Digitalisierung beschleunigen

Städtebau- und Raumordnungsrecht für digitale Infrastrukturen und Gebäude modernisieren

April 2026

bitkom

Auf einen Blick

Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Ausgangslage

Im Koalitionsvertrag wurde eine umfassende Novellierung des Planungsrechts vereinbart. Das BMWSB hat hierzu den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts vorgelegt. Dieses »BauGB-Upgrade« knüpft an den »Bau-Turbo« als ersten Reformschritt an und zielt auf ein schnelleres, rechtssicheres sowie gemeinwohlorientiertes Planen und Bauen ab.

Bitkom-Bewertung

Bitkom begrüßt die Zielrichtung der BauGB-Novelle, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, zu vereinfachen und stärker zu digitalisieren. Der Entwurf enthält wichtige Ansätze, bleibt aber teilweise hinter den bestehenden Bedarfen zurück.

Das Wichtigste

- **Beschleunigung des Mobilfunkausbaus**

  Die vorgesehenen Änderungen erlauben es, die Beschleunigungspotentiale für den Netzausbau auszuschöpfen. Insbesondere der neue § 246a BauGB ist zu begrüßen. Über eine Anpassung von § 35 Abs. 5 BauGB ist der Abbau weiterer bürokratischer Hürden möglich.

- **Beschleunigung des Rechenzentrumsausbaus**

  Um den Ausbau von RZ zu beschleunigen, sollte ein Fast-Track-Verfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne, klare Fristen und die Möglichkeit, weitere Genehmigungsverfahren frühzeitig parallel einzuleiten, im BauGB verankert werden. Zudem sollten Rechenzentren mit überörtlicher Bedeutung oder enger Standortbindung an Energie- und Netzinfrastruktur unter klaren Voraussetzungen im Außenbereich eingeschränkt privilegiert werden.

- **Medienbruchfreie Digitalisierung entlang des Gebäudelebenszyklus**

  Bereits angestoßene Projekte, die einzelne Phasen des Bauprozesses digitalisieren sollen, wie etwa die digitale Baugenehmigung oder der BIM Masterplan müssen sinnvoll in eine digitale Gebäudeakte zusammengeführt werden, in der alle relevanten Datenpunkte, die während des Lebenszyklus einer Immobilie anfallen (z. B. Katasterdaten, digitaler Zwilling, digitaler Gebäuderessourcenpass) enthalten sind.

Inhalt

1 Zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus (AK Telekommunikationspolitik) 4

2 Zur Beschleunigung des Rechenzentrumsausbaus (AK Rechenzentren) 5

3 Bau- und Sanierungsvorhaben medienbruchfrei digitalisieren (AK Digital Real Estate & Construction 10

1 Zur Beschleunigung des Mobilfunkausbaus

Die TK-Unternehmen haben den Ausbau von Gigabitnetzen in den letzten Jahren stark vorangetrieben: Für 99 Prozent der Haushalte ist bereits 5G verfügbar. Im Festnetz haben inzwischen 79 Prozent aller Haushalte Zugang zu einem Gigabitanschluss mit 1000 Mbit/s. Knapp 43 Prozent der Haushalte können nach aktuellem Stand des Gigabitgrundbuchs einen Glasfaseranschluss nachfragen, Ende 2022 waren es noch die Hälfte.

Trotz dieser guten Fortschritte müssen bestehende rechtliche Hürden für den Ausbau weiter abgebaut und der Ausbau insgesamt erleichtert werden, um möglichst zeitnah eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Glasfaser- und Mobilfunknetzen zu erreichen.

