Berlin, 29. April 2026

Deutsche Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme

Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Referentenentwurf für ein Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.

A. Das Wichtigste in Kürze

Die Reform des Städtebau- und Raumordnungsrechts ist für die Wirtschaft von zentraler Bedeutung, weil sie die langfristigen Rahmenbedingungen für Investitionen, Beschäftigung und Standortentwicklung festlegt. Wohnungsbau, funktionierende Wirtschaftsstandorte und leistungsfähige Infrastrukturen stehen dabei in einem engen funktionalen Zusammenhang und sollten ausgewogen gesteuert werden.

Die Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen ist für die Wirtschaft keine Nebenfrage, sondern eine zentrale Voraussetzung für Wertschöpfung, Beschäftigung, Fachkräftesicherung und regionale Resilienz. Werden wirtschaftliche Nutzungen durch einseitige Prioritäten, steigende Auflagen oder Verdrängungstendenzen zurückgedrängt, schwächt dies mittel- und langfristig die wirtschaftliche Stabilität von Städten und Regionen.

Aus Sicht der Wirtschaft ist daher entscheidend, dass Wohnraumpolitik und wirtschaftliche Entwicklung nicht gegeneinander ausgespielt werden. Nutzungskonflikte lassen sich nicht durch die Priorisierung einzelner Nutzungen lösen, sondern nur durch eine aktive, vorausschauende und ausgewogene Flächensteuerung, die Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Verkehr und Freiraumschutz gleichermaßen berücksichtigt. Nur so lassen sich lebenswerte Städte und ein leistungsfähiger Wirtschaftsstandort dauerhaft miteinander verbinden.

Die Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts setzt wichtige Impulse für schnellere Verfahren, digitalen Vollzug und mehr Wohnungsbau. Die gewerbliche Wirtschaft unterstützt diese Ziele ausdrücklich. Die Reform ist ein wichtiger Schritt, greift jedoch zu kurz. Damit eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Stadt- und Regionalentwicklung gelingt, müssen Wohnraumschaffung und wirtschaftliche Entwicklung gleichwertig berücksichtigt werden. Erforderlich sind insbesondere ein verbindlicher Schutz von Gewerbeflächen, ein erweiterter Bestandsschutz, klare Abwägungsmaßstäbe und investitionssichere Verfahren. Aus Sicht der DIHK besteht an zentralen Stellen erheblicher Nachbesserungsbedarf:

DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer
Besucheranschrift: Breite Straße 29 | 10178 Berlin-Mitte | Postanschrift: DIHK | 11052 Berlin
Tel. 030-20308-0 | Internet: www.dihk.de

- **Wohnungsbau erhält einseitiges Übergewicht:**
  Die Einstufung des Wohnungsbaus als „überragendes öffentliches Interesse“ verschiebt die planerische Abwägung zulasten wirtschaftlicher Nutzungen. Wohnraumschaffung darf nicht zur Verdrängung von Gewerbe- und Industrieflächen führen.
- **Gewerbe- und Industrieflächen unzureichend gesichert:**
  Es fehlen verbindliche Schutz- und Sicherungsmechanismen für wirtschaftliche Entwicklungsflächen, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten.
- **Kein ausreichender erweiterter Bestandsschutz:**
  Bestehende Betriebe bleiben dem Risiko nachträglicher Einschränkungen durch heranrückende Wohnnutzungen ausgesetzt. Für Investitions- und Transformationssicherheit ist ein klarer gesetzlicher Bestandsschutz erforderlich.
- **TA Lärm verhindert Nutzungsmischung:**
  Ohne eine zeitgleiche Modernisierung der TA Lärm bleiben politisch gewünschte gemischt genutzte Quartiere rechtlich konfliktträchtig und wirtschaftlich kaum realisierbar.
- **Mehr Rechts- und Abwägungsunsicherheit:**
  Neue, unbestimmte Rechtsbegriffe erhöhen Auslegungsspielräume und begünstigen uneinheitliche Verwaltungspraxis – zulasten von Planungs- und Investitionssicherheit.
- **Beschleunigung droht im Vollzug zu verpuffen:**
  Digitalisierung, Fristen und Verfahrensvereinfachungen sind richtig, wirken aber nur bei ausreichender personeller und technischer Ausstattung der Kommunen sowie bei verbindlicheren Fristregelungen.
- **Umwelt- und Klimaregelungen mit hohem Verzögerungspotenzial:**
  Zusätzliche Prüfanforderungen und neue Abgabeninstrumente drohen Verfahren zu verlängern und Investitionen zu verteuern, ohne die Zielerreichung zu beschleunigen.
- **Erweiterte Vorkaufsrechte schaffen Investitionsrisiken:**
  Größere kommunale Ermessensspielräume gefährden Rechtsklarheit und können den Immobilien- und Investitionsmarkt spürbar belasten.
- **Raumordnung vernachlässigt wirtschaftliche Funktionen:**
  Wohnraumentwicklung, Resilienz und Multifunktionalität werden gestärkt, wirtschaftliche Belange jedoch nicht gleichrangig verankert.

B. Inhaltliche Ausführungen

Ein zentrales Ziel der Novellierung des Bauplanungsrechts ist die Förderung des dringend benötigt Wohnungsbaus, indem modernere und schnellere Bauprozesse ermöglicht werden, die gleichzeitig die Klimaanpassung berücksichtigen. Die aus Sicht der deutschen Wirtschaft wichtigsten Aspekte werden im Folgenden genauer kommentiert:

Artikel 1 Änderung des Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung – Gleichrangigkeit städtebaulicher Belange

Die Ergänzung in § 1 Abs. 5 BauGB setzt aus Sicht der Wirtschaft wichtige Akzente für die Stärkung des Wohnungsbaus und die nachhaltige Entwicklung der Städte. Positiv hervorzuheben ist, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Gesetz nun klarer verankert sind, was der Bedeutung des Themas gerecht wird.

Gleichzeitig betont die Wirtschaft, dass der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ im Baugesetzbuch ohne gesetzliche Definition verwendet wird und damit als unbestimmter Rechtsbegriff in planungs- und genehmigungsrelevante Entscheidungen einfließt. Dies führt zu erheblichen Auslegungs- und Rechtsunsicherheiten für Investoren, Projektentwickler und Kommunen und begünstigt eine heterogene Verwaltungspraxis. Die Wirtschaft fordert daher mindestens klare Definitionen, vor allem aber die Fokussierung des Bauplanungsrechts auf seine ordnende Funktion ohne Unsicherheiten durch unklare Begriffe zu schüren.

Zudem weist die Wirtschaft darauf hin, dass die neuen Grundsätze in der Bauleitplanung zwar zusätzliches Gewicht entfalten, aber keinen Vorrang gegenüber anderen wichtigen städtebaulichen Belangen begründen.

Vor diesem Hintergrund betont die Wirtschaft, dass die Priorisierung der Innenentwicklung zwar richtig und notwendig ist, jedoch nicht dazu führen darf, dass gewerbliche Entwicklungsflächen unter Druck geraten oder ihre langfristige Sicherung erschwert wird. SDG 11 verlangt ausdrücklich die Sicherung wirtschaftlicher Funktionen in Städten, weshalb Wohnraumschaffung und wirtschaftliche Entwicklung gemeinsam gedacht werden müssen. Die Wirtschaft fordert daher, sowohl in den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) als auch im Raumordnungsgesetz klarzustellen, dass Gewerbeflächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Resilienz und regionale Wertschöpfung als gleichrangige Belange zu berücksichtigen sind.

§ 1 Abs. 6 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung – Wirtschaft warnt vor steigenden Abwägungsanforderungen

Die Ergänzung in § 1 Abs. 6 BauGB hebt in der Abwägung soziale Belange – insbesondere Wohnbedürfnisse, bezahlbarer Wohnraum und Innenentwicklung stärker als zuvor hervor. Wirtschaftliche Belange bleiben zwar abwägungsrelevant, müssen sich aber gegen stärker betonte gesetzliche Ziele behaupten. Diese Weiterentwicklung führt dazu, dass wirtschaftliche

Belange künftig intensiver begründet werden müssen, wenn sie im Wettbewerb mit anderen öffentlichen Zielen stehen. Der Gesetzeswortlaut stellt zwar klar, dass wirtschaftliche Anforderungen weiterhin Teil des auszutarierenden Interessen aus sozialen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Belangen sind, doch die neu geschaffene Betonung sozialer und klimabezogener Ziele verstärkt die Anforderungen an die planerische Rechtfertigung wirtschaftsbezogener Nutzungen. Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass Investitionsentscheidungen stärker von der kommunalen Abwägungspraxis abhängen und dass Gewerbe- und Industrieentwicklungen künftig in einem komplexeren Zielgefüge verortet werden müssen. Während für den Wohnungsbau zunehmend konkrete Zielgrößen und politische Prioritäten definiert werden, fehlt es bislang an einer vergleichbaren systematischen Erfassung und Berücksichtigung wirtschaftlicher Flächenbedarfe.

Aus Sicht der Wirtschaft ist es erforderlich, dass Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung den Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen sowie an wirtschaftsnaher Infrastruktur systematisch ermitteln und fortschreiben. Hierzu gehört insbesondere eine fundierte Analyse der bestehenden Wirtschaftsstruktur, der Flächenbedarfe von Unternehmen, der Beschäftigungsentwicklung sowie der regionalen Wertschöpfungspotenziale. Die Gleichrangigkeit der Belange erfordert auch, dass wirtschaftliche Anforderungen nicht nur abstrakt berücksichtigt, sondern konkret operationalisiert werden. Ohne belastbare Datengrundlagen und klare planerische Zielgrößen besteht die Gefahr, dass wirtschaftliche Belange in der Abwägung systematisch zurücktreten. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass bereits heute umfangreiche geobasierte Datenquellen zur Verfügung stehen, insbesondere aus satellitengestützten Erdbeobachtungsprogrammen wie dem europäischen Copernicus-Programm. Diese liefern regelmäßig aktualisierte Informationen zu Landnutzung, Flächenveränderungen und Versiegelung. Gleichzeitig werden mit digitalen Planungsstandards wie XPlanung zunehmend strukturierte und interoperable Planungsdaten verfügbar gemacht. Aus Sicht der Wirtschaft sollte daher geprüft werden, wie bestehende Datenquellen und digitale Planungsinstrumente stärker miteinander verknüpft werden können, um ein systematisches und kontinuierliches Flächenmonitoring zu ermöglichen. Ein solches Monitoring kann dazu beitragen, Flächenbedarfe – insbesondere für Gewerbe und Industrie – frühzeitig zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen. Nur auf dieser Grundlage kann eine ausgewogene und vorausschauende Flächenpolitik gewährleistet werden.

Wir weisen darauf hin, dass klare Abwägungsmaßstäbe und verlässliche Verfahren entscheidend bleiben, damit wirtschaftliche Entwicklungsinteressen trotz gestiegener Anforderungen weiterhin planungs- und investitionssicher umgesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund betont die Wirtschaft ausdrücklich, dass die politisch gewünschte Stärkung der Innenentwicklung zwar richtig und notwendig ist, jedoch nicht dazu führen darf, dass bestehende oder potenzielle Gewerbeflächen unter zusätzlichen Druck geraten. SDG 11 verlangt explizit die Sicherung wirtschaftlicher Funktionen in Städten – Wohnortentwicklung und Arbeitsplatzentwicklung müssen daher zusammen gedacht werden. Aus Sicht der Unternehmen ist es daher erforderlich, sowohl in den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) als auch im Raumordnungsgesetz klar festzuschreiben, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, die wirtschaftliche Resilienz der Regionen und die Sicherung regionaler Wertschöpfung als gleichrangige Belange zu berücksichtigen sind. Nur so lässt sich verhindern, dass die Schwerpunktsetzung im Wohnungs- und Klimabereich unbeabsichtigt zu Lasten wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten geht.

Zudem sind bei den Grundsätzen der Abwägung die Belange der „produktiven Stadt“, wie sie die neue Leipzig Charta herausstellt, nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher sollten bei den Abwägungsbelangen die Worte „und mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang bringen“ ergänzt werden.

Darüber hinaus fordert die Deutsche Industrie- und Handelskammer die gesetzliche Verankerung eines erweiterten Bestandsschutzes für bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen. Angesichts zunehmender Nutzungskonflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und etablierten Betrieben ist es zwingend erforderlich, die Funktionsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit wirtschaftlicher Standorte dauerhaft abzusichern. Unternehmen müssen ihre Betriebe modernisieren, an neue technologische Anforderungen anpassen und moderat erweitern können, ohne dadurch ihren Schutzstatus zu verlieren oder nachträglich unverhältnismäßigen Lärmschutz- oder Emissionsauflagen ausgesetzt zu werden. Nur so bleiben Investitionen planbar und Wertschöpfung am Standort Deutschland langfristig gesichert. Der erweiterte Bestandsschutz muss im Abwägungskatalog des § 1 Abs. 6 BauGB ausdrücklich als städtebaulicher Belang benannt werden. Damit würde klargestellt, dass der Schutz bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen bei Planungsentscheidungen nicht nur „mitzudenken“ ist, sondern verbindlich und gleichrangig zu anderen Belangen – wie Wohnen, Klimaschutz oder soziale Infrastruktur – zu berücksichtigen ist. Unternehmen benötigen diesen verlässlichen Rahmen, damit innerbetriebliche Modernisierungen nicht als „neue Nutzungen“ interpretiert werden, die zu zusätzlichen Auflagen führen.

Positiv bewertet die gewerbliche Wirtschaft, dass die sonstigen öffentlichen Belange um die Anforderungen des kostensparenden, insbesondere des seriellen und modularen Bauens ergänzt werden. Damit werden diese Bauweisen verpflichtend in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Serielle und modulare Bauweisen tragen zu kostenreduziertem Bauen bei und können somit Preissicherheit erhöhen. Die schnelle und zeitsparende Bauweise kann damit dazu beitragen, den nötigen Wohnraumbedarf für Fachkräfte zu decken. Gleichzeitig betont die gewerbliche Wirtschaft, dass auch bei diesen Bauweisen Genehmigungsverfahren zu langsam sind und die positiven Effekte verringern. Hinzukommt, dass der Standardisierungsgrad noch nicht ausreichend einheitlich ist. Vorteile der seriellen und modularen Bauweise wie verkürzte Bauzeit, frühere Nutzbarkeit sowie geringere Baustellenbelastungen, können sich so nicht umfangreich entfalten. Hier gilt es, Investitionen und Forschung und Entwicklung voranzutreiben, um den Herausforderungen entgegenzuwirken sowie die bauplanungsrechtlichen Regelungen weiterzuentwickeln, um eine praxistaugliche und rechtssichere Anwendung der seriellen und modularen Bauweise zu ermöglichen und ihr Potenzial zu heben. Aus Praxissicht ist zudem darauf hinzuweisen, dass serielles und modulares Bauen besondere organisatorische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen erfordert, um sein Potenzial für einen beschleunigten Wohnungsbau entfalten zu können. Wesentliche Teile der Leistungserbringung erfolgen hierbei industriell vorgefertigt vor Baustellenbeginn und umfassen mehrere Gewerke in integrierter Form. Die bislang vorherrschenden Strukturen der Ausschreibung und Abrechnung sind jedoch überwiegend auf einzeln vergebene und baustellenbezogen erbrachte Leistungen ausgerichtet. Dies führt insbesondere bei öffentlichen Bauvorhaben dazu, dass Modulbauunternehmen erhebliche Vorleistungen erbringen müssen, ohne zeitnah abrechnungsfähige Leistungsstände geltend machen zu können.

§ 1 Abs. 7a BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung – „Überragendes öffentliches Interesse am Wohnungsbau“ darf gewerbliche Entwicklungen nicht hemmen

§ 1 Abs. 7a BauGB sieht eine deutliche Verschiebung der Abwägungsbelange vor. Der Entwurf legt fest, dass der Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt künftig im «überragenden öffentlichen Interesse » liegt. In Abwägungen soll er hier zudem als vorrangiger Belang eingebracht werden. Diese gesetzliche Festlegung kann die Planung und spätere Genehmigung von Wohngebäuden und ergänzende Nutzungen erheblich beschleunigen. Insbesondere Ausnahmetatbestände im Natur- und Umweltschutz können durch diese Festlegung deutlich einfacher und schneller begründet werden. Auch langwierige Abwägungen im Landschafts- oder Denkmalschutz können so deutlich verkürzt werden. Für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist das Zusammenspiel mit entsprechender Nahversorgung jedoch entscheidend. Daher muss in diesem Zusammenhang die Nahversorgung mitgedacht werden, um eine ganzheitliche und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Allerdings befürchten Unternehmen gleichzeitig, dass die Festlegung des überragenden öffentlichen Interesses für Wohnnutzungen gewerbliche Nutzungen einschränken kann. In Gebieten und vor allem Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten sind nicht nur Wohnungen, sondern auch Gewerbeflächen ein knappes Gut. Wenn der Wohnungsbau nun in der politischen Abwägung ausdrücklich Vorrang erhält, droht diese Knappheit sich weiter zu verschärfen. Denn jede Fläche, die unter dem Druck des Wohnraumbedarfs umgewidmet wird, fehlt letztlich der lokalen Wirtschaft. Das bedeutet: Betriebe finden schwerer Raum für Wachstum, neue Unternehmen haben es schwerer, sich anzusiedeln, und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ganzer Stadtregionen kann dadurch beeinträchtigt werden. Wir brauchen dringend mehr Wohnraum – aber wir dürfen dafür nicht die Entwicklungsperspektiven unserer Unternehmen aufs Spiel setzen. Deshalb muss gelten: Wohnungsbau stärken – ja. Aber nicht um den Preis, dass Gewerbeflächen weiter verdrängt werden. Eine ausgewogene Stadtentwicklung braucht beides: ausreichend Wohnraum und verlässliche Gewerbeflächen, damit Arbeit, Wertschöpfung und lokale Wirtschaftskraft gesichert bleiben.

Insbesondere die Ausdehnung dieses vorrangigen öffentlichen Interesses auf wohnbegleitende Nutzungen, wie kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Einrichtungen sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wird kritisch gesehen.

Durch diese weite Fassung besteht die Gefahr, dass eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Nutzungen pauschal privilegiert wird, ohne dass eine hinreichende Differenzierung nach deren jeweiliger Standortgebundenheit, Erforderlichkeit oder tatsächlichem Beitrag zur Wohnversorgung erfolgt. Eine solche pauschale Vorrangstellung kann die gebotene ergebnisoffene Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB erheblich einschränken und zu Lasten anderer gleichrangiger Belange, insbesondere wirtschaftlicher Nutzungen wie Gewerbe und Dienstleistungen, gehen.

Zudem droht eine Verwässerung des Begriffs des überragenden öffentlichen Interesses, wenn nicht nur die Wohnbebauung selbst, sondern auch ergänzende Nutzungen unabhängig von ihrer konkreten Ausprägung oder Dimension hiervon erfasst werden. Dies kann zu erheblichen Rechtsunsicherheiten in der Anwendung führen und Konflikte in der Bauleitplanung verschärfen, anstatt sie zielgerichtet zu lösen.

Aus Sicht der Wirtschaft sollte die Privilegierung daher auf die Wohnbebauung im engeren Sinne beschränkt bleiben. Ergänzende Nutzungen sollten weiterhin im Rahmen der regulären

planerischen Abwägung berücksichtigt werden, um eine ausgewogene Entwicklung von Wohnen, Versorgung, Infrastruktur und gewerblichen Nutzungen sicherzustellen.

