BAU INDUSTRIE

Wir machen Bauen zur Branche.

Stellungnahme der BAUINDUSTRIE zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Stand: 29.04.2026

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. und seine Mitgliedsverbände (nachfolgend BAUINDUSTRIE) vertreten rund 2.000 Unternehmen des vorwiegend familiengeführten bauindustriellen Mittelstands sowie große Unternehmen. Unsere Unternehmen sind lokal, regional, bundes-, europa- sowie weltweit tätig. Sie bauen rund 80 Prozent der öffentlichen Verkehrs-, Ingenieur- und Energieinfrastruktur in Deutschland sowie die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und erbringen hoch spezialisierte Leistungen, etwa im Akustik- und Trocken-, im Fassaden-, Feuerfest und Schornstein- sowie Leitungsbau.

1. Grundsätzliche Bewertung

Die geplante Novelle des Baugesetzbuchs greift zentrale Anliegen der BAUINDUSTRIE auf und setzt wichtige Impulse zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. In dem Referentenentwurf wird der Wohnungsbau als überragendes öffentliches Interesse anerkannt, erhält Vorrang bei Abwägungen und soll so schneller umgesetzt werden. Das Bauleitplanverfahren wird vollständig digitalisiert, Umweltprüfungen vereinfacht, Mehrfachbeteiligungen reduziert und verbindliche Fristen eingeführt. Kommunen erhalten mehr Flexibilität bei Baugebietsausweisungen, Nutzungsmischungen und Sondergebieten, während Flächennutzungs- und Raumordnungspläne gestärkt und auf Digitalisierung umgestellt werden. Weitere Anpassungen betreffen Baunutzungsverordnung, Klimaanpassung, Resilienz von Städten sowie Vorbereitung auf parallele Gesetzgebungsverfahren.

Gleichwohl bleibt die Reform in einigen Punkten hinter den Erwartungen zurück. Es fehlen durchgreifende Instrumente wie eine Genehmigungsfiktion oder konsequent durchsetzbare Fristenregelungen, die eine tatsächliche Beschleunigung sicherstellen würden. Auch bei der Vereinfachung der Umweltprüfung und der Standardisierung von Verfahren werden vorhandene Potenziale nicht vollständig ausgeschöpft. Einzelne neue Anforderungen, insbesondere im Bereich Klimaanpassung, bergen zudem das Risiko zusätzlicher Komplexität.

Insgesamt stellt die Novelle einen Schritt in die richtige Richtung dar, erreicht jedoch noch nicht die notwendige Tiefe, um einen echten Durchbruch bei der Beschleunigung des Bauens zur Schaffung von notwendigem Wohnraum zu erzielen.

2. Bewertung im Einzelnen

2.1. Kernvorschläge des Gesetzes

Die Anerkennung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse (u. a. im Kontext von Bebauungsplänen für Gebiete mit dringendem Wohnbedarf sowie im Naturschutzrecht) stellt einen wichtigen Paradigmenwechsel dar. Dies stärkt die Position des Wohnungsbaus in Abwägungsentscheidungen und kann insbesondere bei Zielkonflikten mit anderen Belangen zu einer Beschleunigung beitragen. Es sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, den Anwendungsbereich nicht nur auf bestimmte Planfälle zu beschränken, sondern breiter auf angespannten Wohnungsmärkten anzuwenden. Die BAUINDUSTRIE regt daher die Einführung einer bundeseinheitlichen Priorisierungsliste für öffentliche Interessen (u. a. Wohnungsbau, Infrastruktur, Energie und Klimaschutz) an, um Zielkonflikte klarer zu lösen.

§ 1 Abs. 6 BauGB erweitert die Kriterien der Bauleitplanung um die serielle und modulare Bauweise. Die Aufnahme kostensparender Bauweisen, wie das serielle oder modulare Bauen, ist positiv, greift jedoch zu kurz, denn u. a. liegen Hemmnisse wie Genehmigungsverfahren und Vergaberecht außerhalb des BauGB. Hinzu kommt: Die Landesbauordnungen bremsen serielle Systeme, weil ein einheitlicher „Bautyp“ faktisch sechzehnfach genehmigt werden muss. Statt einmaliger Typengenehmigung gilt vielerorts die projektbezogene Nachweislogik – inklusive immer neuer Brandschutz- und Detaildiskussionen an den Schnittstellen. Deshalb braucht es endlich eine bundesweit wirksame Typengenehmigung mit gegenseitiger Anerkennung durch die Länder: Ein geprüfter Bautyp muss überall gelten – ohne Neuauflage der Nachweise bei jedem Standort. Serielles Bauen wird nur dann zum Beschleunigungsinstrument, wenn nachweisbar geprüfter Standard nicht jedes Mal zur Einzelfallentscheidung gemacht wird.