Bitkom begrüßt daher folgende Anpassungen, die der Referentenentwurf für die Novellierung des BauGB vorsieht:

- Das Entfallen von § 245d BauGB und die Einführung des neuen § 234 Abs. 2 BauGB, wodurch die Geltung von § 14 Abs. 1a BauNVO einerseits auf faktische Baugebiete nach § 34 Abs. 2 BauGB sowie andererseits auf Bebauungspläne, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung bereits beschlossen worden sind, Anwendung findet.
- Die gesetzliche Klarstellung in § 246a Abs. 1 BauGB (neu), dass zum Nachweis der gesicherten Erschließung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB der Verweis auf die aus § 134 TKG folgenden Pflichten des Grundstückeigentümers auf Duldung der Überfahrt zum Zweck der Errichtung, zum Betrieb und zur Erneuerung von Telekommunikationslinien ausreicht, sodass eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder einer Baulast im Grundbuch nicht erforderlich ist.
- Die Verkürzung der Frist gemäß § 246a Abs. 2 BauGB (neu) für die Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 BauGB von zwei Monaten auf einen Monat, wenn die Gemeinde aufgrund § 7a der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu dem Vorhaben bereits gehört worden ist.

Aus Sicht des Bitkom ist zudem folgende Anpassung erforderlich:

- § 35 Abs. 5 BauGB sollte dahingehend ergänzt werden, dass erst ab Rückbaukosten von 200.000 Euro entsprechende Sicherheiten hinterlegt werden müssen. Aktuell werden für Baumaßnahmen für Mobilfunkmasten häufig umfangreiche Bürgschaften zur Sicherung der Rückbaulast verlangt. Angesichts der Bedeutung des Mobilfunks und der geringen Rückbaukosten ist dies eine bürokratische Hürde, die entfallen kann und damit Beschleunigungspotential heben würde.

2 Zur Beschleunigung des Rechenzentrumsausbaus

Die Bundesregierung hat in ihrer Rechenzentrumsstrategie das Ziel formuliert, die Rechenzentrumskapazität in Deutschland bis 2030 mindestens zu verdoppeln und die Rechenkapazität für High-Performance-Computing und Künstliche Intelligenz mindestens zu vervierfachen. Rechenzentren werden dabei als eine entscheidende physische Grundlage der digitalen Transformation beschrieben. Sie sichern die Leistungsfähigkeit moderner Volkswirtschaften, ermöglichen Innovation und Wertschöpfung und bilden eine wesentliche Voraussetzung für digitale Souveränität in Deutschland und Europa.

In Deutschland dauern Planungs- und Genehmigungsverfahren für Rechenzentren deutlich länger als im EU-Durchschnitt. Bei Rechenzentren handelt es sich um Projekte, die für die »Twin Transition« aus Digitalisierung und Nachhaltigkeit unerlässlich sind. Daher sollten Verfahren vereinfacht und beschleunigt werden, vergleichbar mit dem Vorgehen beim Ausbau der erneuerbaren Energien. Um zeitgerecht dem schnell steigenden Bedarf an Rechenzentrumskapazitäten nachzukommen, müssen Genehmigungs- und Planungsprozesse vereinheitlicht, vereinfacht, digitalisiert und beschleunigt werden. Um dies zu ermöglichen, sollten auch spezifisch für Rechenzentren zugeschnittene Regelungen zur dezidierten Beschleunigung des Ausbaus eingeführt werden, die zusätzlich gezielt die Behörden entlasten können.

6

Monate

länger als gesetzlich vorgesehen dauern Planungs- und Genehmigungsverfahren in Deutschland im Durchschnitt
(Quelle: BDI)

Bebauungsplan

Für die Ansiedlung von Rechenzentren sind häufig neue Bebauungspläne notwendig. Dies dauert häufig länger als in anderen europäischen Ländern – einerseits bedingt durch das grundsätzliche Verfahren, andererseits durch die einseitige Kontrolle der kommunalen Verwaltung, etwa bei der Beauftragung von Planungskonzepten und den dazugehörigen Gutachten, sowie umfassende Einspruchsverfahren. Daher fordern wir ein zusätzliches beschleunigtes Verfahren, das idealerweise maximal ein Jahr dauern sollte:

Kernforderung: Ein Fast-Track Verfahren für vorhabenbezogene Bebauungspläne muss eingeführt werden

Das bisher kaum genutzte Verfahren für vorhabensbezogene Bebauungspläne sollte zu einem Fast-Track Verfahren umfunktioniert werden. Dabei wird die Erstellung des Plankonzeptes bis zum »Billigungs- und Auslegungsbeschluss« durch die Gemeinde (siehe dazu noch unten) in die Hände des privaten Vorhabenträgers gelegt.
Die letztendliche Entscheidung verbleibt weiterhin bei der Gemeinde und die kommunale Planungshoheit bleibt erhalten. Für das anschließende Verfahren werden ambitionierte, aber durchaus realistische Soll-Fristen eingeführt.