Die Wirtschaft fordert, dass im Rahmen der Modernisierung des Bauplanungsrechtes ein klarer Schutzmechanismus für Gewerbeflächen verankert wird. Auch in angespannten Wohnungsmärkten dürfen Gewerbeflächen nicht durch einen Vorrang des Wohnungsbaus verdrängt werden. Denn Unternehmen brauchen verlässliche Entwicklungs- und Expansionsmöglichkeiten, um Arbeitsplätze zu sichern, Investitionen auszulösen und kommunale Wertschöpfung zu stärken. Deshalb muss jede Regelung zum überragenden öffentlichen Interesse am Wohnungsbau zwingend mit einem verbindlichen Schutz und einer aktiven Sicherungsstrategie für Gewerbeflächen kombiniert werden. In Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es dringend erforderlich vorhandene Gewerbeflächen zu schützen, bzw. zumindest ein Gewerbeflächenmonitoring als Abwägungsinstrument einzubinden, damit kleine Einzelmaßnahmen in Summe nicht zu einem gravierenden Gewerbeflächenverlust führen. Die politische Entscheidung zur Flächennutzung muss Faktenbasiert erfolgen. Das gelingt aktuell nur durch die Erhebung der Wohnraumbedarfszahlen – für Gewerbeflächen, fehlt ein faktenbasiertes Abwägungsinstrument bislang.

§ 1a Abs. 3 Ersatzgeld als Kompensationsmöglichkeit

Die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bei vielen Verfahren zum Aufstellen von Bebauungsplänen zu erheblichen Verzögerungen. Da Kommunen häufig keine geeigneten Kompensationsflächen finden oder Schwierigkeiten mit der Festlegung geeigneter Maßnahmen erfahren, verzögern sich die Verfahren teilweise um Jahre. Die Erleichterung monetärer Kompensationszahlungen anstatt der Realkompensation ist deshalb ein wichtiges Instrument zur Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren und wird von vielen Unternehmen unterstützt.

§ 1a Absatz 5 und 6 Klimaschutz und Klimaanpassung - Wirksamkeit von Bebauungsplänen gesetzlich absichern

Die deutsche Klimaanpassungsstrategie setzt durch ihre Ziele und messbaren Kennzahlen den handlungsleitenden Rahmen für die Vorsorge vor Klimafolgen auf kommunaler Ebene. Der Referentenentwurf stärkt nun die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Aufgrund der gestiegenen Bedeutung dieses wichtigen Themenfeldes erscheint dies gerechtfertigt. Zugleich kann dies allerdings die Rechtsunsicherheit von Bebauungsplänen erhöhen, da die Definition und Anwendung der Konzepte bisher weitgehend unkonkret und unsicher bleiben. Auch bleibt unklar, welche Belange bei fehlenden Klimaschutz- oder Klimaanpassungskonzepten zu berücksichtigen sind. Zwar stellt die Begründung klar, dass die Neuregelung keine Pflicht zur Aufstellung solcher Konzepte begründet. Es bleibt jedoch offen, ob Bebauungspläne bei unterlassener oder fehlerhafter Berücksichtigung unwirksam werden können. Deshalb sollte im Gesetzestext klargestellt werden, dass die fehlerhafte Berücksichtigung der Konzepte nicht die Wirksamkeit der Bebauungspläne berührt.

§ 2a Abs. 2 und 3 Umweltbericht und Umweltprüfung - Vereinfachungen begrüßt, Präzisierungen erforderlich

Im neuen § 2a Abs. 2 und 3 sollen die Anforderungen an die Umweltprüfung und den Umweltbericht vereinfacht werden. Die Umweltprüfung und der Umweltbericht sind in vielen Bauleitplanverfahren mit den Hauptgründen für Verzögerungen oder Rechtsunsicherheiten. Unternehmen unterstützen die Vereinfachungen deshalb grundsätzlich. Allerdings führt die Anlage 1 weiterhin einen sehr umfassenden Prüfungskatalog aus. Um die Verfahren tatsächlich zu beschleunigen sollten diese Anforderungen deutlich weiter vereinfacht und reduziert werden.

Zu Absatz 2: Künftig soll die Gemeinde in einem strukturierten Prozess mit den zu beteiligenden Stellen den Untersuchungsrahmen festlegen. Diese Klarstellung erscheint grundsätzlich sinnvoll. Allerdings bleibt unklar, was genau ein strukturierter Prozess darstellt und wie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind. Die Falsche Anwendung dieser Vorgaben könnten zu Verfahrensfehlern führen. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, sollte geprüft werden, den Prozess der Festlegung offen und die Beteiligung fakultativ auszuführen.

Zu Absatz 3: Künftig soll der Umfang der Umweltprüfung und des Umweltberichts stärker nach Plänen differenziert werden, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Dies erscheint als sinnvolle Vereinfachung. Allerdings erstreckt sich Absatz 3 Nr. 2 auch auf Vorhaben, für die nur eine Pflicht zur Allgemeinen Vorprüfung besteht. Hier sollten zur Erleichterung des Umfangs von Prüfung und Bericht nur Vorhaben aufgeführt werden, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit – frühzeitige und digitale Beteiligung schafft verlässliche Rahmenbedingungen

Die Ausweitung der digitalen und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in § 3 BauGB wird aus gesamtwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich positiv bewertet. Durch die verpflichtende Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet und die klare Verfahrensstruktur entstehen mehr Transparenz, bessere Nachvollziehbarkeit und frühzeitige Planungssicherheit für Unternehmen. Investoren, Projektentwickler und Gewerbetreibende erhalten nun früher Einblick in geplante Bauleitplanverfahren und können ihre Interessen rechtzeitig einbringen. Das erhöht die Verlässlichkeit und reduziert spätere Konflikte, die bislang häufig zu Verzögerungen und Rechtsrisiken geführt haben.

Gleichzeitig erkennt die Wirtschaft an, dass verbindliche Fristen, digitale Übermittlungspflichten und einheitliche zentrale Landesportale die Prozesse moderner, effizienter und besser planbar machen. Die Möglichkeit, Stellungnahmen elektronisch einzureichen, senkt Transaktionskosten und erleichtert die Teilnahme auch für kleine und mittelständische Betriebe.

Allerdings weist die Wirtschaft darauf hin, dass eine frühere und breitere Beteiligung auch zu einem höheren Abstimmungsaufwand führen kann und möglicherweise zusätzliche Verzögerungen entstehen, wenn eine große Zahl von Stellungnahmen eingeht. Zudem muss sichergestellt sein, dass die digitale Infrastruktur in den Kommunen und Verwaltungen etabliert ist, um Verzögerungen aufgrund fehlender digitaler Infrastrukturen zu vermeiden. Dennoch überwiegen aus gesamtwirtschaftlicher Sicht die Vorteile: Die neue Form der Beteiligung fördert eine

professionalisierte, transparente und digital unterstützte Planungskultur, die für Investitionen, Standortentscheidungen und langfristige wirtschaftliche Entwicklung von zentraler Bedeutung ist.

§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden – Wirtschaftliche Belange verlässlich einbinden

Die IHK-Organisation begrüßt die Weiterentwicklung des § 4 BauGB hin zu einer früheren, klar strukturierten und vollständig digitalen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die neuen Verfahrensregelungen erhöhen die Transparenz und verbessern die Nachvollziehbarkeit der kommunalen Planungsschritte. Besonders positiv ist hervorzuheben, dass Stellungnahmen, Planunterlagen und Benachrichtigungen künftig verbindlich elektronisch bereitgestellt und übermittelt werden sollen. Dies beschleunigt den Austausch zwischen Kommunen und Fachstellen, reduziert Medienbrüche und trägt insgesamt zu effizienteren Verfahren bei.

Für die IHK-Organisation als Träger öffentlicher Belange bedeutet dies, dass wirtschaftsrelevante Hinweise – etwa zu Gewerbeflächen, Infrastruktur, Versorgung und Standortentwicklung – zielgerichteter und zu einem früheren Zeitpunkt in die Bauleitplanung eingebracht werden können. Positiv zu bewerten ist zudem die Verpflichtung der beteiligten Behörden, eigene relevante Planungen mitzuteilen, da hierdurch die Transparenz über fachliche Rahmenbedingungen erhöht und eine bessere Abstimmung zwischen kommunaler Planung und wirtschaftlicher Entwicklung ermöglicht wird.

Insgesamt stellt die Novelle aus Sicht der IHK-Organisation einen wichtigen Schritt hin zu einer modernen, digital unterstützten Planungsverwaltung dar, die sowohl die Qualität der Fachbeiträge stärkt als auch die Planungsprozesse insgesamt effizienter gestaltet. Entscheidend bleibt jedoch, dass die neuen digitalen und organisatorischen Anforderungen in den Verwaltungen durch geeignete Ressourcen und Strukturen flankiert werden, damit das Ziel einer verlässlichen und beschleunigten Bauleitplanung auch tatsächlich erreicht werden kann.

Die vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird grundsätzlich unterstützt. Auch die angestrebte Beschleunigung der Verfahren durch gestraffte Fristen ist angesichts der teils sehr langen Planungsdauern sachgerecht und notwendig. Kritisch zu bewerten ist jedoch die Regelung, wonach die frühzeitige Beteiligung entfällt, „soweit die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits anderweitig konsultiert worden sind“.

Der Begriff der „anderweitigen Konsultation“ bleibt unbestimmt und wirft erhebliche Auslegungsfragen auf. Insbesondere wird weder klargestellt, in welcher Form, mit welchem inhaltlichen Umfang und zu welchem Zeitpunkt eine solche Konsultation erfolgen muss, noch ob und unter welchen Voraussetzungen sie die formelle Beteiligung nach dem Baugesetzbuch inhaltlich ersetzen kann. Ohne eine entsprechende gesetzliche Konkretisierung besteht die Gefahr, dass informelle, punktuelle oder fachlich stark begrenzte Abstimmungen als ausreichende Konsultation gewertet werden und damit eine strukturierte und umfassende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange faktisch umgangen wird.

Dies würde dem Zweck der frühzeitigen TöB-Beteiligung widersprechen, die gerade darauf abzielt, relevante Belange gebündelt, transparent und belastbar in das Planverfahren einzubringen und spätere Verfahrensfehler zu vermeiden. Aus Sicht der Wirtschaft ist daher

sicherzustellen, dass eine „anderweitige Konsultation“ nicht zu einer faktischen Verkürzung oder zum Ausschluss der regulären TöB-Beteiligung führt. Insbesondere muss ausgeschlossen werden, dass einzelne Gespräche, frühere Stellungnahmen in anderen Verfahren oder rein informelle Abstimmungen als Ersatz für die gesetzlich vorgesehene Beteiligung herangezogen werden.

Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden und die Akzeptanz der beschleunigten Verfahren nachhaltig zu sichern, sollte der Begriff der anderweitigen Konsultation entweder klar definiert oder auf gleichwertige, formalisierte Beteiligungsformen beschränkt werden. Alternativ sollte klargestellt werden, dass eine solche Konsultation die förmliche Beteiligung nur dann ersetzen kann, wenn sie inhaltlich, zeitlich und verfahrensmäßig gleichwertig ist und sämtliche betroffenen Träger öffentlicher Belange einbezogen wurden.

Die Einführung verbindlicher Rückmeldefristen von 30 Tagen im Absatz 2 stärkt die Planungssicherheit für alle Beteiligten. Die Verlängerungsmöglichkeit aus guten Gründen um dreißig Tagen erscheint IHKs allerdings teilweise zu lang. Alternativ wird eine einmalige Verlängerung von 15 Tagen vorgeschlagen. Zudem wird die Formulierung „aus guten Gründen“ als zu unbestimmt bewertet. Stattdessen könnte zumindest „aus wichtigem Grund“ gewählt werden, wie es in vielen Landesbauordnungen der Fall ist.

§ 4a Beteiligung und Präklusion - Digitale Bekanntmachung vorgeben und Präklusionsregelungen ausweiten

Die Beteiligung von Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit soll nach dem Gesetzesentwurf künftig parallel und digital durchgeführt werden. Dies ist derzeit nach Erfahrungen der IHKs bisher nur selten der Fall, birgt jedoch große Beschleunigungspotenziale und wird daher ausdrücklich unterstützt.

Die Form der ortsüblichen Bekanntmachung bleibt den Gemeinden dagegen freigestellt. Um die gewünschte Beschleunigung der Verfahren tatsächlich zu erreichen, sollte eine rein digitale Bekanntmachung vorgegeben werden. Anderenfalls werden viele Gemeinden weiterhin die landesrechtlich vorgeschriebenen Veröffentlichungsblätter nutzen. Dies kann je nach Auflage zu Verzögerungen von 2 bis 6 Wochen führen.

Zudem wird die materielle Präklusion für Bauleitpläne eingeführt, die nicht unter § 2a Absatz 3 BauGB (Bebauungspläne mit UVP) fallen. Die Beschränkung der Präklusion auf Bauleitpläne ohne UVP sollte entfallen. Sowohl im Entwurf des Umweltrechtsbehelfs-Gesetz als auch dem Entwurf der EU-Kommission für ein Umwelt-Omnibus sind entsprechende Regelungen auch für Verfahren vorgesehen, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Bauleitplanverfahren dauern oft Jahrzehnte. Deshalb müssen aufgrund zwischenzeitlicher Änderungen der Sach- und Rechtslage Gutachten oder Prüfungen regelmäßig erneut begonnen werden. Eine gesetzliche Fixierung eines frühen Zeitpunktes der maßgeblichen Sach- und Rechtslage würde diese Dauerschleife verhindern und die dringend benötigte Planungssicherheit für Unternehmen schaffen.

Bund und Länder haben die Einführung einer solchen verbindlichen Stichtagsregelung im Koalitionsvertrag, dem Beschleunigungspakt und der Modernisierungsagenda beschlossen. Bedenken hinsichtlich der Europarechtskonformität wurden durch ein Gutachten des

Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages entkräftet. Die Politik muss nun ihre Zusagen einlösen und eine verbindliche Stichtagsregelung für alle Genehmigungsverfahren zentral im Verwaltungs-verfahrensgesetz verankern.

§ 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Erstmals führt der Gesetzesentwurf Fristenregelungen für die Dauer des Bauleitplanverfahrens ein. Da in der Praxis Verfahrensdauern von mehr als zehn Jahren berichtet werden, unterstützen Unternehmen diese Fristen grundsätzlich. Allerdings bleibt bereits die Formulierung „soll in der Regel“ unverbindlich. Damit Unternehmen durch die Regelung mehr Planungssicherheit erhalten, sollten sie verbindlicher formuliert werden. Zudem sollte sie mit einer direkten Rechtsfolge verbunden werden. So wird angeregt, dass jede Fristüberschreitung begründet und übergeordnete Behörden informiert werden müssen.

Industrie- und Handelskammern weisen darauf hin, dass die Verzögerungen der Verfahren hauptsächlich durch unverhältnismäßig hohe Prüfungsanforderungen an Umweltprüfung, Schall, Natur-, Klima- oder Denkmalschutz ausgelöst werden. Deshalb sollten insbesondere die inhaltlichen Anforderungen an die Erstellung von Bebauungsplänen reduziert werden.

§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 23 Inhalt des Bebauungsplans – Gesetzliche Klarstellung bei Emissionskontingenten nötig

Die Erleichterung von Lärmschutzfestsetzungen in der Bebauungsplanung, die von den Vorgaben der TA Lärm abweichen, kann gewerbliche Nutzungen wie den Einzelhandel, Industriebetriebe oder Windenergieanlagen verdrängen. Durch die Annäherung von Wohnungen an gewerbliche Anlagen werden die in der TA Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte bei der Wohnbebauung überschritten. Ansässige Betriebe befürchten daher spätere Einschränkungen ihres Betriebsablaufs oder Beschränkungen bei künftigen Anlagenänderungen. Um dies zu vermeiden, sollte der Bestandsschutz für bestehende Unternehmen erweitert werden. So sollten beispielsweise Bauaufsichtsbehörden in Nebenbestimmungen festlegen, dass die heranrückende Wohnbebauung die höhere Lärmbelastung hinzunehmen und passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Hamburger Schallschutzfenster) umzusetzen müssen.

Damit ansässige Betriebe nicht durch nachfolgende Anordnungen oder bei Anlagenänderungen nach dem Immissionsschutzrecht zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verpflichtet werden, sollte die TA Lärm grundlegen überarbeitet werden. Darin sollten Grenzwerte, Beurteilungszeiten und -orte sowie mögliche Minderungsmaßnahmen in der Technischen Anleitung (TA) Lärm – bspw. durch passive Schallschutzmaßnahmen - flexibler ausgestaltet werden. Unternehmen regen zudem an, dass in vergleichbarer Form Abweichungen von Anforderungen an Geruchsimmissionen eingeführt werden sollten. Insbesondere im Bereich der Herstellung von Lebens- oder Futtermittel führt dies im Fall heranrückender Wohnnutzungen zu Einschränkungen für Betriebe.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten als sogenannte Zaunwerte in Bebauungsplänen stellte in der Vergangenheit ein verbreitetes Instrument zur Steuerung von Gewerbe- und Industrielärmemissionen dar. Viele dieser Festsetzungen sind jedoch aufgrund der Rechtsprechung des BVerwG unwirksam geworden. Dadurch sind für viele Gewerbe- oder

Industrieansiedlungen große Rechtsunsicherheiten entstanden. Aufgrund fehlender Emissionskontingente können neue Industrieansiedlungen lärmrechtlich nicht oder nur im Rahmen der Irrelevanzregelung nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm zugelassen werden. Dies schränkt die Nutzung ausgewiesener Gewerbe- und Industrieflächen stark ein. Die BauGB-Novelle 2025 hat mit der Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) zwar eine gesetzliche Grundlage für die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel geschaffen. Diese Regelung gilt jedoch nur für neu aufzustellende Bebauungspläne. Für die große Zahl bestehender Bebauungspläne mit unwirksamen Zaunwerten bleibt das Problem ungelöst. Die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist für betroffene Kommunen mit erheblichem Zeit- und Verwaltungsaufwand verbunden. Viele Investitionsvorhaben werden dadurch weiterhin verzögert oder verhindert. Die DIHK empfiehlt daher, die rückwirkende Heilung von Bebauungsplänen auf der Grundlage städtebaulicher Verträge zur Emissionskontingentierung zu erleichtern. Dies würde betroffenen Kommunen einen pragmatischen und verhältnismäßigen Weg eröffnen, Rechtssicherheit für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe herzustellen.

§ 12 BauGB Vorhabens- und Erschließungsplan – Mehr Rechtssicherheit für Investitionen im vorhabenbezogenen Bauen

Die Wirtschaft begrüßt die Weiterentwicklung des § 12 BauGB, da sie zu mehr Verlässlichkeit und Klarheit im vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahren führt. Die neue Regelung stellt sicher, dass die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan konsequent auf das abgestimmte Projekt zugeschnitten werden und ausschließlich solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird verhindert, dass Planungsinstrumente zweckentfremdet oder nachträglich erweitert werden, und es entsteht ein verlässlicher Rechtsrahmen für Unternehmen, die bereit sind, in konkrete Projekte zu investieren.

Aus Sicht der Wirtschaft stärkt die Neuregelung die Planungsstabilität, reduziert spätere Konflikte und schafft die notwendige Transparenz für langfristige Investitionsentscheidungen. Zwar setzt die stärkere Kopplung von Planung und Durchführungsvertrag eine präzise Vorbereitung voraus, doch die klare Zuordnung der zulässigen Nutzungen erhöht die Rechtssicherheit und verbessert die Steuerbarkeit von Projekten. Insgesamt wird die Änderung als sinnvoller Beitrag zu einem verlässlichen, partnerschaftlichen und investitionsfreundlichen Planungsumfeld bewertet. Aus Sicht der Wirtschaft wird eine zusätzliche Klarstellung in der Gesetzesbegründung empfohlen, welche Folgen und welche Erleichterungen sich aus der Zuordnung des Vorhaben- und Erschließungsplans als Anlage des Durchführungsvertrages (und nicht mehr als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) ergeben werden. Dies erleichtert die Rechtsanwendung für Unternehmen.

