

## STELLUNGNAHME

Stand: 06.07.2026

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung eines modernen, digitalen und wirksamen Umweltschutzes

**ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.**

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. Zusammenfassung und Empfehlung.....</b>                              | <b>3</b> |
| <b>B. Im Einzelnen .....</b>                                               | <b>4</b> |
| 1. Verkürzung der Äußerungsfrist im UVPG .....                             | 4        |
| 2. Klarstellung zur Dokumentation im UVP-Verfahren.....                    | 4        |
| 3. Beschränkung der Jedermann-Beteiligung im BImSchG-Genehmigungsverfahren | 5        |
| 4. Weitergabe bereits erhobener Daten zu Artenvorkommen.....               | 6        |
| 5. Erweiterung der Standardisierungsermächtigung im Artenschutz .....      | 7        |

## A. Zusammenfassung und Empfehlung

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) begrüßt als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung eines modernen, digitalen und wirksamen Umweltschutzes als wichtigen Schritt zur Beschleunigung von Bauprojekten. Das Gesetz enthält mehrere Regelungen, die Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben unmittelbar entlasten, ohne bestehende Umweltstandards abzusenken. So sieht der ZIA die im neuen § 6 Abs. 5a BNatSchG-E vorgeschlagene Lösung zur Herausgabe von Artenvorkommen-Daten als einen wichtigen Beitrag zur Planungsbeschleunigung. Damit wird eine langjährige Kernforderung nach einem digitalen Umweltdatenportal in Teilen erfüllt. Zudem begrüßt der ZIA die Beschränkung der Jedermann-Beteiligung im BImSchG- Genehmigungsverfahren sowie die Verkürzung der Äußerungsfrist im UVPG auf sechs Wochen und die Möglichkeit des Verweises auf das UVP-Portal nach § 24 Abs. 1 Satz 3 UVPG-E als sachgerechte Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung. Für die praktische Umsetzung wird entscheidend sein, dass die vorgesehenen Vereinfachungen bundesweit möglichst einheitlich angewendet werden und tatsächlich zu einer spürbaren Verkürzung der Planungs- und Genehmigungszeiten führen.

Kritisch zu bewerten ist hingegen, dass die Erweiterung der Standardisierungsermächtigung im Artenschutz ausdrücklich auf Bundesfernstraßen, Bundeswasserstraßen und Landesverteidigungsvorhaben beschränkt bleibt und Projektentwicklungen von Wohn- sowie Nichtwohnummobilien ausschließt. Der ZIA empfiehlt ausdrücklich, diese Ermächtigung im weiteren Gesetzgebungsverfahren auf Bauvorhaben der Immobilienwirtschaft auszuweiten.

Abschließend möchten wir ausdrücklich die außergewöhnlich kurze Rückmeldefrist beanstanden. Eine fachlich fundierte Stellungnahme zu den vorgelegten Regelungen ist unter diesen Bedingungen nicht möglich. Die gewählte Fristsetzung beeinträchtigt die effektive Beteiligung der betroffenen Akteure und läuft dem Ziel eines offenen und qualitätsgesicherten Konsultationsverfahrens zuwider. Werden Stellungnahmen innerhalb eines derart engen Zeitfensters eingefordert, besteht die Gefahr, dass notwendige fachliche und rechtliche Prüfungen gerade im Hinblick auf die Praxistauglichkeit unterbleiben müssen.

## B. Im Einzelnen

### Artikel 2 Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

#### 1. Verkürzung der Äußerungsfrist im UVPG (§ 21 Abs. 2 UVPG-E)

Mit der Neufassung des § 21 Absatz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird die bislang geltende Äußerungsfrist von faktisch zwei Monaten auf sechs Wochen verkürzt und gleichzeitig harmonisiert. Referenzpunkt für den Fristbeginn ist der Beginn der Auslegung nach § 19 Absatz 2 UVPG, der die öffentliche Bekanntmachung und die Auslegung des UVP-Berichts sowie weiterer entscheidungserheblicher Unterlagen regelt.

##### Anmerkungen

Die Neufassung des § 21 Abs. 2 UVPG ist aus Sicht des ZIA im Grundsatz zu begrüßen. Die Harmonisierung der Äußerungsfrist auf einheitlich sechs Wochen beseitigt bisherige Unklarheiten über den Fristbeginn und die Fristlänge in unterschiedlichen Verfahrenskonstellationen. Der ZIA hat die Beschleunigung von UVP-Verfahren durch Fristverkürzungen als Teil seiner Forderungen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung seit Jahren vertreten. Insofern stellt die Maßnahme aus unserer Sicht einen sinnvollen Beitrag zur Verfahrensbeschleunigung dar, sofern weiterhin eine angemessene Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gewährleistet bleibt.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass eine im bisherigen § 21 Absatz 3 UVPG enthaltene Regelung, die bei Vorhaben mit umfangreichen Unterlagen eine Verlängerung der Äußerungsfrist ermöglichte, nach Maßgabe des Infrastruktur-Zukunftsgesetzes ebenfalls gestrichen wird, da sie über eine 1:1-Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung-Richtlinie hinausgeht. Diese parallele Entwicklung verstärkt die beschleunigende Wirkung der Neuregelung, da auch das Instrument der einzelfallbezogenen Fristverlängerung entfällt.