Der Anwendungsbereich umfasst Grundstücke, die sich entweder im Eigentum des Vorhabenträgers befinden oder deren Eigentümer dem Planentwurf des Vorhabenträgers zustimmen. Inhaltlich orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplans an dem, was bereits in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden kann. Wir schlagen folgenden Ablauf vor:

1. **Erarbeitung des Plankonzeptes durch den Vorhabenträger**
   Der Vorhabenträger erstellt das Plankonzept federführend. Um die spätere Billigung durch die Gemeinde zu erleichtern, wird empfohlen, sich frühzeitig informell mit der Gemeinde abzustimmen. Dabei muss der Vorhabenträger sicherstellen, dass alle einschlägigen Anforderungen an die Planung eingehalten werden.

2. **Einleitung des förmlichen Verfahrens**
   Das förmliche Verfahren beginnt mit dem sogenannten Billigungs- und Auslegungsbeschluss. In diesem Schritt billigt die Gemeinde den Entwurf des Vorhabenträgers und beschließt, in die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einzutreten. Diese Beteiligung entspricht den Regelungen aus § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB, kann jedoch bei frühzeitiger Beteiligung verkürzt werden.

   a) **Entscheidungsfreiheit der Gemeinde**
      Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, den Entwurf zu billigen. Es könnte jedoch sinnvoll sein, analoge Regelungen zur bisherigen Entscheidung über vorhabenbezogene Bebauungspläne einzuführen (»die Gemeinde entscheidet nach pflicht-gemäßem Ermessen«).

   b) **Bei Billigung**
      Nach der Billigung des Entwurfs durch die Gemeinde erfolgt die unverzügliche Auslegung und Beteiligung der Behörden. Sollte keine Billigung erfolgen, kann die Gemeinde entweder Anpassungen am Konzept fordern oder den Entwurf vollständig ablehnen.

3. **Mögliche Bearbeitung der Stellungnahmen durch den Vorhabenträger**
   Auf Wunsch des Vorhabenträgers kann der Entwurf zur Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen an diesen zurückübertragen werden.

4. **Frist bis zur Bekanntmachung**
   Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens soll die Zeit bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplans sechs Monate nicht überschreiten.

   Es wäre zudem sinnvoll, eine Regelung zu schaffen, die es ermöglicht, nach dem Billigungsbeschluss bereits ein Baugenehmigungs- oder BImSchG-Genehmigungsverfahren sowie andere notwendige Genehmigungsverfahren einzuleiten. Die Genehmigungserteilung könnte dann an die Bedingung geknüpft werden, dass der Bebauungsplan tatsächlich bekannt gemacht wird. Diese Vorgehensweise würde den Planungs- und Umsetzungsprozess erheblich beschleunigen, da Zeit-verluste durch das Abwarten der formellen Bekanntmachung vermieden werden könnten.
   Aus Gründen der Rechtssicherheit der Investitionen sollte über eine zeitliche Beschränkung der Widerspruchsmöglichkeiten nachgedacht werden. Hierzu kann die Im Gesetzesentwurf vorgeschlagene Präklusionsregelung genutzt werden.
   Bebauungspläne sollten flexibler geändert werden können. Aktuell schreibt das

sogenannte »Entwicklungsgebot« (§ 8 Abs. 3 BauGB) vor, dass ein Bebauungsplan nur dann erstellt oder geändert werden darf, wenn er auf einem gültigen Flächennutzungsplan basiert. In der Praxis führt das oft zu langen Verzögerungen, zum Beispiel wenn ein neuer Flächennutzungsplan erstellt werden muss oder wenn andere Stellen über das Verfahren entscheiden. Eine mögliche Lösung wäre, Änderungen am Bebauungsplan schon dann zu erlauben, wenn die Gemeinde beschlossen hat, den Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Dafür könnte eine gesetzliche Regelung sorgen, die den Bebauungsplan vorläufig gültig macht, solange die Anpassung innerhalb eines angemessenen Zeitraums erfolgt.

