Stand: 29.04.2026

VCI-Position zum

ENTWURF EINES GESETZES ZUR MODERNISIERUNG DES STÄDTEBAU- UND RAUMORDNUNGSRECHTS (REFERENTENENTWURF 2026-04-01)

Allgemeine Anmerkung

Die Reform des Städtebau- und Raumordnungsrechts enthält wesentliche Ansätze zur Digitalisierung verwaltungsrechtlicher Verfahren sowie zur Beschleunigung der Bauleitplanung, die ausdrücklich begrüßt werden.

Einzelne Regelungsvorschläge der Reform können allerdings das Verhältnis zwischen Wohnraumentwicklung und den Belangen der wirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigen. Die gesetzliche Einstufung des Wohnungsbaus als „überragendes öffentliches Interesse“ führt zu einer deutlichen Verschiebung der planerischen Abwägung zugunsten des Wohnens. Ohne ergänzende Regelungen zum Schutz bestehender Gewerbe- und Industrieflächen besteht die Gefahr zunehmender Nutzungsverdrängung. Der Gesetzgeber ist daher aufgefordert sicherzustellen, dass wohnungspolitische Zielsetzungen nicht zulasten der wirtschaftlichen Entwicklung verfolgt werden, sondern beide Belange gleichrangig Berücksichtigung finden.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Digitalisierung sowie zur Straffung der Umweltprüfung sind ausdrücklich zu begrüßen. Klare Fristen, digitale Verfahrensabläufe und die Einführung des Standards XPlanung erhöhen die Transparenz, verbessern die Planungs- und Rechtssicherheit für Unternehmen und tragen zu einer spürbaren Beschleunigung von Investitionsvorhaben bei. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass diese Potenziale ohne eine ausreichende personelle und technische Ausstattung der Kommunen in der Praxis nicht vollständig realisiert werden können.

Es fehlt bislang auch an einer tragfähigen Ausgestaltung des dynamischen Bestandsschutzes. Ohne eine eindeutige gesetzliche Absicherung besteht für Unternehmen das Risiko, dass Modernisierungen oder maßvolle betriebliche Weiterentwicklungen zum Verlust des bestehenden Schutzes führen. Aus unserer Sicht der Wirtschaft ist es daher erforderlich, den dynamischen Bestandsschutz ausdrücklich im Baugesetzbuch sowie im Raumordnungsgesetz zu verankern, um verlässliche Investitionsbedingungen zu schaffen und eine Abwanderung von Standorten zu verhindern.

Detaillierte Hinweise

BauGB:

§ 1 Abs. 5 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Wir weisen darauf hin, dass die Stärkung der Innenentwicklung nicht zulasten gewerblicher Entwicklungsoptionen gehen darf. Insbesondere darf die Verfügbarkeit und langfristige Sicherung von Gewerbeflächen nicht beeinträchtigt werden. Aus unserer Sicht ist daher sowohl in den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB als auch im Raumordnungsgesetz klarzustellen, dass Belange des Gewerbes gleichrangig mit den Interessen des Wohnungsbaus in die Abwägung einzubeziehen sind.

§ 1 Abs. 6 BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Die Ergänzung des § 1 Abs. 6 BauGB stärkt soziale Belange wie Wohnen und Innenentwicklung und verschiebt damit die Gewichtung in der planerischen Abwägung. Wirtschaftliche Belange bleiben zwar berücksichtigungsfähig, müssen künftig jedoch stärker begründet werden. Dadurch steigt die Abhängigkeit von der kommunalen Abwägungspraxis, insbesondere bei Gewerbe- und Industrieentwicklungen. Vor diesem Hintergrund sind klare Abwägungsmaßstäbe und verlässliche Verfahren unerlässlich, um Investitions- und Planungssicherheit zu gewährleisten.

Daher sollten bei den Abwägungsbelangen die Worte „und mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang bringen“ ergänzt werden.

§ 1 Abs. 7a BauGB Aufgaben, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Der Gesetzentwurf ordnet den Wohnungsbau in angespannten Wohnungsmärkten als „überragendes öffentliches Interesse“ ein und räumt ihm in Abwägungen Vorrang ein. Dies kann Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, insbesondere durch erleichterte Ausnahmen im Umwelt- und Denkmalschutz.