§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren – Verkürzte Fristen dürfen wirtschaftliche Belange nicht ausbremsen

Die Wirtschaft bewertet die Reform des § 13 BauGB als wichtigen Schritt hin zu schnelleren und praxistauglicheren Planungsverfahren. Durch die Ausweitung des vereinfachten Verfahrens können Kommunen nun flexibler und effizienter auf notwendige Anpassungen in der Bauleitplanung reagieren, ohne die gesamten Verfahrenslasten des Regelverfahrens auszulösen.

Dies schafft insbesondere für Gewerbe- und Industrieareale neue Handlungsspielräume und unterstützt eine zukunftsorientierte Standortentwicklung.

Unternehmen profitieren unmittelbar von schnelleren Abstimmungen, geringeren Verzögerungen und verlässlicheren zeitlichen Rahmenbedingungen (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Die Möglichkeit, sogar vollständig auf die frühzeitige Behördenbeteiligung zu verzichten (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), erhöht den Beschleunigungseffekt zusätzlich.

Gleichzeitig betont die Wirtschaft, dass trotz dieser Beschleunigung eine verlässliche Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen sicherzustellen ist. Die verkürzten Fristen dürfen nicht dazu führen, dass Hinweise zu wie zu Gewerbeflächen, Infrastrukturbedarfen oder betrieblichen Auswirkungen mangels Zeit unzureichend in die Planung einfließen. Es braucht weiterhin ein Verfahren, das effektive Mitwirkung erlaubt – auch unter komprimierten Fristen. Nur so können standortkritische Aspekte wie Verkehrsanbindung, Energieversorgung, betriebliche Erweiterungsoptionen oder Konflikte mit bestehenden Nutzungen frühzeitig erkannt und berücksichtigt werden.

Der Wegfall der Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren, sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, führt zu weiteren Entlastungen und reduziert den Aufwand für Unternehmen wie auch Kommunen. Zugleich bleiben zentrale Schutzstandards – etwa für Natura2000Gebiete oder UVP-pflichtige Vorhaben – vollständig gewahrt.

Insgesamt stärkt die Neuregelung die Reaktionsfähigkeit der Kommunen, beschleunigt die Planungsprozesse, schafft mehr Verlässlichkeit für Investitionen und trägt dazu bei, Flächenentwicklungen effizienter zu gestalten. Entscheidend ist, dass die Kommunen die verkürzten Verfahren so ausbalancieren, dass sowohl die gewünschte Beschleunigung als auch die Schutzwürdigkeit wirtschaftlicher Belange gewährleistet bleibt. Nur dann kann § 13 in seiner neuen Fassung ein wirkungsvoller Baustein für ein modernes, wettbewerbsfähiges und investitionsfreundliches Planungsrecht werden.

§ 24 Abs. 8 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht – Wirtschaft fordert klare Regeln

Aus Sicht der Wirtschaft ist es im gesamtgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Interesse, solche Problemimmobilien zu beseitigen, da sie Investitionen hemmen, das lokale Geschäfts- und Wohnumfeld schwächen und negative Standorteffekte auslösen können. Ein gezielt eingesetztes Vorkaufsrecht kann helfen, Quartiere zu stabilisieren, Leerstände zu reduzieren und Entwicklungschancen wiederherzustellen. Dies entspricht dem Zweck des BauGB, wonach Vorkaufsrechte ausschließlich der Sicherung und Durchsetzung der Bauleitplanung und damit dem Wohl der Allgemeinheit dienen dürfen.

Gleichzeitig macht die Wirtschaft deutlich: Das Vorkaufsrecht ist ein scharfer, in Eigentumsrechte eingreifender Mechanismus, dessen Anwendung klaren rechtsstaatlichen Grenzen folgen muss. Unternehmen und Eigentümer benötigen Planungs- und Investitionssicherheit, weshalb Entscheidungen zu Vorkäufen transparent, überprüfbar und verhältnismäßig erfolgen müssen. Rechtsunsicherheiten – wie sie in der Vergangenheit durch unklare Anwendungspraxis oder gerichtliche Korrekturen entstanden sind – können den Markt beeinträchtigen und das Vertrauen in Immobilientransaktionen schwächen.

Daher erwartet die Wirtschaft, dass Kommunen das Vorkaufsrecht präzise begründen, zweckgebunden und keinesfalls politisch willkürlich ausüben einsetzen. Wo städtebauliche Missstände klar benennbar sind, unterstützt die Wirtschaft ein entschiedenes transparentes kommunales Handeln. Wo jedoch die rechtlichen Voraussetzungen nicht zweifelsfrei vorliegen, muss der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit den klaren Maßstab bilden.

Ein wirksam eingesetztes kommunales Vorkaufsrecht kann einen wichtigen Beitrag zu attraktiven, sicheren und wirtschaftlich stabilen Stadtstrukturen leisten. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass es rechtsstaatlich sauber angewendet wird und sowohl öffentliche Interessen als auch Investitionssicherheit für Unternehmen gleichermaßen berücksichtigt wird.

§ 24 Abs. 9 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht – nur mit Rechtssicherheit und Investitionsklarheit

Kommunen sollen ein Vorkaufsrecht bekommen, wenn sie von einem anstehenden Immobiliendeal mit Kriminellen oder Extremisten erfahren. So können Kommunen verhindern, dass solche Gruppen Immobilien als Treffpunkte, Strukturen oder Geldanlageobjekte nutzen.

Die deutsche Wirtschaft steht klar für Sicherheit, Ordnung und stabile Rahmenbedingungen ein. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir das Ziel, den Missbrauch des Immobilienmarktes durch kriminelle Netzwerke oder extremistische Gruppierungen zu unterbinden. Es ist im Interesse aller Bürgerinnen und Bürger, dass Immobilien nicht zu Rückzugsräumen organisiert krimineller Strukturen oder politisch-extremistischer Zirkel werden. Solche Entwicklungen gefährden nicht nur das gesellschaftliche Miteinander, sondern beeinträchtigen auch das lokale Investitionsklima und die Attraktivität ganzer Stadtquartiere.

Gleichzeitig muss die Politik sicherstellen, dass dieses Instrument rechtsstaatlich sauber ausgestaltet wird und keine neuen Unsicherheiten für Unternehmen, Investoren oder Immobilieneigentümer entstehen. Bereits heute gilt das kommunale Vorkaufsrecht als ein scharfes, hochwirksames Instrument, mit dem Kommunen in bestehende Kaufverträge eintreten können, sofern dies städtebaulichen und gemeinwohlorientierten Zwecken dient. Die Relevanz dieser Zwecke für die Ausübung des Vorkaufsrechts betont die Wirtschaft ausdrücklich. Das Baugesetzbuch betont ausdrücklich, dass jede Ausübung des Vorkaufsrechts strikt am Allgemeinwohl ausgerichtet sein muss. Auch die klare rechtliche Begrenzung durch § 24 BauGB und die dazugehörige Rechtsprechung zeigen, wie sensibel dieser Bereich ist.

Einerseits stärkt ein gezielt eingesetztes Vorkaufsrecht die Standortqualität. Kein Unternehmen möchte in einem Umfeld investieren, in dem Immobilien von kriminellen Gruppen kontrolliert werden oder extremistische Treffpunkte entstehen. Die Präsenz solcher Strukturen ist ein realer Risikofaktor für Gewerbetreibende, insbesondere im Einzelhandel, Tourismus, der Gastronomie sowie in städtischen Gründer- und Gewerbequartieren. Die Wirtschaft hat daher ein fundamentales Interesse daran, dass Kommunen frühzeitig einschreiten können, bevor sich negative Entwicklungen verfestigen.

Andererseits dürfen neue Regelungen nicht dazu führen, dass Immobilientransaktionen in ein Klima wachsender Unsicherheit geraten. Die Erfahrungen der letzten Jahre, insbesondere die Diskussionen um die Reichweite des Vorkaufsrechts und seine gerichtliche Einschränkung durch das Bundesverwaltungsgericht, haben gezeigt, wie schnell Rechtsunsicherheit zu

Marktverwerfungen führen kann. Das Urteil von 2021 (BVerwG 4 C 1.20), das die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten massiv eingeschränkt hat, verdeutlichte, wie präzise die gesetzlichen Rahmenbedingungen gefasst sein müssen, um Fehlanwendungen zu verhindern und Rechtssicherheit zu gewährleisten.

Daraus ergibt sich eine klare Erwartung der Wirtschaft: Wenn Kommunen künftig ein Vorkaufsrecht ausüben dürfen, um Kriminelle oder Extremisten vom Immobilienmarkt fernzuhalten, muss diese Befugnis in engen, rechtssicheren Grenzen verbleiben und transparent, überprüfbar sowie verhältnismäßig gehandhabt werden.

Wir fordern daher:

- Klare gesetzliche Kriterien, wann ein Fall krimineller oder extremistisch motivierter Immobiliendeals vorliegt – ohne Interpretationsspielraum oder politische Beliebigkeit.
- Strikte Nachweispflichten, damit Kommunen nur auf einer objektiven Basis eingreifen und nicht aufgrund vager Verdachtsmomente.
- Kurze, verbindliche Entscheidungsfristen, um Kaufprozesse nicht unnötig zu verzögern und Planungs- sowie Investitionssicherheit zu gewährleisten.
- Transparente Verfahren, damit Eigentümer und Käufer nachvollziehen können, auf welcher Grundlage eine Gemeinde ihr Vorkaufsrecht ausübt.
- Kein Ausgreifen auf andere politische Ziele, die über den Schutz vor kriminellen oder extremistischen Strukturen hinausgehen.

Die deutsche Wirtschaft unterstützt eine starke, handlungsfähige Kommune. Aber wirtschaftliche Stabilität entsteht nur dort, wo der Staat zugleich entschlossen und berechenbar handelt. Ein Vorkaufsrecht gegen kriminelle und extremistische Käufer kann ein sinnvolles Werkzeug sein – doch seine Anwendung muss ebenso seriös und verantwortungsvoll erfolgen wie jeder andere Eingriff in Eigentumsrechte und Marktmechanismen.

Wir appellieren an Bund und Länder, diese Balance sorgfältig abzuwägen. Die Sicherheit unserer Städte und Gemeinden ist ein Wert an sich, aber ebenso wichtig ist die Wahrung von Rechtsstaatlichkeit, investitionsfreundlichen Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für Unternehmen. Beide Interessen lassen sich miteinander vereinbaren – wenn die politische Umsetzung mit Augenmaß erfolgt.

§ 26 Nr. 4 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts – Wirtschaft warnt vor Rechtsunsicherheit beim erweiterten kommunalen Vorkaufsrecht

Die gewerbliche Wirtschaft erkennt die wohnungs- und sozialpolitischen Ziele des Gesetzgebers an, weist jedoch mit Nachdruck darauf hin, dass die geplante Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB erhebliche Risiken für Investitionssicherheit, Rechtsklarheit und Standortentwicklung birgt. Mit der Abschaffung des bisherigen Ausschlussgrundes im Milieuschutzgebiet soll Kommunen ermöglicht werden, das Vorkaufsrecht auch dann auszuüben, wenn Grundstücke aktuell satzungskonform genutzt werden. Dies bedeutet jedoch einen Paradigmenwechsel: Künftig kann die bloße Möglichkeit einer allgemeinen „Vorbildwirkung“ oder einer abstrakten Gefahr der Aufwertung ausreichen, damit Kommunen in private Grundstückstransaktionen eingreifen.

Aus Sicht der Wirtschaft führt dies zu erhöhter Rechtsunsicherheit für Eigentümer, Entwickler und Unternehmen. Denn die Abkehr vom objektiven Maßstab – wie ihn das Bundesverwaltungsgericht 2021 gefordert hat – hin zu einer Bewertung potenzieller zukünftiger Entwicklungen eröffnet einen kaum kalkulierbaren Ermessensspielraum. Grundstückserwerbe, Modernisierungen oder die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere werden dadurch deutlich riskanter. Damit entsteht das Gegenteil dessen, was planungs- und immobilienwirtschaftlich notwendig wäre: verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in Bestands- und Neubauten.

Zugleich wächst die Gefahr, dass das kommunale Vorkaufsrecht zu einem Instrument wird, das wirtschaftliche Entwicklung einseitig zugunsten wohnungspolitischer Ziele überlagert. Die DIHK betont, dass Gewerbeflächen in vielen Städten bereits heute knapp sind und unter erheblichem Verdrängungsdruck stehen. Wenn Kommunen nun leichter in Transaktionen eingreifen können, drohen zusätzliche Hürden für gewerbliche Nutzungen, Unternehmensansiedlungen und betriebliche Erweiterungen – gerade in innerstädtischen Lagen, die für Wertschöpfung und Arbeitsplätze essenziell sind. Eine solche Ausweitung kommunaler Eingriffsbefugnisse steht im klaren Widerspruch zum Ziel einer ausgewogenen Stadtentwicklung, die Wohnen und Arbeiten gleichermaßen berücksichtigt.

Die Wirtschaft warnt ausdrücklich vor einem Szenario, in dem das Vorkaufsrecht – eigentlich ein enges Instrument zur Sicherung städtebaulicher Ordnung – faktisch zu einem politischen Steuerungsinstrument weit über seinen ursprünglichen Zweck hinaus wird. Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts hat 2021 gerade deshalb Grenzen gesetzt, um willkürliche oder spekulative Eingriffe zu verhindern. Anstatt diese Rechtssicherheit zu stärken, würde der Gesetzgeber sie nun zurückdrehen – mit erheblichen Folgen für den Immobilienmarkt, die Finanzierungsbedingungen und die Attraktivität von Investitionen in Milieuschutzgebieten.

Die Wirtschaft fordert daher eine rechtssichere, eng begrenzte Ausgestaltung jeder Erweiterung des Vorkaufsrechts. Die geplante Lösung muss gewährleisten, dass kommunale Eingriffe stets auf objektiv feststellbaren Tatsachen beruhen und nicht auf prognostizierten oder vermuteten Aufwertungseffekten. Zudem bedarf es klarer Kriterien, wann ein Eingriff verhältnismäßig ist und wie der Schutz gewerblicher Nutzungen gewährleistet bleibt. Nur so kann verhindert werden, dass das Vorkaufsrecht zu einem Hemmnis für Entwicklung, Investitionen und funktionierende Quartiere wird.

Mehr Wohnraum und stabile soziale Strukturen sind wichtige Ziele – doch sie dürfen nicht durch eine einseitige Verschiebung zulasten von Gewerbe, Dienstleistungen und wirtschaftlicher Dynamik erreicht werden. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung braucht eine rechtssichere Balance zwischen wohnungspolitischen Zielen und den Anforderungen eines starken Wirtschaftsstandortes. Hinzu kommt, dass durch Vorkaufsrechte erworbene Immobilien der Kommunen, insbesondere in Ballungsräumen, nicht zu mehr Leerstand führen darf, wie es in der Vergangenheit öfter der Fall war. Stattdessen gilt es, bei der Anwendung dieses Instruments, die Immobilie aktiv für Gewerbe- und Wohnzwecke zu nutzen. Die geplante Änderung des § 26 Nr. 4 BauGB muss daher dringend nachgebessert werden, um beide Interessen gleichermaßen zu schützen.

§ 28b BauGB Mitteilungspflicht – Rechtssicherheit und Verhältnismäßigkeit sicherstellen

Die Wirtschaft erkennt an, dass die neue Mitteilungspflicht für Anteilsübertragungen nach § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG – also für klassische Share Deals – der Transparenz im kommunalen Vorkaufsrechtsverfahren dient. Der Gesetzgeber reagiert damit darauf, dass Vorkaufsrechte in Milieuschutz- oder Erhaltungsgebieten bislang durch gesellschaftsrechtliche Gestaltungen umgangen werden konnten. Der Hinweis, dass gerade in sozialen Erhaltungsgebieten das kommunale Vorkaufsrecht eine bedeutende Rolle spielt, wird in rechtlichen und wissenschaftlichen Analysen ausdrücklich bestätigt. Aus Sicht der Wirtschaft ist die Sicherstellung eines funktionierenden, rechtssicheren Vorkaufsrechts grundsätzlich nachvollziehbar – insbesondere, wenn es um städtebauliche Ziele geht.

Gleichzeitig sieht die Wirtschaft die neue Regelung mit deutlicher Sorge hinsichtlich zusätzlicher Bürokratie und Rechtsunsicherheit. Die Pflicht, jeden meldepflichtigen Vorgang nach § 1 Abs. 3 und 3a GrEStG offenzulegen, betrifft eine Vielzahl von unternehmerischen Transaktionen – auch dann, wenn diese keinerlei spekulativen Charakter haben oder keinen Einfluss auf die Nutzung der Immobilie. Die Praxis zeigt, dass gerade Share-Deal-Strukturen komplex, zeitkritisch und mit erheblichen Prüfaufwänden verbunden sind. Neue Meldepflichten können Transaktionsprozesse verlangsamen und Unternehmen zusätzlichen administrativen Belastungen aussetzen. Dies gilt insbesondere in großen Städten, in denen Milieuschutzgebiete flächendeckend ausgewiesen sind und Vorkaufsrechte regelmäßig diskutiert werden.

Darüber hinaus warnt die Wirtschaft davor, dass Kommunen die neue Transparenz nutzen könnten, um wirtschaftliche Vorgänge über das eigentliche Vorkaufsrecht hinaus zu beeinflussen. Es ist entscheidend, dass die neue Mitteilungspflicht nicht in eine faktische Genehmigungspflicht oder eine wirtschaftspolitische Lenkung überführt wird.

Die Wirtschaft fordert deshalb, dass die Anwendung der Mitteilungspflicht eng am Gesetzeszweck ausgerichtet bleibt: Transparenz ja, Eingriffe in unternehmerische Freiheit nein. Kommunen müssen sicherstellen, dass die neuen Pflichten nicht zu Verzögerungen, Unsicherheiten oder einem Klima des Misstrauens im Transaktionsmarkt führen.

Insgesamt erkennt die Wirtschaft die städtebauliche Zielsetzung der Regelung an, sieht jedoch dringenden Bedarf an einer praxisgerechten, rechtssicheren und verhältnismäßigen Anwendung, um die wirtschaftliche Aktivität und Investitionsbereitschaft nicht unnötig zu belasten.

§ 29 BauGB Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften – Einführung einer Bagatellgrenze bei Nutzungserweiterung

Der Einzelhandel in den Innenstädten steckt in einer tiefgreifenden Transformation. Zahlreiche Geschäfte und Konzepte sind vom Markt verschwunden oder haben erheblich an Bedeutung verloren (u.a. auch die Warenhäuser). Diese Krise des stationären Einzelhandels hat auch die Attraktivität der Innenstädte erheblich reduziert. Zahlreiche Konzepte, sowohl für die Innenstädte als auch für einzelne Gebäude und einzelne Nutzungseinheiten setzen auf eine stärkere Nutzungsmischung und Hybridisierung der Nutzungen. Für Innenstädte und Großimmobilien lassen sich solche Mixed-use-Konzepte relativ einfach umsetzen. Für einzelne bereits genehmigte Nutzungseinheiten (z.B. einzelne Läden, Einzelimmobilien) ist dies angesichts des

Baurechts erheblich schwieriger. Selbst kleinste Änderungen erfordern den Aufwand einer Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung.

Es wird angeregt, das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere § 29 BauGB (Anwendungsbereich), dahingehend zu überarbeiten, dass bei bestehenden, genehmigten Nutzungen eine untergeordnete Erweiterung um eine weitere Nutzung künftig nicht mehr als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung einzustufen ist.