Eingeschränkte Privilegierung im Außenbereich

Problematik

In der praktischen Umsetzung zeigt sich zunehmend, dass der Ausbau von Rechenzentren in Deutschland an strukturelle Grenzen stößt. Eine zentrale Herausforderung besteht darin, dass hierfür regelmäßig Bebauungspläne erforderlich sind, die maßgebliche planungsrechtliche Parameter festlegen (z. B. Gebäudehöhe, Baugrenzen, Nebenanlagen). Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist ein kommunalpolitischer Entscheidungsprozess, der durch Stadtverordnetenversammlungen bzw. Gemeinderäte mit ehrenamtlichen Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern beschlossen wird. Dadurch sind Vorhaben, die für nationale Digital-, Wirtschafts- und Innovationsziele von erheblicher Bedeutung sind, in besonderem Maße von lokalen politischen Entscheidungsprozessen abhängig. Dieses Verfahren unterscheidet sich grundlegend von einem Genehmigungsverfahren als gebundene Entscheidung, bei dem bei Vorliegen aller Tatbestandsvoraussetzungen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht.

In der Praxis führt diese Konstellation nicht selten zu langwierigen Verfahren, Verzögerungen oder dazu, dass Vorhaben im Ergebnis nicht zur Umsetzung kommen. Ausschlaggebend sind dabei nicht zwingend fachrechtliche Versagungsgründe, sondern politische Vorbehalte gegenüber der konkreten Ansiedlung von Rechenzentren vor Ort, obwohl ihre Bedeutung grundsätzlich positiv anerkannt wird (»Wir sind für Rechenzentren – aber nicht bei uns«). Besonders kritisch ist diese Situation für KI-Rechenzentren, deren Standortentscheidungen stark zeit-, investitions- und wettbewerbssensibel sind.

Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass es sich hierbei nicht um Einzelfälle handelt. In mehreren Kommunen – unter anderem in Groß-Gerau, Maintal, Babenhausen oder Hattersheim – sind Rechenzentrumsprojekte in den vergangenen Monaten im Rahmen laufender Bebauungsplanverfahren erheblich verzögert, politisch neu bewertet oder nicht weiterverfolgt worden. Diese Fälle verdeutlichen, dass das bestehende Planungsregime eine strukturelle Sollbruchstelle für den Ausbau von Rechenzentren aufweist. Es ist davon auszugehen, dass künftig weitere vergleichbare Fälle auftreten werden.

Rechenzentrumsbetreiber sind sich ihrer Verantwortung gegenüber den Kommunen bewusst und investieren erhebliche Ressourcen in Akzeptanz- und Beteiligungsprozesse. Gleichwohl stoßen diese Bemühungen an ihre Grenzen, wenn

Kommunen die gesamtstaatliche Bedeutung von Rechenzentren anerkennen, ihre Ansiedlung in der eigenen Kommune jedoch ablehnen.

Diese Situation erinnert in ihrer Struktur stark an die frühen Phasen des Windenergieausbaus in Deutschland. Auch dort traf ein gesamtstaatlich anerkanntes Interesse auf lokale politische Entscheidungsprozesse, was zu einer wachsenden Diskrepanz zwischen politischen Zielsetzungen und tatsächlicher Umsetzung führte. Die aktuellen Erfahrungen beim Ausbau von Rechenzentren lassen erkennen, dass sich ein vergleichbares Muster erneut herausbildet, wobei Rechenzentren auch unmittelbare Arbeitsplätze schaffen und Anknüpfungspunkte für digitale Ökosysteme vor Ort bieten können.

Zielsetzung

Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen für den Ausbau von Rechenzentren so weiterzuentwickeln, dass kommunale Planungshoheit und die Umsetzung gesamtgesellschaftlich relevanter digitaler Infrastruktur dauerhaft miteinander in Einklang stehen.