Der hohe Wohnraumbedarf ist unstrittig, darf jedoch nicht zulasten gewerblicher Entwicklungsflächen gehen. Eine tragfähige Stadtentwicklung erfordert sowohl zusätzlichen Wohnraum als auch dauerhaft gesicherte Gewerbeflächen zur Sicherung von Beschäftigung, Investitionen und regionaler Wertschöpfung.

Wir fordern daher, Regelungen zum Vorrang des Wohnungsbaus zwingend mit einem verbindlichen Schutzmechanismus für Gewerbeflächen zu verbinden, auch in angespannten Wohnungsmärkten.

§ 1a Absatz 5 und 6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Referentenentwurf stärkt die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung, was angesichts der Bedeutung dieses Themenfeldes grundsätzlich sachgerecht ist. Zugleich erhöht die bislang fehlende Konkretisierung der

Inhalte und Anwendung entsprechender Konzepte die Rechtsunsicherheit von Bebauungsplänen.

Unklar bleibt insbesondere, welche Anforderungen bei fehlenden Konzepten gelten und ob Planungen bei einer fehlerhaften Berücksichtigung angreifbar sind. Daher sollte im Gesetz ausdrücklich klargestellt werden, dass Mängel in der Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen nicht zur Unwirksamkeit von Bebauungsplänen führen.

§ 2a Abs 2 Umweltbericht und Umweltprüfung

Im Absatz 2 wird vorgesehen, den Untersuchungsrahmen künftig in einem strukturierten Verfahren mit den beteiligten Stellen festzulegen. Dies ist grundsätzlich sinnvoll, allerdings bleibt unklar, wie dieser Prozess konkret auszugestalten ist und in welcher Form die Beteiligung erfolgen soll.

§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Erweiterung der digitalen und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB wird grundsätzlich begrüßt, da sie Transparenz und frühzeitige Planungssicherheit für Unternehmen verbessert. Gleichzeitig kann der höhere Beteiligungsaufwand zu Verzögerungen führen und setzt eine funktionierende digitale Infrastruktur in den Kommunen voraus. Insgesamt überwiegen jedoch die Vorteile einer transparenten und digital gestützten Planungskultur für Investitionen und wirtschaftliche Entwicklung.

§ 4a Beteiligung und Präklusion

Künftig sollen Behörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit parallel und digital beteiligt werden, während die Form der ortsüblichen Bekanntmachung den Gemeinden überlassen bleibt. Um die angestrebte Verfahrensbeschleunigung tatsächlich zu erreichen, sollte eine verbindlich digitale Bekanntmachung vorgesehen werden. Anderenfalls können landesrechtlich vorgeschriebene Veröffentlichungsblätter weiterhin zu Verzögerungen von mehreren Wochen führen.

§ 4b BauGB Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens

Transparente Fristen und die digitale Einsehbarkeit des Verfahrensstands stärken die Effizienz der Verfahren und erhöhen die Planungssicherheit für Unternehmen. Dies verbessert die Verlässlichkeit für Investoren und gewerbliche Betriebe, für die die Bauleitplanung ein zentraler Standortfaktor ist. Der Erfolg der Reform hängt jedoch entscheidend davon ab, dass Kommunen die Instrumente konsequent anwenden und geeignete externe Dienstleistungen verfügbar sind. Insgesamt setzt § 4b ein wichtiges Signal für modernisierte und investitionsfreundliche Verwaltungsverfahren.

Für einen verlässlichen und nachvollziehbaren Verfahrensablauf sollten die Fristen verbindlich festgelegt und auch auf die einzelnen Verfahrensschritte erstreckt werden. Zudem sind die vorgesehenen Zeiträume im Vergleich zu bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu lang und sollten deutlich verkürzt werden. Eine Differenzierung nach Verfahrenskomplexität ist erforderlich; insbesondere für Verfahren ohne UVP sowie für Bebauungspläne nach § 13 und § 13a BauGB sollten kürzere Fristen gelten.