Nach geltender Rechtslage unterliegt jede Änderung der Art der Nutzung baulicher Anlagen dem Anwendungsbereich des Bauplanungsrechts gemäß § 29 Abs. 1 BauGB. In Verbindung mit dem jeweiligen Landesbauordnungsrecht führt dies dazu, dass bereits die Ergänzung einer bestehenden Nutzung um eine weitere, funktional untergeordnete Nutzung – etwa die Ergänzung eines Einzelhandelsbetriebs durch eine gastronomische Teilnutzung – regelmäßig als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung behandelt wird. Dies gilt selbst dann, wenn die neue Nutzung flächenmäßig, funktional und betrieblich gegenüber der genehmigten Hauptnutzung deutlich nachgeordnet ist.

Vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels der Innenstädte wird vorgeschlagen, in § 29 BauGB eine gesetzliche Bagatellgrenze einzuführen. Danach sollen Nutzungserweiterungen genehmigungsfrei sein, sofern die neu hinzutretende Nutzung im Verhältnis zur genehmigten Hauptnutzung untergeordnet bleibt.

Eine solche Regelung könnte beispielsweise klarstellen, dass eine Nutzungserweiterung nicht als eigenständige Nutzungsänderung gilt, wenn die neue Nutzung flächenmäßig einen untergeordneten Anteil an der genehmigten Hauptnutzung einnimmt, der innerhalb eines Rahmens von mindestens 20 Prozent und höchstens 49 Prozent liegt. (Die konkrete Festlegung innerhalb dieses Rahmens soll fachlich begründet und durch geeignete Experten erfolgen).

Ziel dieser Anpassung ist es, Nutzungsmischungen innerhalb bestehender Gebäude und auf Basis bestehender Genehmigungen rechtssicher zu erleichtern, ohne die planungsrechtlichen Steuerungsinstrumente der Kommunen grundsätzlich in Frage zu stellen. Insbesondere in Innenstädten können kleinteilige Kombinationen von Handel, Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten einen wichtigen Beitrag zur Belebung, Aufenthaltsqualität und wirtschaftlichen Stabilisierung leisten.

Durch die Einführung einer Bagatellgrenze würde der Gesetzgeber einen verhältnismäßigen Ausgleich zwischen städtebaulicher Ordnungsfunktion und praktischer Nutzungsflexibilität schaffen. Gleichzeitig könnten Genehmigungsbehörden entlastet und Investitionshemmnisse bei der Weiterentwicklung bestehender Immobilien abgebaut werden. Die Stärkung von Nutzungsmischungen in Bestandsgebäuden würde so zu einem gezielten Instrument der Innenstadtentwicklung und -revitalisierung.

§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Gewerbeflächen im § 34-Gebiet schützen und erhalten

In unbeplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB) zeigt sich in der Praxis zunehmend, dass bestehende gewerbliche Nutzungen gegenüber nachträglich hinzutretenden Wohnnutzungen strukturell benachteiligt sind. Ohne klare planungsrechtliche Leitplanken besteht die Gefahr, dass Betriebe schrittweise eingeschränkt werden und langfristig ihre Standorte verlieren. Dies

betrifft insbesondere urbane Produktion sowie dienstleistungsgeprägte Nutzungen in integrierten Lagen. Die Wirtschaft fordert daher eine klare gesetzliche Absicherung, dass bestehende zulässige gewerbliche Nutzungen im unbeplanten Innenbereich auch bei fortschreitender Verdichtung und Nutzungsänderung dauerhaft geschützt bleiben und nicht durch heranrückende Wohnnutzungen faktisch verdrängt werden.

Bei der Anwendung von § 34 BauGB muss daher sichergestellt bleiben, dass der Bestandsschutz ansässiger Gewerbebetriebe uneingeschränkt gewahrt wird. Bestehende Betriebe dürfen nicht dadurch in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt werden, dass neue Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe entstehen und anschließend zu verschärften Lärm- oder Emissionsanforderungen führen.

Darüber hinaus muss § 34 auch künftig die Möglichkeit eröffnen, neue gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Gerade im unbeplanten Innenbereich ist es für die wirtschaftliche Entwicklung entscheidend, dass neben Wohnen auch Gewerbe weiterhin Raum findet. Nur so können innerstädtische Wertschöpfung, wohnortnahe Arbeitsplätze und ein ausgewogenes Nutzungsgemisch erhalten bleiben. Eine einseitige Auslegung des § 34 zugunsten von Wohnnutzungen würde dagegen zu einer schleichenden Verdrängung gewerblicher Strukturen führen und dem Standort langfristig schaden.

§ 58a BauGB Sozialer Flächenbeitrag in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt – praxistaugliche Ausgestaltung des sozialen Flächenbeitrags erforderlich

Die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in der Baulandumlegung – also die Möglichkeit der Gemeinde, statt einer monetären Ausgleichszahlung eine zweckgebundene Fläche für den sozialen Wohnungsbau zu verlangen – wird von der Wirtschaft grundsätzlich als Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung unterstützt. Die Wirtschaft erkennt an, dass ausreichender und bezahlbarer Wohnraum ein entscheidender Standortfaktor ist: Unternehmen können nur dann Fachkräfte gewinnen und halten, wenn Wohnraum für unterschiedliche Einkommensgruppen verfügbar und bezahlbar ist. Dies gilt in besonderem Maße für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Positiv ist daher, dass der Gesetzgeber Gemeinden ein zusätzliches Instrument an die Hand geben möchte, um Wohnraum in besonders nachfragestarken Regionen zu schaffen. Durch den sozialen Flächenbeitrag wird sichergestellt, dass in Umlegungsverfahren nicht nur finanzielle Ausgleichsmechanismen wirken, sondern dass tatsächlich konkret nutzbare Flächen für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Das kann – wenn gut umgesetzt – die Bereitstellung von Wohnungen beschleunigen und den Kommunen helfen, aktiv wohnungspolitische Ziele zu verfolgen. Wichtig ist hierbei jedoch, dass das Instrument ausschließlich für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gilt, damit es sein Ziel nicht verfehlt und in Gebieten angewandt wird, wo kein struktureller Mangel besteht

Gleichzeitig sieht die Wirtschaft bei der konkreten Ausgestaltung des neuen Instruments erhebliche Herausforderungen, die sorgfältig adressiert werden müssen. Die DIHK weist darauf hin, dass der soziale Flächenbeitrag ein hochsensibler Markteingriffsmechanismus ist, der sorgfältig angewandt und gut begründet sein muss. Die Wirtschaft weist zudem zurecht darauf hin, dass der soziale Flächenbeitrag ausschließlich auf den klassischen sozialen Wohnungsbau abzielt – nicht jedoch auf die breite Mittelschicht. Für Haushalte mit mittleren Einkommen

besteht häufig kein Zugang zu gefördertem Wohnraum. Gerade diese Gruppe ist jedoch aus Unternehmenssicht besonders relevant: Fachkräfte, Angestellte, Berufseinsteiger, Handwerker und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigen Wohnraum, der zwar bezahlbar ist, aber nicht zwingend im eng definierten Segment des sozialen Wohnungsbaus liegt.

Damit droht der soziale Flächenbeitrag in seiner jetzigen Form an einem Großteil der realen Bedarfe vorbeizugehen. Für viele Unternehmen entsteht ein Engpass „in der Mitte der Gesellschaft“: Die Zielgruppe, die nicht vom sozialen Wohnungsbau profitiert, aber gleichzeitig von Kaufpreisen und Mieten in angespannten Märkten überfordert ist. Aus wirtschaftlicher Sicht wäre es daher sinnvoll, den Anwendungsbereich zu erweitern – etwa durch Einbeziehung preisgedämpften oder mietpreisgebundenen Wohnens für mittlere Einkommen.

Ein weiteres Risiko liegt in den planerischen und zeitlichen Anforderungen der Regelung. Der soziale Flächenbeitrag ist nur zulässig, wenn die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter den sozialen Wohnungsbau innerhalb angemessener Frist tatsächlich errichten kann. Gerade in kommunalen Strukturen, die ohnehin unter Planungs- und Ressourcenengpässen leiden, könnte dies zu Verzögerungen oder sogar zur fehlenden Nutzung des Instruments führen. Für Grundstückseigentümer und Unternehmen kann daraus Planungsunsicherheit entstehen, insbesondere wenn Flächen in laufenden Umlegungsverfahren neu bewertet und zugeteilt werden müssen.

Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass der soziale Flächenbeitrag nicht zu einer einseitigen Belastung einzelner Eigentümer führt. Zwar sieht der Gesetzestext eine anteilige Verteilung vor, jedoch bleibt in der Praxis oft unklar, wie Bewertungsfragen, Fristen, Flächenqualitäten oder Nutzungskonkurrenzen entschieden werden. Die Wirtschaft fordert daher transparente Kriterien und rechtsstaatliche Leitplanken, um den Eingriff kalkulierbar zu halten.

Insgesamt sollte mit Markteingriffsinstrumenten vorsichtig umgegangen werden. Die Wirtschaft betont, dass zusätzliche Pflichtinstrumente in Umlegungsverfahren investitionshemmend wirken können und so das Ziel der Schaffung von mehr Wohnraum konterkarieren können. Einige Stimmen sehen daher das Instrument des sozialen Flächenbeitrags kritisch. Unternehmen dürfen nicht unverhältnismäßig belastet werden. Vielmehr wird betont, dass investitionsfreundliche Lösungen ermöglicht werden sollen, anstatt zusätzliche Markteingriffe zu etablieren.

Insgesamt bewertet die Wirtschaft den sozialen Flächenbeitrag ambivalent:

Er stellt ein sinnvolles wohnungspolitisches Werkzeug in angespannten Märkten dar, aber seine Wirkung wird begrenzt bleiben, wenn er ausschließlich auf den klassischen sozialen Wohnungsbau fokussiert ist. Eine zukunftsfähige Regelung müsste – im Sinne der Fachkräftesicherung – ausdrücklich auch das Segment der mittleren Einkommen einbeziehen. Ebenso braucht es klare Verfahren, verlässliche kommunale Umsetzungskapazitäten und ein ausgewogenes Verhältnis von Pflichten und Investitionssicherheit für Eigentümer*innen und Unternehmen. Es wird zudem betont, dass verpflichtende Markteingriffe nicht allein das Ziel der Schaffung von mehr Wohnraum erreichen können, sondern lediglich unterstützend wirken sollten. Es gilt, investitionsfreundliche Lösungen der Wohnraumfrage nicht außer Acht zu lassen.

§ 135d BauGB Ersatzgeld – Klare Regeln für Ersatzgeld im Planungsrecht

Die Wirtschaft erkennt an, dass mit § 135d BauGB erstmals ein bundesweit einheitlicher und rechtsklarer Rahmen für den Umgang mit Ersatzgeld geschaffen wird, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht umsetzbar sind. Die bisher oft uneinheitlichen kommunalen Regelungen führten zu erheblichen Unsicherheiten für Unternehmen. Durch die neue gesetzliche Struktur, die sich an den Kosten nicht möglicher Ausgleichsmaßnahmen orientiert und diese transparent bemisst, wird die Planungs- und Investitionssicherheit für Vorhabenträger gestärkt. Der Verweis auf die systematischen Regelungen der §§ 135a bis 135c BauGB – etwa zur Bemessung oder Verteilung der Kosten – schafft zusätzliche Klarheit und Einheitlichkeit.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Zahlungspflicht erst entsteht, sobald ein Grundstück baulich oder gewerblich genutzt werden darf. Damit wird verhindert, dass Unternehmen bereits in frühen Planungsphasen mit zusätzlichen finanziellen Belastungen konfrontiert werden. Ebenso begrüßt die Wirtschaft die gesetzliche Zweckbindung, wonach das Ersatzgeld ausschließlich für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im betroffenen Naturraum einzusetzen ist. Dies trägt zu einer qualitativen Aufwertung der Standortumgebung bei, was langfristig auch der lokalen Wirtschaft zugutekommt.

Gleichzeitig weist die Wirtschaft darauf hin, dass das Ersatzgeld trotz aller Transparenz eine zusätzliche Kostenposition bleibt, die besonders flächenintensive Branchen – etwa Industrie, Logistik oder Energieinfrastruktur – spüren. Daher ist entscheidend, dass Kommunen das Instrument verhältnismäßig, berechenbar und ohne fiskalische Nebenabsichten anwenden. Die Fristbindung, wonach Ersatzgeld innerhalb von zwei Jahren zu verwenden ist, bevor es an das Land fällt, darf nicht zu Schnellschüssen oder ineffizienten Maßnahmen führen.

Insgesamt bewertet die Wirtschaft die Einführung von § 135d als konstruktiven Schritt zu mehr Rechtssicherheit und Nachvollziehbarkeit im Umgang mit unvermeidbaren Eingriffen. Damit das Instrument Akzeptanz findet und den Wirtschaftsstandort stärkt, müssen Kommunen es transparent, zweckgerecht und mit Augenmaß einsetzen.

§§135e, 135f BauGB Wiederherstellungssatzung, Wiederherstellungsbeitrag – Nachbesserungen für Planungs- und Investitionssicherheit notwendig

Zur Verordnung (EU) 2024/1991 („Wiederherstellung der Natur“) ist aus wirtschaftlicher Sicht festzuhalten, dass deren Zielsetzungen grundsätzlich anerkennenswert sind. Die Wiederherstellung von Ökosystemen kann zur Klimaresilienz, zur Risikovorsorge und damit zur langfristigen Standortqualität beitragen. Allerdings besteht ein erheblicher inhaltlicher Nachbesserungsbedarf, damit die Verordnung planungs- und investitionsverträglich, finanzierbar und vollzugstauglich umgesetzt werden kann. In der aktuellen Ausgestaltung der Wiederherstellungsverordnung sind erhebliche Auswirkungen auf Flächenverfügbarkeit, Planungssicherheit und Bürokratie zu befürchten.

Hinsichtlich der geplanten Neuregelungen der §§ 135e, 135f BauGB-E ist aus Sicht der Wirtschaft entscheidend, dass die Verordnung zwar die Zielerreichung verlangt (Netto-Nullverlust bis Ende 2030 und ab 2031 steigender Trend), die Wahl der hierfür geeigneten Umsetzungsinstrumente jedoch grundsätzlich den Mitgliedstaaten überlässt. Insbesondere ist kein Finanzierungs- oder Abgabeninstrument vorgegeben. Die nationalen Umsetzungsoptionen müssen so

ausgestaltet werden, dass sie die Bautätigkeit, Innenentwicklung und Investitionen nicht behindern, sondern die Zielerreichung wirksam und verhältnismäßig unterstützen. Die Gemeinden haben beispielsweise bereits schon die Möglichkeit Baumschutzsatzungen zu erlassen, die zum Teil bereits sehr weitgehend sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Einführung eines Wiederherstellungsbeitrags in Geld bei Verlust städtischer Grünflächen (§ 135f BauGB-E) abgelehnt. Aus wirtschaftlicher Sicht ist zu befürchten, dass der Wiederherstellungsbeitrag die Bautätigkeit einschließlich der dringend erforderlichen Innenentwicklung und Nachverdichtung faktisch verteuert und damit letztlich konterkariert. Insbesondere entsteht ein zusätzliches Kosten- und Unsicherheitsrisiko, da die Beitragshöhe je Quadratmeter Grünflächenverlust von den Gemeinden festgelegt werden soll und damit ein kommunaler Flickenteppich droht. Zudem besteht die erhebliche Gefahr einer faktischen Doppelbelastung zusätzlich zu dem bereits bestehenden Eingriffs-/ Ausgleichssystem. Aus Sicht der Wirtschaft erschwert dies Investitions- und Standortentscheidungen erheblich und kann Projekte verzögern oder verhindern.

Für den Fall, dass an einem Beitragssystem festgehalten werden sollte, sind zwingend Leitplanken erforderlich, um Investitionshemmnisse, Verfahrensverzögerungen und Doppelbelastungen zu vermeiden. Es braucht klare Definitionen und Berechnungsmethoden für ‚Grünflächenverlust', verbindliche Anrechnungs- und Vermeidungsmechanismen, Härtefallregelungen sowie Transparenz- und Fristvorgaben für die Mittelverwendung. Zudem ist eine Harmonisierung mit landesrechtlichen Begrünungs- und Gestaltungsvorschriften sicherzustellen, um Mehrfachanforderungen zu vermeiden.

§ 201 a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt – Differenzierung bei der Wohnungsmarktbewertung notwendig

§ 201a BauGB regelt die Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Praxis hat gezeigt, dass dieses Instrument durch die Gemeinden zu undifferenziert angewendet wird und ganze Gemeinden pauschal als „angespannter Wohnungsmarkt" festgesetzt werden, obwohl teilweise sehr unterschiedliche Voraussetzungen am Wohnungsmarkt vorliegen. §201a berücksichtigt insbesondere mietmarktbezogene Indikatoren, währen andere relevante Faktoren wie Baulandangebot, Genehmigungsgeschwindigkeiten oder auch Gewerbeflächenverfügbarkeit nicht ausreichend betrachtet werden. Daher sollten genauere Voraussetzungen für die Festsetzungen von Gebieten als angespannter Wohnungsmarkt festgelegt werden und weitere Indikatoren neben rein mietmarktbezogenen berücksichtigt werden bei der Festsetzung.

§ 216a BauGB Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichung von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Ausweitung auf weitere Konfliktfälle notwendig

Aus Sicht der Wirtschaft bietet der neu gefasste § 216a BauGB für Betriebe einen Schutz, wenn ein Bebauungsplan wegen Abweichungen von der TA Lärm oder TA Luft nachträglich für unwirksam erklärt wird. Die Regelung stellt sicher, dass Unternehmen in solchen Situationen nicht mit rückwirkend verschärften Auflagen konfrontiert werden, während Möglichkeiten der Wohnraumschaffung ausgeweitet werden. Insbesondere die Begrenzung zusätzlicher

Anforderungen, der Ausschluss weitergehender immissionsschutzrechtlicher Pflichten sowie die Möglichkeit einer Kostenübernahme durch Gemeinden oder Vorhabenträger tragen dazu bei, das Risiko einer faktischen Verdrängung gewerblicher Nutzungen erheblich zu mindern. Damit schützt die Norm die Funktionsfähigkeit von Gewerbestandorten und verhindert, dass Planungsfehler der öffentlichen Hand am Ende zu Lasten der Wirtschaft gehen.

Gleichzeitig weisen Unternehmen darauf hin, dass der praktische Anwendungsbereich der Vorschrift sehr eng gefasst ist. § 216a greift ausschließlich dann, wenn ein Bebauungsplan mit abweichenden Festsetzungen gerichtlich für unwirksam erklärt wird. Dieser Fall kommt in der Praxis jedoch deutlich seltener vor. Tatsächlich entstehen Spannungen zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Betrieben weitaus häufiger in wirksamen Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, etwa bei Nachverdichtung, Aufstockungen oder der Umwandlung von Bestandsgebäuden in Wohnraum. Für diese Fälle bietet die neue Vorschrift keine Lösung.

Deshalb setzt sich die DIHK dafür ein, die Regelung des § 216a – den Schutz rechtmäßig betriebener Gewerbeanlagen vor nachträglichen Beschränkungen – auch auf den Fall wirksamen Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden. .

Die Modernisierungs- und Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe sollte ergänzend zu § 1 Abs. 6 BauGB durch eine Erweiterung des § 216a BauGB oder durch einen neuen § 216b BauGB gesichert werden. Diese Vorschrift sollte klar definieren, dass betriebliche Weiterentwicklungen im Rahmen der bestehenden betrieblichen Identität möglich bleiben, ohne dass dadurch nachträgliche Einschränkungen oder die Aberkennung des Bestandsschutzes ausgelöst werden.

§ 246 Abs. 10 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte – Ablehnung einer Soll-Vorschrift zur Zulassung sozialer Nutzungen in Gewerbegebieten

Die vorübergehende Erleichterung zur Nutzung von Flächen in Gewerbegebieten für Flüchtlingsunterkünfte ist Ausdruck des bestehenden Handlungsdrucks. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist jedoch entscheidend, dass die Funktionalität und Verlässlichkeit von Gewerbegebieten dabei erhalten bleibt.

