Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften

Berlin, 29. April 2026
AZ: 14126

Stellungnahme zum „BauGB-Upgrade“

zum Referentenentwurf
„Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts“

Stellungnahme gegenüber dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum übersandten Entwurf vom 1.4.2026 / Abgabefrist: 29.04.2026.

Besonders wichtige Punkte für landwirtschaftliches und ländliches Bauen

1. Vereinfachung der sog. Tierwohlverbesserungsgenehmigung

Die während der Ampelkoalition eingeführte Regelung zum Umbau von bestehenden Ställen zu Tierwohlställen soll inhaltlich vereinfacht werden, indem eine konkrete Bindung an das Tierhaltungskennzeichnungsgesetz und dessen Tierwohlstufen aufgehoben wird. Es soll künftig allgemein auf die "Verbesserung der Haltungsbedingungen" abgestellt werden. (Bezug: Neufassung §235 BauGB; lfd. Nr. 73 der Änderung des BauGB)

Bewertung: Positiv. Der Vorschlag ermöglicht die Wahrnehmung der Tierwohlverbesserungsgenehmigung auch für Geflügel- und Rinderhaltung, was bisher nicht möglich ist. Eine Möglichkeit zu einer wenigstens moderaten Erhöhung der Tierplatzzahl im Zuge einer Verbesserung der Haltungsbedingungen fehlt aber weiterhin. Dies wäre aber gerade bei kleineren Betrieben nötig, um Tierwohlinvestitionen wirtschaftlich tragfähig zu gestalten. Um die Anwendung der Regelung zu unterstützen, sollte begleitend eine Interpretation der „Verbesserung von Haltungsbedingungen“ erarbeitet werden.

2. Flächennutzungsplan mit Privilegierungswirkung im Außenbereich

Künftig soll die Gemeinde bestimmen *können*, dass Festlegungen im Flächennutzungsplan für den Außenbereich wie eine baurechtliche Privilegierung nach §35 BauGB wirken. Dies gilt für Vorhaben, „die aufgrund ihrer Eigenschaften oder Zweckbestimmung im Außenbereich ausgeführt werden sollen“ (Gesetzesbegründung).
(Bezug: Änderung §5, Absatz 5 BauGB; lfd. Nr. 10 der Änderung des BauGB)

Bewertung: Das ist sehr weitreichend und positiv. Wenn die Gemeinde dies im Flächennutzungsplan festlegt, sind gesonderte vorhabenbezogene Bebauungspläne im Außenbereich dann nicht mehr erforderlich, z.B. für Batteriespeicher, größere Biogasanlagen, PV- oder Windparks, Wärmespeicher, Elektrolyseure oder auch für gewerbliche Tierhaltungen etc. Das kann diese Planungen deutlich abkürzen. Andere Vorgaben für Umweltverträglichkeitsprüfung, BImSch-Prüfung etc. bleiben dabei unberührt.
Ähnlich wie beim „Bau-Turbo“ sollte ein Monitoring und eine begleitende Kommunikation mit Kommunen, Planern und den betroffenen Sektoren über die Inanspruchnahme und Effekte dieser Regelung erfolgen – auch um den Schutz von Freiflächen dabei zu beachten.

3. Erleichterungen bei der Umnutzung landwirtschaftl. Gebäude im Außenbereich

Die Grenze für privilegierten Wohnungsbau auf Hofstellen soll von zwei auf vier Wohnungen erhöht werden. Dabei soll auch „die Errichtung eines selbständigen Wohngebäudes als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude mit zusammengenommen höchstens vier Wohnungen“ ermöglicht werden. Die Frist für die Umnutzung nach Aufgabe der bisherigen Nutzung soll von 7 auf 10 Jahre verlängert werden.
(Bezug: Änderung §35, Absatz 4, Nummer 1 und 5 BauGB; lfd. Nr. 33 der Änderung des BauGB)

Bewertung: Deutlich erweiterte Möglichkeiten einer privilegierten Umnutzung im Außenbereich, die aber maßvoll bleiben.

