGB erhöht den Prüfaufwand und die Begründungslasten, ohne einen Mehrwert für Rechtsklarheit und Verfahrensbeschleunigung zu schaffen.

Petition 3: § 1a Abs. 4 BauGB sollte ersatzlos gestrichen werden.

§ 2 BauGB – Aufstellung der Bauleitpläne (Digitalisierung)

Die verbindliche Einführung des Standards XPlanung in § 2 Abs. 4 BauGB ist ein wichtiger und vom ZIA seit Jahren geforderter Schritt. Für die Immobilienwirtschaft ist die Digitalisierung der Planunterlagen und Verfahren ein zentraler Hebel für mehr

Tempo, Transparenz und Standardisierung. Der positive Effekt der Digitalisierung stellt sich jedoch nur dann ein, wenn die Kommunen tatsächlich in die Lage versetzt werden, die neuen digitalen Anforderungen umzusetzen. Die Digitalisierung der Bauleitplanung darf nicht einseitig zulasten der Kommunen verordnet werden. Die Verpflichtung zur Nutzung von XPlanung ist nur dann sachgerecht, wenn Bund und Länder zugleich für eine verbindliche finanzielle, personelle und technische Befähigung der Kommunen sorgen.

§ 2a BauGB – Umweltprüfung

Im neuen § 2a BauGB sollen die Anforderungen an die Umweltprüfung und den Umweltbericht vereinfacht werden. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht gehören in vielen Bauleitplanverfahren zu den Hauptgründen für Verzögerungen oder Rechtsunsicherheiten. Die vorgesehenen Vereinfachungen finden daher grundsätzliche Unterstützung. Positiv ist auch die stärkere Fokussierung des Untersuchungsrahmens. Die Festlegung des Untersuchungsrahmens auf Grundlage der Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB kann zur Verfahrensklarheit beitragen.

Gleichwohl bleibt die Umweltprüfung ein zentraler Komplexitäts- und Verzögerungsfaktor in der Bauleitplanung. In der Praxis hat sich der Umstand als wesentlicher Zeit- und Kostentreiber herausgestellt, dass die Gemeinden aus eigener Unsicherheit heraus nicht erforderliche Umweltprüfungen durchgeführt oder verlangt haben. Je deutlicher die Vorgabe an die Gemeinden ist, desto wirksamer können diese Verzögerungen reduziert werden.

Kritisch bleibt jedoch, dass die Anforderungen an die Festlegung des Untersuchungsrahmens weiterhin nicht hinreichend konkretisiert sind. Auch die Anknüpfung an die Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB ersetzt keine klaren inhaltlichen Begrenzungskriterien für den Untersuchungsumfang.

Dies führt in der Praxis dazu, dass Untersuchungsrahmen häufig zu breit gefasst werden, da die Stellungnahmen der beteiligten Behörden regelmäßig zu einer Ausweitung statt zu einer Fokussierung der zu prüfenden Umweltbelange führen. Hierdurch entstehen weiterhin unnötige Prüf- und Gutachtenanforderungen.

Der ZIA sieht den ausdrücklichen spiegelbildlichen Verweis auf die Vorhaben nach Nr. 18.1 bis Nr. 18.9 Anlage 1 UVPG in § 2a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und die verpflichtende Anwendung der Anlage 2 kritisch. Bei den Vorhaben nach Nr. 18.1 bis Nr. 18.9 (insbesondere Nr. 18.5 bis Nr. 18.9) der Anlage 1 zum UVPG bietet die UVP-Richtlinie 2011/92/EU Spielräume, die deutschen Anforderungen zu relativieren. Die Öffnung für die Regelung durch die Länder öffnet das Tor zu weiterer Zersplitterung. Hier besteht die Möglichkeit, der zeitfressenden und kostentreibenden föderalen Zersplitterung entgegenzuwirken und die Anforderungen im Rahmen der EU-rechtlichen Vorgaben zu senken. Diese Gelegenheit sollte nicht verstreichen.

Petition:

Die Festlegung des Untersuchungsrahmens in § 2a BauGB sollte im Gesetz weiter konkretisiert und auf das fachlich Erforderliche begrenzt werden. So sollte im neu zu schaffenden § 2a Abs. 2 BauGB der Wortlaut dahin geschärft werden, dass „nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet“ werden dürfen. In § 2a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sollte nicht auf den Anhang 1 des UVPG verwiesen werden, sondern die Anwendung von BauGB Anlage 2 ist nur auf die zwingend prüfungsbedürftigen europarechtlichen Vorhaben zu beschränken.

§ 3 BauGB – Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Neufassung des § 3 BauGB ersetzt die bislang zwingend zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung im Kern durch ein digital geprägtes Beteiligungsverfahren; eine vorgelagerte Beteiligung vor Erstellung des Planentwurfs wird künftig fakultativ ausgestaltet. Hiermit werden zentrale Forderungen des ZIA erfüllt. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies deshalb sachgerecht, da Mehrfachbeteiligungen reduziert und Planaufstellungsverfahren früher in eine verbindliche Entwurfsphase überführt werden können. Die fakultative Vorverlagerung der Beteiligung kann damit zur Beschleunigung der Verfahren beitragen und wird vom ZIA ebenfalls positiv bewertet.

Ebenso ist die vollständige digitale Veröffentlichung der Planunterlagen zu begrüßen, da sie den Zugang zu Informationen erleichtert und die Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit des Verfahrens stärkt, sofern die technischen Systeme der Kommunen funktionsfähig und verlässlich ausgestaltet sind. Auch die Verkürzung der maximalen Veröffentlichungsfrist sowie die Absenkung der Schwelle für gleichlautende Stellungnahmen sind im Hinblick auf die Verfahrensbeschleunigung ausdrücklich zu begrüßen.

Ziel der Neuregelung sollte es sein, die digitale Beteiligung rechtssicher und einheitlich auszugestalten. Hierfür sind klare und praxistaugliche Verfahrensvorgaben erforderlich, insbesondere hinsichtlich der Form, des Zugangs und der fristgerechten Abgabe von Stellungnahmen. Ohne eine solche Konkretisierung besteht das Risiko uneinheitlicher Handhabung im Vollzug.

Petition:

§ 3 BauGB sollte durch bundeseinheitliche Vorgaben zu Form, Zugang und Fristwahrung elektronischer Stellungnahmen flankiert werden, damit die Umstellung auf digitale Beteiligung nicht zu neuen Rechts- und Vollzugsrisiken führt.

§ 4 BauGB – Beteiligung der Behörden

Die Neuregelung des § 4 BauGB stärkt die Effizienz der Behördenbeteiligung und greift zentrale Forderungen des ZIA auf, indem Stellungnahmen, Planunterlagen und Benachrichtigungen künftig verbindlich elektronisch bereitgestellt und übermittelt werden. Dadurch können Medienbrüche vermieden und der Informationsaustausch zwischen Gemeinden und Trägern öffentlicher Belange beschleunigt werden.

Positiv ist zudem, dass eine erneute Beteiligung entbehrlich ist, soweit ihr Zweck bereits durch anderweitige Einbindung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erreicht wurde. Dies trägt zur Vermeidung unnötiger Doppelbeteiligungen und zusätzlicher Verfahrensschritte bei. Auch die verbindlichen und gegenüber der bisherigen Rechtslage gestrafften Rückmeldefristen, die nun an § 3 BauGB anknüpfen und nur noch eine einmalige Verlängerung um bis zu 15 Tage zulassen, stärken die Planungssicherheit und sind im Hinblick auf die Verfahrensbeschleunigung ausdrücklich zu begrüßen.

Es fehlt jedoch weiterhin an einer klaren negativen Rechtsfolge für verspätete oder unterbleibende Stellungnahmen. Die gesetzliche Annahme, dass sich Träger öffentlicher Belange nicht äußern wollen, schafft zwar Verfahrenssicherheit für den Fristablauf, regelt jedoch nicht, wie mit verspätet eingehenden Stellungnahmen umzugehen ist.

Zu erwägen ist daher, verspätete Stellungnahmen bei der Planaufstellung unberücksichtigt zu lassen oder – vergleichbar § 10 Abs. 5 Satz 5 BImSchG – eine Entscheidungspflicht nach Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Fristablaufs vorzusehen. Auch eine an § 4a Abs. 6 BauGB angelehnte strenge Präklusion gegenüber den Trägern der öffentlichen Belange könnte zur dringend erforderlichen Verfahrensbeschleunigung beitragen.

Petition:

In Absatz 2 wird folgender Satz eingefügt:

„Stellungnahmen, die nicht innerhalb der gesetzten Frist abgegeben werden, bleiben bei der Bauleitplanung unberücksichtigt, sofern die Träger öffentlicher Belange zuvor auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden sind.“

Alternativ oder ergänzend wird nach Absatz 2 folgender Absatz 2a eingefügt:

„Nach Ablauf der Frist nach Absatz 2 entscheidet die Gemeinde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Sach- und Rechtslage.“

§ 4a BauGB – Präklusion

Die Einführung einer materiellen Präklusion in § 4a Abs. 6 BauGB ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein wichtiger Schritt zur Verfahrensstraffung und zur

Verringerung taktischer Einwendungen im Rechtsbehelfsverfahren. Gerade bei Vorhaben mit hoher öffentlicher Aufmerksamkeit können verspätete Einwendungen bislang über Jahre zu Rechtsunsicherheit führen.

Die materielle Präklusion kann sowohl die Verfahrensdauer als auch die Prozessrisiken spürbar reduzieren und stärkt damit die Verlässlichkeit abgeschlossener Beteiligungsverfahren sowie die Investitionssicherheit.