Unternehmen sind auf klare planungsrechtliche Rahmenbedingungen angewiesen, um Investitionen zu tätigen, Arbeitsplätze zu sichern und betriebliche Abläufe langfristig auszurichten. Nutzungen, die nicht primär auf gewerbliche Tätigkeit ausgerichtet sind, können insbesondere bei produzierenden oder flächenintensiven Betrieben zu Nutzungskonflikten führen und die Attraktivität von Standorten beeinträchtigen.bDie IHK-Organisation hält es daher für wichtig, dass Befreiungen von Bebauungsplänen nur in begründeten Einzelfällen erfolgen, zeitlich strikt befristet sind und unter frühzeitiger Einbindung der betroffenen Unternehmen beschlossen werden. Die Einführung einer verpflichtenden „Soll-Vorschrift“ lehnt die IHK- Organsiation entschieden ab.

§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau – Vermeidung von Nutzungskonflikten durch die Anwendung des §246e BauGB

Im Rahmen der aktuellen BauGB Novelle muss der Gesetzgeber sicherstellen, dass die Anwendung des § 246e BauGB („Bau Turbo“) nicht zu neuen Nutzungskonflikten zulasten von Gewerbe und Industrie führt.

Die in § 246e BauGB Abs. 5 festgesetzte Zulässigkeit von sozialen und kulturellen Einrichtungen für Bewohner in Gewerbegebieten wird aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft kritisch gesehen, da sie zu erheblichen Nutzungskonflikten führen kann. Zwar ist für Unternehmen eine hohe Lebensqualität relevant. Gewerbegebiete sind in der Regel allerdings für emittierende Betriebe vorgesehen, die Lärm, Gerüche oder andere Umwelteinwirkungen verursachen. Werden in solchen Gebieten besonders schutzbedürftige Nutzungen wie Kindertagesstätten, Schulen oder Pflegeeinrichtungen zugelassen, entstehen Zielkonflikte: Die neuen Einrichtungen erhöhen die Anforderungen an den Immissionsschutz, was bestehende Betriebe in ihrer Tätigkeit einschränken oder gar deren Erweiterung und Neuansiedlung verhindern kann. Dies gefährdet nicht nur den Bestandsschutz, sondern auch die wirtschaftliche Entwicklung und die Planungssicherheit für Unternehmen.

Darüber hinaus verändert sich durch die Ansiedlung sensibler Nutzungen der Charakter des Gebiets, was langfristig zu einer schleichenden Umwandlung von Gewerbe- in Misch- oder Wohngebiete führen kann. Um solche Entwicklungen zu vermeiden, sollten soziale und kulturelle Einrichtungen vorrangig in dafür geeigneten Gebietskategorien wie dem „Urbanen Gebiet“ (MU) oder dem „Mischgebiet“ (MI) geplant werden. Diese bieten bessere Voraussetzungen für ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und sozialen Funktionen. Die gezielte Steuerung über die Bauleitplanung ist daher essenziell, um sowohl die Versorgung der Bevölkerung als auch die Funktionsfähigkeit gewerblicher Standorte langfristig zu sichern.

Konfliktfrei greifen könnte die Sonderregelung des § 246e BauGB bei sogenannten monostrukturierten Bürostandorten, die in die Jahre gekommen sind und die bauleitplanerisch als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Gewerbegebiet gesichert sind. Allerdings reicht nach unserem Verständnis hier das Bauplanungsrecht aus, um in solchen Gebieten Wohnen zu realisieren. Anstatt hier „schleichend“ über Einzelgenehmigungsverfahren eine Wohnbebauung zuzulassen, sollte in diesen Fällen der Bebauungsplan entweder in eine MI, MU oder in Teilen in ein WA geändert werden. Das Instrument steht zur Verfügung und sollte deutlich häufiger in Anspruch genommen werden.

Zwar ist die Sonderregelung bis zum 31. Dezember 2030 befristet, damit verbunden – und auch nicht sinnvoll – ist aber keine Rückbauverpflichtung. Alles, was bis dahin realisiert worden ist, bleibt langfristig und verändert den Gebietscharakter. Dieses ist insbesondere auch für Gebiete, die nach § 34 BauGB beurteilt werden problematisch, da die Wohnbebauung bei der Betrachtung der Umgebungsbebauung dann besonders ins Gewicht fällt. Gerade kleinere innerstädtische Gewerbeansiedlungen sind häufig nicht über einen Bebauungsplan gesichert, sondern werden in Gewerbegebieten nach § 34 BauGB genehmigt. Diese wären dann besonders gefährdet, da sie oft schon an eine innerstädtische Wohnbebauung angrenzen.

Zudem wird die Lockerung dazu führen, das Einzelstandorte und Splittersiedlung entwickelt bzw. gestärkt werden, die auf Dauer nicht für das Wohnen geeignet sind.

Letztendlich steht dem gut begründeten Interesse, mehr Wohnraum zu schaffen (und dem von Entwicklern, dies umzusetzen) die Knappheit von Gewerbe- und Industrieflächen sowie die Gefahr von Auflagen für bestehende Betriebe gerade der Industrie entgegen.

Die Sonderregelung sollte ausschließlich in Mischgebietskategorien Anwendung finden. Zudem sollten angemessene Zeitspannen für die Mindestlänge des Leerstands festgelegt werden. Dieser könnte in zentralen Lagen z.B. mindestens zwölf Monate betragen.

Unklare Verfahren, die keine Beteiligung der Wirtschaft in den betroffenen Gebieten beinhalten lehnt die DIHK ab. Wenn an dieser Sonderregelung festhalten wird, sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Trägerbeteiligungsverfahren verpflichtend vorgeschaltet wer-den, in dem die Immissionsschutzbehörde und die IHK beteiligt werden. Dies ist bisher eine Ermessensentscheidung. Von daher wäre im Falle der Sonderregelung eine Verpflichtung, die sich in der Bauordnung niederschlagen sollte, erforderlich. Auch sind die direkt angrenzenden Unternehmen in das Verfahren einzubeziehen. Darüber hinaus muss gewährleistet bleiben, dass sich der Gebietscharakter durch das neue Wohnen langfristig nicht ändert. Dies sollte im Antragsverfahren durch die Kommune belegt werden. Gewerbe- und Industriegebiete, die für emittierenden Betriebe vorgesehen sind, müssen ausgenommen bleiben, selbst, wenn bei der heutigen Branchenzusammensetzung der zulässige Emissionsgrad noch nicht ausgeschöpft ist.

Artikel 2 Änderung des Baunutzungsverordnung

§§ 4-9 BauNVO, hier Bezug auf die Zulässigkeit von Musikclubs in den jeweiligen Baugebietstypen – Potenziale nutzen, Nutzungskonflikte vermeiden

Die Wirtschaft erkennt an, dass Musikclubs eine wichtige Funktion als kulturelle Orte, als Impulsgeber urbaner Vielfalt und als Standortfaktor moderner Städte erfüllen. Zugleich zeigen Branchenanalysen, dass die bisherige baurechtliche Einordnung als Vergnügungsstätten die praktische Ansiedlung von Clubs erheblich erschwert und in vielen Gebieten nur ausnahmsweise zulässt.

Vor diesem Hintergrund bewertet die Wirtschaft eine Ausweitung der baurechtlichen Zulässigkeit Folgendermaßen:

Besonderes Wohngebiet (WN): In besonderen Wohngebieten etwa sieht die deutsche Wirtschaft die Möglichkeit, Kultur und Wohnen näher zusammenzubringen, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass planerisch vorgesorgt wird, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Da solche Gebiete besonders schutzbedürftig sind, wäre eine Zulassung hier nur unter strengen Bedingungen wirtschaftlich sinnvoll.

Dorfgebiet (MD): In ländlichen Räumen könnte ein Musikclub das lokale Kulturangebot stärken und positiven Einfluss auf die Standortattraktivität entfalten, doch muss gleichzeitig berücksichtigt werden, dass dörfliche Strukturen schnell überlastet werden können, wenn zusätzliche nächtliche Besucherströme oder höhere Lärmbelastungen auftreten.

Mischgebiet (MI): Diese Gebiete sind bereits heute zentrale Standorte für eine funktionale Mischung aus Wohnen und Gewerbe, und sie gelten baurechtlich schon lange als Standorte, an

denen Vergnügungsstätten – und damit faktisch auch Musikclubs – zulässig sind. Die Wirtschaft sieht hier kaum Konfliktpotenzial und hält Mischgebiete für besonders geeignet, weil sie sowohl kulturelle Angebote als auch wirtschaftliche Nutzungen stärken, ohne dass strukturelle Überlastungen zu erwarten sind.

Urbanes Gebiet (MU): Urbane Gebiete sind konzeptionell darauf ausgelegt, verschiedene Nutzungsarten zu kombinieren – Wohnen, Arbeiten und Kultur –, und sie passen damit hervorragend zu Musikclubs. Die Anerkennung von Clubs als kulturelle Orte, wie sie die Bundesregierung betont, würde hier besonders gut zur Geltung kommen. Problematisch ist allerdings, dass urbane Gebiete bundesweit noch selten vorkommen, was der wirtschaftlichen Wirkung dieser Reform enge Grenzen setzt. Ziel müssen durchmischte Innenstädte sein, die auch tatsächlich einen urbanen Charakter aufweisen.

Kerngebiet (MK): Auch in Kerngebieten wird die Zulassung von Musikclubs als positiv bewertet. Kerngebiete erfüllen Klassischerweise zentrale städtische Funktionen: Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus und kulturelle Nutzung sind hier eng miteinander verzahnt. Clubs stärken die Attraktivität der Innenstädte, ziehen Besucher an und ergänzen Struktur und Dynamik urbaner Zentren.

Gewerbegebiete (GE): In der Realität sind Clubs häufig in Gewerbegebieten angesiedelt, eine Öffnung von Gewerbegebieten ist daher nachvollziehbar. Jedoch unter der Voraussetzung klarer Regeln, insbesondere im Bereich des Lärmschutzes. Dabei wird gefordert, zwischen Industrie- und Gewerbelärm sowie Kulturschall zu unterscheiden, um weder Clubs noch Betriebe in ihrer Entwicklung einzuschränken, um Konflikte zu reduzieren und gleichzeitig Planungssicherheit für alle Akteure zu schaffen.

Industriegebiete (GI): In Industriegebieten hingegen sieht die Wirtschaft keinen sinnvollen Ansatzpunkt für Musikclubs. Hier stehen Produktion, Logistik und großflächige Gewerbenutzungen im Vordergrund, die nicht nur aus städtebaulichen, sondern auch aus sicherheitsrelevanten Gründen mit dem Betrieb eines Clubstandorts kaum vereinbar sind. Industriegebiete sind damit aus Sicht der Unternehmen der einzige Gebietstyp, der für Musikclubs nicht geeignet ist.

Insgesamt befürwortet die Wirtschaft eine modernisierte Baunutzungsverordnung, die Musikclubs stärker berücksichtigt und ihnen baurechtlich realistische Ansiedlungsmöglichkeiten eröffnet. Gleichzeitig fordert sie klare Definitionen, verlässliche Regeln und eine realistische Anpassung der Lärmregelungen, um Konflikte zu vermeiden und wirtschaftliche Entwicklung nicht zu behindern. Ihre baurechtliche Zulassung muss praxisgerecht, rechtssicher und mit Blick auf die Funktionsfähigkeit urbaner und gewerblicher Räume ausgestaltet werden. Hier könnten Ansätze wie die Erarbeitung von Baulasten, die im Grundbuch und Mietverträgen eingetragen werden, hilfreich sein.

§ 6a BauNVO Urbane Gebiete – Klarstellung der Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU

Mit der Planungsrechtsnovelle 2017 wurde das Urbane Gebiet (MU) als § 6a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Mit der neuen Baugebietskategorie steht den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung, um planerisch in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Leitgedanke ist dabei auch eine „Stadt der

kurzen Wege“ gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Aus gewerblicher Sicht sollte der aktuelle Referentenentwurf dazu genutzt werden hier Klarstellungen einzuarbeiten. So sollte die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nicht nur in Richtung von mehr Wohnnutzungen in Innenstädten gedacht werden, da dies die Verdrängung von innerstädtischem Gewerbe vorantreiben kann. Es muss insofern also dafür gesorgt werden, dass auch die Einsatzfelder für die Realisierung von gewerblich geprägten urbanen Gebieten wahrgenommen werden. Ziel müssen durchmischte und gewerblich geprägte Innenstädte sein.

§ 7 BauNVO Kerngebiete – Ergänzung stärkt Nutzungsmischung, verlangt aber klare Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft erkennt an, dass der Gesetzgeber in § 7 BauNVO klarstellt, dass Kerngebiete auch dem Wohnen dienen können, sofern der Bebauungsplan dies vorsieht. Die Präzisierung der Zweckbestimmung – wonach Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen – schafft zunächst mehr Transparenz über die städtebauliche Rolle dieser Gebiete. Für Unternehmen ist dies grundsätzlich positiv, weil lebendige, gemischt genutzte Innenstädte ein wichtiger Standortfaktor sind. Zusätzliche Wohnnutzung kann Frequenz, Kaufkraft und Aufenthaltsqualität steigern und damit Handel, Gastronomie und Dienstleistungsgewerbe nachhaltig stärken. Gleichzeitig sind zusätzliche Möglichkeiten, Wohnen zu ermöglichen und Baurechtsreserven zu nutzen, hinsichtlich des steigenden Bedarfs bei begrenzten Flächen grundsätzlich positiv zu bewerten.

Gleichzeitig mahnt die Wirtschaft zur Vorsicht. Kerngebiete sind zentrale Wirtschafts- und Versorgungsräume – sie müssen vor allem funktional bleiben. Die ergänzende Wohnnutzung darf nicht dazu führen, dass die zentralen Funktionen dieser Gebiete schrittweise zugunsten von Wohninteressen zurückgedrängt werden. In der Praxis ist oftmals zu beobachten, dass neue Wohnnutzungen erhöhte Anforderungen an Lärm- und Emissionsschutz nach sich ziehen. Dies kann bestimmte wirtschaftliche Aktivitäten spürbar einschränken – etwa im Bereich der Gastronomie, der Kultur- und Veranstaltungswirtschaft oder des abendlichen Lieferverkehrs. Gerade dort, wo Vergnügungsstätten, kulturelle Einrichtungen oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässige Nutzungen im Kerngebiet sind, muss verhindert werden, dass Wohnnutzung zu neuen Nutzungskonflikten führt.

Die Wirtschaft fordert daher, die Ergänzung in § 7 BauNVO so umzusetzen, dass die bestehenden Wirtschafts- und Kulturfunktionen der Kerngebiete geschützt und gestärkt werden. Dazu gehört ein planungsrechtlicher Rahmen, der sicherstellt, dass Wohnen in diesen Gebieten nur unter städtebaulich klar definierten Bedingungen zugelassen wird und nicht zu Lasten etablierter und zukünftiger Unternehmen geht. Kerngebiete müssen auch künftig Orte sein, in denen Handel, Dienstleistungen, Kultur und Verwaltung ohne unverhältnismäßige Restriktionen agieren können. Wohnnutzung kann diese Funktionen ergänzen – sie darf sie aber nicht überlagern. So sollte Wohnnutzung in Erdgeschosslagen vermieden werden, da das Erdgeschoss der Erhaltung der Versorgungsstruktur vorbehalten bleiben sollte. § 7 Abs. 4 BauNVO wäre dann zu ändern in „sind Wohnnutzungen oberhalb *des Erdgeschosses* allgemein zulässig“.

Ein modernes Kerngebiet braucht Vielfalt, aber auch Verlässlichkeit. Die Wirtschaft setzt daher auf eine klare planerische Steuerung, die sowohl lebendige Innenstädte ermöglicht als auch die Funktionsfähigkeit wirtschaftlicher Zentren erhält. Nur wenn diese Balance gelingt, kann die Ergänzung in § 7 BauNVO ihr Potenzial für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung entfalten.

Ergänzend ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die Anforderungen einer funktionsfähigen urbanen Logistik berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere Logistik-Hubs, urbane Warenverteilzentren sowie Konzepte der sogenannten Last-Mile-Logistik, die für die Versorgung von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen in zentralen Lagen von wachsender Bedeutung sind. Diese Nutzungen sind sowohl im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit als auch im Rahmen der Immissionsbetrachtung frühzeitig in die planerische Abwägung einzubeziehen. Angesichts zunehmender Lieferverkehre infolge veränderter Konsumgewohnheiten und des Onlinehandels kommt der Bündelung von Warenströmen und der räumlichen Integration stadtverträglicher Logistikstandorte eine besondere Rolle zu. Eine vorausschauende planungsrechtliche Berücksichtigung kann dazu beitragen, zusätzliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden, Nutzungskonflikte – insbesondere mit sensiblen Nutzungen – zu reduzieren und zugleich die wirtschaftliche Funktionsfähigkeit der Innenstädte im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB dauerhaft zu sichern.

§ 9 BauNVO Industriegebiete – Industriegebiete als Schlüsselressource für den Wirtschaftsstandort

Industriegebiete nach § 9 BauNVO haben eine eindeutige Aufgabe: Sie sollen der industriellen Produktion dienen. Genau dafür wurden sie geschaffen – als Orte, an denen emissionsintensive, flächen- und verkehrsaufwendige Betriebe verlässlich planen, investieren und arbeiten können. Dieses klare Profil ist kein Zufall, sondern eine zentrale Voraussetzung für wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, Wertschöpfung und gute Arbeitsplätze.

Aus wirtschaftlicher Sicht ist daher Zurückhaltung geboten bei der Zulassung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke im Industriegebiet. Solche Nutzungen sind regelmäßig nicht auf industrielle Standorte angewiesen, sie profitieren nicht von deren spezifischen Rahmenbedingungen und sie können Nutzungskonflikte verschärfen. Ausnahmen können dort sinnvoll sein, wo diese Einrichtungen unmittelbar dem Betriebszweck dienen – etwa Betriebskindergärten, arbeitsmedizinische Angebote oder betriebsnahe Schulungs- und Sozialeinrichtungen. Solche Ausnahmen müssen jedoch die begründete Ausnahme bleiben und dürfen nicht zur Regel werden.

Was ausdrücklich nicht akzeptabel ist: Industriegebiete als „Ablagefläche“ für Nutzungen zu nutzen, die andernorts politisch oder gesellschaftlich nicht gewollt, planerisch unbequem oder konfliktträchtig sind. Industriegebiete sind kein planerischer Restposten. Wer industrielle Flächen mit fachfremden Nutzungen blockiert, schwächt langfristig den Wirtschaftsstandort, erschwert Betriebserweiterungen und konterkariert das Trennungsprinzip des Baurechts.

Besonders problematisch ist die zunehmende Tendenz, Industriegebiete für flächenintensive Photovoltaik-Freiflächenanlagen heranzuziehen. So wichtig der Ausbau erneuerbarer Energien ist – Industriegebiete sind dafür der falsche Ort. Diese Flächen werden dringend für produktive Wertschöpfung, für Transformation, für neue industrielle Prozesse und Arbeitsplätze benötigt.

Eine dauerhafte Belegung knapper Industrieflächen mit nicht-arbeitsplatzintensiven Nutzungen ist weder ökonomisch noch strategisch verantwortbar.

§ 11 Abs. 3 Satz 5 BauNVO Sonstige Sondergebiete – starke Nahversorgung im Einklang mit vitalen Stadtzentren braucht verbindliche Regeln

Aus Sicht der Wirtschaft ist die Ergänzung des § 11 Absatz 3 BauNVO ein wichtiger Schritt hin zu mehr Planungssicherheit und Wettbewerbsfähigkeit im Lebensmitteleinzelhandel. Die bisherigen starren Flächenbegrenzungen haben Modernisierungen und Erweiterungen wohnortnaher Supermärkte erschwert und damit Investitionen verzögert, die für eine zeitgemäße Versorgung dringend notwendig sind. Die Neuregelung trägt dem veränderten Verbraucherverhalten Rechnung: Kundinnen und Kunden erwarten heute ein breiteres Sortiment, hohe Aufenthaltsqualität und barrierefreie Zugänge – Anforderungen, die größere Flächen erforderlich machen.

