



Positionspapier der Unternehmen der Schwarz Gruppe

Schnelleres & einfacheres Bauen – Keep it simple!

“Mutige Wege“ will die Große Koalition unter Bundeskanzler Merz gehen, um die Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung bei Infrastrukturvorhaben voranzubringen. Die Unternehmen der Schwarz Gruppe begrüßen dies sehr und plädieren dafür, diesen Mut auch bei Genehmigungsverfahren von bestehenden und neuen Einzelhandelsstandorten aufzubringen. Supermärkte zählen in Deutschland zur kritischen Infrastruktur und stellen tagtäglich die Nahversorgung der deutschen Bevölkerung sicher.

Bauen muss in Deutschland grundsätzlich wieder schneller und einfacher werden, so dass Investitionen nicht ins Ausland abfließen. Nur dann kann eine positive Kettenreaktion entfesselt werden: Kurze und effiziente Planungs- und Genehmigungsverfahren bedingen zeitnahe Investitionen, in deren Folge der Investitionsstau aufgelöst, Wachstum generiert und Wohlstand gesichert wird.

Was wir tun

Investitionen in Immobilien (Bestands- und Neubauten)



- Die Unternehmen der Schwarz Gruppe haben eine Vielzahl von Liegenschaften in Deutschland. Allein die Handelssparten Lidl und Kaufland vereinigen über 4.000 Einzelhandelsfilialen in der Bundesrepublik.
- Jedes Jahr investieren die Unternehmen der Schwarz Gruppe in die Standorte der Handelssparten Lidl und Kaufland einen dreistelligen Millionenbetrag und stärken so dauerhaft die deutsche Wirtschaft.

Planungs- & Bauzeit einer Lidl-Filiale im Jahr 2004
1,6 Jahre

Planungs- & Bauzeit einer Lidl-Filiale im Jahr 2024
≥ 8 Jahre

Flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung

- Als größter Einzelhändler in Europa und zweitgrößter in Deutschland tragen Lidl und Kaufland zur wohnortnahen Lebensmittelversorgung der Bevölkerung bei.
- Die Filialen werden stetig den Kundenansprüchen an die Lebensmittelsortimente, den Bedürfnissen einer alternden Gesellschaft und den klimatischen Herausforderungen unserer Zeit angepasst. Bauliche Maßnahmen sind dafür unumgänglich.



Was wir vorschlagen

1. Reduzierung der Festsetzungstiefe in Bebauungsplänen



Die hohe Detailtiefe heutiger Bebauungspläne führt zu langen Verfahren und rechtlicher Unsicherheit. Die Vielzahl an Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 BauGB verursacht komplexe Gutachtenanforderungen, aufwendige Prüfprozesse sowie hohe personelle und finanzielle Belastungen für Kommunen und Investoren. Der Detaillierungsgrad steht im Widerspruch zur dynamischen Entwicklung von Nutzungskonzepten und Immobilienanforderungen – starre Festlegungen erschweren Anpassungen und verursachen Verzögerungen.

Handlungsempfehlung:

- Reduktion der Festsetzungstiefe auf ein städtebauliches Mindestmaß
- Eingrenzung des § 9 BauGB auf wesentliche Steuerungskriterien

2. Effizienzsteigerung in Baugenehmigungsverfahren



Im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 Abs. 1 BauGB) erfordert die Prüfung aller Festsetzungen eine Vollprüfung. Dies bindet Kapazitäten bei Behörden und Bauherren, verlängert Verfahren und erschwert die Antragstellung durch aufwendige Nachweispflichten. Eine stärkere Verfahrensfreiheit nach Landesbauordnungen könnte diese Belastungen reduzieren.

Handlungsempfehlung:

- Reduktion der Prüfungstiefe bei genehmigungskonformen Vorhaben
- Erweiterung verfahrensfreier Tatbestände in den Landesbauordnungen

3. Stärkere Nutzung des § 34 BauGB



§ 34 BauGB bietet eine flexible und rechtskonforme Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht ohne vorherige Planaufstellung. Dies ist insbesondere bei dringend benötigten Bauvorhaben (z.B. Wohnraum, Schulen) zielführend. Eine enge Auslegung des Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB konterkariert dieses Potenzial.