Positiv ist zudem, dass der Regierungsentwurf die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung bei Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs flexibler ausgestaltet. Eine vollständige erneute Veröffentlichung ist nicht mehr zwingend erforderlich; stattdessen kann die Beteiligung auf die erstmalig oder stärker betroffene Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden konzentriert werden. Dies trägt zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen und damit zur Verfahrensbeschleunigung bei.

Kritisch zu bewerten ist jedoch, dass die Präklusionswirkung weiterhin Ausnahmen unterliegt und nicht für sämtliche Bauleitplanverfahren einheitlich gilt. Diese Einschränkung ist nicht konsequent und schmälert das Beschleunigungspotenzial der Regelung. Zudem ist die Beschränkung auf Rechtsbehelfsverfahren zwar systematisch nachvollziehbar, lässt aber offen, inwieweit verspätete Einwendungen bereits im Verwaltungsverfahren weiterhin berücksichtigt werden müssen und damit Verzögerungen entstehen können.

Petition:

§ 4a Abs. 6 BauGB sollte dahingehend präzisiert und vereinheitlicht werden, dass die Präklusionswirkung klar und umfassend geregelt wird:

„Einwendungen, die nicht fristgerecht im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 oder der Beteiligung nach § 4 vorgebracht worden sind, bleiben im weiteren Verfahren sowie in einem gerichtlichen Überprüfungsverfahren unberücksichtigt, sofern auf diese Rechtsfolge in der Bekanntmachung und bei der Beteiligung hingewiesen worden ist. Die Präklusionswirkung ist grundsätzlich auf sämtliche Bauleitplanverfahren zu erstrecken, soweit zwingende europarechtliche Vorgaben dem nicht entgegenstehen.“

§ 4b BauGB – Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Der neue § 4b BauGB enthält erstmals eine Sollfrist von zwei Jahren für den Abschluss des Bauleitplanverfahrens sowie eine weitere Jahresfrist zwischen Beteiligungsende und Veröffentlichung. Dies ist grundsätzlich geeignet, Orientierungswirkungen zu entfalten und Verfahren zeitlich zu strukturieren. Auch die vorgesehene Transparenzpflicht zum Verfahrensstand im Internet ist positiv zu bewerten. Positiv ist zudem die vorgesehene Möglichkeit, digitale Instrumente, insbesondere Künstliche Intelligenz, zur Unterstützung von Verfahrensschritten einzusetzen. Dies kann einen Beitrag zur Effizienzsteigerung leisten, sofern

entsprechende technische und organisatorische Voraussetzungen geschaffen werden.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft bleiben die Regelungen jedoch deutlich hinter dem zurück, was für eine spürbare Beschleunigung erforderlich wäre. Die vorgesehene Zweijahresfrist ist allerdings nicht ambitioniert genug. Vor allem fehlt es an einer verbindlichen Bindungswirkung und an klaren Rechtsfolgen bei Fristüberschreitungen. Ergänzend wäre außerdem zu erwägen, die Fristenregelung mit einer verfahrensleitenden Verpflichtung der Gemeinden zu flankieren, Bauleitplanverfahren aktiv und kontinuierlich auf einen fristgerechten Abschluss hin zu betreiben.

Ohne solche Umsetzungsmechanismen und ohne eine flankierende personelle Stärkung der Kommunen besteht die Gefahr, dass die Regelung in der Praxis unverbindlich bleibt und keinen messbaren Beschleunigungseffekt entfaltet.

Die Fristen in § 4b BauGB sollten deshalb deutlich verkürzt und mit wirksamen Umsetzungsmechanismen (z. B. Regelung entsprechend § 10 Abs. 5 S. 5 BImSchG-Pflicht der Entscheidung nach Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Verfristung; Motivation durch die Verknüpfung der Gewährung bzw. des Verlustes von Fördermitteln an die Fristeinhaltung) flankiert werden. Ziel muss eine spürbare Halbierung der durchschnittlichen heutigen Verfahrenszeiten für die Aufstellung eines Bauleitplans sein.

Petition:

§ 4b BauGB wird wie folgt geändert:

In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefasst:

„Das Bauleitplanverfahren soll innerhalb von 18 Monaten abgeschlossen werden.“

Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 1a eingefügt:

„Wird die Frist nach Absatz 1 überschritten, entscheidet die Gemeinde über die Bauleitplanung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Fristablaufs vorliegenden Sach- und Rechtslage.“

§ 5 BauGB – Flächennutzungsplan

Die Aufwertung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft grundsätzlich sinnvoll. Insbesondere die Zulässigkeit von Teilflächennutzungsplänen und die Möglichkeit, bestimmten Darstellungen Privilegierungswirkungen für Außenbereichsvorhaben zuzuweisen, können die kommunale Steuerung verbessern und Vorhaben beschleunigen. Entscheidend wird jedoch sein, dass der Flächennutzungsplan hierdurch nicht faktisch zu einer zusätzlichen Planungsebene ohne echte Bindungswirkung wird. Nur wenn aus den Darstellungen tatsächlich

verfahrensrechtliche Vereinfachungen und Genehmigungserleichterungen folgen, kann die intendierte Beschleunigungswirkung eintreten. Andernfalls drohen zusätzliche Abstimmungs- und Koordinationslasten. Vor diesem Hintergrund sind klare Vollzugs- und Bindungswirkungen sowie praxistaugliche Verfahrensvereinfachungen erforderlich.

Zudem ist positiv hervorzuheben, dass der Regierungsentwurf nun die Darstellung von Sonderbauflächen im Außenbereich für Vorhaben ermöglicht, die weder siedlungstypisch sind noch bereits nach § 35 Absatz 1 privilegiert sind.

Dies betrifft mit Transformationsvorhaben im Bereich erneuerbare Energien, Elektromobilität sowie Rechenzentren und eröffnet damit zusätzliche Steuerungs- und Realisierungsmöglichkeiten für gesellschaftlich relevante Infrastrukturen.

Gleichzeitig führt die zusätzliche Ausdifferenzierung der Darstellungsinhalte – etwa im Hinblick auf Wasserstoff, Moorschutz oder Wiederherstellungsmaßnahmen – zu einer inhaltlichen Erweiterung des Flächennutzungsplans, die im Vollzug mit zusätzlichen Abstimmungs- und Begründungsanforderungen verbunden sein kann. Entscheidend ist daher, dass diese Erweiterungen nicht zu einer weiteren Verkomplizierung der Planungsprozesse führen.

Petition:

In § 5 BauGB wird nach Absatz 5 folgender Absatz 5a eingefügt:

„Soweit Darstellungen nach Absatz 5 Vorhaben im Außenbereich privilegieren, kann in nachfolgenden Verfahren auf erneute planungsrechtliche Prüfungen verzichtet werden, sofern sich die Sach- und Rechtslage nicht wesentlich geändert hat.“

§ 9 BauGB – Inhalt des Bebauungsplans

Der Gesetzentwurf erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB erheblich, insbesondere in den Bereichen Klimaanpassung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Pflanzgebote, Hochwasserschutz und Immissionsschutz.

Diese Ausweitung ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft überwiegend kritisch zu bewerten. Zwar eröffnen zusätzliche Festsetzungsoptionen theoretisch neue planerische Handlungsspielräume; faktisch führen sie jedoch zu einer erheblichen Verdichtung planungsrechtlicher Vorgaben und zu weiteren verpflichtenden Auflagen für Vorhabenträger. Insbesondere neue und ausgeweitete Pflanz-, Begrünungs- und Bewirtschaftungsgebote erhöhen Planungs-, Investitions- und Betriebskosten und verschärfen die ohnehin angespannte Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben. Die Gefahr besteht, dass der Bebauungsplan zunehmend als Instrument zur Durchsetzung detailsteuernder Einzelanforderungen genutzt wird, anstatt sich auf städtebaulich notwendige Regelungen zu beschränken.

Diese Tendenz wird durch weitere inhaltliche Erweiterungen im Regierungsentwurf verstärkt, insbesondere durch zusätzliche Festsetzungsoptionen im Bereich Wasserstoffinfrastruktur, natürlicher Klimaschutz (einschließlich Moorschutz), Wiederherstellungsmaßnahmen sowie durch die Konkretisierung von Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung und den Hochwasserschutz.

Kritisch ist zudem, dass die Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten nicht mit einer entsprechenden Begrenzung auf das Erforderliche oder mit einer klaren wirtschaftlichen Zumutbarkeit verknüpft wird und steht damit im Widerspruch zu den Zielen der Verfahrensbeschleunigung und Kostendämpfung.

Negativ zu bewerten ist auch, dass eine weitere Flexibilisierung im Umgang mit immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ausbleibt. Zwar wird bereits jetzt ein gewisser Spielraum gegenüber technischen Regelwerken wie der TA Lärm eröffnet; zugleich versäumt es der Gesetzgeber jedoch, eigenständige, rechtssichere planungsrechtliche Instrumente zur Bewältigung objektspezifischer Immissionskonflikte zu schaffen, um somit die Neue Leipzig-Charta als ein Leitdokument für eine moderne integrierte Stadtentwicklungspolitik umzusetzen. Im Übrigen treten diese Konflikte auch im Umfeld von Sportanlagen auf. Die ausbleibende Weiterentwicklung der Regelungen hat hier auch sport- und gesundheitspolitische Auswirkungen.

Insbesondere innenraumbezogene, baulich-konzeptionelle oder technische Schutzlösungen werden noch immer nicht ausdrücklich als gleichwertige Formen der Konfliktbewältigung anerkannt. Damit wird die Chance verpasst, Immissionskonflikte verbindlich auf Ebene des Bebauungsplans zu lösen und Genehmigungs- und Investitionssicherheit zu erhöhen. Die Konfliktverlagerung in das nachgelagerte Genehmigungsverfahren bleibt bestehen und führt weiterhin zu Rechtsunsicherheiten und Verzögerungen.

