

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. nachhaltiger. kontrollierbarer. klarer. einzelhandelsfreundlicher.

Die geplante BauGB-/BauNVO-Novelle enthält echte materielle Neuerungen, Verfahrensbeschleunigungen, neue Instrumente und zahlreiche Klarstellungen.

Doch was bedeutet das konkret für die Planungspraxis? Wir haben die wesentlichen Änderungen gebündelt und Themenfeldern zugeordnet. Sie zeigen auf einen Blick, wo und wie die Novelle die Planung verändert.

Die Novelle in sechs Themen:



SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



**EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER**



SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. nachhaltiger. kontrollierbarer. klarer. einzelhandelsfreundlicher.

Einige Änderungen der BauGB-Novelle zielen ausdrücklich darauf ab, das Bebauungsplanverfahren zu beschleunigen und zu vereinfachen. Die nachfolgende Übersicht untersucht die Einzeländerungen in vier Punkten.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das bringen?



Prognose

Wie ist die praktische Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie wird die Änderung fachlich bewertet?

i Hinweis zur Rubrik "Bewertung":
Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.

§ Rechtsstand:
Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!



01 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird optional

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 3 BauGB-E



Änderung

Der Regierungsentwurf stellt das bisherige System um: Vor der förmlichen Beteiligung kann die Gemeinde freiwillig ein oder mehrere Beteiligungsformate anbieten. Eine gesetzlich zwingende frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll damit im Regelverfahren entfallen. Im Gegensatz dazu ist nach geltendem § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit grundsätzlich vorgeschrieben. Ein Verzicht ist nur in Ausnahmefällen möglich.



Ziel

Eine komplette Verfahrensstufe soll dort eingespart werden können, wo sie nach Einschätzung der Gemeinde keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn bringt. Zugleich bleibt der Kommune die Möglichkeit, bei konfliktträchtigen oder politisch sensiblen Planungen frühzeitig zu informieren und zu diskutieren.



Prognose

Bei kleinen, konfliktarmen Vorhaben kann spürbar Zeit gespart werden. Bei großen Quartieren, komplexen Nachbarschaftskonflikten oder politisch sensiblen Projekten werden viele Gemeinden die frühe Beteiligung voraussichtlich weiterhin nutzen. Der praktische Mehrwert liegt damit nicht in einem generellen Weniger an Beteiligung, sondern in einer stärkeren Steuerung des richtigen Beteiligungszeitpunkts. Gerade bei konfliktträchtigen Verfahren kann die frühe Beteiligung weiterhin dazu bei-

tragen, Einwände, Informationsdefizite und politische Konflikte sichtbar zu machen, bevor sich der Planentwurf verfestigt. Besonders relevant ist die Änderung dort, wo die frühe Beteiligung bisher als eigener Verfahrensblock mit separaten Beschlussläufen organisiert war (z.B. in Hamburg).



Bewertung

Die größere kommunale Wahlfreiheit ist aus Beschleunigungssicht plausibel. Positiv hervorgehoben wird in Verbändestellungnahmen, dass die Entscheidung bei der Gemeinde bleibt. Der Verzicht sollte aber nicht schematisch erfolgen: Eine frühe Beteiligung kostet zwar Zeit, kann bei konfliktträchtigen Vorhaben aber Akzeptanz schaffen, Informationsdefizite reduzieren und spätere Widerstände früher sichtbar machen. In der Praxis spricht deshalb mehr für einen gezielten als für einen routinemäßigen Verzicht (BFW, VKU, Bundestagsdebatte).



Für kleinere, konfliktarme Verfahren kann uns das eine eigene frühe Beteiligungsstufe ersparen. Wir würden den Verzicht aber nicht schematisch empfehlen: Bei politisch sensiblen Quartieren bleibt frühe Beteiligung unser wichtiges Konfliktfrühwarnsystem.





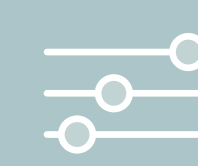
SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

02 Vorabbeteiligung der Behörden kann bei echter Vorbefassung entfallen

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 BauGB-E



Änderung

Die frühe Behördenbeteiligung bleibt anders als die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung grundsätzlich bestehen. Neu ist aber, dass sie entfallen kann, wenn ihr Zweck bereits dadurch erreicht wurde, dass die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anderweitig in die Vorbereitung der Planung einbezogen worden sind. Erforderlich ist dabei mehr als eine bloße informelle Kenntnisnahme. Die frühere Einbindung muss inhaltlich geeignet gewesen sein, die fachlichen Hinweise zu Untersuchungsrahmen und relevanten Belangen tatsächlich zu liefern. Das kann etwa bei vorgeschalteten Wettbewerben, Rahmenplanungen oder anderen strukturierten Vorverfahren der Fall sein.