4. Flächenschutz besser berücksichtigen

In der ländlichen Entwicklung sind wachsende Flächennutzungskonkurrenzen bei den Freiflächen im Außenbereich und damit verbundene Verdrängungseffekte auf eine wettbewerbsfähige Agrarstruktur ein zentrales Problem. Das Thünen-Institut prognostiziert bis 2030 einen zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Siedlung und Verkehr, Erneuerbare Energien sowie Infrastrukturausbau von etwa 300.000 Hektar sowie weiteren etwa 500.000 Hektar im Zuge einer angestrebten Renaturierung der Landschaft. Diese Problematik wird im Gesetzentwurf nur randständig adressiert.

Bewertung: Der Entwurf leistet kaum einen Impuls, den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar am Tag zu senken. Es ist genauer herauszuarbeiten, wie landwirtschaftliche Fläche für die Sicherung der Versorgung mit Nahrungsmitteln und Biomasse erhalten bleiben soll. Hier besteht deutlicher Nachbesserungsbedarf bzw. Anlass für ein gesondertes Gesetzgebungsverfahren.

Weitere Bemerkungen zu Änderungen des Baugesetzbuches

5. Allgemeine Abwägungsgrundsätze in der Planung

Bezug: Änderung §1 Absätze 5 und 6 BauGB; lfd. Nr. 2 der Änderung des BauGB. Neuformulierung der in Bauleitplanungen abzuwägenden Belange entsprechend der „dreifachen Innenentwicklung“ aus Bauen, Mobilität und Grünflächen. Klimaanpassung ist als Belang in Planverfahren gesondert zu berücksichtigen.
Bewertung: Der Erhalt der Böden bzw. Flächen in ihrer Funktion zur Erzeugung von Nahrungsmitteln und Biomasse fehlt; dieser Grundsatz sollte ergänzt werden.

6. „Überragendes öffentliches Interesse“ bei Wohnbauflächen

Bezug: §1 BauGB, neuer Absatz 7a lfd. Nr. 2 der Änderung des BauGB. Städte mit einem angespannten Wohnungsmarkt sollen Wohnbauflächen als „im überragenden öffentlichen Interesse“ ausweisen können.
Bewertung: Es entsteht der Eindruck einer inflationären Verwendung des „überragenden öffentlichen Interesses“, nachdem dies bereits bei bestimmten Infrastrukturvorhaben und Erneuerbaren Energien-Projekten verankert wurde. Im Ergebnis werden landwirtschaftliche Flächen weiter planerisch marginalisiert.

7. Ergänzung der baurechtlichen Kompensation um die Auffangoption Ersatzgeld

Bezug: In §1a BauGB werden die Absätze 3 bis 5 neu formuliert; lfd. Nr. 3 der Änderung des BauGB. Ergänzung der baurechtlichen Kompensationsregelung um die Auffangoption Ersatzgeld: „Soweit ein Ausgleich *nicht möglich* ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“
Bewertung: Eher kritisch. Es muss sichergestellt bleiben, dass der Ausgleich der Regelfall bleibt. Mit dieser Formulierung bleibt die Option Ersatzgeld zwar auf den Fall einer Unmöglichkeit des Ausgleichs beschränkt. Gleichwohl besteht die Sorge, dass in der Umsetzungspraxis in den Kommunen die „Unmöglichkeit“ als Schlupfloch benutzt wird. Wenn es um Verfahrensbeschleunigung geht, verweist der BLG auf das etablierte Instrument der Ökopunkte im Sinne einer vorlaufenden bzw. bevorratenden Kompensation. Die Option des Ersatzgeldes ist dann gar nicht erforderlich.