Für Rechenzentren mit überörtlicher infrastruktureller Bedeutung soll der planungsrechtliche Rechtsrahmen ergänzend so weiterentwickelt werden, dass ihre besonderen infrastrukturellen Standortanforderungen und ihre Funktion als Teil der digitalen Grundversorgung systematisch berücksichtigt werden. Kommunale Bauleitplanung – insbesondere in Form von Bebauungsplänen – bleibt dabei ein zentrales Instrument der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere für Rechenzentren im Innenbereich sowie für lokal, dezentral oder eigenbedarfsbezogen genutzte Rechenzentren.

Lösung: Eingeschränkte Außenbereichsprivilegierung von Rechenzentren (§ 35 BauGB)

Vor diesem Hintergrund bedarf es eines ergänzenden planungsrechtlichen Instruments, das über die kommunale Bauleitplanung hinausgeht und zugleich deren Steuerungsfunktion wahrt.

Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren wiederholt anerkannt, dass bestimmte Formen strategischer Infrastruktur nicht ausschließlich über kommunale Bauleitplanung gesteuert werden können. § 35 BauGB ist ein geeignetes Instrument, um solche Vorhaben im Außenbereich (nicht überplante Flächen außerhalb der Siedlungsstruktur) planungsrechtlich zu ermöglichen und ihre Zulässigkeit einer fachrechtlich geprägten, gebundenen Entscheidung zuzuführen.

Diese Logik liegt bereits der Privilegierung von Windenergie- und Solaranlagen, geothermischer Energie sowie weiterer Energie- und Versorgungsinfrastruktur zugrunde. Zuletzt hat die neue Koalition im Dezember 2025 mit der Einführung eigenständiger Privilegierungstatbestände für Batteriespeicher im Außenbereich klargestellt, dass auch neue Infrastrukturformen planungsrechtlich nicht vollständig von kommunalen Bauleitplanungsverfahren abhängig sein sollen, sofern sie für zentrale energie- und wirtschaftspolitische Ziele erforderlich sind. § 35 BauGB ist damit Teil einer etablierten planungsrechtlichen Systematik für strategische Infrastruktur.

Vor diesem Hintergrund ist es folgerichtig, Rechenzentren planungsrechtlich in diese Systematik einzuordnen. Dabei sollte sich eine Privilegierung nach § 35 BauGB an der Batteriespeicher-Privilegierung orientieren und daher nicht pauschal, sondern eng begrenzt und an klar definierte funktionale und räumliche Kriterien geknüpft sein.

Eine erste zentrale Voraussetzung für eine Privilegierung ist eine infrastrukturelle Standortbindung des Vorhabens. Privilegierungsfähig sind nur solche Rechenzentren, deren Betrieb technisch und funktional auf die Nähe zu leistungsfähiger Energie- oder Netzinfrastruktur angewiesen ist oder deren Standortwahl durch sonstige objektive infrastrukturelle, betriebliche oder versorgungstechnische Erfordernisse – wie etwa Anforderungen an Netzlatenz, geografische Redundanz oder Versorgungssicherheit – bestimmt wird, und die (z. B. durch Netzanschlusszusagen) demonstrieren können, dass diese Infrastruktur auch für das Vorhaben bereitstehen wird. Damit wird sichergestellt, dass die Standortwahl nicht frei disponibel ist, sondern durch objektive technische oder betriebliche Erfordernisse bestimmt wird.

Darüber hinaus sollte die Privilegierung auf Rechenzentren beschränkt werden, die eine überörtliche infrastrukturelle Bedeutung haben. Zudem müssen sie auf einen kontinuierlichen und ausfallkritischen Betrieb ausgelegt sein und Funktionen erfüllen, deren Verfügbarkeit dauerhaft sicherzustellen ist. Hierfür sind ex ante objektive technische Kriterien wie die geplante IT- und elektrische Netzanschlussleistung sowie die technische Auslegung des Dauerbetriebs heranzuziehen. Dabei sind die Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das betrieblich und sicherheitstechnisch notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Die Flächeninanspruchnahme ist dabei im Verhältnis zur installierten IT-Leistung und zur infrastrukturellen Bedeutung des Vorhabens zu bewerten. Andere Rechenzentren verbleiben dagegen weiterhin im Zuständigkeitsbereich der kommunalen Bauleitplanung.