§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 23 Inhalt des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Erleichterungen bei der Festsetzung von Lärmschutzvorgaben in der Bauleitplanung, sofern von den Anforderungen der TA Lärm abgewichen wird, bergen das Risiko einer Verdrängung gewerblicher Nutzungen. Durch das Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende Betriebsstandorte können die geltenden Immissionsrichtwerte im Wohnbereich überschritten werden. Betroffene Unternehmen müssen daher mit nachträglichen Einschränkungen ihres Betriebs oder mit Einschränkungen bei zukünftigen Anpassungen und Erweiterungen rechnen.

Um solche Konflikte zu vermeiden, sollte gesetzlich klargestellt werden, dass die zuständigen Behörden im Rahmen von Festsetzungen / Nebenbestimmungen festlegen können, dass heranrückende Wohnnutzungen erhöhte Lärmeinwirkungen zu akzeptieren haben und geeignete passive Schallschutzmaßnahmen – etwa „Hamburger Fenster“ – umzusetzen sind.

Die Formulierung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 ermöglicht Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm, ohne Art, Umfang und Voraussetzungen dieser Abweichungen ausreichend zu begrenzen. Dadurch können nicht nur abweichende Immissionsrichtwerte festgelegt werden, sondern z.B. auch andere Messpunkte, Messverfahren oder Beurteilungszeiträume zur Anwendung kommen.

Diese weit gefasste Abweichungsmöglichkeit erhöht den Begründungs- und Abstimmungsaufwand in Planverfahren / Genehmigungsverfahren und birgt erhebliche Risiken für Abwägungsfehler sowie für eine uneinheitliche Anwendung bei vergleichbaren Planungssituationen. Dies führt zu Rechtsunsicherheit und gefährdet u.a. die angestrebte Beschleunigung von Verfahren.

Zudem drohen Konflikte mit bestehendem Gewerbe, das seine Anlagen rechtmäßig nach den Anforderungen der TA Lärm errichtet und betreibt.

Wir empfehlen daher bisher fehlende gesetzliche Konkretisierungen vorzunehmen. Dies bedeutet beispielsweise festzulegen, unter welchen Voraussetzungen und auf welcher fachlichen Grundlage Abweichungen von der TA Lärm im Planverfahren / Genehmigungsverfahren zulässig sind. Nur so lassen sich rechtssichere und einheitliche Planverfahren / Genehmigungsverfahren gewährleisten. Individuelle Abwägungsspielräume den einzelnen Behörden zu überlassen oder eine Verlagerung der Klärung auf die Gerichte sehen wir für ungeeignet an.

§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren

Die verkürzten Beteiligungsfristen der Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie die Möglichkeit, auf die frühzeitige Behördenbeteiligung zu verzichten (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), tragen zur Beschleunigung der Verfahren bei und erhöhen die zeitliche Verlässlichkeit für Unternehmen.

Zugleich muss sichergestellt bleiben, dass wirtschaftliche Belange auch unter verkürzten Fristen angemessen berücksichtigt werden. Hinweise zu Gewerbeflächen, Infrastruktur- und Versorgungsbedarfen oder betrieblichen Auswirkungen dürfen nicht aus Zeitgründen unzureichend in die Planung einfließen. Ein Verfahren mit effektiver Mitwirkungsmöglichkeit bleibt daher unerlässlich, um standortrelevante Aspekte frühzeitig zu erkennen und sachgerecht zu berücksichtigen.

§ 24 Abs. 8 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ist ein erheblicher Eingriff in Eigentumsrechte und muss daher transparent, nachvollziehbar und verhältnismäßig angewendet werden. Unternehmen und Eigentümer sind auf Planungs- und Investitionssicherheit angewiesen; Rechtsunsicherheiten können das Vertrauen in Immobilientransaktionen beeinträchtigen.

Wir erwarten daher einen klar begründeten und zweckgebundenen Einsatz des Vorkaufsrechts. Wo städtebauliche Missstände eindeutig vorliegen, wird ein konsequentes kommunales Vorgehen unterstützt. Andernfalls muss der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit uneingeschränkt gewahrt bleiben.