Mit der Anpassung werden Investitionsbereitschaft und Standortentwicklung in integrierten Lagen gestärkt. Sie reduziert bürokratische Hürden und schafft bessere Rahmenbedingungen für Neubauten und Modernisierungen. Davon profitieren nicht nur die Unternehmen, sondern auch die Kommunen, die durch leistungsfähige Nahversorgungsstrukturen an Attraktivität gewinnen. Verbesserte Standortbedingungen fördern kurze Wege, erhöhen die lokale Frequenz und stärken die Lebensqualität in den Quartieren.

Gleichzeitig ist für die Wirtschaft selbstverständlich, dass zentrale Versorgungsbereiche weiterhin eine tragende Rolle für vitale Innenstädte und Orts(teil)zentren spielen. Die neue Regelung darf nicht dazu führen, dass zentrenrelevante Sortimente oder innerstädtische sowie versorgungsrelevante Strukturen, insbesondere im ländlichen Raum, geschwächt werden. Es ist daher richtig, dass die Erleichterungen ausschließlich für lebensmittelnahe Nahversorger in städtebaulich integrierten Lagen gelten und großflächige Einzelhandelsansiedlungen an peripheren Standorten weiterhin unzulässig bleiben bzw. restriktiv gehandhabt werden.

Die IHK-Organisation weist darauf hin, dass die Sortimentsabgrenzung – insbesondere zwischen zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten – bislang uneinheitlich erfolgt und rechtlich nicht ausreichend klar definiert ist. Kommunen müssen eigene Sortimentslisten entwickeln, die teils erheblich voneinander abweichen. Dies führt zu Unsicherheiten in der Planung, unterschiedlichen Bewertungsmaßstäben und im Ergebnis zu Wettbewerbsverzerrungen. Eine präzisere, einheitlichere Sortimentsabgrenzung ist aus Sicht der Wirtschaft hilfreich, um Fehlsteuerungen zu vermeiden, insbesondere wenn zentrenrelevante Sortimente Kaufkraft aus den Innenstädten Ortszentren und anderen zentralen Versorgungsbereichen abziehen könnten. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass nahversorgungsrelevante Sortimente stets zugleich den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind.

Kritisch bewertet die Wirtschaft außerdem, dass zentrale Elemente der neuen Regelung auf unbestimmten Rechtsbegriffen beruhen. Sowohl die „verbrauchernahe Versorgung“ als auch die „städtebaulich integrierte Lage“ bieten erhebliche Interpretationsspielräume. Verschärft wird dies durch den Wegfall quantitativer Nachweise – etwa zu Mindestbevölkerung, Kaufkraftpotenzial oder Umsatzherkunft. Ohne diese (oder andere) objektiv messbaren Parameter besteht die Gefahr, dass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche fehlerhaft eingeschätzt oder unterschätzt werden. Dies kann zu unerwünschten Kaufkraftverlagerungen

führen und die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren beeinträchtigen.

Besondere Kritik richtet sich auf die Handhabung von Flächenüberschreitungen „im üblichen Rahmen“. Der Begriff ist unbestimmt und schafft keine verlässliche Orientierung, da die durchschnittlichen Größen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben regional unterschiedlich sind und einem kontinuierlichen Wandel unterliegen. Ob eine Überschreitung noch als üblich gilt oder bereits eine neue Darlegungslast auslöst, wird erst im Einzelfall entschieden. Dies widerspricht dem Grundsatz der IHK-Organisation, dass Investitionsentscheidungen durch klare und verlässliche Rahmenbedingungen unterstützt werden müssen. Zudem droht eine divergierende Verwaltungspraxis zwischen Kommunen, was Wettbewerbsverzerrungen verstärken und interkommunale Abstimmung erschweren kann. Das Kriterium „Überschreitungen der Verkaufsfläche in einem aus städtebaulicher Sicht üblichen Rahmen“ orientiert sich an Durchschnittswerten. Dies birgt die Gefahr eines sich selbstverstärkenden Effekts: Die als „üblich“ geltende Verkaufsfläche wächst schrittweise an. In der Folge kann die ursprünglich bestehende Verbindung zwischen Verkaufsflächengröße und der Funktion der „verbrauchernahen Versorgung“ zunehmend bis letztlich ganz verloren gehen.

Die IHK-Organisation weist darauf hin, dass die neue Regelung zur verbrauchernahen Versorgung in der Praxis nur funktionieren kann, wenn Kommunen die städtebauliche Bewertung fachlich belastbar durchführen können. In vielen Gemeinden – insbesondere dort, wo personelle und planerische Ressourcen begrenzt sind – werden solche Prüfungen jedoch zunehmend an externe Planungsbüros delegiert. Dies birgt erhebliche Risiken: Externe Gutachter verfügen zwar über methodisches Know-how, agieren jedoch nicht in der kommunalen Gesamtverantwortung und können bestehende Interpretationsspielräume deutlich weiter ausreizen als eine Kommune, die ihre Zentrenstruktur langfristig im Blick behalten muss.

Werden die offenen Kriterien – etwa zur integrierten Lage oder zur verbrauchernahen Funktion – von externen Planern großzügig ausgelegt, können Projekte realisiert werden, von denen sehr wohl zentrenschädliche Wirkungen ausgehen. Gerade ohne verpflichtende quantitative Nachweise steigt das Risiko, dass Vorhaben positiv bewertet werden, obwohl sie in Wahrheit Kaufkraft aus Innenstädten und Ortskernen abziehen oder zentrale Versorgungsbereiche schwächen. Eine solche Entwicklung widerspricht dem Ziel der BauNVO-Novelle und gefährdet die Funktionsfähigkeit der Zentren.

Aus Sicht der IHK-Organisation ist es daher hilfreich, die prüfungsrelevanten Kriterien so klar und verbindlich zu definieren, dass weder Kommunen noch externe Planer übermäßige Spielräume in der Auslegung erhalten. Nur so lässt sich verhindern, dass der Schutz zentraler Versorgungsbereiche durch eine uneinheitliche oder interessengeleitete Anwendung der neuen Regelung unterlaufen wird.

Aus Sicht der IHK-Organisation ist die neue Regelung daher insgesamt nur bedingt praktikabel. Sie setzt wichtige Impulse, bleibt jedoch aufgrund unbestimmter Kriterien, uneinheitlicher Vollzugsmöglichkeiten und fehlender quantitativer Nachweise hinter dem Anspruch einer echten Verfahrens- und Rechtsvereinfachung zurück. Auch wenn wir es grundsätzlich begrüßen, dass mit der Neufassung der Regelung vermutlich Bürokratie abgebaut werden soll, so wird in der Praxis genau das Gegenteil geschehen – denn durch zu viele interpretierbare Aussagen erhöht sich die rechtliche Angriffsfläche. Um Planungs- sowie Investitionssicherheit für die

Wirtschaft und eine kohärente städtebauliche Praxis zu gewährleisten, sind klarere, verlässliche und idealerweise bundesweit einheitliche Orientierungswerte erforderlich – etwa in Form typisierter Schwellen, Bandbreiten oder standardisierter Prüfkriterien.

Nur durch eindeutige Definitionen lässt sich sicherstellen, dass Investitionen nicht verzögert, kommunale Bewertungsmaßstäbe nicht auseinanderdriften und Konflikte in Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Einige IHKs lehnen die vorgeschlagene Flexibilisierung der baurechtlichen Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO ab und sprechen sich für die Beibehaltung des Status quo aus. Dies gilt insbesondere für die vorgesehene Privilegierung des Lebensmitteleinzelhandels. Aus Sicht dieser IHKs besteht die Gefahr einer schleichenden Ausweitung großflächiger Einzelhandelsstrukturen, da Händler ihre Sortimente – insbesondere Non-Food-Anteile – in der Praxis anpassen und erweitern können. Dadurch würde die Steuerungswirkung der bestehenden Regelungen unterlaufen. Die geltenden Vorgaben haben sich als wirksames Instrument zum Schutz der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche bewährt. Eine Lockerung birgt das Risiko von Kaufkraftabflüssen aus integrierten Lagen und der Schwächung bestehender Strukturen. Erfahrungen aus anderen Ländern zeigen zudem, dass Flexibilisierungen zu Verlagerungen an Randlagen und zu strukturellen Schäden in Ortskernen führen können. Solche Fehlentwicklungen sind zu vermeiden.

§20 BauNVO Vollgeschoss – Einheitliche Definition für mehr Planungssicherheit

Aus Sicht der Wirtschaft ist die Einführung einer bundeseinheitlichen Definition des Vollgeschosses grundsätzlich positiv zu bewerten. Die unterschiedlichen und teils restriktiven Definitionen des Vollgeschosses in den Landesbauordnungen stellen immer wieder ein Hemmnis für Investitionen, Nachverdichtung und somit der wirtschaftlichen Entwicklung dar. Insbesondere für gewerbliche Bauvorhaben und gemischt genutzte Quartiere führen unterschiedliche Maßstäbe zur Geschossigkeit oft zu Planungsunsicherheit, höheren Kosten und Verzögerungen. Eine bundesweit harmonisierte Definition ermöglicht mehr Planungssicherheit für Unternehmen und fördert Investitionen ohne städtebauliche Ziele zu gefährden. Damit wird das Ziel von mehr Wohnungsbau und weniger Komplexität unterstützt.

Gleichzeitig weisen Stimmen in der Wirtschaft darauf hin, dass die Definition nicht in Ihrer Komplexität und Kompliziertheit entgegen ihrem eigentlichen Ziel wirkt. Es ist sicherzustellen, dass bei einer Novellierung eine einheitliche Definition für Unternehmen vor allem praxistauglich und rechtssicher anwendbar sind.

§ 20a BauNVO Verkaufsflächenzahl, zulässige Verkaufsfläche – Verkaufsflächenregelung muss rechtssicher und praktikabel sein

Die Wirtschaft erkennt an, dass der Gesetzgeber mit der Einführung des § 20a BauNVO ein neues Instrument zur städtebaulichen Steuerung des Einzelhandels schaffen möchte. Klar geregelte Entwicklungsrahmen können grundsätzlich dazu beitragen, langfristige Planungssicherheit zu gewährleisten und eine ausgewogene Handelsstruktur in den Kommunen zu sichern.

Gleichwohl sieht die gewerbliche Wirtschaft die vorgeschlagene Regelung mit erheblichen Bedenken.

Kritisch bewertet wird vor allem der zusätzliche personelle und bürokratische Aufwand, der auf Bauordnungsbehörden wie auch auf Unternehmen zukommen wird. Bereits heute führt die 800-Quadratmeter-Schwelle im Einzelhandel zu erhöhten Prüfpflichten, langen Bearbeitungszeiten und komplexen Verfahren. Mit der Regelung droht eine weitere Belastung, die sich besonders für kleinere Betriebe und Kommunen als Hemmschuh erweisen kann. Die Wirtschaft warnt davor, dass zusätzliche planerische Kennzahlen das Verfahren verkomplizieren und dringend benötigte Investitionen im stationären Handel verzögern.

Auch die fehlende Flexibilität der Regelung ist aus wirtschaftlicher Sicht problematisch. Der Einzelhandel befindet sich in einer Phase tiefgreifender Transformation: neue Ladenkonzepte, hybride Vertriebsformen, erweiterte Serviceflächen und veränderte Kundenbedürfnisse erfordern kurzfristige Anpassungen. Eine starre Festlegung der Verkaufsfläche erschwert es Händlern jedoch, flexibel auf Marktveränderungen zu reagieren und moderne Vertriebskonzepte umzusetzen. Gerade in Zeiten des Strukturwandels ist Agilität ein zentraler Wettbewerbsfaktor.

Zwar liefern bekannte Urteile Hinweise auf die Definition der Verkaufsfläche, jedoch wird befürchtet, dass es hier noch zu Auslegungsfragen kommt – etwa zu Funktionsräumen, nichtproduktiven Flächen oder betriebsnotwendigen Erschließungen. Aus Sicht der Wirtschaft ist es zwingend erforderlich, diese Begriffsbestimmungen eng an der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Oberverwaltungsgerichte auszurichten, um Rechtsunsicherheit zu vermeiden. Die IHK-Organisation weist darauf hin, dass ohne eine klare und bundesweit einheitliche Definition zu Streit- und Zweifelsfällen kommen kann. Daher wird ausdrücklich empfohlen, nichtproduktive Flächen – wie Lager, Technikräume und interne Verkehrsflächen – eindeutig auszunehmen, um praktikable, leicht nachvollziehbare Regeln zu schaffen.

Insgesamt sieht die Wirtschaft im neuen § 20a BauNVO ein Instrument mit potenziellen Vorteilen für die kommunale Planung, aber auch ein erhebliches Risiko für die Wettbewerbsfähigkeit des stationären Handels. Eine unausgereifte Definition könnte die Handelsentwicklung bremsen, Investitionen hemmen und bürokratische Belastungen erhöhen. Die Wirtschaft fordert daher eine sorgfältige Überarbeitung, die Rechtsklarheit schafft, Bürokratie vermeidet und die notwendige Flexibilität für Unternehmen sicherstellt. Nur so kann das neue Instrument tatsächlich dazu beitragen, lebendige Handelsstandorte zu sichern, ohne die vielen Betriebe zu überfordern, die auf verlässliche und praxistaugliche Rahmenbedingungen angewiesen sind

Artikel 4 Änderung des Raumordnungsgesetzes

§ 2 ROG Grundsätze der Raumordnung – Gleichgewicht von Wohnen und Arbeiten im ROG verankern

Die Wirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass das Raumordnungsgesetz künftig die Resilienz von Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturen als zentrales Leitprinzip verankert. Angesichts zunehmender geopolitischer Unsicherheiten, Klimaauswirkungen und wachsender Abhängigkeiten von leistungsfähiger Energie- und Datentechnologie ist es ein wichtiger Schritt, Resilienz und Redundanzen als raumordnerische Anforderungen zu definieren. Krisenfeste und gut vernetzte Infrastrukturen sind Grundvoraussetzung für betriebliche Kontinuität, wirtschaftliche Stabilität und die Funktionsfähigkeit regionaler Wertschöpfungsketten.

Besonders positiv bewertet die Wirtschaft, dass das ROG nun die multifunktionale Flächennutzung ausdrücklich stärkt. Die Koalition hat diesen Ansatz bereits im Koalitionsvertrag benannt, und aus Sicht der Unternehmen ist er unverzichtbar, um knappe Raumressourcen effizient zu nutzen und Flächenkonflikte spürbar zu reduzieren. Wenn Flächen gleichzeitig für mehrere Zwecke zur Verfügung stehen – etwa für Energieerzeugung, Landwirtschaft, Naturschutz, Klimaschutz, Erholung oder technische Infrastruktur –, sinkt der Bedarf an neuen Flächen erheblich. Für Unternehmen bedeutet dies mehr Planungssicherheit, weniger Nutzungskonkurrenz und größere Möglichkeiten, regionale Entwicklung, Energieversorgung, Logistik und klimafreundliche Produktionsprozesse miteinander in Einklang zu bringen.

Zugleich erkennt die Wirtschaft die Bedeutung der im Gesetz genannten Sicherheits- und Daseinsvorsorgeinfrastrukturen, einschließlich der Landes- und Bündnisverteidigung. Diese Infrastrukturen dienen nicht nur militärischen Zwecken, sondern stabilisieren auch zivile Versorgungssysteme wie Verkehrswege, Energieleitungen, Datennetze oder medizinische Einrichtungen. Ihre Berücksichtigung im ROG ist daher nachvollziehbar und stärkt die Gesamtresilienz des Wirtschaftsstandorts Deutschland.

Darüber hinaus begrüßt die Wirtschaft, dass das Raumordnungsgesetz künftig stärker auf Resilienz, kompakte Siedlungsstrukturen und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausgerichtet wird. Damit folgt das Gesetz wichtigen Leitgedanken des SDG 11 und formuliert zentrale Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung. Dennoch bleibt ein wesentlicher Aspekt bislang unberücksichtigt: die Sicherung wirtschaftlicher Funktionen in den Städten und Regionen. Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung kann aber nur gelingen, wenn Wohnen, Arbeiten und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zusammen gedacht werden. Gerade angesichts des Fachkräftemangels, der Transformation der Wirtschaft und der zunehmenden Bedeutung regionaler Wertschöpfungsketten ist es unverzichtbar, dass Wohnraumentwicklung nicht zu einem Verdrängungsmechanismus für Gewerbe- und Industrieflächen wird. Innenentwicklung ist wichtig und richtig – doch sie darf nicht dazu führen, dass Gewerbeflächen unter Druck geraten oder Arbeitsorte zunehmend schlechter erreichbar werden. SDG 11 verpflichtet ausdrücklich dazu, sowohl Wohn- als auch Wirtschaftsstandorte nachhaltig zu sichern.

Globale Krisen und unterbrochene Lieferketten zeigen, dass insbesondere leistungsfähige Logistik-, Lager- und Produktionsstrukturen eine zentrale Voraussetzung für die Versorgung von Bevölkerung und Wirtschaft sind. Diese Aspekte werden im bisherigen Resilienzverständnis der räumlichen Planung noch nicht ausreichend berücksichtigt. Aus Sicht der Wirtschaft sollte

daher die Sicherung wirtschaftlicher Funktionsfähigkeit – insbesondere in Bezug auf Versorgungssicherheit und Lieferketten – stärker in den Fokus der Raumordnung gerückt werden.

Wichtig ist daher, dass die neuen Anforderungen pragmatisch und wirtschaftsfreundlich umgesetzt werden. Die Wirtschaft warnt davor, dass Resilienz- und Sicherheitsanforderungen nicht zu neuen bürokratischen Hürden oder pauschalen Vorrangstellungen führen dürfen. Die raumordnerische Verpflichtung zur Koordination auf überörtlicher Ebene ist sinnvoll, muss jedoch zu einer Beschleunigung der Planung beitragen und nicht zu zusätzlichen Verfahrensschleifen oder Kompetenzunklarheiten.

Für die Unternehmen entscheidend ist, dass multifunktionale Flächennutzung und Resilienzvorgaben nicht zu Einschränkungen bei der wirtschaftlichen Entwicklung führen, sondern Synergien ermöglichen. Konkret sollte im Raumordnungsgesetz klar festgeschrieben werden, dass Gewerbeflächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Resilienz und regionale Wertschöpfung als gleichrangige raumordnerische Belange zu berücksichtigen sind – idealerweise im Grundsätzekatalog des § 2 Abs. 2 ROG sowie ergänzend in § 13 Abs. 5 ROG. Damit würde das Gesetz sicherstellen, dass die notwendige Wohnraumschaffung nicht auf Kosten wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt.

Darüber hinaus sollte der erweiterte Bestandsschutz für bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen in § 2 Abs. 2 ROG sowie ergänzend in § 13 Abs. 5 ROG verankert werden, damit wirtschaftliche Resilienz und die Sicherung regionaler Wertschöpfung auf allen Planungsebenen gewährleistet sind.

Insgesamt bewertet die Wirtschaft die Ergänzung des ROG als wichtigen Schritt in Richtung einer zukunftsfähigen, robusten und effizienten Raumordnung. Voraussetzung für ihren Erfolg ist jedoch, dass Resilienz, Sicherheit und multifunktionale Nutzung nicht in Konkurrenz zur wirtschaftlichen Entwicklung geraten, sondern gemeinsam gedacht und umgesetzt werden. Nur wenn wirtschaftliche Belange ausdrücklich einbezogen werden, entsteht eine nachhaltige und zukunftsfähige Raumentwicklung im Sinne des SDG 11, die Menschen nicht nur guten Wohnraum bietet, sondern ihnen auch sichere Arbeitsplätze, wirtschaftliche Perspektiven und funktionierende regionale Ökonomien.