Ziel

Doppelte Abfragen derselben Fachstellen sollen vermieden werden. Wenn die für den Untersuchungsrahmen und die fachlichen Belange erforderlichen Informationen bereits belastbar vorliegen, soll das Bauleitplanverfahren nicht aus formalen Gründen dieselbe Beteiligung noch einmal wiederholen müssen.



Prognose

Der praktische Effekt wird begrenzt bleiben, weil eine belastbare Vorbefassung aller relevanten Fachstellen eher bei größeren und gut organisierten Projekten vorkommt. Gerade dort werden Gemeinden aus Rechtssicherheitsgründen aber häufig genau prüfen, ob der Zweck der

gesetzlichen Beteiligung wirklich vollständig erreicht wurde. Praktisch wird es daher vor allem auf die Dokumentation ankommen: Welche Fachstellen wurden auf welcher Planungsgrundlage mit welchen Unterlagen beteiligt und was war das Ergebnis?



Bewertung

Die Vermeidung echter Doppelarbeit ist zu begrüßen. So regt der Bundesrat an, die frühzeitige Behördenbeteiligung in das Ermessen der Gemeinde zu stellen. Gleichzeitig zeigen insbesondere Stellungnahmen aus der Wasser- und Versorgungswirtschaft, dass fachlich wichtige Träger nicht unter Beschleunigungsdruck aus dem frühen Verfahren gedrängt werden sollten. Entscheidend wird daher sein, den Verzicht nur bei dokumentierter, inhaltlich gleichwertiger Vorbefassung zu nutzen (Bundesrat, VKU).



Für unsere Verfahren kann das Doppelabfragen vermieden, wenn Behörden bereits in Wettbewerben, Rahmenplanungen oder strukturierten Vorverfahren belastbar beteiligt waren. **Mehrarbeit im Gepäck** bleibt trotzdem: Wir müssen sauber dokumentieren, wer wann, auf welcher Grundlage und mit welchem Ergebnis beteiligt wurde.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

03

Behörden bekommen eine enger begrenzte Stellungnahmefrist

Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 2 BauGB-E



Änderung

Nach geltendem Recht sollen Behörden ihre Stellungnahmen innerhalb von mindestens 30 Tagen abgeben. Bei wichtigem Grund soll die Gemeinde die Frist angemessen verlängern. Zukünftig soll diese Verlängerung begrenzt werden: Auf Bitte einer beteiligten Stelle soll sie einmal um höchstens 15 Tage verlängert werden können. Zusätzlich wird eine Vermutung eingeführt, dass eine Stelle, die innerhalb der Frist nicht Stellung nimmt, sich nicht äußern will.



Ziel

Die fachbehördliche Beteiligung soll einen besser kalkulierbaren Endpunkt erhalten. Die Gemeinde soll nach Ablauf der Frist nicht auf unbestimmte Zeit auf Stellungnahmen warten müssen und den Verfahrensforgang verlässlicher planen können.



Prognose

Für gut vorbereitete Standardverfahren kann das die Terminplanung verbessern. Bei fachlich komplexen Themen oder personell stark belasteten Behörden wird der Zeitdruck steigen. Aber: Die Schweigevermutung entbindet die Gemeinde nicht davon, bekannte abwägungserhebliche Belange sachgerecht zu ermitteln und zu berücksichtigen. Gerade bei komplexen Fachthemen wie z.B. Entwässerung, Verkehr, Immissionsschutz oder Artenschutz wird der Zeitgewinn deshalb davon abhängen, ob kritische Fachfragen bereits vor der formellen Beteiligung hinreichend thematisiert wurden.



Bewertung

Planbare Fristen sind grundsätzlich sinnvoll. Kritisch ist aber, wenn Beschleunigung nur dadurch entsteht, dass Fachstellen weniger Bearbeitungszeit erhalten. Besonders wasserwirtschaftliche Akteure mahnen an, dass ihre Beteiligungsrechte angesichts von Starkregen- und Entwässerungsfragen nicht geschwächt werden dürfen. Der ZIA bemängelt eine fehlende Klarheit über eine negative Rechtsfolge für Gemeinden bzw. TöBs bei verspäteter Stellungnahme. Für die Praxis bleibt also entscheidend, dass Fristdisziplin nicht zu Lasten der fachlichen Abwägungsqualität geht (VKU, kommunale Praxis, ZIA).



