Holzmodul-Baustelle des Modul³ Campus von BRÜGGEMANN Holzbau

Stellungnahme BauGB-Novelle 2026

Gesetz zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (BauGB II)

BMWSB Referentenentwurf vom 16.03.2026

Wirkungsgrad des Referentenentwurfes

Der Referentenentwurf enthält weitreichende Änderungen im Baugesetzbuch, der Baunutzungsverordnung sowie im Raumordnungsgesetz. Das Ziel Planungsverfahren zu beschleunigen, Kommunen mehr Handlungsspielräume zu eröffnen und den Wohnungsbau stärker zu priorisieren begrüßen wir als KOALITION für HOLZBAU außerordentlich.

Insgesamt beinhaltet der Referentenentwurf viele sinnvolle Instrumente zur Planungsbeschleunigung und -digitalisierung, zur Schaffung eines Vorrangs für den Wohnungsbau bei gleichzeitiger Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an klimagerechtes Bauen. Den Kommunen werden eine Reihe neuer Steuerungsinstrumente an die Hand gegeben – hier bleibt zu hoffen, dass diese Instrumente auch flächendeckend sowie im wohlverstandenen Interesse aller Beteiligten genutzt werden.

Wir appellieren hier an das Bundesbauministerium entsprechende Unterstützung für die Länder und Kommunen aufzubauen. Die Kapazitäten in den Kommunen sind fast ausgeschöpft und um Fortbildungspausen in den Genehmigungsbehörden zu vermeiden, sollten entsprechende Leitfäden entwickelt werden.

Die KOALITION für HOLZBAU (KfH) geht in ihrer Stellungnahme vornehmlich auf die Themen ein, die das nachhaltige Bauen und den modernen Holzbau umfassen.

Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs

Aus Sicht der KfH, die sich seit Jahren für eine Stärkung des seriellen und modularen Holzbaus stark macht, ist die mit In-Kraft-Treten der Novelle und ohne Überleitungsvorschrift geltende Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffes in § 20 BauNVO sehr zu begrüßen.

Dadurch, dass nicht mehr – wie bisher – auf 16 verschiedene landesrechtliche Regelungen verwiesen wird, werden praktisch relevante Hemmnisse für alle bundesweit tätigen Baubeteiligten abgebaut. Die bisherige Rechtslage verkomplizierte gerade serielle und modulare Bauweisen, weil für jedes Land das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach unterschiedlichen Vorgaben berechnet und bestimmt werden musste.

Da die Neuregelung unmittelbar nur für neu aufgestellte Bebauungspläne gilt, wird sie ihre volle Wirkung nur entfalten, wenn die Gemeinden auch durchgängig Alt-Bebauungspläne auf diesen neuen, bundeseinheitlichen Vollgeschossbegriff umstellen. Der in der Gesetzesbegründung enthaltene Hinweis auf die Möglichkeit, derartige Anpassungen im vereinfachten Verfahren vorzunehmen, ist zwar sinnvoll, aller Voraussicht nach aber nicht ausreichend.

Es wird daher angeregt, eine **kommunale Pflicht zur Anpassung von Alt-Bebauungsplänen** an die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO zumindest als Soll-Vorschrift zu prüfen. Dies wäre nicht nur im Hinblick auf den vereinheitlichten Vollgeschossbegriff, sondern auch auf andere Anpassungen der BauNVO aus der aktuellen sowie aus Vorgänger-Novellen sinnvoll, um einen möglichst einheitlichen und praxisgerechten Planungsstandard zu erreichen.

Ergänzung der Abwägungsbelange in § 1 BauGB

Die Ergänzungen in § 1 Abs. 5 und Abs. 7a BauGB werden als richtige Schritte in Richtung eines Vorrangs für den Wohnungsbau sowie die Einrichtung der Voraussetzungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums gesehen. Wichtig ist auch die Einbeziehung der ergänzenden, insbesondere sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke (§1 Abs. 7a BauGB), da in der Praxis gerade die erforderliche Schaffung dieser notwendigen Folgenutzungen (Schulen, Sportplätze usw.) im räumlichen Kontext Wohnbauprojekte blockieren kann.