Zusätzlich sollte die Einstufung als Kritische Infrastruktur eine Mindestvoraussetzung für die Privilegierung darstellen. Die Privilegierung ist damit auf solche Rechenzentren begrenzt, die aufgrund ihrer Bedeutung für Versorgungssicherheit, digitale Resilienz und staatliche Schutzgüter besonderen gesetzlichen Anforderungen unterliegen.

Neben obiger Privilegierung überörtlich infrastrukturell bedeutender Rechenzentren sollte auch für solche Rechenzentren eine Privilegierung im Außenbereich vorgesehen werden, die aufgrund ihrer funktionalen Nähe zu Energie oder Netzinfrastruktur (Strom/Telekommunikation/Mobilfunk/Wärme) oder aufgrund sonstiger nachweisbarer infrastruktureller Standortanforderungen zweckdienlich standortgebunden sind. Diese kann in direkter Analogie zu bestehenden Privilegierungen für Telekommunikation, Energie sowie Batterie und Wärmeinfrastruktur umgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die zur Integration erneuerbarer Energien oder zur Nutzung vorhandener Netzanschlüsse beitragen.

Die Privilegierung begründet dabei ausdrücklich keinen Genehmigungsautomatismus. Der vollständige Prüfmaßstab des § 35 BauGB bleibt erhalten. Die Erschließung muss gesichert sein, und entgegenstehende öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB – insbesondere des Natur-, Arten-, Landschafts-, Immissions- und Hochwasserschutzes – sind weiterhin vollständig zu berücksichtigen. Die Zulässigkeit privilegierter Vorhaben wird nach den bestehenden bauplanungs- und fachrechtlichen Vorgaben beurteilt

(auch unter Beteiligung der jeweils betroffenen Kommune). Unberührt bleiben insbesondere die Prüfmaßstäbe des Bauordnungsrechts der Länder sowie des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und der darauf beruhenden Genehmigungs- und Beteiligungsverfahren.

Durch diese eng begrenzte und maßvolle Ausgestaltung folgt die Privilegierung von Rechenzentren der gesetzgeberischen Linie bewährter Infrastrukturprivilegierungen und vermeidet zugleich eine pauschale Freigabe des Außenbereichs. Sie verbindet das gesamtstaatliche Interesse an einem verlässlichen, planbaren Ausbau digitaler Infrastruktur mit den berechtigten Steuerungs- und Abwägungsinteressen der Kommunen und schafft die Voraussetzungen für einen wettbewerbsfähigen Ausbau von Rechenzentren in Deutschland.

3 Bau- und Sanierungsvorhaben medienbruchfrei digitalisieren

Wir begrüßen die Aufnahme der Nutzung von Möglichkeiten der Digitalisierung als Begründung für den bestehenden Regelungsbedarf. Medienbrüche und fehlende standardisierte digitale Schnittstellen sind bereits seit einigen Jahren zentrale Kritikpunkte des Bitkom am bestehenden Recht des BauGb.

Ebenso begrüßen wir die vollständige Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens und die Festlegung auf einen einheitlichen Standard XPlanung. Die gleichzeitig geplante Straffung sollte dazu dienen, den Planungsprozess unbürokratischer, barrierefrei und nutzerfreundlich zu gestalten. Positiv wird auch die Digitalisierung von Beteiligungsverfahren bewertet, da digitale Beteiligungsmöglichkeiten zeitgemäß sind und der Lebensrealität der Bevölkerung entsprechen. Digitale Verfahren erhöhen Transparenz, verkürzen Bearbeitungszeiten und entlasten Verwaltungsstrukturen. Sie sind damit ein zentraler Hebel zur Beschleunigung komplexer Bau- und Infrastrukturvorhaben.

Insgesamt bleibt der Entwurf jedoch bei der Nutzung digitaler Möglichkeiten zur Vereinfachung, Beschleunigung und Effizienzsteigerung von Bauprojekten hinter seinen Möglichkeiten zurück.