Die BAUINDUSTRIE sieht in der Schaffung von folgenden bauordnungsrechtlichen Grundlagen wesentliche Hebel zur Förderung und schnelleren Anwendung von seriellen und modularen Bauweise (MBO):

- Verpflichtung eines bauaufsichtlichen Verfahrens für Bauvorhaben, für die bereits eine Typengenehmigungen vorliegt, auf Ebene der unteren Bauaufsichtsbehörden (bspw. Bauämter) stark zu vereinfachen.
- Einführung beschleunigter Verfahren für bauaufsichtliche An- und Verwendbarkeitsnachweise, um serielle Projekte schneller zuzulassen.
- Schaffung von Möglichkeiten einer vereinfachten Überführung von Zustimmungen im Einzelfall (ZiE) oder vorhabenbezogenen Bauartgenehmigungen (vBG) in bauaufsichtliche An- und Verwendbarkeitsnachweise (z.B. allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, allgemeine Bauartgenehmigung).

Die im Referentenentwurf vorgesehenen Maßnahmen zur Beschleunigung und Digitalisierung der Bauleitplanverfahren (§§ 2, 3, 4a, 6a, 10a BauGB-E) werden ausdrücklich begrüßt.

Die vollständige Digitalisierung der Verfahrensschritte unter verbindlicher Anwendung des Standards XPlanung sowie die Reduzierung von Medienbrüchen stellen einen wesentlichen Fortschritt dar, allerdings sollten die Kommunen hier Unterstützung durch Bund und Länder erhalten. Darüber hinaus regt die BAUINDUSTRIE an, Building Information Modeling (BIM) grundsätzlich für alle öffentlichen Bauvorhaben zum Standard zu erklären. Ausnahmen sollten nur dann zulässig sein, wenn eine wirtschaftlich oder technisch sinnvolle Umsetzung nicht gewährleistet werden kann. Das Ziel sollte sein, digitale Planungsabläufe verbindlich einzuführen, ohne die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte zu beeinträchtigen.

Ebenso positiv ist die vorgesehene Reduktion mehrfacher Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 BauGB-E, § 4a Abs. 3 BauGB-E), wodurch Verfahrensschleifen verkürzt werden können. Allerdings fehlt es an einer klaren – für die Gemeinde bzw. Träger der öffentlichen Belange – negativen Rechtsfolge. Aus Sicht der BAUINDUSTRIE sollten Stellungnahmen, die nicht innerhalb der gesetzten Frist abgegeben werden, bei der Bauleitplanung unberücksichtigt bleiben, sofern die Träger öffentlicher Belange zuvor auf diese Rechtsfolge hingewiesen worden sind. Die Einführung verbindlicher Verfahrensfristen (§§ 2, 3, 4b BauGB-E i. V. m. Anlagen 1 und 2) sowie einer materiellen Präklusion verspäteter Einwendungen (§ 3 BauGB-E) ist grundsätzlich geeignet, die Planungsverfahren zu straffen und die Rechtssicherheit zu erhöhen.

Aus Sicht der BAUINDUSTRIE ist jedoch entscheidend, dass diese Instrumente in der Praxis konsequent angewendet und – soweit rechtlich möglich – weiter geschärft werden, um ihre volle Beschleunigungswirkung zu entfalten.

Die Straffung der Umweltprüfung (§ 2a BauGB-E i. V. m. Anlagen 1 und 2) wird begrüßt. Insbesondere die stärkere Fokussierung auf den festzulegenden Untersuchungsrahmen kann dazu beitragen, überobligatorische Prüfungen zu vermeiden und Verfahren zu beschleunigen.

Gemäß § 9 ee soll die Flexibilisierung der TA Lärm-Anforderungen in der kommunalen Bauleitplanung künftig auch für die Sportanlagenlärmschutzverordnung und die TA Luft gelten. Dadurch sollen Gemeinden mehr Spielraum für individuelle Lösungen beim Immissionsschutz bekommen, solange sie weiterhin gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Mit der vorgeschlagenen Änderung soll für den Bereich des Planungsrechts daher der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt werden*: „Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), das Bauplanungsrecht und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) werden weiterentwickelt, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft zu lösen.“*

Die BAUINDUSTRIE erkennt an, dass pragmatische Lösungen gefunden werden sollen und Regelungen in tangierenden Rechtsbereichen kohärent und konform sein müssen. Gleichwohl halten wir weiterhin daran fest – und so verstehen wir auch den Auftrag aus dem Koalitionsvertrag -, dass Rechts- und damit Planungssicherheit auf der materiellen Weiterentwicklung der Regelwerke (z.B. TA Lärm) beruhen sollen. Eröffnet wird im Rahmen des Gesetzentwurfes jedoch die Möglichkeit der Flexibilisierung. Es sollte daher die Chance genutzt werden, Erfahrungen zu gewährten Abweichungen von z. B. der TA Lärm in individuellen Genehmigungsverfahren prozessual für eine generelle Weiterentwicklung des gesetzlichen Regelwerkes nutzbar zu machen, die final in einer Novellierung der Regelwerke münden sollte. Erfahrungen (Abweichungsmöglichkeiten von der TA-Lärm in begründeten Fällen) können und sollten generalisiert werden können. So können wichtige Synergien aus diesem neuen Weg genutzt und zielgerichtet und möglichst zeitnah rechtssicher auch in eine Weiterentwicklung der Regelwerke einfließen.