§ 26 Nr. 4 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts

Wir fordern eine rechtssichere und eng begrenzte Ausgestaltung jeder Ausweitung des Vorkaufsrechts. Kommunale Eingriffe müssen auf objektiv belegbaren Tatsachen beruhen; klare Kriterien zur Verhältnismäßigkeit und zum Schutz gewerblicher Nutzungen sind unerlässlich. Nur so lässt sich verhindern, dass das Vorkaufsrecht Investitionen, wirtschaftliche Entwicklung und funktionierende Quartiere hemmt.

Wohnungsbau und soziale Ziele sind wichtig, dürfen jedoch nicht einseitig zulasten von Gewerbe, Dienstleistungen und wirtschaftlicher Dynamik verfolgt werden.

§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Bei der Anwendung des § 34 BauGB muss der Bestandsschutz bestehender Gewerbebetriebe uneingeschränkt gewahrt bleiben. Neue Wohnnutzungen dürfen nicht zu nachträglichen Verschärfungen von Lärm- oder Emissionsanforderungen und damit zu betrieblichen Einschränkungen führen.

Zugleich muss § 34 BauGB weiterhin die Ansiedlung neuer gewerblicher Nutzungen ermöglichen, insbesondere im unbeplanten Innenbereich. Nur ein ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichert innerstädtische Wertschöpfung, Arbeitsplätze und eine nachhaltige Standortentwicklung.

§ 216a BauGB Unwirksamkeit von Bebauungsplänen mit Abweichung von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm

Die Wirtschaft begrüßt den in § 216a BauGB vorgesehenen Bestandsschutz für Gewerbebetriebe bei der Unwirksamkeit von Bebauungsplänen wegen Abweichungen von TA Lärm oder TA Luft. Kritisch ist jedoch der sehr enge Anwendungsbereich, da typische Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe meist in wirksamen Bebauungsplänen oder im § 34-Bereich entstehen. Daher sollte der Schutzgedanke des § 216a deutlich ausgeweitet werden, um bestehende Betriebe wirksam vor nachträglichen Einschränkungen zu schützen.

Wir fordern die gesetzliche Verankerung eines dynamischen Bestandsschutzes für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Unternehmen müssen ihre Betriebe modernisieren und weiterentwickeln können, ohne dadurch Bestandsschutz zu verlieren oder nachträglich unverhältnismäßigen Auflagen zu unterliegen.

Zur Sicherung von Investitions- und Standortsicherheit sollte dieser Schutz durch eine Erweiterung des § 216a BauGB oder einen neuen § 216b BauGB ausdrücklich geregelt werden.

§ 246e BauGB Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

Im Rahmen der BauGB-Novelle muss sichergestellt werden, dass die Anwendung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) nicht zu zusätzlichen Nutzungskonflikten zulasten von Gewerbe und Industrie führt.

Die Zulässigkeit sozialer und kultureller Einrichtungen in Gewerbegebieten (§ 246e Abs. 5 BauGB) wird kritisch gesehen, da sie durch erhöhte Immissionsschutzanforderungen bestehende Betriebe einschränken sowie Erweiterungen und Neuansiedlungen erschweren kann.

Zudem besteht die Gefahr einer schleichenden Umwandlung von Gewerbe- in Misch- oder Wohngebiete. Soziale und kulturelle Nutzungen sollten daher vorrangig in dafür geeigneten Gebietstypen wie Urbanen Gebieten oder Mischgebieten vorgesehen werden. Eine gezielte bauleitplanerische Steuerung ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit gewerblicher Standorte langfristig zu sichern.

Die Sonderregelung ist zwar bis zum 31. Dezember 2030 befristet, eine Rückbauverpflichtung ist jedoch nicht vorgesehen. Die bis dahin geschaffenen Nutzungen wirken dauerhaft fort und prägen den Gebietscharakter langfristig. Dies ist insbesondere in § 34-Gebieten problematisch, da neue Wohnbebauung bei der Bewertung der prägenden Umgebung künftig ein erhebliches Gewicht erhält.