#### 2. Klarstellung zur Dokumentation im UVP-Verfahren (§ 24 Abs. 1 Satz 3 UVPG-E)

Zuständige Behörden dürfen in der zusammenfassenden Bewertung auf bereits über das zentrale Internetportal nach § 20 UVPG veröffentlichte Unterlagen verweisen, anstatt diese inhaltlich zu wiederholen. Das erklärte Ziel der Regelung ist die Reduktion des Dokumentationsaufwands im UVP-Verfahren.

##### Anmerkungen

Der ZIA bewertet die Einfügung des neuen § 24 Abs. 1 Satz 3 UVPG-E als praxisgerechte Klarstellung, die einen spürbaren Entlastungseffekt auf Behördenseite bewirken kann. Die

zusammenfassende Darstellung nach § 24 UVPG war bislang mit einem erheblichen Dokumentationsaufwand verbunden, da die Behörden die wesentlichen Inhalte der bereits öffentlich zugänglichen Unterlagen in der zusammenfassenden Darstellung inhaltlich zu wiederholen hatten, obwohl diese Unterlagen jederzeit zugänglich sind. Für Vorhabenträger in der Immobilienwirtschaft wirkt sich diese Regelung mittelbar positiv aus: Eine Reduktion des behördlichen Bearbeitungsaufwands bei der Erstellung der zusammenfassenden Darstellung kann die Gesamtverfahrensdauer verkürzen.

Der ZIA weist darauf hin, dass die entlastende Wirkung dieser Regelung von der Qualität und Aktualität des UVP-Portals abhängt. Sollte das Portal nicht konsequent gepflegt werden, entsteht eine Schutzlücke bei der Dokumentation von Umweltauswirkungen. Ferner ist zu beachten, dass in der Regelung unklar bleibt, ob eine allgemeine Verweisung auf das Portal als Ganzes ausreicht oder ob die Behörde konkrete Dokumente und Seitenangaben benennen muss. Diese Unklarheit birgt Auslegungspotenzial und kann zu unterschiedlichen Vollzugspraktiken in den Ländern führen.

## **Artikel 3 Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

### **3. Beschränkung der Jedermann-Beteiligung im BImSchG-Genehmigungsverfahren (§ 10 Absatz 3 Satz 8 BImSchG-E, Streichung § 10 Absatz 5, Satz 2 BImSchG)**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung im förmlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird auf die betroffene Öffentlichkeit beschränkt. Gleichzeitig entfällt die bisherige Pflicht zur Weiterleitung von Behördenstellungnahmen an den Antragsteller.

#### Anmerkungen

Der ZIA begrüßt diese Regelung grundsätzlich als sachgerechte Beschleunigungsmaßnahme. Die Jedermann-Beteiligung führte in der Praxis häufig dazu, dass Genehmigungsverfahren durch eine Vielzahl von Stellungnahmen ohne sachliche Betroffenheit erheblich verzögert wurden. Die Beschränkung auf die tatsächlich betroffene Öffentlichkeit trägt dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung und kann zu einer spürbaren Beschleunigung von Genehmigungsverfahren beitragen und wird daher ausdrücklich begrüßt.

Der Wegfall der Pflicht zur Weiterleitung von Behördenstellungnahmen an den Antragsteller ist aus rechtlicher Sicht zu überprüfen, da hierdurch Informationsrechte der Antragsteller berührt werden können. Der ZIA empfiehlt, im weiteren Gesetzgebungsverfahren sicherzustellen, dass Antragsteller weiterhin Zugang zu verfahrensrelevanten Behördenstellungnahmen erhalten, um eine faire Verfahrensführung zu gewährleisten.

## Artikel 9 Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

### 4. Weitergabe bereits erhobener Daten zu Artenvorkommen (§ 6 Abs. 5a BNatSchG-E)

Vorhabenträger, Betreiber von Anlagen und Infrastruktureinrichtungen sowie Behörden werden verpflichtet, auf Aufforderung der Naturschutzbehörde bereits erhobene Daten zu Tier- und Pflanzenvorkommen, Lebensstätten und Biotopen herauszugeben, sofern diese in ein Planungs- oder Zulassungsverfahren eingebracht worden sind. Die Herausgabepflicht beginnt mit der behördlichen Entscheidung und endet nach vier Jahren. Die zuständige Behörde ist hingegen verpflichtet, diese Daten an andere Vorhabenträger weiterzugeben, soweit sie für deren Vorhaben relevant sind.

#### Anmerkungen

Der neue § 6 Abs. 5a BNatSchG-E hat für die Immobilienwirtschaft eine sehr hohe Relevanz. Er greift eine langjährige und wiederkehrende Kernforderung des ZIA auf.