Planbare Fristen helfen uns in der Projektsteuerung, lösen aber keine Fachkonflikte. Der **Leben-leichter-Effekt** kommt mit **Mehrarbeit im Gepäck**: Wasser, Verkehr, Lärm oder Artenschutz müssen wir früher vorbereiten, damit kürzere Fristen tatsächlich Tempo erzeugen.



04 Erneute Beteiligung wird verbindlicher auf neue Betroffenheiten begrenzt

Rechtsgrundlage: § 4a Abs. 3 BauGB-E



Änderung

Schon heute muss nach einer Planänderung nicht in jedem Fall eine vollständige neue Beteiligungsrunde stattfinden. Die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme kann auf die Änderungen beschränkt werden. Der Entwurf wird hier strenger: Wiederholt beteiligt werden soll nur, soweit durch die Änderung Belange erstmals oder stärker berührt werden. Zudem sollen nur die hiervon betroffene Öffentlichkeit bzw. die berührten Fachstellen um eine Stellungnahme gebeten werden.



Ziel

In der Praxis soll verhindert werden, aus Vorsicht nach kleineren Plananpassungen komplette Beteiligungsrunden zu wiederholen. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass Gemeinden auf sinnvolle Planverbesserungen verzichten, nur um keine erneute Auslegung auszulösen zu müssen.



Prognose

Das kann Verfahren beschleunigen. Der neue Streitpunkt wird aber häufig nicht sein, ob wiederholt werden muss, sondern wer von einer Änderung tatsächlich betroffen ist. Bei unklaren Fernwirkungen kann die rechtssichere Abgrenzung anspruchsvoll bleiben. Der Beschleunigungseffekt hängt deshalb wesentlich davon ab, ob die Gemeinde die Reichweite der Änderung und den Kreis der Betroffenen nachvollziehbar begründet.



Bewertung

Die Zielrichtung ist richtig, weil bloße Sicherheitswiederholungen Ressourcen binden. Zugleich wird aber das Prozessrisiko auf die vorgelagerte gemeindliche Betroffenheitsprüfung verschoben. Der DAV bezweifelt deswegen den tatsächlichen Entlastungseffekt, denn um Rechtsschutzrisiken und Abwägungsfehler zu vermeiden, könnte weiterhin vorsorglich beteiligt werden. Gemeinden sollten deshalb dokumentieren, warum bestimmte Personen oder Stellen nicht erneut beteiligt wurden. Bei einer zu engen Handhabung bestehen andernfalls Beteiligungs- und Rechtsschutzrisiken (DAV).



Für uns ist das sehr praxisnah, weil Sicherheitswiederholungen ganze Verfahren ausbremsen können. **Mehrarbeit im Gepäck** bleibt bei der Abgrenzung: Wir müssen nachvollziehbar dokumentieren, welche Planänderungen tatsächlich neue Betroffenheiten auslösen.



05 Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung wird auf höchstens 45 Tage begrenzt

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 BauGB-E



Änderung

Nach geltendem Recht dauert die Veröffentlichung einen Monat, mindestens 30 Tage. Bei wichtigem Grund ist eine angemessene längere Frist möglich. Die Novelle begrenzt nun diese Verlängerung auf insgesamt höchstens 45 Tage.



Ziel

Die Beteiligungsdauer soll vorhersehbarer werden und kein offener Zeitfaktor im Verfahren sein. Gleichzeitig verbleibt ein begrenzter Puffer etwa für Ferienzeiten, Feiertage oder besonders umfangreiche Unterlagen.



Prognose

Für die Mehrzahl der Verfahren wird sich wenig ändern, weil schon heute häufig mit rund einem Monat gearbeitet wird. Relevanter ist die Obergrenze bei sehr umfangreichen oder zeitlich ungünstig liegenden Verfahren. Je stärker der Beteiligungszeitraum begrenzt wird, desto wichtiger wird, dass die Planunterlagen gut strukturiert, digital leicht auffindbar und für die Öffentlichkeit verständlich aufbereitet sind.



Bewertung

Die bessere Kalkulierbarkeit ist nachvollziehbar. Eine starre Obergrenze kann bei außergewöhnlich komplexen Planungen aber zu knapp sein. Um Beteiligungsrechte trotz knapper Fristen zu wahren, sollte deshalb besonders auf gute digitale Zugänglichkeit und verständliche Unterlagen geachtet werden (DAV). Kritik an zu knappen Beteiligungsfenstern wurde in der parlamentarischen Debatte geäußert.