Hilfreich wäre es allerdings, wenn sich die gesetzliche Verankerung des Vorrangs des Wohnungsbaus nicht nur auf bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB beschränken würde. In der Begründung des Gesetzesentwurfs findet sich zwar der Hinweis, dass sich das überragende öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum nicht bereits mit dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens erledigt, sondern ggf. auch bei der nachfolgenden Vorhabenzulassung mit Vorrang in etwaigen Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen ist. Gesetzliche Regelungen hierzu finden sich erfreulicherweise in den Neufassungen der §§ 34, 45 und 67 BNatSchG. Ansonsten bleibt aber unklar, welche weiteren **„Abwägungsentscheidungen“** auf Vorhabenzulassungsebene hier gemeint sein sollen.

Begrüßenswert sind allerdings die Ergänzungen der **Abwägungsbelange in § 1 Abs. 6 BauGB** um die sonstigen öffentlichen Belange. Dies betrifft insbesondere die explizite Nennung der

- Anforderungen des kostensparenden, insbesondere seriellen und modularen Bauens,
- die Mehrfachnutzung von Flächen und
- die Instrumente des städtebaulichen Entwicklungs- sowie eines integrierten Freiraumkonzepts.

Gerade im innerstädtischen Bereich können so im Rahmen der Abwägung die Belange der Schaffung bezahlbaren Wohnraums inklusive erforderlicher sozialer Infrastruktur mit den Anforderungen klimagerechten Bauens in Einklang gebracht werden.

Verfahrenserleichterungen und Beschleunigungshebel im Bebauungsplanverfahren

Der Gesetzesentwurf nennt einige Beschleunigungshebel, wie die künftig grundsätzlich nur einstufige Öffentlichkeitsbeteiligung, die Soll-Vorgabe einer zweijährigen Planungsdauer, durchgehend digitale Prozesse und das Anheben der Flächenschwellen für das beschleunigte Bebauungsplanverfahren. Ob diese Ansätze bei der gleichzeitig immer weiter steigenden materiellen Komplexität der Planverfahren und der geringen Personaldichte in manchen Stadtplanungsämtern in der Praxis verfangen, bleibt abzuwarten. Da an die neu ins Gesetz aufgenommene **Regel-Verfahrensdauer von 2 Jahren keine Rechtsfolgen** für den Fall der Überschreitung der Frist geknüpft sind, besteht die begründete Sorge, dass viele dieser im Grunde guten Beschleunigungsansätze schließlich verpuffen.

Ein aus Vorhabenträger- und Bauherrensicht zielführender Beschleunigungsvorschlag ist die Einführung einer materiellen Präklusion in § 4a Abs. 6 BauGB. Dadurch, dass alle Einwände, die nicht bereits im Planverfahren

vorgebracht wurden, in einem ggf. nachfolgenden gerichtlichen Normenkontrollverfahren nicht mehr als Argumente für die Unwirksamkeit des Plans angeführt werden können, wird eine frühzeitige Klärung aller offenen Streitpunkte begünstigt. Etwa nachfolgende Klageverfahren werden vom Streitstoff her gestrafft.

Einheitlicher digitaler Planungsstandard XPlanung

Ausdrücklich begrüßt wird die nunmehr zwingende Vorgabe des Standards XPlanung, die zwar bereits 2017 vom IT-Planungsrat beschlossen, aber bis heute nicht flächendeckend verwendet wird, was die durchgehende Digitalisierung der Verfahren bislang erschwert und integrierte Planungsprozesse behindert hat.

Kommunale Steuerungsmittel im Bereich klimaangepasstes Bauen

Die KfH als Initiative im Bereich des innovativen und nachhaltigen Bauens begrüßt es, dass in der Novelle ein stärkerer Fokus auf das Thema klimaangepasstes Bauen gelegt wird. Als konkretes, für Bauherren unmittelbar spürbares Instrument ist hier der in § 19 BauNVO verankerte „Bonus“ für Grün- und Retentionsdächer zu nennen. Hier wurde ein sinnvolles Anreizinstrument geschaffen.

Auch die Möglichkeit, dass Bauherren für Verluste an Grünflächen vor Baubeginn einen Wiederherstellungsbeitrag in Geld an die Gemeinde leisten, ist praxisgerecht. Damit ist gerade für Bauvorhaben in stark verdichteten Innenbereichen ein pragmatisches Instrument gefunden worden, das sowohl dem Ziel der Innenraumverdichtung als auch den Zielen der EU-Wiederherstellungsverordnung vom 29.07.2024 gerecht wird.