Handlungsempfehlung:

- Prüfungserfordernisse für das Planerfordernis senken
- Verbreitete Anwendung von § 34 BauGB stärken
- Keine zusätzlichen Prüfungstatbestände in § 34 BauGB aufnehmen

4. Vereinfachung planungsrechtlicher Verfahren



Viele Verfahrensvorgaben der Bauleitplanung sind nicht mehr zeitgemäß. Kleinere Änderungen an bestehenden Bebauungsplänen unterliegen denselben komplexen Anforderungen wie Neuaufstellungen. Zudem verhindern analoge Verfahren (Papierakten, Amtsblattveröffentlichungen),

starre Sitzungsrythmen, eine hohe Anzahl von Verfahrensbeteiligten sowie lange Offenlagenfristen eine zügige Umsetzung.

Handlungsempfehlung:

- Einführung eines vereinfachten Änderungsverfahrens bei punktuellen Planänderungen
 - Vollständige Digitalisierung des Bebauungsplanverfahrens
 - Flexible Gestaltung politischer Gremien- und Veröffentlichungsprozesse
 - Optionalisierung der frühzeitigen Beteiligung im Regelverfahren bzw. Reduzierung der Anzahl der Beteiligten
 - Verkürzung der Offenlagenfristen
-

5. Flexibilisierung des Umgangs mit geltenden Bebauungsplänen



Detaillierte Sortimentsvorgaben in z.T. über 40 Jahre alten Bebauungsplänen entsprechen nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen, erschweren Sortimentsanpassungen und benachteiligen den stationären Einzelhandel gegenüber dem Onlinehandel: Um beispielsweise Sportartikel während einer WM verkaufen zu dürfen, wird eine neues B-Planverfahren erforderlich.

Handlungsempfehlung:

- Befristung von Bebauungsplänen oder die Vereinfachung von Änderungsverfahren
 - Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB senken
-

6. Vereinfachung und Verschlinkung von Rechtsschutzverfahren



Umfassende Beteiligungs- und Klagemöglichkeiten über alle Instanzen stellen einen Verzögerungsfaktor bei Bauvorhaben dar.

Handlungsempfehlung:

- Beteiligungs- und Klagemöglichkeiten künftig zu Gunsten effizienterer und schnellerer Verfahren reduzieren
-

7. Einführung einer bundesweiten Genehmigungsfiktion



Baugenehmigungsverfahren dauern häufig unbestimmt lange. Dies verhindert Planungssicherheit und verzögert Bauaktivitäten. Eine bundesweit einheitliche Genehmigungsfiktion mit rechtssicherem Bescheid würde Verlässlichkeit schaffen – insbesondere bei komplexen Sonderbauten, die derzeit oft ausgenommen sind.

Handlungsempfehlung:

- Aufnahme einer generellen Genehmigungsfiktion in die Musterbauordnung
 - Sicherstellung rechtsmittelfähiger Bescheide zur Herstellung von Rechtssicherheit
-

8. Länderübergreifende Vereinheitlichung von Typengenehmigungen für Neubauten und Bestandsmodernisierungen



Seit 2019 steht den Bundesländern das Instrumentarium der Typengenehmigung bzw. -prüfung in ihren Landesbauordnungen zur Verfügung. Diese bieten den Vorteil, dass bestimmte bauordnungsrechtliche Aspekte eines Gebäudes zeitsparend nur einmal geprüft werden müssen. Allerdings sind die Typengenehmigungen im Ländervergleich noch nicht abschließend identisch geregelt und werden standardmäßig nicht angewendet. Das kostet Zeit und hält Investitionen zurück.

Handlungsempfehlung:

- Vereinheitlichung der Regelungen im Rahmen der Landesbauordnungen
 - Konsequente Anwendung der Typengenehmigung in den Ländern
-

9. Stärkung der gemeindlichen Kompetenzen bei der Bauleitplanung



Durch die Gemengelage von nationalem Bundesrecht, länderspezifischen Vorgaben und kommunalen Anforderungen unterliegen Bauvorhaben einer hohen Regelungsdichte. Daraus resultieren Regelungen, die unterschiedlichste sich teilweise sogar widersprechende Anforderungen an ein und dasselbe Bauvorhaben stellen.

Handlungsempfehlung:

- Stärkung der Entscheidungsgewalt der Kommunen bei der Bauleitplanung
 - Reduzierung des Einflusses übergeordneter Raumordnungsbehörden
-

10. Anpassung der Lärmschutzvorgaben



Insbesondere eine heranrückende Wohnbebauung bringt oft Konflikte hinsichtlich der Lärmbelastungen durch das Gewerbe mit sich. Eine Änderung der TA-Lärm würde ein Nebeneinander von Gewerbe bzw. Handel und Wohnen ermöglichen.

Handlungsempfehlung:

- Verlagerung der Messpunkte („Innenmessung statt Außenmessung“)
 - Signifikante Erhöhung der Lärmwertgrenzen
-