8. Verfahrensbeschleunigung

Bezug: Neuformulierung von § 2a bis 4 b BauGB, lfd. Nr. 5 der Änderung des BauGB.
Es werden verschiedene Änderungen zur Verfahrensbeschleunigung vorgeschlagen. Dazu gehören die Bündelung der Umweltprüfung und des Umweltberichts sowie der FFH-Verträglichkeitsprüfung; eine einfachere Strategische Umweltprüfung statt „voller“

Umweltverträglichkeitsprüfung als Regelfall sowie Anhebung der Schwellen für beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB (siehe unten). Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll ausschließlich digital und einstufig stattfinden. Einführung einer Präklusionsregel (§4a, Absatz 6). Einführung einer „Verfahrensampel“, d.h. die Gemeinde veröffentlicht den Stand aller laufenden Bauleitplanverfahren im Internet (Änderung §4b).
Bewertung: Grundsätzlich positiv.
Zur Beteiligung erscheint der Entwurf widersprüchlich formuliert: In der Überschrift des §3 BauGB heißt es „Beteiligung der Öffentlichkeit; Einbindung vor Erstellung des Entwurfs“ und in §3 (1) heißt es: „Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist der Entwurf des Bauleitplans (…) zu veröffentlichen“. Was gilt?

9. Flächennutzungsplanung

Bezug: §5 BauGB, lfd. Nr. 10 der Änderung des BauGB. Bei der Flächennutzungsplanung (§5) werden sachliche bzw. räumliche Teilnutzungspläne ausdrücklich zulässig bzw. der flächendeckende Anspruch des FNP (bisher: für das gesamte Gemeindegebiet) wird nicht mehr verpflichtend genannt.
Eine weitere Änderung betrifft die Option einer Privilegierungswirkung im Außenbereich durch Festsetzungen im Flächennutzungsplan (siehe oben Nr. 2 der Stellungnahme).
Bewertung: Das ist sehr weitreichend und positiv.

10. Bebauungspläne mit Abweichungsmöglichkeit von TA Luft etc.

Bezug: Änderungen von §9 BauGB; lfd. Nr. 14 der Änderung des BauGB. Es werden Ergänzungen für Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen, u.a. für Schutzräume; eine geänderte Formulierung für Abwasser und Niederschlagswasser; ein neues Pflanzgebot. Außerdem soll in Bebauungsplänen neben der TA Lärm (aus dem „Bauturbo-Gesetz“) nun auch begründet von der TA Luft und von der Sportanlagenlärmschutzverordnung abgewichen werden können.
Bewertung: positiv

11. Beschleunigte Verfahren im Innenbereich

Bezug: Änderung §13a BauGB; lfd. Nr. 21 der Änderung des BauGB. Bei den sog. beschleunigten Verfahren im Innenbereich sollen die Grenzen angehoben werden: von 2 auf 3 ha bzw. von 7 auf 10 Hektar.
Bewertung: Grundsätzlich positiv

12. Gemeindliches Vorkaufsrecht

Bezug: Änderung bzw. Neufassung §24ff. BauGB, lfd. Nrn. 25 bis 30 der Änderung des BauGB. Das gemeindliche Vorkaufsrecht soll in verschiedenen Punkten erweitert werden, insbesondere:

- Bei sog. Schrottimmobilien (städtebaulicher Missstand oder Missstand bei baulichen Anlagen),
- zur Abwehr von Immobilienkäufen durch organisierte Kriminalität oder Extremisten,
- für Vertragsgestaltungen, die einem Kaufvertrag nahezu gleichkommen,
- Anwendung des Vorkaufsrechtes für Eigentumswohnungen, wenn es die Gemeinde per Satzung bestimmt,
- Wiedereinführung in Milieuschutzgebieten,
- § 28a und 28b: Neues Vorkaufsrecht bei Share Deals: Die Gemeinde kann für das ganze/teilweise Gemeindegebiet bestimmen, dass Share Deals vorzulegen sind,
- In §27 Neuformulierung zu Abwendungsvereinbarungen des Vorkaufsrechtes.

Bewertung: Grundsätzlich maßvolle Änderungen.