Für unsere Verfahren eher Klarsteller als Beschleunigungsturbo. Meist arbeiten wir ohnehin mit etwa einem Monat. Relevant wird die Regelung vor allem dort, wo Beteiligungsfenster unnötig ausgedehnt werden.



06 Bauleitplanverfahren sollen innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden

Rechtsgrundlage: § 4b Abs. 3 S. 1 und 2 BauGB-E



Änderung

Der Entwurf gibt erstmals einen gesetzlichen Zeithorizont vor: Bauleitplanverfahren sollen grundsätzlich innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden. Zwischen dem Ende der förmlichen Beteiligung und der Veröffentlichung des Bauleitplans sollen zudem nicht mehr als zwölf Monate liegen. Beide Vorgaben sind allerdings Soll-Regelungen. Ihre Überschreitung macht den Plan nicht automatisch fehlerhaft und begründet keinen individuellen Anspruch auf Abschluss innerhalb der Frist.



Ziel

Lange Phasen des Stillstands sollen politisch und organisatorisch schwerer zu rechtfertigen sein. Der Gesetzgeber will einen Erwartungshorizont setzen und Gemeinden dazu anhalten, Verfahren aktiv zu steuern.



Prognose

Als rechtlich erzwingbarer Beschleunigungshebel ist die Regelung schwach. Komplexe Fachfragen, politische Richtungsentscheidungen, Gutachten oder personelle Engpässe verschwinden nicht durch eine Soll-Frist. Wirkung dürfte sie eher als Rechtfertigungsdruck entfalten. Verzögerungen werden sichtbarer und müssen weiterhin sachlich erklärt werden.



Bewertung

Der Bundesrat fordert die Streichung der Soll-Fristen. Seine Kritik: keine echte Beschleunigungswirkung, zusätzlicher Berichtsdruck und die Gefahr, dass Kommunen trotz sachlicher Gründe unter Rechtfertigungszwang geraten. Dem steht der nachvollziehbare Wunsch nach einem verbindlicheren Planungstakt gegenüber. So kritisiert die Immobilienwirtschaft die Fristen als wirkungslos, solange verbindliche Rechtsfolgen bei Fristüberschreitung fehlen (ZIA).



Als politischer Erwartungshorizont nützlich, als rechtlich erzwingbarer Beschleunigungshebel schwach. Aus unserer Sicht bleibt das ein **Papiertiger**, solange Rechtsfolge, Personalressourcen und geklärte Fachfragen fehlen.



07 Der Verfahrensstand soll fortlaufend im Internet sichtbar sein

Rechtsgrundlage: § 4b Abs. 3 S. 3 BauGB-E



Änderung

Die Gemeinde soll künftig fortlaufend im Internet über den Stand des Bauleitplanverfahrens informieren. Dazu gehören insbesondere zentrale Verfahrensdaten und bei einer Überschreitung der neuen Soll-Fristen die maßgeblichen Gründe.



Ziel

Planungsverfahren sollen für Öffentlichkeit, Politik und Vorhabenträger nachvollziehbarer werden. Gleichzeitig soll die Sichtbarkeit von Stillständen einen organisatorischen Anreiz schaffen, Verfahren aktiv weiterzuführen.



Prognose

Für Beteiligte ist ein verlässlicher Online-Status praktisch hilfreich. Bei Gemeinden mit guten digitalen Planungsportalen ist der Zusatzaufwand gering. Für andere entsteht ein größerer „Pflegeaufwand“. Die Qualität hängt davon ab, ob der Status tatsächlich aktuell gehalten wird.



Bewertung

Transparenz ist grundsätzlich positiv. Der Bundesrat sieht die Pflicht im Zusammenhang mit den Zwei-Jahres-Fristen jedoch als zusätzliche Bürokratie ohne sicheren Beschleunigungseffekt oder erkennbaren Mehrwert für die Öffentlichkeit. Ein sinnvoller Mittelweg wäre eine schlanke, möglichst standardisierte und weitgehend automatisierte Statusinformation statt neuer manueller Berichtspflichten (Bundesrat).



Kein materieller Durchbruch, aber für unsere Projektsteuerung und Vorhabenträgerkommunikation hilfreich. Der Nutzen entsteht nur, wenn der Status aktuell, schlank und standardisiert gepflegt wird.