§ 6 ROG Ausnahmen und Zielabweichung – Anwendungsbereich für Zielabweichungsverfahren erweitern

Aus Sicht der Wirtschaft besteht dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf, um den sachgerechten Anwendungsbereich von Zielabweichungsverfahren wiederherzustellen und damit Planungs- und Genehmigungsprozesse spürbar zu beschleunigen. Die derzeitige Rechtslage – geprägt durch eine zunehmend restriktive Rechtsprechung – führt dazu, dass die „Grundzüge der Planung“ bereits dann als berührt gelten, wenn die Strategische Umweltprüfung erhebliche Umweltauswirkungen feststellt. Diese Auslegung greift jedoch deutlich zu kurz: Die Methoden der Strategischen Umweltprüfung sind nicht darauf ausgelegt, die Grundkonzeption eines Raumordnungsplans zu bewerten. In der Folge werden Zielabweichungen selbst dann ausgeschlossen, wenn die planerische Leitstruktur unberührt bleibt und Umweltauswirkungen auf nachgelagerter Ebene fachgerecht behandelt werden könnten. Das Ergebnis ist eine deutliche Zunahme von langwierigen und ressourcenintensiven

Regionalplanänderungsverfahren – mit spürbaren Verzögerungen für Infrastruktur-, Energie- und Investitionsvorhaben.

Um die Funktionsfähigkeit der Raumordnung zu sichern und Verfahren praxistauglich zu gestalten, sollte der Gesetzgeber klarstellen, dass eine Zielabweichung nicht allein deshalb ausgeschlossen sein darf, weil erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der SUP festgestellt werden. Entscheidend muss sein, ob die Grundzüge der Planung im jeweiligen Planungsraum tatsächlich berührt werden. Bleiben die tragenden Struktur- und Leitentscheidungen unangetastet und kann der Antragsteller auf nachgeordneter Ebene nachweisen, dass Umweltwirkungen durch geeignete Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen angemessen berücksichtigt werden, muss eine Zielabweichung zulässig bleiben. Solche Maßnahmen können problemlos über Nebenbestimmungen gesichert werden, ohne die planerische Gesamtlogik zu verändern. Nur wenn Umweltauswirkungen so gravierend sind, dass sie die grundlegende planerische Leitentscheidung infrage stellen, sollte ein formelles Planänderungsverfahren erforderlich sein.

Eine gesetzliche Präzisierung – insbesondere im Zusammenhang mit den Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG – ist daher unerlässlich. Der bislang unbestimmte und in der Praxis sehr weit ausgelegte Begriff der „Grundzüge der Planung“ führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit und begünstigt vorsorgliche, oftmals unnötige Planänderungsverfahren. Eine klare gesetzliche Festlegung würde dagegen sicherstellen, dass Zielabweichungsverfahren weiterhin als flexibles und wirksames Instrument genutzt werden können, um wirtschaftlich und strukturell wichtige Vorhaben ohne jahrelange Verzögerungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus sollte das Prinzip der planerischen Zurückhaltung stärker verankert werden, um eine Überfrachtung der Ziele auf Landes- und Regionalebene und damit verbundene Zielabweichungsverfahren zu reduzieren.

Für die Wirtschaft ist dies ein zentraler Baustein für mehr Planungs- und Investitionssicherheit. Nur wenn Raumordnungsrecht praktikabel bleibt und Zielabweichungen in sachgerechtem Umfang ermöglicht werden, können Energie-, Infrastruktur- und Standortentwicklungsprojekte verlässlich und zeitnah realisiert werden. Eine gesetzliche Klarstellung stärkt daher nicht nur die Effizienz der Verfahren, sondern auch die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts insgesamt.

§ 13 Abs. 5 ROG Landesweite Raumordnungspläne, Regionalpläne und regionale Flächennutzungspläne – Wirtschaftsflächen im ROG verbindlich berücksichtigen

Für die Unternehmen entscheidend ist, dass multifunktionale Flächennutzung und Resilienzvorgaben nicht zu Einschränkungen bei der wirtschaftlichen Entwicklung führen, sondern Synergien ermöglichen. Eine zukunftsfähige Wirtschaft benötigt moderne Grundlagen in der Raumordnung, die den Dreiklang der Nachhaltigkeit mit Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung gleichberechtigt und synergiebringend vereinbart.

Konkret sollte dies im Raumordnungsgesetz an der Stelle verankert werden, an der verbindliche Vorgaben für die Gestaltung von Raumstrukturen festgelegt werden – also in § 13 Abs. 5 ROG. Dort werden heute bereits Siedlungsdichte, Freiraumsicherung, Grün- und Erholungsflächen oder Klimaanpassungsanforderungen benannt. Nach Auffassung der Wirtschaft muss

diese Vorschrift zwingend um die wirtschaftliche Dimension ergänzt werden, damit Wohnraumschaffung, Grünraumplanung und Resilienzvorgaben nicht isoliert betrachtet werden, sondern im funktionalen Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Entwicklung stehen.

Die Wirtschaft fordert daher, § 13 Abs. 5 ROG ausdrücklich, um folgende raumordnerische Vorgaben zu ergänzen:

- Sicherung und langfristige Verfügbarkeit von Gewerbe- und Industrieflächen,
- Gewährleistung der Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen,
- Stärkung der wirtschaftlichen Resilienz von Regionen,
- Berücksichtigung regionaler Wertschöpfungsketten bei der Festlegung von Raumstrukturen.

Eine solche Ergänzung würde klarstellen, dass die notwendigen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum nicht zu Lasten wirtschaftlicher Entwicklungsmöglichkeiten erfolgen dürfen. Gleichzeitig würde sie sicherstellen, dass multifunktionale Flächennutzungen nicht nur ökologische und soziale Ziele bedienen, sondern auch wirtschaftliche Funktionen eines Raumes sichern – ein Kernanliegen des SDG 11, das ausdrücklich die nachhaltige Sicherung von Wohn- und Arbeitsstandorten verlangt.

Nur durch diese Ergänzung in § 13 Abs. 5 ROG erhält die Wirtschaft die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit, damit Wohnungsbau, Resilienzpolitik und wirtschaftliche Entwicklung nicht gegeneinander ausgespielt, sondern miteinander verzahnt werden.

§ 16 ROG: Raumverträglichkeitsprüfung beschleunigen

Trotz der Vereinfachung der Raumverträglichkeitsprüfung in der vergangenen Legislatur, führt auch dieses Verfahren in der Praxis zu Verzögerungen und Doppelprüfungen. Wie im Artikel 13 des Entwurfes für ein Infrastruktur-Zukunftsgesetz vorgesehen, sollte deshalb geprüft werden, die Raumverträglichkeitsprüfung auch im Fall des BPlanverfahrens durch ein Anzeigeverfahren zu ersetzen. Widerspricht die „zuständige Raumordnungsbehörde innerhalb von vier Wochen nach Anzeige nach § 15 Absatz 4 Satz 2“ nicht, könnte die Prüfung entfallen.

§ 29 ROG Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf – Wirtschaft fordert ausgewogene Umsetzung und Schutz wirtschaftlicher Entwicklungsflächen

Die Wirtschaft erkennt die Notwendigkeit der Unterstützung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung an. Sie ist zentral für die Fachkräftesicherung und die Standortattraktivität Deutschlands. Die geplante Sonderregelung für den regionalen Wohnraumbedarf nach § 29 ROG-E mit der Vorgabe, dass Länder in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt in ausreichendem Maß Vorranggebiete für den regionalen mittelfristigen Wohnraumbedarf festzulegen haben, wird aus wirtschaftlicher Sicht jedoch kritisch bewertet. Die Wirtschaft sieht die neue Regelung auf Ebene der Raumordnung mit deutlicher Skepsis und macht auf wesentliche Risiken für wirtschaftliche Entwicklung, Flächenverfügbarkeit und kommunale Planungshoheit aufmerksam. Einige Stimmen der Wirtschaft lehnen die Einführung zusätzlicher Pflichten zur Ausweisung von Vorranggebieten nach § 29 ROG-E ab.

Es ist zweifelhaft, ob die Festlegung von Vorranggebieten Wohnen tatsächlich zu zusätzlichem Wohnungsbau führt und den Wohnraummangel spürbar lindern kann. Eine Flächenausweisung schafft für sich genommen noch keinen Wohnraum; entscheidend sind insbesondere Planungs- und Genehmigungsprozesse, Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Wirtschaftlichkeit sowie die Verfügbarkeit der erforderlichen Infrastruktur.

Aus Sicht der Unternehmen besteht die zentrale Herausforderung darin, dass zusätzliche wohnungsbezogene Vorranggebiete schnell zu einem Verdrängungsdruck auf dringend benötigte Gewerbe-, Logistik- und Produktionsflächen führen können. Die Regelung verpflichtet die Länder, Höchst- und Mindestwerte für die Ausweisung von Wohnbauflächen festzulegen und regionale Potenziale im Außenbereich stärker auszuschöpfen. Das birgt die Gefahr, dass Entwicklungsflächen für die Wirtschaft in regionalen Planungsprozessen systematisch zurückgedrängt werden, obwohl sie für Wertschöpfung, Beschäftigung und regionale Leistungsfähigkeit unverzichtbar sind. Nachteilige Folgen wie zum Beispiel die Umwidmung potenzieller Gewerbeentwicklungsflächen, steigende Bodenpreise, Nutzungskonflikte in gemischten Räumen und Verdrängung von Gewerbe aus gut angebundenen Lagen sind realistisch zu befürchten.Die Wirtschaft fordert daher klare Leitlinien, die sicherstellen, dass Vorranggebiete für Wohnen nicht zu Lasten gesicherter Gewerbestandorte ausgewiesen werden und dass wirtschaftsrelevante Flächenreserven in Regionalplänen verbindlich geschützt bleiben. Einige Stimmen in der Wirtschaft lehnen eine Regelung auf Raumordnungsebene ab.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Regelung zu Spannungen mit der kommunalen Planungshoheit führt, wenn regionalplanerische Festlegungen mit Ausschlusswirkung faktisch „top-down“ in die gemeindliche Flächenpolitik hineinwirken. Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die Komplexität und Steuerungsintensität, die die Regelung in die Regionalplanung hineinträgt. Die verpflichtende überörtliche Koordination ist zwar im Grundansatz sinnvoll, droht aber in der Praxis zu längeren Abwägungsprozessen und zusätzlichen Verfahrensschleifen zu führen. Zusätzliche Pflichtaufgaben für Länder/ Regionen, anspruchsvolle Wohnbedarfs- und Standortanalysen, erheblicher Abstimmungsaufwand wären die Folgen. Für Unternehmen, die Investitions- und Standortentscheidungen treffen, sind jedoch verlässliche und schnelle Planungsverfahren entscheidend. Aus wirtschaftlicher Sicht ist daher klar: Die neue Regelung darf die ohnehin langen Planungs- und Genehmigungsprozesse nicht weiter verlängern. Regionalplanung muss beschleunigt, nicht verkompliziert werden.

Besondere Sorge bereitet der Wirtschaft zudem, dass die Regelung den Fokus einseitig auf Wohnraumschaffung legt, ohne gleichzeitig konkrete Instrumente zur Stärkung wirtschaftlicher Entwicklung vorzusehen. Die funktionale Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsplätzen ist positiv, reicht aber nicht aus. Es braucht verbindliche Mechanismen, die sicherstellen, dass auch Arbeitsplätze der Wohnraumversorgung räumlich folgen dürfen – etwa durch branchenspezifische Gewerbeflächenprogramme, regionale Flächensicherungsstrategien und eine Pflicht zur Ausweisung wirtschaftlich tragfähiger Gewerbegebiete in Regionalplänen.

Als Lösungsansatz fordert die Wirtschaft, die Vorgaben zur Wohnraumversorgung eng mit dem Konzept der multifunktionalen Flächennutzung zu verzahnen. Die Raumordnung sollte nicht nur Wohnraum und Gewerbe räumlich verteilen, sondern gezielt Flächen schaffen, auf denen mehrere Nutzungen parallel möglich sind. Multifunktionale Flächennutzung spart Flächen und schafft mehr Flexibilität für regionale Entwicklung. Ebenso fordert die Wirtschaft, regionale Wohnraumausweisungen stärker an bestehende ÖPNV-Infrastruktur, an die nähere

Grundversorgung und insbesondere an bestehende und geplante Arbeitsstandorte zu koppeln. Wohngebiete dürfen nicht isoliert entstehen, sondern müssen integraler Bestandteil funktionierender Wirtschafts- und Standortstrukturen sein.

Die Wirtschaft unterstützt wohnungspolitische Ziele, sieht aber erheblichen Anpassungsbedarf in der vorliegenden Regelung. Vorranggebiete für Wohnraum dürfen nicht zu neuen Engpässen in der wirtschaftlichen Entwicklung führen. Was gebraucht wird, sind klare Kriterien, praxistaugliche Instrumente und garantierte Planungs- und Investitionssicherheit – damit Wohnraumschaffung und wirtschaftliches Wachstum Hand in Hand gehen und der Standort Deutschland insgesamt gestärkt wird.

Mit der Einstufung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse nach § 1 Abs. 7a BauGB wird die wohnungspolitische Zielsetzung deutlich über die bisherigen Instrumente zur Beschleunigung des Wohnungsbaus wie etwa dem befristeten Bau-Turbo hinaus angehoben. Angesichts des in vielen Regionen bestehenden immens hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt ist dieser Schritt aus politischer und gesellschaftlicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Gleichzeitig bedeutet diese neue rechtliche Gewichtung faktisch eine Priorisierung des Wohnens gegenüber anderen öffentlichen Belangen und führt zu einer erheblichen Verschiebung innerhalb der planerischen Abwägung. Vergleichbare Effekte sind aus der Praxis der Raumordnung und Bauleitplanung bereits aus dem Bereich der erneuerbaren Energien bekannt, die ebenfalls als überragendes öffentliches Interesse eingestuft sind und planerisch andere Nutzungen überlagern können. Offen bleibt jedoch, wie mit den darunterliegenden, grundsätzlich ebenfalls schutzwürdigen Nutzungen, insbesondere gewerblichen und industriellen Strukturen, rechtssicher umzugehen ist. Der Referentenentwurf sagt nicht aus, wie mit bestehenden Nutzungen innerhalb solcher Vorranggebiete umzugehen ist. Die Gefahr besteht, dass bestehende Nutzungen zwar formal abwägungsrelevant bleiben, faktisch aber durch die gesetzliche Vorrangstellung des Wohnungsbaus verdrängt oder überplant werden. Vor diesem Hintergrund besteht Rechtsunsicherheit hinsichtlich der praktischen Anwendung dieser Regelung.

Im Übrigen stehen den Kommunen mit dem „Bauturbo“ bereits geeignete Instrumente zur Verfügung, um Wohnungsbau durch Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung sowie die Aktivierung von Flächen, v. a. in der Innenentwicklung, voranzubringen. Der Fokus sollte daher auf einer konsequenten Anwendung dieser Instrumente sowie auf Vollzugsunterstützung (Standards, Digitalisierung etc.) liegen.

Artikel 13 Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes

Die Wirtschaft erkennt an, dass der Gesetzgeber in mehreren zentralen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nun ausdrücklich klarstellt, dass zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher wirtschaftlicher und sozialer Art, und insbesondere der Wohnungsbau, eine größere Rolle im naturschutzrechtlichen Abwägungsprozess spielen sollen. Diese Ergänzungen in § 34, § 45 und § 67 BNatSchG sind ein wichtiger Schritt,

um dringend benötigte Infrastruktur-, Wohnungsbau- und Entwicklungsprojekte rechtssicher durchführen zu können, ohne die Schutzstandards des Naturschutzrechts zu unterlaufen.

§ 34 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen – Anerkennung des Wohnungsbaus als überwiegendes öffentliches Interesse

Mit der Änderung von § 34 Abs. 3 Nr. 1 wird erstmals ausdrücklich klargestellt, dass auch sozialer und wirtschaftlicher Wohnungsbau als zwingender Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses gilt.

Das stärkt die Möglichkeit, notwendige Wohnungsbauvorhaben auch in sensiblen Gebieten zu realisieren, wenn keine Alternativen bestehen und Kohärenzmaßnahmen gewährleistet sind.

Aus Sicht der Wirtschaft ist dies ein wichtiger Schritt, denn Wohnraummangel ist inzwischen zu einem strukturellen Standortnachteil geworden.

Gleichzeitig fordert die Wirtschaft eine praxisnahe Anwendung dieser Ausnahme. Es darf nicht zu unterschiedlichen Behördenauslegungen kommen, die Verfahren weiter verkomplizieren. Einheitliche Leitlinien und vereinfachte Prüfprozesse sind deshalb zwingend notwendig, damit die gesetzliche Klarstellung in der Praxis tatsächlich zu einer realen Beschleunigung führt.

§ 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen – Ausnahmen bieten Chancen, aber weiterhin hoher Prüfaufwand

Die Anpassung des § 45 Abs. 7 Nr. 5 stellt ebenfalls klar, dass auch im streng geschützten Artenschutzrecht Wohnungsbau und andere wirtschaftliche oder soziale Gründe als überwiegendes öffentliches Interesse gelten können.

Damit wird ein häufiges Hemmnis für Bau- und Infrastrukturvorhaben entschärft: artenschutzrechtliche Einzelfallprüfungen, die in der Vergangenheit selbst dort zu Verzögerungen führten, wo sich Projekte klar im öffentlichen Interesse befanden.

Die Wirtschaft begrüßt, dass sich der Gesetzgeber hier klar positioniert. Dennoch bleibt die Sorge, dass die eigentliche Umsetzung weiterhin von umfangreichen Gutachten, komplexer Dokumentation und unklaren Abwägungsmaßstäben geprägt sein wird.

Die Wirtschaft fordert daher standardisierte Prüfprozesse, eine bundesweit einheitliche Bewertungspraxis, klare Leitlinien für zumutbare Ausgleichsmaßnahmen und digitale, beschleunigte Verfahren für Artenschutzprüfungen.

Die gesetzliche Klarstellung ist wichtig – aber nur wirkungsvoll, wenn praktische Entlastungen folgen.

§ 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG Befreiungen – Wichtige Erleichterung, aber Bedarf an klaren Kriterien

Mit der Anpassung des § 67 Abs. 1 Nr. 1 wird auch im allgemeinen Befreiungsrecht betont, dass wirtschaftliche und soziale Gründe, insbesondere der Wohnungsbau, eine Befreiung rechtfertigen können, wenn dies im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Für die Wirtschaft ist dies besonders wichtig, weil viele Entwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen nicht unmittelbar FFH- oder streng artenschutzrechtlich relevant sind, aber dennoch naturschutzrechtliche Befreiungen erfordern. Die Ergänzung stärkt die Möglichkeit, Projekte mit großem regionalem Nutzen – etwa Wohnungsbau, Gewerbeflächenentwicklung, Energie- und Verkehrsinfrastruktur – in einem transparenten und rechtssicheren Rahmen zu realisieren.

Gleichzeitig warnt die Wirtschaft davor, dass Befreiungen ohne klare Anwendungskriterien in der Praxis weiterhin schwer zu erhalten sein werden. Es ist daher erforderlich eindeutige Anforderungen an den Nachweis des überwiegenden öffentlichen Interesses, klar abgegrenzte Befreiungstatbestände zu formulieren. Darüber hinaus müssen Ermessensdivergenzen zwischen Behörden vermieden und Verfahrensbeschleunigung durch verbindliche Entscheidungsfristen eingeführt werden.

