BDVI-Präsident · Poststr. 4/5 · 10178 Berlin

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Referat S I 3
Rudi-Dutschke-Straße 4
10969 Berlin
Per Mail: [redacted]@bmwsb.bund.de; Cc: [redacted]@bmws.bund.de, [redacted]@bmwsb.bund.de

Bund der Öffentlich bestellten
Vermessungsingenieure e. V.
BDVI-Präsident

Dipl.-Ing. Clemens Kiepke

Poststr. 4/5
10178 Berlin

Fon (030) 24 08 38.3
Fax (030) 24 08 38.59
Mail kiepke@bdvi.de
Web www.bdvi.de

28. April 2026

Länder- und Verbändebeteiligung: Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts;
Ihr Schreiben vom 01.04.2026; Geschäftszeichen: SI3-72055/3#4

Sehr geehrter Herr [redacted],
sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihre E-Mail vom 01.04.2026, in der Sie uns freundlicherweise die Gelegenheit geben, zu dem Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts Stellung zu nehmen. Gerne möchten wir daher die Gelegenheit nutzen und uns im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens einbringen.

Insgesamt begrüßt der BDVI zunächst insbesondere die Straffung und weitere Digitalisierung der Verfahren im Baurecht. Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Zielsetzung zur Verfahrensbeschleunigung und Entbürokratisierung sollte geprüft werden, inwieweit die im Baugesetzbuch enthaltenen verfahrensrechtlichen Detailregelungen noch stärker auf allgemeine Grundsätze des Verwaltungsverfahrensgesetzes zurückgeführt werden können.

Ziel sollte es sein, Doppelregelungen zu vermeiden, Verfahrensschritte zu flexibilisieren und insbesondere im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung effizientere Abläufe zu ermöglichen, ohne die Rechtssicherheit und die Beteiligungsrechte zu beeinträchtigen.

Da im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens auch Folgeänderungen in der HOAI erfolgen, soll darauf hingewiesen werden, dass auch eine Weiterentwicklung der HOAI dringend erforderlich ist. Der BDVI fordert daher, die Überarbeitung der HOAI zeitnah voranzutreiben und dabei die Belange der Planer angemessen zu berücksichtigen.

In einigen Punkten sehen wir zudem konkreten Anpassungs- bzw. Konkretisierungsbedarf.

1. § 5 BauGB: Vereinfachte Flächenausweisung

Bereits in einem vorherigen Gesetzgebungsverfahren haben wir einen Vorschlag unterbreitet, der aus unserer Sicht zur Senkung der Baukosten und somit zur Entspannung der Lage am Wohnungsmarkt beitragen kann. Da dieser zuvor nicht aufgegriffen wurde und nunmehr konkrete Änderungen in § 5 BauGB geplant sind, möchten wir diesen erneut einbringen. Wir begrüßen insoweit zunächst die geplante Flexibilisierung durch die Einführung von Teilflächennutzungsplänen in § 5 Abs. 1 BauGB.

Als Baustein zur schnelleren Schaffung von Wohnraum regen wir eine ergänzende Änderung des § 5 Absatz 1 BauGB zur vereinfachten Ausweisung von Flächen an.

Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Problem und Ziel:

Die Formulierung in § 5 Abs. 1 BauGB, nach der im Flächennutzungsplan Bauflächen „nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ ausgewiesen werden müssen, führt zu vielen enorm preistreibenden und verwaltungstechnisch aufwendigen Restriktionen speziell in der Umsetzung durch landesplanerische Vorgaben. Mit Bedarfsberechnungen wird den Kommunen vorgeschrieben, welche Flächengröße im Flächennutzungsplan als Baufläche ausgewiesen werden darf. Ausgewiesene Bauflächen im Bestand müssen zurückgenommen werden. Dies führt dazu, dass nur wenige Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden dürfen, mit zwei eklatanten Folgen:

Zum einen sind nicht alle ausweisbaren Flächen umsetzbar, weil z.B. die Grundstücke nicht verfügbar sind. Es bleiben häufig sehr wenige Flächen übrig, die oft auch noch einem Eigentümer gehören, der die Preise in die Höhe treibt, weil die Kommune kaum bis keine Alternativen hat. Zum anderen müssen für die Ausweisung alternativer Flächen jeweils aufwändige Verfahren zur Rücknahme bisher ausgewiesener Flächen für neu ausgewiesene Flächen durchgeführt werden. Die Einschränkung auf im Flächennutzungsplan darstellbare Bauflächen anhand des Bedarfes kann demzufolge ein starker Preistreiber sein.

Lösung:

Dem nachvollziehbaren Bestreben, die Baulandentwicklung und damit den Flächenverbrauch einzuschränken, könnte genauso gut mit einer Kontingentierung tatsächlich in Bebauungspläne umsetzbarer Fläche genüge getan werden. Anstatt zum Beispiel nur 10 Hektar Baulandfläche im Flächennutzungsplan nach Bedarf zuzulassen, könnte man auch 40 Hektar ausweisen, den Kommunen aber nur zugestehen, davon in einem vorgegebenen Zeitraum nur 10 Hektar umzusetzen. Mehr planerische Optionen würden dann zu mehr preissenkenden Verhandlungsmöglichkeiten mit Eigentümern und weniger Änderungsverfahren im Flächennutzungsplan führen. Dadurch könnten die Grundstückskosten schätzungsweise um rund 50 €/m² gesenkt werden, was bei einem Baugrundstück von 400 m² und 400 T€ Gesamtkosten zu einer Kostensenkung von 5% führt.