Petition:

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sind konsequent auf das Erforderliche zu begrenzen und dürfen nicht zu einer weiteren Ausweitung kosten- und auflagenintensiver Detailvorgaben führen. Zugleich sollten im weiteren Verfahren rechtssichere Festsetzungsmöglichkeiten zur planungsrechtlichen Bewältigung objektspezifischer Immissionskonflikte, einschließlich gebäude- und innenraumbezogener Schutzlösungen ausdrücklich eingeführt und aufgenommen werden.

§ 10a BauGB (s. auch § 2 BauGB) Inkrafttreten des Bebauungsplans; zusammenfassende Erklärung

Die verbesserte digitale Verfügbarkeit umweltbezogener Stellungnahmen ist grundsätzlich zu begrüßen, da sie Transparenz erhöht und den Informationszugang

erleichtert. Gleichzeitig trägt die längere Zugänglichkeit dazu bei, wiederholte Datenerhebungen und kostenintensive Mehrfachgutachten zu vermeiden. Damit kann ein Beitrag zur Effizienzsteigerung in Planungs- und Genehmigungsprozessen geleistet werden.

Gerade für überregional tätige Marktakteure sowie für eine effiziente Digitalisierung der Verwaltungsverfahren ist ein möglichst bundesweit einheitlicher Zugang von zentraler Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der bereits im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes entwickelten Lösungen und des Einer-für-Alle-Prinzips besteht die Möglichkeit, eine bundeseinheitliche Plattform zu etablieren. Eine solche Lösung würde nicht nur die Auffindbarkeit und Nutzung von Planungs- und Umweltdaten deutlich verbessern, sondern auch die Verwaltungsprozesse vereinfachen und standardisieren.

Die vorgesehene längerfristige Bereitstellung von Umweltdaten stellt zudem eine wichtige Grundlage für den Aufbau einer strukturierten, bundesweit verfügbaren Datenbasis dar, auf die Bauherren, Planer und Behörden gleichermaßen zugreifen können.

§ 11 BauGB – Städtebaulicher Vertrag

Die Ergänzung des § 11 BauGB insbesondere um klimaanpassungsbezogene Vertragsinhalte erweitert die Möglichkeiten der Kommunen, Anforderungen und Kosten auf Vorhabenträger zu übertragen. Dies kann im Einzelfall sachgerecht sein, führt aber aus Sicht der Immobilienwirtschaft zu zusätzlichen Verhandlungslasten und potenziell offenen Kostenpositionen. Städtebauliche Verträge dürfen nicht zum Einfallstor unbegrenzter Nebenforderungen werden.

Besonders kritisch ist die vorgesehene Einfügung von § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu bewerten. Diese erweitert beispielhaft den bisherigen, strikt vorhabenbezogenen Anwendungsbereich städtebaulicher Verträge und relativiert damit das hergebrachte Konnexitätsgebot. Die neue Regelung verbreitert die Argumentationsgrundlage dafür, Vorhabenträger und Grundstückseigentümer zunehmend mit nicht projektinduzierten Allgemeinkosten zu belasten. Dies widerspricht dem Grundverständnis des städtebaulichen Vertrags als Instrument zur Bewältigung konkret vorhabenbezogener städtebaulicher Auswirkungen und führt zu einer strukturellen Verlagerung kommunaler Aufgaben und Finanzierungslasten auf private Projektentwicklungen.

Ohne klare gesetzliche Leitplanken drohen eine uneinheitliche kommunale Vertragspraxis, verlängerte und konfliktreichere Vertragsverhandlungen sowie erhebliche Unsicherheiten in der Projektkalkulation. Insgesamt besteht die Gefahr, dass § 11 BauGB von einem Instrument kooperativer Projektentwicklung zu einem steuernden Kostenverlagerungsinstrument weiterentwickelt wird, was den Zielen von Wohnungsbau- und Investitionsbeschleunigung entgegensteht. Die Vertragsregelung

in § 11 BauGB sollte durch eine klare Begrenzung auf vorhabenkausale, verhältnismäßige und rechtssichere Pflichten flankiert werden.

Petition:

In § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird neu eingefügt:

„Die Gegenstände des städtebaulichen Vertrags müssen durch das jeweilige Vorhaben unmittelbar veranlasst sein. Verpflichtungen zur Übernahme von Kosten oder Leistungen für nicht vorhabenbedingte öffentliche Aufgaben sind unzulässig.“

§ 12 BauGB – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Änderungen des § 12 BauGB flexibilisieren den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, indem der Vorhaben- und Erschließungsplan stärker in den Durchführungsvertrag verlagert wird. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies ein sinnvoller Schritt, weil er die planerische Detailfixierung reduziert und die Anpassungsfähigkeit komplexer Projekte erhöht. Gerade für Quartiersentwicklungen, Revitalisierungen und Umnutzungen ist dieser Instrumententyp besonders relevant.

Kritisch ist jedoch, dass der zusätzliche Gestaltungsspielraum nicht mit klaren gesetzlichen Grenzen für den Durchführungsvertrag flankiert wird. In diesem Fall würde die beabsichtigte Flexibilisierung ins Leere laufen und sich lediglich von der Plan- auf die Vertragsebene verlagern, ohne einen Beschleunigungs- oder Vereinfachungseffekt zu erzielen.

Petition:

Der Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB darf ausschließlich der Konkretisierung der im Bebauungsplan angelegten Vorhaben- und Erschließungspflichten dienen. Zusätzliche, nicht im Bebauungsplan angelegte Anforderungen oder Kostenbelastungen dürfen durch den Durchführungsvertrag nicht begründet werden.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Der ZIA begrüßt die Ausweitung des vereinfachten Verfahrens. Somit können Kommunen nun flexibler und effizienter auf notwendige Anpassungen in der Bauleitplanung reagieren, ohne die gesamten Verfahrenslasten des Regelverfahrens auszulösen. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass Beteiligungsfristen der Träger öffentlicher Belange verkürzt werden können. Der Wegfall der Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren, sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, führt zu weiteren Entlastungen und reduziert den Aufwand für Projektentwickler wie auch Kommunen.

§ 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die Anhebung der Schwellenwerte für das beschleunigte Verfahren in § 13a BauGB ist ein zentraler Fortschritt. Sie erweitert den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens und kann gerade in verdichteten Lagen die Mobilisierung von Wohn- und Mischflächen deutlich erleichtern. Für die Immobilienwirtschaft ist dies von hoher praktischer Relevanz, da die meisten realistischen Entwicklungsoptionen heute in der Innenentwicklung liegen.

Kritisch ist jedoch, dass das beschleunigte Verfahren im Vollzug häufig durch zusätzliche Prüf-, Abstimmungs- und Gutachtenanforderungen unterlaufen wird. Wenn Gemeinden aus Vorsorge- oder Haftungsgründen gleichwohl Prüfungen nach dem Standard des Regelverfahrens verlangen, verliert § 13a BauGB seine beschleunigende Wirkung. Die Anhebung der Schwellenwerte entfaltet daher nur dann einen tatsächlichen Nutzen, wenn das beschleunigte Verfahren auch materiell einfach bleibt und nicht faktisch wieder verschärft wird.

Petition:

Der Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens ist konsequent zu nutzen. Zugleich sollte klargestellt werden, dass im beschleunigten Verfahren keine über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Prüf- oder Gutachtenpflichten verlangt werden dürfen, um die intendierte Verfahrensbeschleunigung tatsächlich zu gewährleisten.

§ 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – Gemeindliches Vorkaufsrecht bei städtebaulichen Missständen

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft besteht ein anerkennenswertes öffentliches Interesse daran, städtebaulich problematische Immobilien einer geordneten Entwicklung zuzuführen. Dauerhafte Leerstände, bauliche Missstände oder spekulative Blockaden können Investitionen verhindern, Quartiere destabilisieren und die Umsetzung der Bauleitplanung unterlaufen. Ein eng begrenzt, zweckgerichtet und rechtssicher angewendetes kommunales Vorkaufsrecht kann in diesen klar definierten Ausnahmefällen ein geeignetes Instrument sein, um Entwicklungshemmnisse zu beseitigen und städtebauliche Ziele durchzusetzen – im Einklang mit dem in §§ 24 ff. BauGB normierten Gemeinwohlzweck.

Gleichzeitig stellt die Immobilienwirtschaft unmissverständlich klar: Das Vorkaufsrecht ist ein intensiver Eingriff in das grundrechtlich geschützte Eigentum (Art. 14 GG) sowie in die Vertragsfreiheit und darf ausschließlich unter strikter Beachtung der Grundsätze der Gesetzmäßigkeit, Verhältnismäßigkeit und Bestimmtheit ausgeübt werden. Insbesondere fraglich ist, wie bauliche Mängel, die nicht von außen feststellbar sind, nun rechtssicher erhoben werden sollen. Kommunale Vorkaufsentscheidungen müssen auf einer konkreten, nachvollziehbaren und objektiv überprüfbaren städtebaulichen Begründung beruhen;

pauschale Zielsetzungen oder politische Zweckmäßigkeitserwägungen genügen hierfür nicht.

Rechtsunsicherheiten, uneinheitliche Vollzugspraxis oder nachträgliche gerichtliche Korrekturen gefährden die Planungs- und Investitionssicherheit von Eigentümern und Projektentwicklern und wirken sich unmittelbar negativ auf Immobilientransaktionen und Investitionsbereitschaft aus. Die Immobilienwirtschaft erwartet daher, dass das Vorkaufsrecht ausschließlich als Ultima-Ratio-Instrument eingesetzt wird, klar zweckgebunden bleibt und nicht zur allgemeinen Boden- oder Strukturpolitik erweitert wird.