Zügige Umsetzung des OZGs in Bezug auf die Digitalisierung von Bauanträgen & Genehmigungen

Das ab 2028 verbindlich geltende Recht auf digitale Verwaltungsleistungen greift auch im Bereich der Bauanträge. Um eine Umsetzung bis dahin zu garantieren, müssen schnittstellenoffene und nutzerfreundliche Verwaltungsportale auf den Weg gebracht werden. Zwar gibt es bereits in einigen Kommunen eigene Portale, z. B. für die digitale

Baugenehmigung, allerdings existieren diese häufig als Einzellösungen und sind nicht vereinheitlicht. Eine one-fits-all Lösung wie im Deutschlandstack vorgesehen sollte daher dringend umgesetzt werden. Nur so entsteht überregional, insbesondere eine einfache und unbürokratische Nutzbarkeit, Transparenz und Vergleichbarkeit z. B. hinsichtlich der Anzahl von Baugenehmigungen und dem Zeitraum zwischen Antrag und Erteilung der Genehmigung.

Flächendeckende Digitalisierung der Baulandkataster

Wir sehen in der Modernisierung eine Chance für den Aufbau von fortschrittlichen Kataster- und Registerdatenbanken insbesondere im Kontext der Energieeffizienz und der Klimaziele. Umsetzungsvorgaben gibt es hier z.B. bereits seitens der EPBD beim digitalen Gebäuderessourcenpass. Dieser sollte in der Novelle des BauGb mitgedacht werden.

Einführung einer verbindlichen Digitalen Gebäudeakte für Neubau und Bestand

Zielsetzung der Digitalisierungsvorhaben muss sein, alle Datenpunkte, die beginnend mit der Erstellung eines Bebauungsplans über den Lebenszyklus einer Immobilie hinweg entstehen, in einer Digitalen Gebäudeakte zusammenzufassen. Diese sollte phasenweise sowohl im Neubau als auch im Bestand zum Standard werden.

Alle zu einer Immobilie vorliegenden Unterlagen sollten daher nach dem »once only« Prinzip in einem Onlineportal digital verfügbar bleiben. Dies dient dem Abbau von unnötiger Bürokratie und künstlichen Zugangshürden und schafft mehr Transparenz.

Kernforderung: Einführung einer medienbruchfreien und standardisierten digitalen Gebäudeakte, in die Daten von Planung, über Genehmigung, Bau und Betrieb bis zum Rückbau einfließen.

Digitale Zwillinge zum Standard machen

Der Einsatz von BIM (Building Information Modeling) Bei Bau- und Sanierungsprozessen sorgt für leichtere Koordination, weniger Planungsfehler und eine transparentere Übersicht bei Bau und Übergabe. Damit senkt es Kosten und beschleunigt den Bauprozess. Es bleibt aber Stückwerk, wenn BIM nur im Neubau zum Standard wird und Sanierungsprojekte außen vorbleiben.

Die meisten Potenziale ergeben sich jedoch bei der Nutzung eines digitalen Zwillings einer Immobilie im Betrieb. Hierzu gehören neben Planungs-, Bau und Materialinformationen auch Betriebsdaten, die einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Energieeffizienz von Immobilien leisten.

Hierzu zählen Smart-Meter-Informationen und Monitoringdaten technischer Anlagen, die ein zentraler Hebel für Betrieb, Sanierung und Wartung einer Immobilie sind. Kontinuierliche Datenerfassung macht Schwachstellen sichtbar, ermöglicht proaktives Handeln und präzisere Instandhaltung.

Bitkom fordert deshalb die zügige Umsetzung des BIM Masterplans und eine feste Verankerung von Digitalen Zwillingen als zentralem Instrument zur Steigerung der Gebäudeeffizienz und Wohnqualität in Bestandsgebäuden.

Erneuerbare Energien als integralen Bestandteil von Stadt- und Raumplanung verankern

Der beschleunigte Ausbau erneuerbarer Energien ist eine zentrale Voraussetzung für das Erreichen der Klimaziele, für Versorgungssicherheit sowie für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Deutschland. Städte und Regionen nehmen hierbei eine Schlüsselrolle ein: Sie bündeln Flächenpotenziale, Netzinfrastruktur, Verbrauchsschwerpunkte und Akzeptanzfragen. Das Städtebau- und Raumordnungsrecht setzt daher maßgebliche Rahmenbedingungen für den Ausbau der Erneuerbaren Energien als geopolitisch unabhängige Energiequelle.