Die Regelung adressiert unmittelbar einen der zentralen Kostentreiber in artenschutzrechtlichen Prüfverfahren: die Doppelkartierung von Artenbeständen. Bislang mussten Vorhabenträger häufig Kartierungen durchführen, deren Ergebnisse in benachbarten oder zeitlich vorangehenden Verfahren bereits erhoben worden waren. Durch die Verpflichtung der Behörden, vorhandene Daten an neue Vorhabenträger weiterzugeben, werden kostspielige Mehrfacherhebungen vermieden und artenschutzrechtliche Prüfungen beschleunigt.

Der vorgesehene Datenaustausch kann Doppeluntersuchungen vermeiden und Genehmigungsverfahren beschleunigen. Dabei sollte jedoch sichergestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Datenbereitstellung sowie der Umfang der Mitwirkungspflichten der Vorhabenträger klar geregelt und der zusätzliche Aufwand möglichst geringgehalten werden. In diesem Zusammenhang begrüßt der ZIA, dass die Herausgabepflicht bewusst auf bereits erhobene und in Verfahren eingebrachte Daten beschränkt ist und keine neuen Erhebungspflichten für Vorhabenträger begründet.

#### Petition:

Auch wenn der ZIA die Regelung als wesentlichen Fortschritt wertet, sind im weiteren Gesetzgebungsverfahren folgende Fragen zu klären:

- *Datenformat und Zugangspflichten:* Es ist zu prüfen, ob die Regelung hinreichende Vorgaben zu Datenformaten und technischen Zugangswegen enthält, damit die Weiterleitung in der Praxis reibungslos funktioniert.
- *Schutz wettbewerbssensibler Daten:* Die Herausgabepflicht und die anschließende Weitergabe an Drittvorhabenträger können wettbewerbssensible Informationen berühren. Es ist zu prüfen, ob ausreichende Schutztatbestände vorgesehen sind.

## 5. Erweiterung der Standardisierungsermächtigung im Artenschutz (§ 54 Abs. 12 BNatSchG-E)

Die Ermächtigung zum Erlass von Verwaltungsvorschriften zur Standardisierung artenschutzrechtlicher Prüfungen wird auf Bundesfernstraßen, Bundeswasserstraßen und Landesverteidigungsvorhaben ausgeweitet.

### Anmerkungen

Der ZIA begrüßt grundsätzlich das Prinzip der Standardisierung artenschutzrechtlicher Prüfungen, da standardisierte Methoden Planungs- und Rechtssicherheit für Vorhabenträger schaffen und die Verfahrensdauer reduzieren.

Die vorliegende Regelung ist jedoch für die Immobilienwirtschaft in einem entscheidenden Punkt unzureichend: Die Erweiterung der Standardisierungsermächtigung beschränkt sich ausdrücklich auf Infrastrukturvorhaben des Bundes und schließt Wohn- und Nichtwohnimmobilien vollständig aus. Damit profitiert die Immobilienwirtschaft, die in Planungs- und Genehmigungsverfahren regelmäßig mit aufwändigen und kostenintensiven Artenschutzprüfungen konfrontiert ist, nicht von dieser Beschleunigungsmaßnahme.

### Petition:

Die mit § 54 Abs. 12 BNatSchG-E verfolgte Standardisierung artenschutzrechtlicher Prüfungen dient der Schaffung einheitlicher Bewertungsmaßstäbe und der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Dieses Ziel besteht nicht nur bei Infrastrukturvorhaben, sondern in gleicher Weise bei Hochbauvorhaben wie Wohn- Gewerbe- und Sozialimmobilien. Gerade in urbanen Verdichtungsräumen führen uneinheitliche Kartierungsanforderungen, unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe und divergierende behördliche Vollzugspraxen regelmäßig zu Verzögerungen. Eine Einbeziehung von Hochbauvorhaben würde die Planungssicherheit erhöhen, Mehrfachbegutachtungen reduzieren und einen wesentlichen Beitrag zur Beschleunigung des Wohnungsbaus leisten. Insofern ist die Beschränkung auf ausgewählte Bundesinfrastrukturvorhaben sachlich nicht begründet und benachteiligt die Immobilienwirtschaft gegenüber anderen Vorhabenträgern.

Der ZIA schlägt deshalb vor, § 54 Abs. 12 Satz 1 BNatSchG-E wie folgt zu formulieren:

„Die Bundesregierung erlässt für Vorhaben oder Maßnahmen an Eisenbahnbetriebsanlagen, an Bundesfernstraßen, an Bundeswasserstraßen und deren Aus- oder Neubau, für Vorhaben oder Maßnahmen, die der Landes- und Bündnisverteidigung dienen, **sowie für Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Erweiterung oder Umwandlung von Wohn- und Nichtwohngebäuden**, nach Anhörung der beteiligten Kreise mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften über die Anforderungen hinsichtlich [...]“

## 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](mailto:thomas.schmalfuss@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](mailto:daniel.foerste@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](mailto:matthias.barz@zia-deutschland.de)

MEHR ZUM THEMA

## STADTENTWICKLUNG



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 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](mailto:info@zia-deutschland.de)  
Website: <https://zia-deutschland.de>

#### Europabüro

3 rue du Luxembourg  
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