2.2. Weitere Regelungen

Die Erweiterung von § 11 BauGB um klimabezogene Vertragsinhalte eröffnet Kommunen zwar mehr Möglichkeiten, kann aber zu zusätzlichen Verhandlungen und unkalkulierbaren Kosten führen. Verpflichtungen müssen auf das jeweilige Projekt bezogen, verhältnismäßig und rechtssicher sein, sonst entstehen Unsicherheiten für Projektentwickler.

Die Änderungen in § 12 BauGB erhöhen die Flexibilität bei Bebauungsplänen und werden grundsätzlich begrüßt. Es fehlt jedoch eine klare Begrenzung im Durchführungsvertrag; ohne diese profitieren die Projekte nicht und Detailfragen werden nur verlagert. Der Vertrag nach § 12 BauGB sollte ausschließlich die im Bebauungsplan festgelegten Pflichten konkretisieren. Zusätzliche Anforderungen oder Kosten sind nicht zuzulassen.

Die Erhöhung der Schwellenwerte für beschleunigte Verfahren (insbesondere im Kontext des § 13a BauGB-E) wird positiv bewertet, da hierdurch mehr Vorhaben von vereinfachten Verfahren profitieren können. Eine weitere Öffnung für gemischt genutzte Quartiere sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Stärkung und Aufwertung des Flächennutzungsplans (§ 5 BauGB-E) durch zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten – insbesondere zur Privilegierung bestimmter Vorhaben im Außenbereich – stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung dar und kann zur Beschleunigung beitragen.

Die Erweiterung der kommunalen Handlungsspielräume bei der Baugebietsausweisung (u. a. Anpassungen in der Baunutzungsverordnung sowie neue Sondergebietstypen) wird begrüßt. Insbesondere die Öffnung von Kerngebieten für Wohnnutzungen sowie die Einführung eines experimentellen Gebietsfindungsrechts schaffen zusätzliche Flexibilität für die Innenentwicklung und Nutzungsmischung.

Die Reduzierung von Beteiligungspflichten sowie die fakultative Ausgestaltung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB-E) tragen zur Verfahrensbeschleunigung bei. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die Transparenz und Akzeptanz der Planungsverfahren gewahrt bleiben.

Die vorgesehenen Regelungen zur Stärkung der Gemeinwohlorientierung, insbesondere zur Sicherung kommunaler Vorkaufsrechte (z. B. § 24 ff. BauGB-E) und zum Umgang mit sogenannten Schrottimmobilien, sind nachvollziehbar. Im weiteren Verfahren sollte jedoch darauf geachtet werden, dass hierdurch keine zusätzlichen Investitionshemmnisse entstehen.

Wir erkennen an, dass die vorgesehene Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen in die Bauleitplanung (z. B. zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan) den wachsenden Anforderungen durch Hitze, Starkregen und Hochwasser Rechnung tragen soll. Gleichwohl befürchten wir, dass die verpflichtende Berücksichtigung von Klimaanpassungskonzepten, Starkregenvorsorge und Hitzebelastungskarten – auch aufgrund heute noch nicht verbindlicher Normierungen – dem Gewollten, eine Verkürzung und Entschlackung der Genehmigungsverfahren zu erreichen, nicht gerecht wird. Wir regen daher an, erst eine rechtssichere Normierung im untergesetzlichen Regelwerk zu schaffen und zum jetzigen Zeitpunkt auf die Einführung in § 1a Abs. 4 BauGB zu verzichten.

Die Digitalisierung und Beschleunigung der Raumordnungsverfahren (Änderungen im Raumordnungsgesetz, insbesondere zur digitalen Beteiligung und zur Aufstellung von Raumordnungsplänen) wird ebenfalls begrüßt. Dies kann zu einer besseren Abstimmung überörtlicher Planungen und zu einer effizienteren Flächenbereitstellung beitragen.

Die Regelungen zu energetischen Sanierungen in Milieuschutzgebieten (§ 172 BauGB-E) stehen unter einem Aktualisierungsvorbehalt. Hier sollte im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass Maßnahmen des Klimaschutzes und der energetischen Modernisierung nicht durch unverhältnismäßige Genehmigungsanforderungen erschwert werden.

ANSPRECHPARTNER

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Dr.-Ing. Antje Eichler
Geschäftsbereich Hochbau, Normung und Nachhaltigkeit
Kurfürstenstr. 129, 10785 Berlin

info@bauindustrie.de
www.bauindustrie.de

Sitz des Vereins: Berlin
Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg
Registernummer: VR 18147 B
Lobby-Registernummer: R000789

Präsident: Peter Hübner
Hauptgeschäftsführer: Tim-Oliver Müller

April 2026