Artikel 9 Änderung der Verwaltungsgerichtsordnung

§47 VwGO – Effizienzgewinn im Normenkontrollverfahren

Aus Sicht der DIHK ist die Ergänzung des § 47 VwGO ein sinnvoller und verhältnismäßiger Beitrag zur Stärkung von Planungs- und Investitionssicherheit. Die Möglichkeit, offensichtlich behebbare Verfahrens- oder Abwägungsmängel innerhalb einer gerichtlichen Frist zu korrigieren, trägt zur Verfahrensbeschleunigung, zur Reduzierung unnötiger Rechtsabbrüche und zu einer effizienteren Bauleitplanung bei, ohne die gerichtliche Normenkontrolle oder die Rechte Dritter zu schwächen. Die Regelung unterstützt damit eine praxisnahe, wirtschaftsfreundliche und zugleich rechtsstaatlich ausgewogene Ausgestaltung des Normenkontrollverfahrens.

Weitere Anmerkungen aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft

Gesetzesentwurf greift zu kurz: Wirtschaft fordert vollständige Integration ökonomischer Nachhaltigkeitsziele

Die Wirtschaft unterstützt das Ziel der Bundesregierung, mit der Reform des Bauplanungsrechts einen Beitrag zur Umsetzung des SDG 11 zu leisten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die in der Gesetzesfolge dargestellte Nachhaltigkeitsbewertung greift jedoch aus wirtschaftlicher Sicht zu kurz. Damit nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung gelingt, müssen ökologische, soziale und wirtschaftliche Dimensionen gleichrangig berücksichtigt werden. Genau diese ökonomische Säule fehlt im Entwurf weitgehend.

Die Wirtschaft fordert deshalb konkrete Nachbesserungen im Gesetz, damit zentrale wirtschaftliche Nachhaltigkeitsaspekte wirksam verankert werden.

Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen explizit aufnehmen: Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung kann nur funktionieren, wenn Wohnstandorte eng mit Arbeitsplätzen verknüpft sind. Die Mobilität im Berufsverkehr ist ein Kernindikator des SDG 11 – doch im Entwurf wird sie ausschließlich aus ökologischer Perspektive behandelt.

Wir fordern daher, in § 1 BauGB und in der Gesetzesbegründung klarzustellen, dass die Erreichbarkeit von Beschäftigungsstandorten und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten integrale Bestandteile nachhaltiger Stadtentwicklung sind. Hier gilt es einen Quartieransatz zu verfolgen und elementare Nahversorgung mitzudenken.

Gewerbe- und Wirtschaftsflächen als eigenständigen Nachhaltigkeitsbelang sichern: Innenentwicklung ist richtig, darf aber nicht dazu führen, dass Gewerbeflächen unter Druck geraten. SDG 11 verlangt ausdrücklich die Sicherung wirtschaftlicher Funktionen in Städten.

Die Wirtschaft fordert daher, in den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB) und im ROG ausdrücklich festzuschreiben, dass Gewerbeflächenverfügbarkeit, wirtschaftliche Resilienz und regionale Wertschöpfung als gleichrangige Belange zu berücksichtigen sind.

Arbeitsmobilität im ÖPNV-Kontext adressieren: Der Entwurf bewertet ÖPNV-Indikatoren lediglich im Zusammenhang mit Wohnraum. Doch ohne leistungsfähige ÖPNV-Anbindung von Gewerbe-, Industrie- und Logistikstandorten können Unternehmen keine Fachkräfte gewinnen.

Wir fordern daher, den SDG-Indikator 11.2 explizit um die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen im Berufsverkehr zu ergänzen.

Multifunktionale Flächennutzung wirtschaftlich denken: Die Bundesregierung setzt zu Recht auf multifunktionale Flächennutzung. Aus Sicht der Wirtschaft muss dies jedoch auch bedeuten, dass Wohnen, Gewerbe, Energie, Infrastruktur, klimabezogene Funktionen und Erholung gleichzeitig gedacht werden – und nicht nur ökologische Nutzungen kombiniert werden.

Dazu sollten in BauGB, BauNVO und ROG verbindliche Hinweise aufgenommen werden, dass multifunktionale Flächenkonzepte *auch betriebliche und wirtschaftsnahe Nutzungen* einschließen.

Planungs- und Investitionssicherheit stärken: Einseitige nachhaltigkeitsbezogene Anforderungen – etwa zu Grünflächen oder Siedlungsdichte – dürfen nicht die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit einschränken.

Wir fordern daher Klarstellungen im Gesetz, dass nachhaltige Stadtentwicklung die Funktionsfähigkeit wirtschaftlicher Kerne, Dienstleistungen, Produktion, Handwerk und Logistik nicht beeinträchtigen darf.

Flächennutzungsplan als strategisches Steuerungsinstrument stärken

Aus Sicht der Wirtschaft sollte die Rolle des Flächennutzungsplans als strategisches Steuerungsinstrument der kommunalen Entwicklung gestärkt werden. In der Praxis erfolgt die Fortschreibung von Flächennutzungsplänen häufig überwiegend retrospektiv und orientiert sich stark an bestehenden Nutzungen. Eine systematische Auseinandersetzung mit zukünftigen Entwicklungszielen, wirtschaftlichen Potenzialen und strukturellen Herausforderungen findet hingegen oft nur unzureichend statt. Erforderlich ist daher eine stärkere Verpflichtung zur

vorausschauenden, integrierten Entwicklungsplanung. Dazu gehört insbesondere eine fundierte Analyse der wirtschaftlichen Ausgangslage, des Gewerbeflächenbedarfs, der Arbeitskräfteentwicklung sowie der funktionalen Anforderungen an den Standort. Nur wenn Kommunen ihre planerischen Entscheidungen konsequent an klar definierten Entwicklungszielen ausrichten, können Flächennutzungspläne ihre Steuerungsfunktion für eine ausgewogene und wirtschaftlich tragfähige Stadtentwicklung erfüllen.

Innenentwicklung und bauliche Dichte

Eine Orientierung ausschließlich am vorhandenen baulichen Bestand („Einfügen“) wird den aktuellen Anforderungen an Wohnraumschaffung, Flächeneffizienz und wirtschaftliche Entwicklung vielfach nicht mehr gerecht. Die angestrebte Stärkung der Innenentwicklung erfordert auch eine höhere bauliche Dichte in bestehenden Siedlungsstrukturen. In der Praxis wird eine maßvolle Nachverdichtung jedoch häufig durch restriktive Auslegungen städtebaulicher Kriterien – insbesondere mit Verweis auf das bestehende Ortsbild oder die vorhandene Gebäudehöhe – erschwert oder verhindert. Dies führt zu Zielkonflikten, da die politisch gewollte Innenentwicklung und Flächenschonung ohne eine angemessene bauliche Verdichtung nicht erreicht werden kann.

Aus Sicht der Wirtschaft ist daher klarzustellen, dass städtebauliche Belange wie das Ortsbild zwar weiterhin zu berücksichtigen sind, jedoch einer notwendigen und funktional begründeten Nachverdichtung nicht grundsätzlich entgegenstehen dürfen. Planungsrechtliche Vorgaben sollten so ausgestaltet werden, dass eine maßvolle Erhöhung der baulichen Dichte – insbesondere auch durch größere Gebäudehöhen – in geeigneten Lagen erleichtert wird.

Digitalisierung im Bauplanungsrecht: XPlanung setzt Impulse, Infrastruktur der Behörden muss folgen

Die verpflichtende Einführung des Standards XPlanung im Bauplanungsrecht ist aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ein wichtiger Schritt hin zu effizienteren und transparenteren Planungsprozessen. Durch die einheitliche digitale Datenstruktur können Planwerke künftig verlustfrei und herstellerunabhängig zwischen allen beteiligten Akteuren ausgetauscht werden, was die Verwaltung entlastet und Investitionsprozesse der Wirtschaft vereinfachen kann. Diese Standardisierung schafft langfristig mehr Planungssicherheit für Unternehmen und Kommunen, da medienbruchfreie Verfahren und konsistente Datensätze die Grundlage für schnellere Entscheidungen und eine bessere Koordination über verschiedene Planungsebenen hinweg bilden.

Auch wenn die Umstellung kurzfristig Investitionen und Anpassungsaufwand erfordert, überwiegen aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive die mittelfristigen Vorteile: effizientere Verfahren, bessere Datenqualität, modernere Infrastruktur und eine gestärkte Wettbewerbsfähigkeit der Standorte. Insgesamt bewertet die Wirtschaft die Einführung von XPlanung daher als einen sachgerechten und zukunftsweisenden Beitrag zur Digitalisierung der Planungslandschaft.

Über die im Gesetzentwurf ausgearbeiteten Punkte hinaus sehen wir mittels Digitalisierung weitere Beschleunigungspotentiale: Antragsunterlagen, Gutachten und Pläne sollten für die gesamte Verfahrensdauer von Antragsstellern, beteiligten Behörden und im Klagefall von

Gerichten durchgängig digital abgerufen und bearbeitet werden können. So könnten Fachbehörden parallel daran arbeiten.

In diesem Zusammenhang nennen jedoch Unternehmen fehlende personelle und technische Ausstattung in den Planungs- und Genehmigungsbehörden als wesentlichen verzögernden Faktor. Deshalb sollten Personalschlüssel und IT-Infrastruktur der Verwaltungen so ausgestaltet werden, dass die Bearbeitung in den vorgesehenen Fristen möglich wird.

Zugleich möchten wir darauf hinweisen, dass die digitale, maschinenlesbare Veröffentlichung von Bauleitplänen für Industrie- und Infrastrukturbereiche besondere sicherheits- und vertraulichkeitsrelevante Implikationen hat, die in der aktuellen Stellungnahme noch nicht explizit adressiert werden. Insbesondere bei Störfall-, Energie- und Leitungsinfrastrukturen könnten anhand georeferenzierter Daten Rückschlüsse auf Betriebsstrukturen, Abstände, Emissionskontingente oder Schutzkonzepte gezogen werden. Es ist daher notwendig, dass bei XPlanung eine abgestufte Veröffentlichung zulässig ist und sensible Detailinformationen auf den behördlichen Kreis beschränkt werden.

Die IHK-Organisation unterstützt ausdrücklich den Ansatz, für die vorgesehenen Verfahren eine einheitliche digitale Plattform festzulegen. Einheitliche digitale Standards können wesentlich dazu beitragen, Verfahren zu vereinfachen, Medienbrüche zu vermeiden und die Effizienz der Verwaltungsabläufe zu erhöhen. In der vorliegenden Ausgestaltung sieht die IHK-Organisation jedoch kritisch, dass die konkrete Benennung einer bestimmten digitalen Plattform unmittelbar im Gesetz erfolgt. Dies führt dazu, dass bei jeder Weiterentwicklung oder Ablösung des technischen Standards Anpassungen in mehreren Gesetzen mit zahlreichen Einzelregelungen erforderlich würden. Ein solcher Regelungsansatz birgt die Gefahr, den technologischen Fortschritt zu verlangsamen und unnötigen gesetzgeberischen Aufwand zu erzeugen. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die IHK-Organisation, die gesetzlichen Formulierungen technologieneutral auszugestalten und auf die explizite Nennung einer konkreten digitalen Plattform zu verzichten. Stattdessen sollte im Gesetz auf einen entsprechenden Erlass verwiesen werden, der von dem zuständigen Ministerium beziehungsweise den zuständigen Ministerien erlassen und bei Bedarf fortgeschrieben werden kann. Ein solcher Ansatz schafft die notwendige Flexibilität, um künftige digitale Entwicklungen zeitnah aufzugreifen, ohne wiederholt langwierige Gesetzgebungsverfahren auszulösen. Zugleich würde er die Rechtssicherheit wahren und die digitale Transformation der Verwaltungsverfahren nachhaltig unterstützen.

Zugleich ist sicherzustellen, dass die Weiterentwicklung, der Betrieb und die notwendige technische Pflege der digitalen Standards und Verfahren dauerhaft auskömmlich finanziert werden, damit Qualität, Aktualität und Verlässlichkeit der digitalen Verwaltungsprozesse langfristig gewährleistet bleiben.

Die deutsche Wirtschaft braucht klare Regeln zum Schutz bestehender Betriebe

Die Deutsche Industrie- und Handelskammer fordert die gesetzliche Verankerung eines erweiterten Bestandsschutzes für bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen. Angesichts zunehmender Nutzungskonflikte zwischen heranrückender Wohnbebauung und etablierten Betrieben ist es zwingend erforderlich, die Funktionsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit bestehender Wirtschaftsstandorte dauerhaft abzusichern. Unternehmen müssen ihre Betriebe modernisieren, an neue technologische Anforderungen anpassen und moderat erweitern können,

ohne dabei ihren Schutzstatus zu verlieren oder nachträglich unverhältnismäßigen Lärmschutz- oder Emissionsauflagen unterworfen zu werden.

Damit dieses Ziel rechtssicher umgesetzt werden kann, ist eine dreifache gesetzliche Klarstellung notwendig: Erstens muss der erweiterte Bestandsschutz im Abwägungskatalog des § 1 Abs. 6 BauGB ausdrücklich als städtebaulicher Belang benannt werden. Zweitens ist § 50 BImSchG dahingehend zu präzisieren, dass heranrückende Wohnnutzungen keine zusätzlichen Anforderungen an bestehende Betriebe begründen. Drittens sollte ein neuer § 216b BauGB – oder eine Erweiterung des § 216a BauGB – den erweiterten Bestandsschutz planerhaltungsrechtlich absichern und ermöglichen, dass Modernisierungen und innerbetriebliche Anpassungen rechtssicher zulässig bleiben. Ergänzend sollte diese Zielsetzung im Raumordnungsgesetz (§ 2 Abs. 2 und § 13 Abs. 5 ROG) verankert werden, damit wirtschaftliche Resilienz und die Sicherung regionaler Wertschöpfung auf allen Planungsebenen gewährleistet sind.

Nur wenn erweiterterer Bestandsschutz in allen relevanten Rechtsgrundlagen klar normiert ist, erhalten Betriebe die Planungssicherheit, die sie für Investitionen, Innovationen und langfristige Standortentscheidungen benötigen. Wohnraumschaffung und wirtschaftliche Entwicklung dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Eine zukunftsfähige Stadt- und Regionalentwicklung braucht beides: bezahlbaren Wohnraum und starke, geschützte Wirtschaftsstandorte.

Gesetzgebung besser abstimmen: Planungssicherheit für Wirtschaft und Kommunen stärken

Aus Sicht der Wirtschaft besteht ein dringender Bedarf an einer deutlich besseren Abstimmung neuer gesetzlicher Vorgaben im Bereich der Raumordnung, Energie- und Umweltpolitik. Rechtsakte wie die Umsetzung der RED-III-Richtlinie, das Windenergieflächenbedarfsgesetz oder die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur werden zunehmend in kurzen Abständen verabschiedet, ohne dass ihre Wechselwirkungen ausreichend berücksichtigt oder widersprüchliche Anforderungen bereinigt werden. Die Folge sind wachsende Rechts- und Planungsunsicherheiten bei Kommunen, Behörden und Vorhabenträgern. Planungs- und Genehmigungsverfahren verzögern sich dadurch erheblich, weil unklare Prioritäten, überlagernde Regelungsinhalte und fehlende Kohärenz in der Praxis zu Interpretationskonflikten und zusätzlichen Abstimmungsbedarfen führen. Für die Wirtschaft bedeutet dies verlängerte Realisierungszeiten, steigende Kosten und eine spürbar sinkende Investitionssicherheit.

Um eine echte Beschleunigung von Verfahren und die erfolgreiche Umsetzung zentraler Zukunftsprojekte – insbesondere im Bereich der erneuerbaren Energien und der Infrastruktur – zu ermöglichen, braucht es einen klaren, konsistenten und verlässlichen gesetzlichen Rahmen. Der Gesetzgeber ist daher aufgefordert, neue fachrechtliche Regelungen systematisch aufeinander abzustimmen und potenzielle Wechselwirkungen bereits im Gesetzgebungsprozess zu berücksichtigen. Neben juristischer Expertise muss dabei zwingend die praktische Erfahrung der planungsführenden Stellen in Bund, Ländern und Kommunen einbezogen werden. Eine verbindliche, praxistaugliche Rechtsfolgeabschätzung, die die konkreten Auswirkungen neuer Vorschriften auf Planungsabläufe und Vollzug berücksichtigt, ist hierfür unverzichtbar.

Nur durch kohärente und vollzugstaugliche Normen lässt sich die notwendige Planungssicherheit schaffen, die Unternehmen für Investitionen in Energie-, Industrie- und Infrastrukturprojekte benötigen. Eine systematisch abgestimmte Gesetzgebung ist damit ein entscheidender

wirtschaftspolitischer Beitrag, um die Geschwindigkeit, Verlässlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland nachhaltig zu stärken.

Wie kann die Schaffung von Wohnraum noch gelingen:

Um Investitionen und die Bautätigkeit zu beleben, muss die Steuerpolitik die Bau- und Immobilienwirtschaft im Blick haben. Positive finanzielle Anreize wie eine Senkung der Grunderwerbssteuer können ein Hebel sein, um Liquidität für mehr Investitionen zu ermöglichen. Auch der Bestand bietet noch Potenziale, um mehr Wohnraum zu schaffen. Neben den geplanten Vereinfachungen für Aufstockungen und Nachverdichtungen, muss auch das energetische Sanieren über eine sofortiger Abzug der Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ermöglicht werden, um dringend benötigte Investitionsimpulse auszulösen.

C. Ergänzende Informationen

a. Ansprechpartner mit Kontaktdaten

Karoline Preuß, Referatsleiterin Bau- und Immobilienwirtschaft, Bereich Digitale Wirtschaft, Infrastruktur und Regionalpolitik, preuss.karoline@dihk.de, 030 20308-2107

Anne-Kathrin Tögel, Referatsleiterin Stadtentwicklung und Flächenpolitik, Bereich Digitale Wirtschaft, Infrastruktur und Regionalpolitik, toegel.anne-kathrin@dihk.de, 030 20308-2115

b. Beschreibung DIHK

Wer wir sind:

Unter dem Dach der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) sind die 79 Industrie- und Handelskammern (IHKs) zusammengeschlossen. Unser gemeinsames Ziel: Beste Bedingungen für erfolgreiches Wirtschaften.

Auf Bundes- und Europaebene setzt sich die DIHK für die Interessen der gesamten gewerblichen Wirtschaft gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ein. Denn mehrere Millionen Unternehmen aus Handel, Industrie und Dienstleistung sind gesetzliche Mitglieder einer IHK - vom Kiosk-Besitzer bis zum Dax-Konzern. So sind DIHK und IHKs eine Plattform für die vielfältigen Belange der Unternehmen. Diese bündeln wir in einem verfassten Verfahren auf gesetzlicher Grundlage zum Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft und tragen so zum wirtschaftspolitischen Meinungsbildungsprozess bei.

Grundlage unserer Stellungnahmen sind die wirtschaftspolitischen/europapolitischen Positionen und beschlossenen Positionspapiere der DIHK unter Berücksichtigung der der DIHK bis zur Abgabe der Stellungnahme zugegangenen Äußerungen der IHKs und ihrer Mitgliedsunternehmen.

Darüber hinaus koordiniert die DIHK das Netzwerk der 150 Auslandshandelskammern, Delegationen und Repräsentanzen der Deutschen Wirtschaft in 93 Ländern.

Fußzeile

für Berlin:
DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer
Besucheranschrift: Breite Straße 29 | 10178 Berlin-Mitte | Postanschrift: DIHK | 11052 Berlin
Tel. 030-20308-0 | Internet: www.dihk.de

für Brüssel:
Vertretung der DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer bei der EU
19 A-D, Avenue des Arts | B-1000 Bruxelles
Tel. +32 2 286-1611 | Fax +32 2 286-1605 | Internet: www.dihk.de