Wo konkrete städtebauliche Missstände rechtlich belastbar festgestellt werden können, unterstützt die Immobilienwirtschaft ein entschlossenes, transparentes und rechtsstaatlich sauberes kommunales Handeln. Dies ist allerdings bereits im Rahmen der geltenden Regelungen, die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Jahr 2021 eingeführt wurden, möglich. Von den Kommunen wird das Instrument aber noch nicht voll ausgeschöpft. Denn oftmals findet eine Ansprache zur Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers einzig auf der Grundlage der Einträge im Grundbuch statt. Ob ein Asset Management die Mitwirkungsbereitschaft erfüllen kann, wird nicht systematisch geprüft.

Wo diese Voraussetzungen nicht zweifelsfrei vorliegen, hat der Schutz von Eigentum, Vertragsfreiheit und Investitionssicherheit Vorrang. Der ZIA ist verwundert, dass nun eine willkürliche Festlegung von nicht sichtbaren Missständen ausreichen soll als Voraussetzung des Eingriffs und zudem mit der Einführung eines neuen Halbsatzes in § 24 Absatz 3 Satz 3 BauGB der Zwang entfällt, ein individuelles Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dies öffnet einer generellen Bodenbevorratung, auch wenn keine städtebaulichen Fehlentwicklungen klar zu erwarten sind, Tür und Tor und stellt einen weitreichenden Systemwechsel dar.

Petition:

Damit das Vorkaufsrecht einen legitimen Beitrag zu stabilen, entwicklungsfähigen und investitionsfreundlichen Stadtstrukturen leisten kann, plädiert der ZIA stark für die Streichung.

§ 24 Abs. 1 Nr. 9 BauGB – Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Der Entfall der im Referentenentwurf vorgesehenen Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts wird vom ZIA ausdrücklich begrüßt.

Die vorgeschlagene Regelung war mit erheblichen rechtlichen Unsicherheiten verbunden. Insbesondere hätten unbestimmte Tatbestandsmerkmale und die Anknüpfung an prognostische Gefährdungslagen eine tragfähige und rechtssichere Anwendung erschwert. Zudem bestanden verfassungsrechtliche Bedenken,

insbesondere im Hinblick auf die Meinungsfreiheit und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

§ 26 Nr. 4 BauGB – Ausschluss des Vorkaufsrechts

Die Immobilienwirtschaft erkennt die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele des Gesetzgebers grundsätzlich an, weist jedoch mit Nachdruck darauf hin, dass die geplante Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB erhebliche Risiken für Rechtsklarheit, Investitionssicherheit und eine ausgewogene Standortentwicklung birgt. Mit dem Wegfall des bisherigen Ausschlussgrundes im Milieuschutzgebiet sollen Kommunen künftig auch dann Vorkaufsrechte ausüben können, wenn Grundstücke satzungskonform genutzt werden. Damit schlägt der Gesetzgeber einen weiteren grundlegenden Paradigmenwechsel vor: Der Eingriff in private Immobilientransaktionen knüpft nicht mehr an objektive Missstände, sondern an abstrakte Annahmen über mögliche künftige Entwicklungen an. Der Entwurf weicht damit von der höchstrichterlichen Rechtsprechung des BVerwG vom 9. November 2021 ab, die für das gemeindliche Vorkaufsrecht ausdrücklich festgelegt hat, dass allein die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der Behördenentscheidung maßgeblich sind und künftige Entwicklungen unbeachtlich bleiben. Auch wenn der Gesetzgeber grundsätzlich berechtigt ist, durch neue Normen von bestehender Rechtsprechung abzuweichen, gefährdet diese Neuausrichtung die von Eigentümern und Investoren dringend benötigte Rechtssicherheit und Planbarkeit.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft führt diese Abkehr vom objektiven Maßstab – wie ihn das Bundesverwaltungsgericht 2021 ausdrücklich eingefordert hat – zu erheblicher Rechtsunsicherheit für Eigentümer, Projektentwickler und Investoren. Erwerb, Modernisierung und die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere werden deutlich risikoreicher, weil kommunale Eingriffe künftig nicht mehr verlässlich kalkulierbar sind. Dies steht im Widerspruch zu dem, was für Investitionen in Bestands- und Neubauprojekte dringend erforderlich ist: stabile, vorhersehbare Rahmenbedingungen. Ebenso wird beispielsweise der Innenstadtentwicklung ein Bärendienst erwiesen.

Es besteht die reale Gefahr, dass das kommunale Vorkaufsrecht faktisch zu einem wohnungspolitischen Steuerungsinstrument wird. Denn was genau eine erhaltungswidrige Entwicklung darstellt, wird eben politisch festgelegt, auch wenn eine Begründung notwendig ist. Gleichzeitig müsste die Kommune ebenfalls nachweisen, dass eine Ausstrahlungswirkung von satzungswidriger Nutzung auf die Umgebung zu erwarten ist. Erleichterte Eingriffsmöglichkeiten können zudem die Schaffung von Wohnraum zusätzlich erschweren – die hier vorgeschlagene Regelung konterkariert damit das Grundanliegen des vorgelegten Gesetzentwurfs. Eine solche Verschiebung läuft zudem dem Ziel einer funktional gemischten Stadtentwicklung entgegen, die Wohnen und Arbeiten gleichermaßen berücksichtigt.

Petition:

Die Immobilienwirtschaft warnt ausdrücklich vor einer Ausweitung des Vorkaufsrechts über seinen ursprünglichen Zweck hinaus. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 2021 hat bewusst Grenzen gezogen, um willkürliche oder spekulative Eingriffe zu verhindern. Diese erreichte Rechtssicherheit darf nicht rückgängig gemacht werden. Erforderlich ist vielmehr eine eng begrenzte, rechtssichere Ausgestaltung, die Eingriffe ausschließlich auf objektiv feststellbare Tatsachen stützt und gewerbliche Nutzungen ausdrücklich schützt.

Mehr Wohnraum und stabile soziale Strukturen sind wichtige Ziele. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung braucht aber eine rechtssichere Balance zwischen wohnungspolitischen Zielen und den Anforderungen der Immobilienunternehmen. Die geplante Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB ist daher aus Sicht der Immobilienwirtschaft dringend nachzubessern oder zu entfernen.

§ 28a BauGB – Erwerbsrecht

Der Regierungsentwurf zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts hält an der Einführung eines gemeindlichen Erwerbsrechts bei Grundstücksübertragungen gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten fest. Der ZIA lehnt diese Regelung in der vorliegenden Form entschieden ab. Die Konstruktion weist fundamentale zivilrechtliche Defizite auf, die zu massiver Rechtsunsicherheit führen und legitime gesellschaftsrechtliche Transaktionen unverhältnismäßig belasten. Wichtiger als der Eingriff in übliche Geschäftsvorgänge ist der konsequente Umgang mit Leerstand und Schrottimmobilien, wofür die rechtliche Grundlage bereits besteht.

Der Regierungsentwurf hat den Tatbestand dahingehend präzisiert, dass das Erwerbsrecht greift, wenn die Voraussetzungen des § 24 oder § 25 „*mit der Ausnahme des Kaufvertrags*“ vorliegen. Diese Formulierung benennt das Grundproblem selbst: Es fehlt ein Kaufvertrag, der als Grundlage für die Konditionen des Erwerbs dienen könnte. Die bloße Benennung des Problems in der Gesetzesfassung löst die daraus resultierenden systematischen Verwerfungen jedoch nicht.

Offen bleibt nach wie vor, in welche konkreten Rechtspositionen die Gemeinde eintritt und wie sich das Erwerbsrecht zu bestehenden Sacheinlageverträgen verhalten soll.

Der Regierungsentwurf hat den Ausschlussgrund gegenüber dem Referentenentwurf vollständig neu gefasst. Das Erwerbsrecht ist nunmehr ausgeschlossen, wenn die Übertragung nach dem Umwandlungssteuergesetz oder den §§ 6 Abs. 3 und 5, 16 Abs. 3 EStG steuerlich begünstigt ist. Diese Konstruktion schafft jedoch eine faktische Beweislastumkehr: Immobiliengesellschaften müssen aktiv nachweisen, dass sie die Ausschlussvoraussetzungen erfüllen. Die Rückausnahme für Gesellschaften, deren

Haupttätigkeit in der Grundstücksentwicklung oder -überlassung besteht, ist an eine Umsatzschwelle von mehr als 50 Prozent des Umsatzes in den letzten fünf Wirtschaftsjahren geknüpft. Diese Regelung wird in der Praxis kaum handhabbar sein, da sie umfangreiche Nachweise erfordert und zu erheblichen Transaktionsverzögerungen führt.

Das neu eingeführte Vorabmitteilungsverfahren, das dem Eigentümer ermöglicht, die Gemeinde vorab über ein geplantes Verpflichtungsgeschäft zu informieren, ist als Ansatz zur Schaffung von Planungssicherheit grundsätzlich zu begrüßen.

Asset-Management-Strategien geraten weiterhin unter Vorbehalt, und Unternehmensnachfolgen durch Sacheinbringung werden verkompliziert. Auch das Familienprivileg aus § 26 Nr. 1 BauGB findet auf das Erwerbsrecht keine Anwendung. Dies überzeugt nicht. Die wirtschaftliche Übertragung eines Grundstücks auf eine Gesellschaft wird dem Generalverdacht des Entzugs eines etwaigen kommunalen Zugriffs ausgesetzt.

Der Regierungsentwurf hat die zivilrechtlichen Grundprobleme der Konstruktion eines Erwerbsrechts ohne kaufvertragliche Grundlage nicht gelöst, sondern lediglich terminologisch angepasst. Die Feststellung, dass das Erwerbsrecht „*mit der Ausnahme des Kaufvertrags*“ ausgestaltet ist, gefolgt von der Schaffung eines Instruments zum Abschluss eines Kaufvertrags, verschiebt das Problem weiterhin in die Rechtspraxis.

Petitum:

Der ZIA setzt sich für die Streichung des neuen § 28a BauGB ein.