Auch werden Verfahren ohne Beteiligung der betroffenen Wirtschaft abgelehnt. Sollte die Sonderregelung bestehen bleiben, ist dem Baugenehmigungsverfahren verpflichtend ein Trägerbeteiligungsverfahren vorzuschalten, u.a. unter Einbindung der Verbände sowie unmittelbar angrenzender Unternehmen. Diese Verpflichtung sollte in der Bauordnung bzw. BauGB verankert werden.

Zudem ist sicherzustellen, dass neue Wohnnutzungen den Gebietscharakter nicht dauerhaft verändern; dies muss von der Kommune im Genehmigungsverfahren belegt werden. Gewerbe- und Industriegebiete für emittierende Betriebe sind grundsätzlich von der Sonderregelung auszunehmen.

Baunutzungsverordnung

§ 4 bis 9

Wir empfehlen, die baurechtliche Zulässigkeit von Musikclubs differenziert nach Baugebietstypen sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen städtebaulichen Funktion und immissionsschutzrechtlicher Belange auszugestalten.

Besondere Wohngebiete, Dorfgebiete und Gewerbegebiete sind für Musikclubs nur eingeschränkt geeignet. In Wohn- und Dorfgebieten steht der Schutz ruhiger Wohnverhältnisse im Vordergrund, wodurch ein erhöhtes Konfliktpotenzial mit publikumsintensiven und nächtlichen Nutzungen besteht. In Gewerbegebieten ist sicherzustellen, dass genehmigte gewerbliche und betriebliche Nutzungen nicht durch zusätzliche Nutzungskonflikte beeinträchtigt werden. Eine Zulassung von Musikclubs erscheint in diesen

Gebietstypen daher nur sachgerecht, wenn sie an klare und verbindliche Voraussetzungen geknüpft wird, insbesondere im Hinblick auf Lärmschutz und planerische Vorsorge.

Industriegebiete sind für die Ansiedlung von Musikclubs aus unserer Sicht nicht geeignet. Sie dienen vorrangig emissionsintensiven sowie sicherheitsrelevanten Industrie- und Logistiknutzungen und sind mit nächtlichen Freizeit- und Kulturangeboten regelmäßig unvereinbar. Eine Öffnung würde die Funktionsbestimmung dieser Gebiete infrage stellen und erhebliche Nutzungskonflikte verursachen.

Verwendung von XPlanung

Wir unterstützen die Einführung von XPlanung. 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.

Aus unserer Sicht wäre es daher wünschenswert, dass bei XPlanung eine abgestufte Veröffentlichung zulässig ist und sensible Detailinformationen auf den behördlichen Kreis beschränkt werden würden.

Ansprechperson:

Dipl.-Ing. Benjamin Wiechmann

Abteilung Umweltschutz, Anlagensicherheit, Verkehr
Bereich Wissenschaft, Technik und Umwelt
T +49 (69) 2556-1364 | **E** wiechmann@vci.de

Verband der Chemischen Industrie e.V. – VCI
Mainzer Landstraße 55
60329 Frankfurt

www.vci.de | www.ihre-chemie.de | www.chemiehoch3.de
LinkedIn | YouTube | Instagram
Datenschutzhinweis | Compliance-Leitfaden | Transparenz

- Registernummer des EU-Transparenzregisters: 15423437054-40
- Der VCI ist unter der Registernummer R000476 im Lobbyregister, für die Interessenvertretung gegenüber dem Deutschen Bundestag und gegenüber der Bundesregierung, registriert.

Der VCI ist Europas größter Verband für Chemie und Pharma. Mit seinen 22 Fach- und 7 Landesverbänden repräsentiert er die Interessen von rund 2.000 Unternehmen – vom Global Player bis zum hoch spezialisierten Mittelständler. Mit 240 Milliarden Euro Umsatz im Jahr 2024 und mehr als 560.000 Beschäftigten in Deutschland zählt die Branche zu den stärksten Treibern für Innovation, Wohlstand und Zukunft. Für eine starke chemisch-pharmazeutische Industrie von heute und morgen ist der VCI in Deutschland, in Europa und weltweit aktiv.