Vorgeschlagen wird daher eine Änderung des § 5 Abs. 1 BauGB zur zügigen Bereitstellung dringend notwendigen Baulandes, indem Kommunen durch erleichterte Flächenausweisung, einfacher und

kostengünstiger, Bauland ausweisen können. Es könnte folgender Satz 2 in § 5 Abs. 1 BauGB ergänzend eingefügt werden:

„Die Ausweisung von Bauflächen kann über den voraussehbaren Bedürfnissen liegen, sofern die von der Gemeinde aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche die voraussehbaren Bedürfnisse nicht überschreitet."

2. § 20 Abs. 1 BauNVO Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche

Die Verwendung des Begriffs „Grundfläche" in Satz 1 (zu untersuchender Dachraum oder Staffelgeschoss) und Satz 2 (darunterliegendes Geschoss) wird ohne weitere Erläuterungen zu Interpretationsschwierigkeiten und daraufhin auch zu unterschiedlichen Anwendungen in den Bundesländern führen, zumal der Begriff auch in § 19 Verwendung findet. Wenn davon auszugehen ist, dass in beiden Fällen die Fläche nach Außenmaßen zu berechnen ist und die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses die senkrechte Projektion auf die Ebene darstellt – also auch Vorbauten, Einsprünge u. dgl. zu berücksichtigen sind –, sollte dies klar formuliert werden, etwa so:

„Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer ***nach Außenmaßen einschließlich aller Vorbauten berechneten Fläche*** *eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass ein gegenüber mindestens einer Außenwand zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) oder das oberste Geschoss im Dachraum nur dann Vollgeschosse sind, wenn sie eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern über mindestens drei Viertel der* ***nach Außenmaßen einschließlich aller Vorbauten berechneten Fläche*** *des darunterliegenden Geschosses haben. Die Gemeinde kann im Bebauungsplan festsetzen, dass Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, keine Vollgeschosse sind."*

Auch wenn das darunterliegende Geschoss kein Vollgeschoss ist (z.B. lichte Höhe < 2,3 m), wäre die Formulierung anwendbar. Sollte dies nicht im Verordnungstext genauer formuliert werden, ist zumindest eine Klarstellung in der Begründung notwendig, damit einheitlich verfahren wird.

Darüber hinaus ist die Bezugnahme auf die „Geländeoberfläche" in Satz 1 aus unserer Sicht nicht eindeutig. Ohne weitere Konkretisierung bleibt offen, ob auf die natürliche oder die geplante Geländeoberfläche abzustellen ist. Auch hieraus können sich Auslegungs- und Vollzugsprobleme ergeben. Bezüglich der Geländeoberfläche regen wir daher in Satz 1 die Verwendung der Formulierung „***geplante*** *Geländeoberfläche*" an.

3. § 20a BauNVO Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche

Die vorgeschlagene Einführung einer Regelung zur Verkaufsfläche wird grundsätzlich begrüßt. Bei der konkreten Ausgestaltung der Definition der Verkaufsfläche besteht aus unserer Sicht jedoch Anpassungsbedarf.

Problem und Ziel:

Die Definition zur Ermittlung der Verkaufsfläche ist aus Sicht des BDVI nicht konkret genug ausgestaltet und birgt damit Konfliktpotenzial in der Praxis. So stellen sich beispielsweise Fragen, zum Umgang mit Stützen innerhalb des Verkaufsraumes, zu offenen Verkaufsflächen im Freien (überdacht / nicht überdacht) vor dem eigentlichen Supermarkt oder zu Gängen innerhalb einer Mall, die temporär (oder auch längerfristig) dem Verkauf dienen (Buchstände, Spargel, Erdbeeren, Weihnachtsspecials, etc.).

Lösung:

In der Praxis existieren bereits Berechnungsrichtlinien, insbesondere des gif e.V. zur MF/V, auf die aus unserer Sicht idealerweise zurückgegriffen werden sollte, da sie eine differenziertere und rechtssicherere Grundlage für die Ermittlung bilden würden als die aktuell geplante Definition in dem neuen § 20a BauNVO.

Zum BDVI:
Der Bund der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (BDVI) vertritt fast alle Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI) in Deutschland. Die ÖbVI sind als beliehene Unternehmer in der Regel Träger eines öffentlichen Amtes. Sie führen hoheitliche Tätigkeiten anstelle des Staates aus. Auf Grund der jeweils landesspezifischen Vermessungsgesetze und Berufsordnungen sind sie insbesondere regelmäßig dazu berufen, an bestimmten Aufgaben der Landesvermessung mitzuwirken, neben der Vermessungs- und Katasterverwaltung Katastervermessungen auszuführen sowie Tatbestände, die durch vermessungstechnische Ermittlungen an Grund und Boden festgestellt wurden, mit öffentlichem Glauben zu beurkunden bzw. zu beglaubigen. Die ÖbVI bearbeiten die hoheitlichen Aufgaben im Zusammenspiel mit den Katasterbehörden.

Als Wirtschafts- und Berufsverband vertritt der BDVI die Belange des hoheitlichen Vermessungswesens und seiner Mitglieder gegenüber Politik, Wirtschaft und Verwaltung. Der BDVI ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen unter der Registernummer: R002078.

Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weiterführende Erläuterungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Clemens Kiepke
BDVI-Präsident