08 Altpläne können gezielt auf die geltende BauNVO umgestellt werden

Rechtsgrundlage: § 13 BauGB-E



Änderung

Die Novelle stellt ausdrücklich klar, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB genutzt werden kann, wenn ein Bebauungsplan lediglich auf die jeweils geltende Fassung der BauNVO umgestellt wird und die sonstigen Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens vorliegen. Bisher fehlt eine solche ausdrückliche Spezialregel.



Ziel

Historisch gewachsene Bebauungspläne sollen leichter an die aktuelle Systematik der BauNVO angepasst werden können, ohne allein dafür ein vollständiges Regelverfahren durchlaufen zu müssen. Praktisch geht es darum, veraltete Zulässigkeitslogiken an die aktuelle BauNVO-Systematik anzuschließen, ohne das städtebauliche Grundkonzept des Plans neu aufzurollen.



Prognose

Die Anwendung dieses Instruments wird kein Massenphänomen werden. Bei älteren Bebauungsplänen sind häufig weitere Planänderungen erforderlich, etwa hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, des Nutzungsmaßes, der Erschließung, Grünfestsetzungen oder des Immissionsschutzes. Sinnvoll ist die Umstellung vor allem dort, wo das städtebauliche Grundziel des Plans weiterhin trägt und lediglich die zugrunde liegende BauNVO-Fassung modernisiert werden soll.



Bewertung

Die ausdrückliche Rechtsgrundlage schafft willkommene Sicherheit für ein praktisch sinnvolles Update-Instrument. Die Flexibilisierung wird begrüßt, da Kommunen so effizienter auf notwendige Anpassungen reagieren können, ohne die Last des Regelverfahrens tragen zu müssen. In den ausgewerteten Stellungnahmen steht die Regelung nicht im Zentrum der Kritik und wird als Erleichterung für die kommunale Planung bewertet (ZIA, Bundesrat).



Für alte Pläne mit tragfähigem Grundkonzept kann das ein gutes Spezialwerkzeug sein. Sobald Dichte, Nutzung, Erschließung oder Immissionsschutz neu sortiert werden müssen, brauchen wir aber mehr als ein reines BauNVO-Update.



09

Die Schwellenwerte des beschleunigten Verfahrens werden angehoben

Rechtsgrundlage: § 13a Abs. 1 BauGB-E

**Änderung**

Im geltenden § 13a BauGB liegt die untere Schwelle für das beschleunigte Verfahren bei weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Für 20.000 bis unter 70.000 m² ist eine Vorprüfung erforderlich. Der Entwurf hebt diese Werte auf weniger als 30.000 m² bzw. 30.000 bis unter 100.000 m² an.

**Ziel**

Mehr Vorhaben der Innenentwicklung sollen das beschleunigte Verfahren nutzen können. Der Gesetzgeber will damit insbesondere Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen erleichtern. Damit rücken auch größere Innenentwicklungsflächen stärker in den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens.

**Prognose**

Die Änderung erweitert den praktischen Anwendungsbereich. Für größere Nachverdichtungs-, Konversions- und Brachflächenprojekte kann die Änderung daher ein echter praktischer Hebel sein. Umweltbelange müssen jedoch weiterhin in die Abwägung eingestellt werden.

**Bewertung**

Aus Projekt- und Beschleunigungssicht ist die Erhöhung attraktiv und wird insbesondere von der Immobilienwirtschaft als zentraler Fortschritt für die Innenentwicklung gesehen. Aus Umwelt- und Beteiligungs Perspektiven wird hingegen kritisch hinterfragt, ob künftig auch größere Vorhaben in einem verkürzten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung umgesetzt werden können (Deutsche Umwelthilfe). Da die Umweltbelange aber weiterhin ermittelt und in die Abwägung eingestellt werden müssen, muss sich daraus kein gravierender Nachteil ergeben, sofern sorgfältig gearbeitet wird. Zudem weist der ZIA kritisch darauf hin, dass Gemeinden aus Vorsorge- oder Haftungsgründen Gutachten und Prüfungen im Umfang des Regelverfahrens verlangen könnten, was den angestrebten Beschleunigungseffekt begrenzen würde.



Für Innenentwicklung, Konversion und größere Nachverdichtungsflächen aus unserer Sicht einer der stärksten Punkte in der aktuellen Novelle. Umweltbelange verschwinden nicht, aber mehr Projekte können verfahrensrechtlich schlanker aufgesetzt werden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. **flexibler.** nachhaltiger. kontrollierbarer. klarer. einzelhandelsfreundlicher.

Die Flexibilitätsänderungen betreffen sehr unterschiedliche Ebenen: den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Außenbereich und die Baugebietssystematik der BauNVO. Die Änderungen werden anhand von vier Aspekten betrachtet.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das bringen?