§ 28b BauGB – Mitteilungspflicht bei Gesellschaften mit Grundeigentum

Die Immobilienwirtschaft sieht die im Regierungsentwurf vorgesehene Mitteilungspflicht für Anteilsübertragungen nach § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG kritisch. Gegenüber dem Referentenentwurf hat der Regierungsentwurf die Reichweite dieser Pflicht sogar noch erheblich ausgeweitet: Die Mitteilungspflicht gilt nunmehr für alle Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung, ohne dass ein konkretes Vorkaufsrecht der Gemeinde an dem betroffenen Grundstück bestehen muss. Diese Entkopplung vom Vorkaufsrecht ist ein fundamentaler Konstruktionsfehler: Eine Mitteilungspflicht ohne korrespondierendes Eingriffsinstrument ist rein informationell und überschreitet die Grenzen städtebaulich gerechtfertigter Eingriffsbefugnisse.

Der Gesetzgeber begründet § 28b BauGB mit dem Ziel, kommunale Vorkaufsrechte vor Umgehungen durch gesellschaftsrechtliche Gestaltungen zu schützen. Dieses Ziel ist mit der Kodifizierung der BGH-Rechtsprechung zu kaufähnlichen Umwegungsgeschäften in § 24 Abs. 1a BauGB jedoch bereits ausreichend adressiert. Der Regierungsentwurf hat § 24 Abs. 1a BauGB zudem um eine sachgerechte

Ausnahme für nach dem Umwandlungssteuergesetz begünstigte Vorgänge ergänzt. Diese Systematik zeigt, dass der Gesetzgeber zwischen schutzwürdigen und nicht schutzwürdigen Gestaltungen differenziert. § 28b BauGB nimmt diese Differenzierung nicht vor und trifft daher auch Transaktionen, für die keinerlei städtebaulicher Handlungsbedarf besteht.

Die Mitteilungspflicht erfasst eine Vielzahl regulärer Immobilientransaktionen, auch solche ohne spekulativen Hintergrund oder ohne Auswirkungen auf Nutzung und Quartiersentwicklung. Share-Deal-Strukturen sind in der Praxis komplex, zeitkritisch und Teil normaler Finanzierungs- und Portfoliostrategien institutioneller Investoren. Durch die Entkopplung vom Vorkaufsrecht gilt die Mitteilungspflicht nunmehr auch in Gebieten, in denen kein Vorkaufsrecht besteht und eine kommunale Intervention von vornherein ausscheidet. Dies ist sachlich nicht gerechtfertigt.

Die Möglichkeit, die Mitteilungspflicht durch Übersendung einer Kopie der Anzeige nach § 19 Abs. 1 GrEStG zu erfüllen, ist als Vereinfachung anzuerkennen. Sie ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Unverhältnismäßigkeit der Regelung: Der administrative Aufwand für alle mitteilungspflichtigen Transaktionen bleibt erheblich, und die enge zeitliche Taktung komplexer Immobilientransaktionen wird durch zusätzliche Meldepflichten weiter belastet.

Diese Regelung behindert den dringend notwendigen Bürokratieabbau und läuft den erklärten Zielen der Bundesregierung zur Verwaltungsvereinfachung und Beschleunigung von Investitionsvorhaben entgegen. Die Immobilienwirtschaft warnt ausdrücklich davor, dass die im Rahmen von § 28b BauGB gewonnene Transparenz über ihren gesetzlichen Zweck hinaus genutzt wird. Transparenz darf kein Einfallstor für weitere Eingriffe in unternehmerische Freiheit sein.

Petition:

Der ZIA setzt sich für die Streichung des neuen § 28b BauGB ein.

Sollte der Gesetzgeber an der Regelung festhalten, ist zumindest eine Rückkopplung an das Bestehen eines konkreten Vorkaufsrechts zwingend erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Mitteilungspflicht auf ihren legitimen städtebaulichen Zweck beschränkt bleibt.

§ 58a BauGB – Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt

Der neue soziale Flächenbeitrag in § 58a BauGB ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft abzulehnen. Die Möglichkeit, den Vorteilsausgleich in Umlegungsverfahren statt in Geld in Form von Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu verlangen, kann zwar städtebaulich und wohnungspolitisch motiviert sein, belastet aber die Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen und

entzieht privaten Projektentwicklungen potenziell wertvolle Flächen. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten, in denen Flächen ohnehin knapp und teuer sind, führt die Regelung zu zusätzlichen Eingriffen in die Projektkalkulation mit unabwägbaren Folgen. Hinzu kommt, dass § 58a BauGB die Verwendung der Fläche nicht auf die Gemeinde selbst beschränkt, sondern die Umsetzung auch durch einen von der Gemeinde bezeichneten Dritten zulässt. Der Wortlaut grenzt diesen Dritten nicht auf kommunale oder gemeinwohlorientierte Träger ein.

Zudem ist auch aus rechtlicher Sicht fraglich, worin ein direkter Konnex zwischen dem Eigentum und dem Investment in das Eigentum und hier vorgesehenen Abschöpfung liegen soll. Diese Bedenken werden noch dadurch verstärkt, dass die abgeschöpfte Fläche nicht einmal zwingend in kommunaler Hand verbleiben muss, sondern einem von der Gemeinde benannten Dritten zugutekommen kann. Damit entfernt sich die Regelung weiter von einem bodenordnungsimmanenten Vorteilsausgleich und nähert sich einer sachlich nur schwer zu rechtfertigenden Umverteilung zulasten privater Eigentümer und Investoren an.

Petitur:

§ 58a BauGB sollte ersatzlos gestrichen werden, da der soziale Flächenbeitrag die Wirtschaftlichkeit von Projektentwicklungen beeinträchtigt, Umlegungsverfahren verkompliziert und die angestrebten Beschleunigungsziele der Gesetzesnovelle konterkariert. Dies gilt umso mehr, als die Regelung die Abschöpfung von Flächen zugunsten eines von der Gemeinde bezeichneten Dritten ermöglicht, ohne den Kreis der Begünstigten hinreichend zu begrenzen.

§ 135d BauGB – Ersatzgeld

Mit § 135d BauGB wird das Ersatzgeld als kommunales Instrument eingeführt, wenn ein Ausgleich nicht möglich ist. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies grundsätzlich positiv, weil es dort Planbarkeit schaffen kann, wo fehlende Ausgleichsflächen bislang ganze Bebauungsplanverfahren blockieren. Zugleich dürfen Berechnung, Zweckbindung und Fristen nicht zu neuen Unsicherheiten oder zu einem zusätzlichen Kosteninstrument werden. Die zweckgebundene und fristgebundene Verwendung der Mittel ist nur sachgerecht, sofern sie verwaltungsarm umgesetzt wird.

Petitur:

§ 135d BauGB sollte durch bundeseinheitliche Bewertungsmaßstäbe und hohe Transparenz bei Berechnung und Mittelverwendung flankiert werden. Eine solche bundesweit einheitliche Berechnungsmethodik, verbindliche Bewertungsmaßstäbe und eine Verhältnismäßigkeitsprüfung stellen planbare Kosten sicher. Die Höhe des Ersatzgeldes sollte aus unserer Sicht für Vorhabenträger, Investoren und Finanzierer vorab belastbar kalkulierbar sein.

§ 135e BauGB – Wiederherstellungssatzung

Die neuen Regelungen für städtische Ökosystemgebiete setzen europarechtliche Vorgaben um und ermöglichen zusätzliche Satzungs- und Beitragsregelungen zum Erhalt und zur Vermehrung von Grünflächen und Baumüberschirmung. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist das Ziel nachvollziehbar, die Instrumente sind jedoch mit erheblichen Kosten- und Umsetzungsrisiken verbunden.

Der ZIA bewertet vor allem deshalb eine Umsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung in das Baugesetzbuch zum jetzigen Zeitpunkt kritisch, da die Verordnung einem mehrstufigen Umsetzungsansatz folgt, dessen zentrales Element ein nationaler Wiederherstellungsplan ist. Solange dieser Plan nicht vorliegt und weder räumliche Prioritäten noch konkrete quantitative Zielsetzungen definiert sind, besteht aus Sicht der Immobilienwirtschaft kein sachlicher oder rechtssystematischer Anlass, im BauGB vorwirkende Regelungen zu verankern.

Eine solche Vorfestlegung birgt erhebliche Risiken: Rechtsunsicherheit für Planung und Investitionen, eine strukturelle Übersteuerung der kommunalen Bauleitplanung sowie unklare Abgrenzungen zum bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationssystem. Diese kritische Bewertung wird auch politisch geteilt, so fordert der Bundesrat eine Außerkraftsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung.

Petition:

§ 135e BauGB sollte so ausgestaltet werden, dass kommunale Satzungen nur verhältnismäßige, wirtschaftlich zumutbare und investitionskompatible Anforderungen vorsehen dürfen.

§ 135f BauGB – Wiederherstellungsbeitrag (Referentenentwurf)

Das in § 135f BauGB-Referentenentwurf vorgeschlagene Instrument des Wiederherstellungsbeitrags ist ein einfaches, bürokratiearmes Instrument, das Bauverfahren nicht verkompliziert und die Bautätigkeit kaum beeinträchtigt. Der ZIA ist verwundert, dass dieses Instrument nun nicht Eingang in den Regierungsentwurf gefunden hat, denn es trägt zur Verfahrensvereinfachung bei – dem Hauptziel der vorliegenden Novelle.