13. Baurechtliche Privilegierung im Außenbereich

Bezug: Ergänzungen in §35 BauGB, lfd. Nr. 33 der Änderung des BauGB. Für das das Bauen im Außenbereich sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Neue Privilegierung für untertägige Speicherung von Wasserstoff,
- Erhalt des Außenbereichsschutzes auch für Vorhaben mit einem gesetzlich angeordneten überragenden öffentlichen Interesse,
- Die Frist für die Umnutzung nach Nutzungsaufgabe wird von 7 auf 10 Jahre verlängert; die Länder können bestimmen, dass diese Frist nicht anzuwenden ist (lfd. Nr. 33, c), bb)),
- Denkmal-Gebäude im Außenbereich sollen künftig bei der Umnutzung privilegiert werden, wenn „sie von kulturhistorischer Bedeutung“ sind. Es soll keine Prägung des Bildes der Kulturlandschaft mehr verlangt werden.
- Bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich soll die Grenze von 2 auf 4 Wohnungen erhöht werden. Ein selbständiges Wohngebäude als Anbau an ein bestehendes Wohngebäude soll möglich sein.
- Erweiterung der Privilegierung um Feuer- und Rettungswachen.

Bewertung: Grundsätzlich positiv, insbesondere die maßvolle Anhebung der Wohnungsgrenze von zwei auf vier Wohnungen (siehe oben Punkt 2 der Stellungnahme).
Bei der Verlängerung der Frist für die Umnutzung von 7 auf 10 Jahre ergeben sich in der Praxis bisher schon Probleme bei Klärung und Nachweis des Sachverhaltes zwischen

Bauherrn und Baubehörde. Die Praktikabilität dieser Frist-Klausel sollte noch einmal geprüft werden; eine mögliche Aufhebung sollte ggf. bundesweit einheitlich erfolgen.

14. Ersatzgeld

Bezug: Neuer §135d BauGB, lfd. Nr. 45 der Änderung des BauGB. Damit soll das neue baurechtliche Ersatzgeld im Detail geregelt werden. Es ist von den Gemeinden binnen 2 Jahren *„zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht“*; danach fällt es ans Land.
Bewertung: Eher kritisch (siehe oben Nr. 7). Es muss sichergestellt bleiben, dass der Ausgleich der Regelfall bleibt. Ein Anhäufen von nicht verwendeten Ersatzgeldern ist unbedingt zu vermeiden. Was für die Kommune gilt, muss auch für das Land gelten, nämlich eine zeitnahe Umsetzung möglichst im gleichen Naturraum.

15. Wiederherstellungsbeitrag

Bezug: Neue §135 e und d BauGB, lfd. Nr. 46 der Änderung des BauGB. Nach der EU-Wiederherstellungsverordnung sind Grünflächen und Baumüberschirmung zu sichern. Nach §135 e und d kann die Gemeinde eine Wiederherstellungssatzung in „städtischen Ökosystemgebieten“ regeln. Wenn Grünflächen verloren gehen, soll ein „Wiederherstellungsbeitrag“ in Geld erhoben werden.
Bewertung: Dies ist eine anspruchsvolle Regelung, die gerade kleinere Kommunen überfordern kann. Es sollte geprüft werden, dies in die vorhandene Kompensationsregelung zu integrieren bzw. dies damit mitabzudecken.

16. Gutachterausschüsse

Bezug: Neuformulierter §193; lfd. Nr. 63 der Änderung des BauGB. Neuformulierung der Aufgaben des Gutachterausschusses und der zur Wertermittlung erforderlichen Daten.
Bewertung: Eine digitale Erhebung und Verarbeitung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten scheint nicht ausreichend abgebildet. Das parallele Gesetzgebungsverfahren zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare sollte hiermit abgeglichen werden.

17. Neufassung der Anlagen 1 und 2 Bau GB - Straffung der Umweltprüfung

Bezug: Die Vorschriften für die Umweltprüfung sollen neu systematisiert (Aufteilung auf 2 Anlagen) und der Umfang auf notwendige Maß beschränkt werden. Als Ziel wird genannt, den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung auf das Notwendige zu beschränken.