Prognose

Wie ist die praktische Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie ist die Änderung fachlich zu bewerten?



Hinweis zur Rubrik "Bewertung":

Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.



Rechtsstand:

Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

01

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aus der Satzung herausgelöst

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3 BauGB-E



Änderung

Heute wird der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nimmt damit an dessen normativer Bindungswirkung teil. Künftig soll der VEP hingegen Anlage bzw. Bestandteil des Durchführungsvertrags sein. Abweichungen vom VEP können dann durch Vertragsänderung erfolgen, solange der Bebauungsplan selbst nicht geändert werden muss.



Ziel

Projektoptimierungen nach Satzungsbeschluss sollen nicht wegen jeder VEP-Abweichung ein Bebauungsplanänderungsverfahren auslösen. Zugleich soll eine typische Fehlerquelle aus mangelnder Kongruenz zwischen Plan, VEP und Vertrag reduziert werden.



Prognose

Das ist für vorhabenbezogene Pläne praktisch sehr relevant. Gerade bei größeren Projekten ändern sich Kubatur, Erschließung oder Freiraumdetails im weiteren Planungsprozess. Praktisch kann das vermeiden, dass jede projekttechnische Fortschreibung automatisch wieder auf die Satzungsebene zurückschlägt. Die Flexibilität bleibt allerdings konsensual: die Plangeberin muss die Vertragsänderungen mittragen.



Bewertung

Die Herauslösung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann als eine sehr praxisnahe Reform der Novelle bewertet werden. Der DAV begrüßt die Entkopplung und den Gewinn von Flexibilität und Rechtssicherheit deutlich. Voraussetzung ist aber, dass der Bebauungsplan selbst einen belastbaren städtebaulichen Rahmen setzt, damit wesentliche Entscheidungen nicht lediglich von der Plan- auf die Vertragsebene verlagert werden (DAV).



Für vorhabenbezogene Bebauungspläne extrem praxisnah. Nach Satzungsbeschluss ändern sich bei größeren Projekten oft technische, freiraumplanerische oder hochbauliche Details; wenn das künftig eher über den Durchführungsvertrag steuerbar ist, reduziert das typische Änderungsrisiken.



02 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf einen breiteren Planungsrahmen setzen

Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB-E



Änderung

Gemäß der Novelle sollen rahmensetzende Festsetzungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur bei der Art der baulichen Nutzung, sondern auch beim Maß der baulichen Nutzung und bei der überbaubaren Grundstücksfläche möglich sein. Der konkrete Inhalt kann innerhalb dieser planerischen Box über VEP und Durchführungsvertrag ausgestaltet werden.



Ziel

Der Bebauungsplan soll nicht jede projektbezogene Einzelheit normativ festschreiben müssen. Damit können spätere Optimierungen innerhalb eines städtebaulich vorgegebenen Rahmens ohne Satzungsänderung möglich werden. Der Rahmen muss dabei so bestimmt sein, dass die wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen weiterhin auf Bebauungsplanebene erkennbar und abwägbar bleiben.



Prognose

Im Zusammenspiel mit der VEP-Verlagerung entsteht ein echter Flexibilitätssprung. Je großzügiger der Rahmen, desto wichtiger wird aber die vorgelagerte Frage, welche Belange bereits auf Planebene abschließend untersucht und abgewogen werden müssen. Besonders relevant wird das bei Dichte, Baukörperstellung, Erschließung, Lärm, Verschattung, Freiraum und Nachbarschaftsbelangen.



Bewertung

Der DAV sieht die Erweiterung positiv, weist aber zu Recht darauf hin, dass ein breiterer Planrahmen selbst rechtssicher abgewogen sein muss. Transparenz und Untersuchungstiefe dürfen nicht dadurch verloren gehen, dass zu viele wesentliche Fragen in den Vertrag verschoben werden (DAV).



Im Zusammenspiel mit der VEP-Verlagerung entsteht echte Beweglichkeit für die Projektentwicklung. Wir müssen aber darauf achten, dass der Bebauungsplan weiterhin den abwägungsfesten städtebaulichen Rahmen setzt und nicht zu viele wesentliche Fragen in den Vertrag verschiebt.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

03

Der Flächennutzungsplan kann bestimmte Außenbereichsvorhaben deutlich stärker steuern

Rechtsgrundlage: § 5 Abs. 5 und § 35 Abs. 1a BauGB-E



Änderung

Für bestimmte Nutzungen, die typischerweise nicht nur im Siedlungsbe-
reich stattfinden, kann der Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit
einer deutlich stärkeren positiven Wirkung darstellen. Entspricht ein
sonstiges Vorhaben einer solchen Darstellung, soll ihm eine Reihe ande-
rer öffentlicher Belange nicht mehr entgegengehalten werden können.
Die stärkere Wirkung gilt damit nur für den gesetzlich vorgesehenen An-
wendungsbereich und nicht für beliebige Außenbereichsvorhaben.