Der Wiederherstellungsbetrag verpflichtet Vorhabenträger bei Grünflächenverlusten in städtischen Ökosystemgebieten zu einer zweckgebundenen Zahlung an die Gemeinde. Ziel ist es, Ausgleichsmaßnahmen (z.B. neue Grünflächen, Baumpflanzungen) zu finanzieren und gleichzeitig Anreize zur Vermeidung von Flächenverlusten zu setzen. Insgesamt handelt es sich um ein moderates, marktnahes Steuerungsinstrument mit begrenztem Eingriff in Investitionsentscheidungen.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft besteht Nachschärfungsbedarf vor allem hinsichtlich bundeseinheitlicher Obergrenzen für die Beitragshöhe, einer klaren Regelung zur Vermeidung von Doppelbelastungen und einer transparenten Definition der Bemessungsgrundlage. Ohne diese Klarstellungen droht das Instrument die Projektentwicklung in städtischen Lagen spürbar zu belasten und die dringend benötigte Bautätigkeit zu bremsen.

Petitum:

Der § 135f BauGB-Referentenentwurf-Wiederherstellungsbeitrag sollte wieder in den Gesetzesvorschlag aufgenommen werden, da er ökologische Ziele mit wirtschaftlicher Praktikabilität verbindet.

Im weiteren Verfahren sollten dann die Beitragshöhen transparent, moderat und bundesweit vergleichbar ausgestaltet werden.

§ 172 BauGB – Erhaltungssatzung

Die bedeutsamste Neuerung ist die Einführung einer kommunalen Ermächtigungsklausel zur Genehmigungsfreistellung. Gemeinden können nunmehr durch Satzung bestimmte Arten baulicher Maßnahmen, die der Nutzung erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz oder dem Abbau von Barrieren dienen, von der Genehmigungspflicht ausnehmen. Dies stellt eine Durchbrechung des bisherigen Präventivverbots mit Erlaubnisvorbehalt dar. Das Instrument ist jedoch fakultativ ausgestaltet: Gemeinden sind nicht verpflichtet, eine solche Freistellungssatzung zu erlassen. Wo sie fehlt, bleibt der Genehmigungsvorbehalt unverändert bestehen. Der Gesetzgeber delegiert damit eine wesentliche Entscheidung auf die kommunale Ebene, was einen bundesweit uneinheitlichen Vollzug erwarten lässt.

Zu energetischen Maßnahmen:

Der ZIA begrüßt im Grundsatz die dreistufige Genehmigungsfähigkeit energetischer Maßnahmen (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1, 1a, 1b BauGB). Insbesondere der dynamische Verweis (§ 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1a BauGB) auf die jeweils geltende Fassung berücksichtigt die anstehenden Änderungen im Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Der Nachweis des Ausschlusses von Verdrängungswirkungen sieht der ZIA indes kritisch, da dieser Nachweis in der Praxis nur schwer bis gar nicht zu erbringen ist.

Zum Barriereabbau:

Der ZIA begrüßt die Einbeziehung des „Abbaus von Barrieren“ in § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Bislang fehlte eine explizite normative Grundlage für die Genehmigungsfreistellung barriereabbauender Maßnahmen. Die Rechtsprechung behelf sich mit der Subsumtion unter den „zeitgemäßen Ausstattungszustand“ (Nr. 1),

was jedoch von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich ausgelegt wurde. Die neue Vorschrift schafft eine eigenständige Ermächtigungsgrundlage und beseitigt damit eine systemische Rechtsunsicherheit. Die Freistellung ist jedoch wie bei den energetischen Maßnahmen fakultativ und setzt eine aktive kommunale Satzungsgestaltung voraus.

Zum Selbstnutzer-Privileg:

Der ZIA begrüßt die Einführung des neuen § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1c BauGB-E. Demnach können Eigentümer, die ihre Wohnung als Erstwohnsitz selbst bewohnen, energetische und sonstige Maßnahmen (mit Ausnahme von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen) leichter genehmigt bekommen. Sie müssen sich jedoch für die Dauer der Erhaltungssatzung binden: entweder zur Selbstnutzung oder zur milieuverträglichen Vermietung und Übertragung.

Petition:

Die in § 172 Abs. 1 Satz 3 des Regierungsentwurfs als bloße Kann-Ermächtigung ausgestaltete kommunale Freistellungssatzung für GEG-konforme energetische Maßnahmen und Barriereabbaumaßnahmen ist in eine Soll-Verpflichtung umzuwandeln. Eine Abweichung davon muss von den Kommunen in der Satzung begründet werden. Der in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1b BauGB des Entwurfs normierte Nachweis des vollständigen *Ausschlusses* zusätzlicher Verdrängungswirkungen als Genehmigungsvoraussetzung für ambitionierte Klimaschutzmaßnahmen oberhalb des GEG-Niveaus ist auf einen verhältnismäßigen, am *Maßstab der Nichterhöhung des Verdrängungsrisikos* orientierten Nachweis abzusenken. Für Maßnahmen, die ausschließlich dem Abbau von Barrieren dienen, ist in § 172 Abs. 4 BauGB ein eigenständiger gebundener Genehmigungsanspruch zu verankern.

Erleichterungen für erneuerbare Energien und Energieeffizienzmaßnahmen sind für die Dekarbonisierung des Bestands hochrelevant. Der ZIA bewertet dies positiv.

Neue Nachweispflichten und vertragliche Sicherungen können den Genehmigungsgewinn teilweise neutralisieren. Der ZIA bewertet dies kritisch. Für die Immobilienwirtschaft braucht es einfache, standardisierte und rechtssichere Nachweiswege.

§ 175a BauGB – Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Das neue städtebauliche Entwicklungskonzept nach § 175a BauGB kann ein sinnvolles Instrument sein, um Innenentwicklung, Mehrfachnutzung und Grünflächenstrategien konzeptionell zu bündeln. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies positiv, wenn es als informelles strategisches Steuerungsinstrument

verstanden wird. Kritisch wird es dort, wo aus konzeptionellen Aussagen faktisch neue Eingriffs- oder Verpflichtungsgrundlagen für Eigentümer abgeleitet werden.

Strategische Innenentwicklungskonzepte können die Aktivierung von Brachflächen und Nachverdichtung unterstützen. Der ZIA bewertet dies positiv. Die stärkere Verknüpfung von Innenentwicklung mit Grün- und Freiflächenzielen ist nachvollziehbar, erhöht aber die planerische Komplexität.

Aus dem Regelungsvorschlag kann resultieren, dass Eigentümer oder Vorhabenträger in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt verpflichtet werden können, Wohnungen zu errichten, obwohl der Bebauungsplan bislang eine andere Nutzung vorsah. Das wäre eine Abkehr von der bisherigen Konzeption des Baugebots und ein Eingriff in Eigentumsrechte, die der ZIA ablehnt. Denn konzeptionelle Instrumente dürfen keine verkappten neuen Verpflichtungsgrundlagen für Eigentümer schaffen. Der ZIA bewertet dies kritisch.

Petition:

§ 175a BauGB sollte klar als strategisches, kooperatives Instrument ausgestaltet werden. Eine verbindliche Einbindung der Immobilienwirtschaft in die Erarbeitung solcher Konzepte ist sinnvoll. In diesem Zusammenhang empfiehlt der ZIA, den Ansatz, dass Eigentümer oder Vorhabenträger in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt verpflichtet werden können, Wohnungen zu errichten, fallen zu lassen.

§ 191a Instrumente zur Klimaanpassung

Die Zielsetzung, Klimaschutz und Klimaanpassung stärker in die städtebauliche Entwicklung zu integrieren, wird vom ZIA grundsätzlich unterstützt. Die Immobilienwirtschaft trägt bereits heute maßgeblich zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen bei.

Der vorgeschlagene § 191a BauGB stellt eine systematische Bündelung und ausdrückliche Zuordnung bestehender städtebaulicher Instrumente zu Zwecken des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dar. Vor dem Hintergrund bislang fehlender gefestigter Rechtsprechung kann die Regelung zwar zu einer gewissen Orientierung beitragen. Gleichzeitig führt sie jedoch zu einer erheblichen Ausweitung der Einsatzmöglichkeiten bestehender Eingriffsinstrumente, ohne klare materiell-rechtliche Leitplanken für deren Anwendung festzulegen.

Dies betrifft insbesondere Instrumente wie Vorkaufsrechte, städtebauliche Gebote oder Entwicklungskonzepte, deren Anwendung nun ausdrücklich auch zur Erreichung von Klimaschutzzielen legitimiert wird. Damit steigt das Risiko, dass Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung zunehmend über einzelne Projekte und Vorhabenträger umgesetzt werden, ohne dass eine klare Abgrenzung zur allgemeinen gemeindlichen Aufgabenwahrnehmung erfolgt.

In der Folge entstehen zusätzliche Unsicherheiten für Projektentwickler und Investoren, da Umfang und Grenzen entsprechender Maßnahmen derzeit nicht hinreichend konkretisiert sind. Dies kann zu einer weiteren Verzögerung und Verteuerung von Projekten führen.

Petition:

Der ZIA lehnt die Einführung des § 191a BauGB ab, da er bestehende Eingriffsinstrumente, insbesondere Vorkaufsrechte und Entwicklungskonzepte, ohne ausreichende Begrenzungen für Klimaanpassungszwecke öffnet und damit das Risiko unverhältnismäßiger Eingriffe in private Eigentumspositionen deutlich erhöht.

§ 193 BauGB – Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Stärkung der Markttransparenz durch die Regelungen zu Gutachterausschüssen und deren Aufgaben nach §§ 192 und 193 BauGB ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft grundsätzlich zu begrüßen. Verlässliche Wertermittlungsdaten, Liegenschaftszinssätze und Indexreihen sind für Investitionsentscheidungen, Finanzierungen und Bestandsbewertungen von zentraler Bedeutung. Eine verbesserte Datenbasis kann die Qualität von Investitionsentscheidungen erhöhen und Marktverzerrungen reduzieren. Zugleich ist sicherzustellen, dass Datenqualität, Datenschutz und Praktikabilität gewahrt bleiben und zusätzlicher Verwaltungsaufwand in einem angemessenen Verhältnis zum Transparenzgewinn steht. Damit die intendierten Effekte tatsächlich erreicht werden, bedarf es zudem einer organisatorischen und technischen Weiterentwicklung der Gutachterausschüsse, insbesondere im Hinblick auf die Effizienz und Vergleichbarkeit der Kaufpreissammlungen.