Ersatzzahlungen statt Ausgleichsmaßnahmen

In dieselbe Richtung geht auch die neu in § 1a Abs. 3 BauGB geschaffene Möglichkeit, Ersatzzahlungen zu ermöglichen, wenn ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht möglich ist. Aktuell stoßen Vorhabenträger oft an Grenzen, da die zur Verfügung stehenden externen Flächen etwa in Flächenpools beschränkt und die Anforderungen der Naturschutzbehörden an diese Flächen und deren Sicherung hoch sind. Aus diesem Dilemma wird nun ein Ausweg gewiesen, der gerade im Falle der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums Bauvorhaben ermöglicht, ohne naturschutzrechtliche Belange zu vernachlässigen.

Serielles und modulares Bauen

Das serielle und modulare Bauen wird als Gamechanger gesehen und definiert das Bauen neu. Damit wird nicht nur die Geschwindigkeit des Bauens erhöht, es beinhaltet auch die Präzision des Bauens, die Skalierung bis hin zur Nachhaltigkeit von Gebäuden. Mit diesem Vorstoß wird das kostengünstige Bauen Bestandteil der Abwägung. Auch die Vereinheitlichung des Vollgeschossbegriffs (wie schon beschrieben) sowie die Präzisierung des Maßes der baulichen Nutzung in den §§ 17, 20 BauNVO- E ist zu begrüßen, um serielle und modulare Bauformen zu erleichtern. Die Umsetzung erfolgt in den Bundesländern. Daher appellieren wir hier weiter, dass die genehmigenden Behörden unterstützt und motiviert werden.

DIE KOALITION für HOLZBAU

Die KOALITION für HOLZBAU ist eine Initiative für das innovative und nachhaltige Bauen. Sie bindet Experten ein, um in Richtung Politik und Ministerien aber auch in die Immobilienwirtschaft hinein den Transformationsprozess für den modernen Holzbau zu kommunizieren. Nicht vergessen wird dabei, dass der Wald die Grundlage für eine funktionierende Wertschöpfungskette ist. Die Ambassadeure können mit ihrem unterschiedlichen Fachwissen beweisen, dass innovatives und nachhaltiges Bauen kein Experiment ist, sondern reif, belastbar und unverzichtbar ist für eine erfolgreiche Bauwende. Die Initiative klärt auf, zeigt Möglichkeiten und Lösungen von der Planung, dem Bau bis hin zur Wirtschaftlichkeit und vor allem widmet sich die KOALITION für HOLZBAU bundesweit der politischen Akzeptanz und den baugesetzlichen Rahmenbedingungen.

Im Oktober 2024 wurde die HOLZBAU AKADEMIE gegründet, um den Wissens- und Informationstransfer zu stärken. Diesen baupolitischen Auftrag hat auch die Bundesregierung in ihrer Holzbauinitiative klar herausgestellt. Die Akademie ist eine Kooperation mit dem EBZ, der größten Bildungseinrichtung für die Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Die KOALITION für HOLZBAU ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages eingetragen.

Die Ambassadeure

Die zehn Ambassadeure sind nach ihren Fachgebieten besetzt und treten stets als Experten und Repräsentanten in der Sache auf.

Lorenz Nagel
PRIMUS developments GmbH
Sprecher der Ambassadeure

Reinhard Eberl-Pacan
Dipl.-Ing. | CEO
brandschutz plus GmbH
Stellv. Sprecher der Ambassadeure

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Katharina Kleinschrot
TU Dresden | Bauverfahrenstechnik und zirkuläre Wertschöpfung

Roland Bechmann
Partner, Vorstand
Werner Sobek AG

Dr. Rut Herten-Koch
Partner | Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Prof. Dr. Hubert Speth
Professor für Holzwirtschaft | Duale Hochschule Baden-Württemberg Mosbach

Eva Weiß
Geschäftsführerin
BUWOG Bauträger GmbH

Marc Böhnke
Dipl. Ing. Architekt BDA
greeen! architects GmbH

Benedikt Scholler
Bereichsleiter Beratung
LIST Eco GmbH & Co. KG

Gudrun Sack
Geschäftsführerin
Tegel Projekt GmbH

KOALITION für HOLZBAU

by DAPB - Deutsche Agentur für Politikberatung GmbH
Friedrichstraße 79
10117 Berlin
Call: +49 (0) 30 55 21 96 88
Mobil: +49 (0) 175 57 90 188
eMail: sun.jensch@koalition-holzbau.de
www.koalition-holzbau.de