Ziel

Die Gemeinde soll bestimmte Außenbereichsnutzungen - etwa erneuer-
bare Energien, Elektromobilität oder Rechenzentren - vorausschauend
räumlich ordnen können, ohne für jeden Standort zwingend einen Be-
bauungsplan aufstellen zu müssen.



Prognose

Das kann für großräumige Standortsteuerung interessant werden. Der
praktische Wert hängt stark davon ab, wie präzise die FNP-Darstellung
vorbereitet wird und welche sonstigen Fach- und Raumordnungsanfor-
derungen daneben bestehen bleiben. Je stärker der Flächennutzungs-
plan Zulässigkeiten vorbereitet, desto sorgfältiger muss die Gemeinde
bereits auf FNP-Ebene Standortkonflikte, Alternativen und Auswirkun-
gen prüfen.



Bewertung

Mehr kommunale Steuerung im Außenbereich ist grundsätzlich attraktiv.
So wird das Instrument von DAV, VKU und ZIA aufgrund der Zeitersparnis
bei Bebauungsplanverfahren begrüßt. Gleichzeitig erhöht die stärkere
Rechtswirkung die Anforderungen an die FNP-Ebene. Damit die Regelung
tatsächlich beschleunigt, darf der FNP nicht mit der bisherigen eher vor-
bereitenden Planungsdichte behandelt werden. Stattdessen muss be-
reits auf FNP-Ebene eine belastbare Abwägung geliefert werden (DAV,
VKU, Bundesrat).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für strategische
Standortfragen im Außenbereich. Der FNP bekommt
mehr Steuerungskraft – mit Mehrarbeit im Gepäck:
Standortentscheidung, Alternativenprüfung und Abwägung müssen
bereits auf dieser Ebene sauber tragen.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

04

Erweiterung bestehender Wohngebäude im Außenbereich auf bis zu vier Wohnungen

Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB-E



Änderung

Die Begünstigung für die Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude im Außenbereich soll künftig bis zu vier statt wie bisher bis zu zwei Wohnungen erfassen.



Ziel

Vorhandener Gebäudebestand soll besser zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums genutzt werden können, ohne neue Siedlungsansätze im Außenbereich zu schaffen.



Prognose

In ländlichen Räumen und bei großen Bestandsgebäuden kann die Änderung praktisch relevant sein. Sie bleibt aber an die engen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 BauGB gebunden und ist kein allgemeiner Wohnungsbauprivilegierungstatbestand.



Bewertung

Laut Bundesrat ist eine Ausnutzung aller bestehenden Möglichkeiten der Wohnraumversorgung für einen zusätzlichen Wohnungsbau erforderlich. Die gewollte Bestandsaktivierung statt zusätzlicher Flächeninanspruchnahme ist daher planerisch gut nachvollziehbar. Im Einzelfall müssen Erschließung, Ortsbild und die Vermeidung schleichender Splittersiedlungen im Blick bleiben (Bundesrat).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für Fälle, in denen Wohnnutzung im Außenbereich bereits vorhanden ist und sinnvoll weitergenutzt werden soll. Der praktische Wert liegt darin, Bestand behutsam zu aktivieren, ohne daraus einen neuen Siedlungsansatz werden zu lassen.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

05

Feuerwehr- und Rettungsdiensteinrichtungen erhalten eine eigene Teilbegünstigung

Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 7 BauGB-E



Änderung

Die Novelle ergänzt einen neuen Tatbestand für bestimmte Einrichtungen von Feuerwehr und Rettungsdienst im Außenbereich. Damit wird ihre Zulassung erleichtert, ohne sie vollständig den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB gleichzustellen.



Ziel

Standortanforderungen von Gefahrenabwehr und Rettungswesen sollen besser berücksichtigt werden, wenn geeignete Standorte am Siedlungsrand oder im Außenbereich erforderlich sind.