Der Referentenentwurf erkennt die Bedeutung erneuerbarer Energien grundsätzlich an und greift einzelne Beschleunigungsinstrumente auf. In der praktischen Umsetzung bestehen jedoch weiterhin erhebliche planungsrechtliche Unsicherheiten, lange Verfahrensdauern und ein hohes Maß an regional uneinheitlicher Anwendungspraxis. Dies bremst Investitionen, erhöht Kosten und verzögert den dringend erforderlichen Ausbau.

Aus Sicht von Bitkom ist es erforderlich, erneuerbare Energien im Bau- und Raumordnungsrecht systematisch, rechtssicher und verlässlich zu priorisieren. Einzelne Privilegierungen oder Sonderregelungen reichen nicht aus, um die notwendige Skalierung zu erreichen. Vielmehr müssen Erzeugung, Netzanbindung, Flächennutzung und Genehmigung als zusammenhängender Prozess gestaltet werden.

Ein modernes Städtebau- und Raumordnungsrecht sollte daher

- den Ausbau erneuerbarer Energien planungsrechtlich erleichtern,
- bundesweit einheitliche Maßstäbe setzen,
- und digitale Instrumente gezielt zur Beschleunigung nutzen.

Digitalisierung als Beschleunigungs- und Steuerungsinstrument nutzen

Digitale Planungs- und Genehmigungsinstrumente bieten erhebliche Potenziale zur Beschleunigung des EE-Ausbaus. Sie werden im bestehenden Rechtsrahmen jedoch noch nicht konsequent eingesetzt.

Bitkom plädiert dafür,

- digitale Bauleit- und Raumordnungsdaten verpflichtend zu nutzen und zu verknüpfen,
- Umweltprüfungen, Beteiligungsverfahren und Abwägungen digital zu standardisieren,
- Genehmigungsprozesse transparent und nachverfolgbar digital abzubilden.

Eine konsequente Digitalisierung erhöht nicht nur die Geschwindigkeit, sondern verbessert auch Nachvollziehbarkeit, Rechtssicherheit und Akzeptanz.

Bitkom vertritt mehr als 2.300 Mitgliedsunternehmen aus der digitalen Wirtschaft. Sie generieren in Deutschland gut 200 Milliarden Euro Umsatz mit digitalen Technologien und Lösungen und beschäftigen mehr als 2 Millionen Menschen. Zu den Mitgliedern zählen mehr als 1.000 Mittelständler, über 700 Startups und nahezu alle Global Player. Sie bieten Software, IT-Services, Telekommunikations- oder Internetdienste an, stellen Geräte und Bauteile her, sind im Bereich der digitalen Medien tätig, kreieren Content, bieten Plattformen an oder sind in anderer Weise Teil der digitalen Wirtschaft. 82 Prozent der im Bitkom engagierten Unternehmen haben ihren Hauptsitz in Deutschland, weitere 8 Prozent kommen aus dem restlichen Europa und 7 Prozent aus den USA. 3 Prozent stammen aus anderen Regionen der Welt. Bitkom fördert und treibt die digitale Transformation der deutschen Wirtschaft und setzt sich für eine breite gesellschaftliche Teilhabe an den digitalen Entwicklungen ein. Ziel ist es, Deutschland zu einem leistungsfähigen und souveränen Digitalstandort zu machen.

Herausgeber
Bitkom e.V.
Albrechtstr. 10 | 10117 Berlin

Ansprechpartner
Nick Petersen | Manager für digitale Infrastrukturen
M +49 151 14824830 | n.petersen@bitkom.org

Verantwortliches Bitkom-Gremium
AK Telekommunikationspolitik
AK Rechenzentren
AK Digital Real Estate & Construction

Copyright
Bitkom 2026

Diese Publikation stellt eine allgemeine unverbindliche Information dar. Die Inhalte spiegeln die Auffassung im Bitkom zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurden, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität, insbesondere kann diese Publikation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalles Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt daher in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung wird ausgeschlossen. Alle Rechte, auch der auszugsweisen Vervielfältigung, liegen beim Bitkom oder den jeweiligen Rechteinhabern.