Bewertung: Zusammenfassend sehen wir, dass es in Bezug auf die Anlagen 1 und 2 einen Scoping-Termin für SUP und UVP zur Festlegung von Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad sowie in der Thematik der Abschichtung der bereits vorliegenden und noch zu erstellenden Umweltuntersuchungen geben sollte. Ohne offizielle Protokolle zu Scoping und Abschichtung wird die Verschlankung von Planungsprozessen schwer umsetzbar sein.

Spezielle Anmerkungen zu Anlage 1 und 2 BauGB:

Zu: *„…legt die Gemeinde nach einem strukturierten Prozess mit den nach § 4 Absatz 1 Satz 1 zu beteiligenden Stellen wie folgt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist…*“

Anmerkung: Die Gemeinde soll den Untersuchungsrahmen, Umfang und Detailierungsgrad, der für die Abwägungsbelange benötigt wird, zusammen mit den zu beteiligenden Stellen festlegen. Die Vorgabe eines „strukturierten Prozesses“ darf in der Praxis nicht zu einem „Wunschkonzert“ der zu beteiligenden Stellen werden, ggf. sollte eingegrenzt werden, dass die Belange erforderlich und zumutbar im Rahmen des strukturierten Prozesses sind. Ein Scoping- Termin hilft hierbei, so er eben nicht zum Wunschkonzert wird bzw. eine frühzeitige (ausgewählte) Beteiligung der für Umweltbelange zuständigen Fachbehörden ist hilfreich.

Zu: 1b) *„…zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen im Bauleitplan bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen schwerpunktmäßig geprüft werden sollen…*“ und auch 1c) *„…die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche erhebliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränkt werden…*“

Anmerkung: Gerade das Abschichten bereits durchgeführter Umweltprüfungen sollte mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt werden. Es sollte vermieden werden, dass im Rahmen der Entwurfsbeteiligung weitere Forderungen nach neuen Gutachten u. Überarbeitungen entstehen, die womöglich eines erneuten Entwurfes bedürfen. Ein Scoping erscheint uns verbindlich definiert sinnvoll zur zielgerichteten Umweltbewertung.

Weitere Anmerkung zu Anlage 1 und 2:

Die Änderung wirft Fragen aus der Anwendungspraxis auf: Wie kann ein Verschlanken der Planung gelingen, wenn teils neue Daten bzw. Gutachten benötigt werden, und zugleich Abschichtungen auf Basis vorhandener Daten bzw. Gutachten vorgenommen werden dürfen? In welchem Maße sind Verweise erlaubt? Sind jeweils Anlagen der bereits fertigen Planungen zu verwenden? Hilft ein Protokoll des Scoping, dass im Laufe des Verfahrens nicht weitere Datenanforderungen aufgemacht werden können?

Änderung der Baunutzungsverordnung

18. Aufhebung von Kleinsiedlungsgebieten würde Gartenbaubetrieben die planerische Grundlage entziehen

Bezug: §2 BauNVO soll gestrichen werden; lfd. Nr. 3 der Änderung der Baunutzungsverordnung. Es sollen die Kleinsiedlungsgebiete ersatzlos entfallen. Damit würde auch die planerische Festsetzung von Gartenbaubetrieben und landw. Nebenerwerbsstellen entfallen. Damit können diese Baugebietstypen in neuen Bebauungsplänen nicht mehr verwendet werden; bestehende Bebauungspläne mit Kleinsiedlungsgebieten gelten aber weiter.
Bewertung: Kritisch. Mit der Streichung des §2 entsteht die Frage, wie können künftig Gartenbaubetriebe planerisch festgelegt werden? Dies ist auch künftig erforderlich. Daher sollten alternative Regelungen getroffen werden. So kann erwogen werden, Gartenbaugebiete (und ggf. Gebiete mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) künftig als Sondergebiete zu fassen (§11 Baunutzungsverordnung)

Einer Veröffentlichung der Stellungnahme wird zugestimmt.

Kontakt:

Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG)
Claire-Waldoff-Straße 7 | 10117 Berlin
Eintrag im Lobbyregister Nr. R003065

T: +49 30 23458789 | blg-berlin@t-online.de | www.blg-berlin.de

Bearbeiter: Geschäftsführer Udo Hemmerling