Petition:

Zur wirksamen Verbesserung der Markttransparenz sollten bundeseinheitliche digitale Mindeststandards für die Datenerhebung und -aufbereitung der Gutachterausschüsse eingeführt werden. Hierzu zählen insbesondere standardisierte Erhebungsbögen, einheitliche Definitionen der Immobilienarten sowie eine interoperable, möglichst zusammengeführte Struktur der Kaufpreissammlungen.

§ 216a BauGB – Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichungen von der TA Lärm

Die Anpassung des § 216a BauGB mag vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zu Abweichungen von TA Lärm rechtlich erforderlich sein. Die konkrete Ausgestaltung der Regelung überzeugt jedoch nicht, da sie keine klaren und verlässlichen Lösungen für die sich daraus ergebenden Nutzungskonflikte bietet.

Gerade bei der Umwandlung von Gewerbe- oder Industrieflächen in Wohnnutzungen entstehen erhebliche Konflikte zwischen bestehenden Lärmemissionen und neuen schutzbedürftigen Nutzungen. Die geltenden immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen beruhen im Kern auf einem überholten Leitbild der strikten Trennung von Wohnen und Gewerbe und werden den Anforderungen an gemischte, lebendige Stadtquartiere nur begrenzt gerecht.

Der Regierungsentwurf stellt zwar klar, wie bei der späteren Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit entsprechenden Abweichungen zu verfahren ist, schafft jedoch keinen hinreichenden rechtlichen Rahmen für den Umgang mit den daraus resultierenden Nutzungskonflikten. Insbesondere wird kein klarer Bestandsschutz für rechtmäßig bestehende gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Stattdessen eröffnet die Regelung die Möglichkeit, nachträglich lärmmindernde Maßnahmen anzuordnen. Dies führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit sowohl für bestehende Betriebe als auch für Projektentwickler, da die konkreten Folgen einer späteren gerichtlichen Unwirksamkeit von Bebauungsplänen nicht vorhersehbar sind.

Die Regelung adressiert damit nicht die Ursachen der Konflikte, sondern verschiebt die Problematik in die nachgelagerte Anwendungsebene und erhöht die Planungs- und Investitionsrisiken.

Petition:

Der ZIA fordert, § 216a BauGB um einen klaren Bestandsschutz für rechtmäßig bestehende gewerbliche Nutzungen zu ergänzen und nachträgliche zusätzliche Belastungen infolge der Unwirksamkeit von Bebauungsplänen auszuschließen.

Eine solche Regelung stellt sicher, dass Unternehmen in solchen Situationen nicht mit rückwirkend verschärften Auflagen konfrontiert werden, während Möglichkeiten der Wohnraumschaffung ausgeweitet werden.

Nutzungskonflikte mit rechtmäßig bestehenden geräuschemittierenden Gewerbebetrieben entstehen jedoch nicht nur durch hinzutretende Wohnnutzungen, sondern ebenso durch andere schutzbedürftige Nutzungen, wie etwa Büro-, Praxis-, Unterrichts-, Seminar- oder Sitzungsräume. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind auch vergleichbare Nutzungskonflikte mit hinzutretenden schutzbedürftigen Nutzungen in wirksamen Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich zu berücksichtigen.

Artikel 2 Änderung der Baunutzungsverordnung

§ 7 BauNVO – Kerngebiete

Die Öffnung der Kerngebiete für Wohnen ist eine langjährige Forderung der Immobilienwirtschaft und ein zentraler Baustein für mehr Nutzungsflexibilität in Innenstädten. Gerade angesichts steigender Büro- und Handelsleerstände ermöglicht § 7 BauNVO neue Umnutzungen und die Entwicklung gemischter Innenstadtquartiere. Dies ist aus Sicht des ZIA ausdrücklich zu begrüßen. Offene Fragen bestehen allerdings weiterhin beim Immissionsschutz.

- Die Öffnung der Kerngebiete erleichtert Umnutzung und Revitalisierung von Innenstadtimmobilien. Der ZIA bewertet dies sehr positiv.
- Gemischte Quartiere mit Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Kultur werden dadurch rechtlich besser abbildbar. Der ZIA bewertet dies positiv.
- Ohne modernisierte Immissionsschutzregeln drohen neue Nutzungskonflikte. Der ZIA fordert daher flankierende Anpassungen.

Petition:

Die Öffnung der Kerngebiete für Wohnen sollte eingeführt und durch rechtssichere Lösungen zur Bewältigung von Immissionskonflikten flankiert werden, damit die neue Nutzungsflexibilität in der Praxis tatsächlich wirksam wird. Der ZIA fordert daher erneut, die TA Lärm – wie im Koalitionsvertrag vorgesehen – zu novellieren, um eine gemischte Stadtentwicklung im Sinne der Leipzig-Charta auch rechtlich abzusichern.

§ 11 Abs. 2a BauNVO – Experimentelle Mischgebiete

Die Einführung experimenteller Mischgebiete ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein innovativer und richtiger Schritt. Sie eröffnet Kommunen die Möglichkeit, von starren Gebietstypologien abzuweichen und neue städtebauliche Konzepte zu erproben. Für Projektentwickler und Bestandshalter eröffnet dies die Chance, gemischte Nutzungen flexibler zu organisieren und auf neue Markt- und Stadtentwicklungslagen zu reagieren.

§ 11 Abs. 3 BauNVO – Großflächiger Einzelhandel

Eine Modifikation der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird ZIA-seitig grundsätzlich begrüßt. Die Neuregelung schafft eine gesetzliche Klarstellung für großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, die der verbrauchernahen Versorgung dienen. Gegenüber dem Referentenentwurf ist jedoch festzustellen, dass die vorgesehene Erleichterung im Regierungsentwurf deutlich eingeschränkt wurde. Insbesondere wird die Privilegierung auf Fälle einer „maßvollen Überschreitung“ der maßgeblichen Schwellenwerte begrenzt und an zusätzliche tatbestandliche

Voraussetzungen geknüpft. In der Genehmigungspraxis wird dieser Nachweis oft nicht anerkannt und ist vor allem in ländlichen Räumen schwer zu erbringen. Aus ZIA-Sicht sollte einzig und allein die verbrauchernahe Versorgung ausschlaggebend sein. Und diese wird mit dem Begriff „nahversorgungsrelevantes Kernsortiment“ im Regierungsentwurf sogar präzisiert.

Damit bleibt die praktische Erleichterungswirkung hinter den Erwartungen zurück. Für viele Vorhaben, insbesondere größere Lebensmittelmärkte, bleibt es weiterhin bei einer einzelfallbezogenen Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen.

Großflächige Lebensmittelmärkte mit barrierefrei zugänglichen Verkaufsflächen und Kassenzonen sind ein wichtiger Bestandteil für die Sicherung der Nahversorgung. Die im Regierungsentwurf geplante Anpassung des § 11 Abs. 3 BauNVO kann jedoch nur in sehr begrenztem Umfang zur Klarstellung und Vereinfachung beitragen. Aufgrund der engen tatbestandlichen Voraussetzungen entfaltet sie nur für einen kleinen Teil der Vorhaben praktische Erleichterungen, während im Übrigen die bisherigen Prüfanforderungen bestehen bleiben.

Petition:

Der ZIA fordert, die Einschränkungen des Regierungsentwurfs zurückzunehmen und die im Referentenentwurf angelegte weitergehende Abschwächung der Vermutungswirkung städtebaulicher Auswirkungen für Nahversorgungsbetriebe wieder aufzugreifen.

§ 19 Abs. 6 BauNVO – Grün- und Retentionsdächer

Die neue Möglichkeit, Gründächer und Retentionsdächer nur anteilig auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, setzt grundsätzlich sinnvolle Anreize für wassersensible Stadtentwicklung. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist dies positiv, soweit es als Anreiz und nicht als versteckte Pflicht wirkt. Kritisch ist allerdings, dass Gemeinden zugleich auch höhere Anforderungen an Gründächer festsetzen können, was zu Mehrkosten und neuen lokalen Sonderwegen führen kann. Die Regelung kann Anreize für klimaangepasste Dachnutzungen schaffen. Der ZIA bewertet dies grundsätzlich positiv.

- Höhere kommunale Anforderungen an Gründächer können jedoch Investitionen verteuern. Der ZIA bewertet dies kritisch.
- Es braucht Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeitsprüfung, insbesondere im Wohnungsbau. Der ZIA fordert dies.

Petition:

§ 19 Abs. 6 BauNVO sollte als freiwilligkeits- und anreizorientiertes Instrument ausgestaltet werden; kommunale Zusatzanforderungen müssen wirtschaftlich zumutbar bleiben.

§ 19a BauNVO – Versiegelungsfaktor:

Mit der Novelle soll in der Baunutzungsverordnung erstmalig ein Versiegelungsfaktor als weiteres Kriterium für das Maß der baulichen Nutzung eingeführt werden. Der ZIA lehnt die Einführung des Versiegelungsfaktors ab. Mit der bauleitplanerischen Umsetzung sind aufwendige und längere Verfahren sowie höhere Kosten verbunden, ohne dass ein zusätzlicher, über bestehende Instrumente hinausgehender Mehrwert erkennbar ist.

Die Reduzierung bzw. Rückführung von Versiegelungen kann bereits mit den vorhandenen Instrumenten des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts erreicht werden. Zugleich ist sie bei der Aufwertung zuvor in der Nutzung leer gefallener Flächen und Gebäude ein Bestandteil der Transformation und sollte dort gezielt unterstützt werden.

