

ZIA-Kurzstellungnahme zur Baugesetzbuchnovelle

Der ZIA begrüßt den vorliegenden Regierungsentwurf zur Novelle des Baugesetzbuchs als notwendigen politischen Impuls. Der Gesetzentwurf enthält aus Sicht der Immobilienwirtschaft wichtige Ansätze zur Modernisierung des Bauplanungs- und Raumordnungsrechts und bietet eine gute Grundlage, um Planungs- und Genehmigungsverfahren spürbar zu beschleunigen und Investitionsbedingungen zu verbessern.

Diese Potenziale sollten im weiteren parlamentarischen Verfahren konsequent gehoben werden. Hervorzuheben sind aus Sicht des ZIA insbesondere folgende Punkte:

- Das Fehlen wirksamer Rechtsfolgen bei Fristüberschreitungen, insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Verfahrensfristen in § 4b BauGB sowie den Beteiligungsregelungen in §§ 4 und 4a BauGB, führt dazu, dass zentrale Beschleunigungsregelungen ihren praktischen Steuerungsgehalt verlieren und der intendierte Beschleunigungseffekt weitgehend ausbleibt. Hierfür bedarf es einer verbindlichen Ausgestaltung der Fristen, insbesondere durch eine Regelung, wonach verspätete Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben (§ 4 BauGB), sowie durch eine Verpflichtung zur Entscheidung nach Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Fristablaufs (§ 4b BauGB).
- Die Einführung zusätzlicher kosten- und auflagenintensiver Instrumente, insbesondere des sozialen Flächenbeitrags (§ 58a BauGB), des Ersatz- und Wiederherstellungsregimes (§§ 135d-135f BauGB) sowie erweiterter Klima- und Umweltauflagen in §§ 1a, 9 und 191a BauGB erhöhen die Planungskomplexität und Kosten und können dazu führen, dass Projekte verzögert, verkleinert oder nicht umgesetzt werden. Dadurch wird der Entlastungseffekt der Novelle zum Teil unterlaufen. Erforderlich ist daher die Streichung des § 58a BauGB, der Regelungen zum Wiederherstellungsregime (§§ 135e, 135f BauGB) sowie eine klare Begrenzung der Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 BauGB auf das städtebaulich Erforderliche.
- Die Einführung eines Versiegelungsfaktors in § 19a BauNVO ist ein neues Instrument ohne erkennbaren Mehrwert. Die Steuerungsziele können bereits über vorhandene Instrumente wie die Grundflächenzahl und planungsrechtliche Festsetzungen erreicht werden. Vor diesem Hintergrund sollte auf die Einführung eines zusätzlichen Steuerungsinstruments verzichtet und § 19a BauNVO gestrichen werden.
- Die Ausweitung von Vorkaufsrechten und Informationspflichten mit erheblichen Folgen für legitime Geschäftstransaktionen, insbesondere durch die Neuregelungen in §§ 24, 26, 28a und 28b BauGB. Die vorgesehenen Regelungen greifen in erheblichem Maße in gesellschaftsrechtliche Strukturen ein, indem sie auch reguläre institutionelle Portfoliotransaktionen und Einbringungsgeschäfte (Sacheinlagen) erfassen, ohne hinreichend zwischen missbräuchlichen und zulässigen Gestaltungen zu differenzieren. Erforderlich ist daher eine klare Begrenzung der Eingriffstatbestände, insbesondere durch Streichung der §§ 28a und 28b BauGB sowie eine Beschränkung der Vorkaufsrechte in §§ 24, 26 BauGB auf objektiv feststellbare Missstände.

- Die angedachte Umsetzung der EU-Wiederherstellungsverordnung im BauGB zum jetzigen Zeitpunkt, insbesondere über die Regelungen in §§ 135e, 135f sowie flankierend § 191a BauGB. Ohne einen national abgestimmten Wiederherstellungsplan sowie klar definierte Ziele, Prioritäten und Bewertungsmaßstäbe fehlt die fachliche und rechtssystematische Grundlage für eine Einbettung in das Bauplanungsrecht. Diese Regelungen sind bis zur Vorlage eines nationalen Wiederherstellungsplans auszusetzen.
- Die unzureichende Stärkung des unbeplanten Innenbereichs, obwohl gerade hier kurzfristig erhebliche Potenziale für zusätzlichen Wohnraum bestehen, insbesondere durch Aufstockungen, Dachausbauten, Umnutzungen und Nachverdichtungen. Das geltende Einfügenserfordernis des § 34 BauGB wirkt in der Praxis häufig als Hemmnis für solche Vorhaben und wird auch durch den Vorrang des Wohnungsbaus in § 1 Abs. 7a BauGB nicht ausreichend überwunden. Nötig ist daher eine Öffnung des § 34 BauGB, die für typische Maßnahmen der Nachverdichtung Abweichungen vom Einfügenserfordernis ermöglicht.
- Die nur punktuelle und fakultative Flexibilisierung im Milieuschutz (§ 172 BauGB), insbesondere bei energetischen Maßnahmen und dem Abbau von Barrieren. Die Ausgestaltung als kommunale Kann-Regelung führt in der Praxis zu uneinheitlichem Vollzug und neuer Rechtsunsicherheit. Erforderlich ist daher eine verbindlichere Ausgestaltung, insbesondere durch Umwandlung zentraler Erleichterungen in eine Soll-Regelung sowie durch Absenkung überzogener Nachweisanforderungen.
- Die enge Ausgestaltung der Regelungen für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel in § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht der beabsichtigten Erleichterung für die Nahversorgung. Die zusätzlichen tatbestandlichen Einschränkungen führen weiterhin zu komplexen Einzelfallprüfungen. Die im Referentenentwurf der BauGB-Novelle vorgesehene Privilegierung verbrauchernaher Nahversorgungsbetriebe sollte im parlamentarischen Verfahren wieder aufgegriffen werden.
- 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 in der Praxis keinen messbaren Beschleunigungseffekt erzielen.

Zentrales Petitum des ZIA:

Der Entwurf der BauGB-Novelle sollte im weiteren Verfahren konsequent auf Beschleunigung, Planbarkeit und Investitionsfreundlichkeit ausgerichtet werden. Der ZIA fordert darüber hinaus perspektivisch eine umfassende Weiterentwicklung und grundsätzliche Neustrukturierung des öffentlichen Baurechts, wie es beispielsweise in den Niederlanden umgesetzt wurde.

Berlin, 24.06.2026