Die Einführung eines eigenständigen Versiegelungsfaktors ist nicht erforderlich, da über bestehende Steuerungsinstrumente, insbesondere die Grundflächenzahl sowie ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan, bereits eine hinreichende Steuerung der Flächennutzung möglich ist. Auch Begrünungsmaßnahmen können schon nach geltendem Recht verbindlich vorgegeben werden.

Sollte der Vorschlag dennoch umgesetzt werden, ist in der praktischen Anwendung mit erheblichen Rechtsunsicherheiten zu rechnen. Diese ergeben sich insbesondere aus der Vielzahl technischer Ausführungsvarianten sowie der Bewertung unterschiedlicher Materialkombinationen und deren Durchlässigkeit. Der Versiegelungsfaktor ist zudem nur eingeschränkt geeignet, auf technische Innovationen und neue Entwicklungen flexibel zu reagieren.

Insgesamt führt die Einführung zu zusätzlicher Bürokratie und erhöht die Unsicherheit bei der Vorhabenplanung und -realisierung. Darüber hinaus kann der Versiegelungsfaktor dem Ziel entgegenwirken, bislang vorgenutzte oder belastete Flächen zu reaktivieren. Insbesondere bei Altlasten ist eine vollständige oder weitgehende Versiegelung häufig aus Gründen des Boden- und Gesundheitsschutzes erforderlich, was durch zusätzliche Anforderungen weiter erschwert und verteuert wird.

Petition:

Auf die Einführung eines Versiegelungsfaktors in der BauNVO sollte verzichtet werden.

§ 20 BauNVO – Vollgeschossbegriff

Die bundeseinheitliche Definition des Vollgeschosses in § 20 BauNVO ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ausdrücklich zu begrüßen. Sie schafft mehr länderübergreifende Planungs- und Kalkulationssicherheit, reduziert

Auslegungsunterschiede und kann insbesondere für serielle und modulare Bauweisen ein wichtiger Vereinfachungsschritt sein.

Die Vereinheitlichung schafft mehr Rechtssicherheit im bundesweiten Projektgeschäft. Einheitliche Definitionen helfen insbesondere bei standardisierten Bau- und Planungskonzepten. Damit kann ein Beitrag zur Kostensenkung und Beschleunigung geleistet werden. Der ZIA bewertet dies positiv.

Petition:

Die bundeseinheitliche Definition des Vollgeschosses sollte eingeführt und ohne zusätzliche Landesabweichungen umgesetzt werden.

§ 20a BauNVO – Verkaufsflächenzahl

Der mit dem Gesetzentwurf eingeführte § 20a BauNVO ist ein neues Instrument zur Steuerung von Handelsflächen und soll genaue Vorgaben zur Definition von Verkaufsflächen im Einzelhandel machen. Dies kann allerdings nach ZIA-Ansicht dazu führen, dass es zu vielen unterschiedlichen Einzelfallentscheidungen auf kommunaler Ebene kommt. Denn Kommunen haben gemäß Satz 3 die Möglichkeit, individuell im Bebauungsplan nähere Bestimmungen über die Ermittlung der Verkaufsfläche zu treffen – können also beispielsweise auch Kundentoiletten oder Bereiche für die Aufstellung von Pfandautomaten auf die Verkaufsfläche anrechnen.

Petition:

Der ZIA plädiert für eine Streichung des neuen Paragraphen, da ein unübersichtlicher Wildwuchs an kommunalen Vorgaben für die Definition von Verkaufsflächen zu befürchten ist, der auch Flächen für die Berechnung heranziehen kann, die nicht als Verkaufsflächen dienen und somit die Gesamtverkaufsfläche und damit die Sicherstellung der Nahversorgung unnötig beschneidet. Zudem kann dies zu Verzögerungen im Genehmigungsprozess führen.

Artikel 3 Änderung des Raumordnungsgesetzes

§ 2 ROG – Grundsätze der Raumordnung (Resilienz, Sicherheit, Wohnbauland)

Die Erweiterung der Grundsätze der Raumordnung in § 2 ROG wird von der Immobilienwirtschaft sehr positiv bewertet. Die stärkere Betonung von Daseinsvorsorge, Entwicklungspotenzialen, Ressourcen und die Verteidigungsfähigkeit Deutschlands, aber auch Wirtschaftswachstum und Innovation trägt der Realität komplexer Standortentscheidungen Rechnung. Gerade für langfristig orientierte Immobilieninvestitionen – etwa in Wohnungsbau, Logistik, Energie- oder Gesundheitsimmobilien – ist es sachgerecht, diese Belange frühzeitig auf strategischer Ebene zu verankern. Insbesondere kann sich hieraus ein höheres Gewicht für den Wohnungsbau ergeben.

Juristisch ist hervorzuheben, dass es sich weiterhin um Grundsätze handelt, nicht um Ziele der Raumordnung. Damit bleibt der notwendige Abwägungsspielraum für Länder, Regionen und Kommunen erhalten. Wunsch der Immobilienwirtschaft wäre es, wenn der Gesetzgeber die Raumordnung noch stärker als Koordinierungs- und Ausgleichsinstrument versteht und sich hieraus eine Lenkungswirkung auch im Bauplanrecht ergibt. § 2 ROG stärkt damit die strategische Orientierung, ohne die planerische Flexibilität unverhältnismäßig einzuschränken.

Insbesondere zu loben ist aus Sicht des ZIA der in Nummer 3 eingefügte Grundsatz, dass Planung von Flächen für Wohnraum überörtlich zu koordinieren ist und dem dortigen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen hat.

Die in § 2 Nummer 3 ROG-E eingeführte neue Regelung für den regionalen Wohnraumbedarf ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft ein wichtiger Schritt, um Wohnungsbau nicht nur lokal, sondern regional strategischer zu steuern. Die Ausweisung von Vorranggebieten für den mittelfristigen Wohnraumbedarf kann helfen, Flächenengpässe in Kernstädten durch abgestimmte regionale Lösungen zu entlasten.

Die Regelung darf aber nicht zu neuen planungsrechtlichen Schleifen zwischen Regional- und Kommunalplanung führen. Der ZIA fordert eine schlanke Umsetzung.

Insgesamt bewertet die Immobilienwirtschaft die Änderungen im Raumordnungsgesetz als Schritt hin zu mehr strategischer Klarheit, Verfahrenseffizienz und Zukunftsfähigkeit. Der ZIA regt an, zu prüfen, ob innerhalb der Regelung die Raumordnung als vorausschauendes Koordinierungsinstrument nicht noch weiter gestärkt werden kann, ohne ihre Funktion in ein starres Steuerungsrecht zu überdehnen. Entscheidend wird letztendlich eine praxisnahe, verhältnismäßige Anwendung sein, die Investitionen ermöglicht und Planungssicherheit stärkt.

Petition:

§ 2 ROG-E sollte so ausgestaltet werden, dass regionale Wohnraumbedarfe verbindlich berücksichtigt, aber kommunale und private Umsetzungspotenziale nicht durch zusätzliche Verfahrenskomplexität blockiert werden. Insofern sollte hier geprüft werden, wie die Verbindlichkeit der Regionalplanung noch gestärkt werden kann.

§ 13 ROG – Raumordnungspläne und Koordinierungsfunktion

Die Änderungen in § 13 ROG, insbesondere zur strategischen Funktion der Raumordnungspläne, werden von der Immobilienwirtschaft überwiegend begrüßt. Raumordnungspläne sollen künftig stärker ihrer originären Aufgabe gerecht werden: der Koordinierung konkurrierender Nutzungsansprüche und der frühzeitigen Konfliktvermeidung. Juristisch positiv ist, dass der Gesetzgeber die Rolle der Raumordnung klar als übergeordnete Planungsebene definiert, ohne sie mit Detailsteuerung zu überfrachten. Für die Immobilienwirtschaft ist dies von großer Bedeutung, da Investitionen auf klaren planerischen Rahmenbedingungen aufbauen müssen, während die konkrete Nutzungsentscheidung weiterhin auf Ebene der Bauleitplanung erfolgt. Besonders zu begrüßen ist, dass Raumordnungspläne verstärkt als Orientierungs- und Abwägungsgrundlage wirken sollen. Dies schafft frühzeitig Klarheit über Standortpotenziale, etwa für Wohnungsbau, Gewerbe oder Infrastruktur, und reduziert das Risiko späterer Planungskonflikte. § 13 ROG stärkt damit die strategische Planung, ohne die kommunale Planungshoheit auszuhöhlen.

§ 29 ROG (entfallen) – Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf

§ 29 ROG-E des Referentenentwurfs wurde überwiegend in § 2 ROG-E zusammengeführt.

Ansprechpartner

Thomas Schmalfuß

Abteilungsleiter Wohn- und Wirtschaftsimmobilien,
Baupolitik und Stadtentwicklung

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 24

Mobil: +49 175 / 217 00 33

E-Mail: thomas.schmalfuss@zia-deutschland.de

Matthias Barz

Senior Referent Baupolitik

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 20

Mobil: +49 152 / 016 69 616

E-Mail: matthias.barz@zia-deutschland.de

Daniel Förste

Referent Stadtentwicklung

Tel.: +49 30 / 20 21 585 - 26

Mobil: +49 160 / 924 15 361

E-Mail: daniel.foerste@zia-deutschland.de

Bilge von Bismarck

Justiziarin und Referentin Recht

Tel.: +49 30 2021 585 - 27

Mobil: +49 173 / 700 86 50

E-Mail: bilge.von.bismarck@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

BAUEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 30 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](https://lobbyregister.eu/R002399)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](https://ec.europa.eu/transparency/regexpert/??language=en®num=34880145791-74)