Prognose

Ein spezialisiertes, aber für Kommunen durchaus relevantes Instrument. Es wird vor allem dort helfen, wo Standortanforderungen und die Grundstücksverfügbarkeit mit den bisherigen Außenbereichsregeln kollidieren.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für notwendige Infrastruktur außerhalb bestehender Ortslagen. Es hilft, funktional begründete Standorte besser einzuordnen – bleibt aber klar auf Feuerwehr und Rettungsdienst begrenzt.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

06

Elektrizitätsversorgung und erneuerbare Energien in Baugebieten leichter zulässig

Rechtsgrundlage: § 14 BauNVO-E



Änderung

Der geltende § 14 BauNVO kennt bereits Nebenanlagen sowie bestimmte Energieanlagen. Anlagen zur Versorgung eines Baugebiets sind hingegen nur als Ausnahme zulässig. Der Entwurf hebt bestimmte Anlagen zur Elektrizitäts- und erneuerbaren Energieversorgung in die regelhafte Zulässigkeit, soweit der Bebauungsplan sie nicht ausschließt und die Gebietsverträglichkeit gewahrt bleibt.



Ziel

Die Energieinfrastruktur eines Quartiers soll nicht an einer unnötig starren Zulässigkeitssystematik scheitern, sodass etwa Trafostationen oder gemeinschaftliche Energieanlagen einfacher umgesetzt werden können. Damit wird Energieversorgung stärker als regulärer Bestandteil der Quartiersplanung behandelt.



Prognose

Mit Elektrifizierung, Wärmewende und dezentraler Energieerzeugung wird die Regelung an Bedeutung gewinnen. Sie schafft vor allem Flexibilität, wenn Lage und technische Ausgestaltung einzelner Anlagen bei Planaufstellung noch nicht abschließend feststehen. Praktisch relevant ist das insbesondere bei größeren Bebauungsplänen für neue Quartiere, sofern die Energie- bzw. Wärmeversorgung zentral erfolgen soll.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für unsere Verfahren ist das ein **Leben-leichter-Macher** im Hintergrund. Energieversorgung gehört längst zur Quartiersplanung dazu. Hilfreich ist, wenn Trafostandorte, Energiezentralen und Anlagen erneuerbarer Energien planungsrechtlich nicht wie ein Sonderfall behandelt werden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

07 Kerngebiete werden systematisch stärker für Wohnen geöffnet

Rechtsgrundlage: § 7 BauNVO-E



Änderung

Wohnen ist im Kerngebiet nicht neu: Der geltende § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO erlaubt bereits sonstige Wohnungen nach Maßgabe des Bebauungsplans. Der Entwurf verankert Wohnen nun stärker im Zweck des Kerngebiets, wenn der Bebauungsplan dies vorsieht, und löst damit die Gebietskategorie weiter vom ausschließlich zentralen Geschäfts- und Verwaltungsbild. Der Kerngebietscharakter bleibt dabei erhalten. Wohnen tritt hinzu, ersetzt aber nicht die zentralen Funktionen von Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.



Ziel

Innenstädtische Lagen sollen leichter gemischt und auch außerhalb klassischer Geschäftszeiten belebt werden können. Die Novelle reagiert damit gleichermaßen auf den großen Wohnraumbedarf und den Strukturwandel. Besonders relevant ist dies für Innenstädte, in denen Büro-, Handels- oder Dienstleistungsflächen wegbrechen und daher zunehmend durch Wohnen ergänzt werden sollen.



Prognose

Bislang musste für Innenstadtlagen eine Entscheidung getroffen werden, ob dort großflächiger Einzelhandel stattfinden soll, der – abgesehen von dafür ausgewiesenen Sonstigen Sondergebieten – nur in Kerngebieten möglich ist, oder das Gebiet auch dem Wohnen dienen soll.

Zukünftig dürfen beide Nutzungen gleichzeitig stattfinden. Die Entwicklungsspielräume von Stadtzentren werden somit deutlich ausgeweitet.



Bewertung

Die Modernisierung des Kerngebietsbegriffs erscheint sinnvoll. Entscheidend bleibt der Schutz zentraler Funktionen und konfliktträchtiger Nutzungen vor heranrückender Wohnbebauung. Insbesondere wird eine Anpassung der Immissionsschutzregelungen angeregt (ZIA).



Für uns ist das ein **Game-Changer** für gemischte Zentrenlagen. Kerngebiete können künftig deutlich stärker für Wohnen geöffnet werden, ohne ihre zentralen Funktionen aufzugeben. Gerade in Innenstadtlagen mit Handels- und Bürostrukturwandel schafft das neue Spielräume, solange Lärm, Gewerbe, Handel und zentrale Nutzungen sauber mitgedacht werden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

08

Musikclubs werden als eigene Nutzungsart sichtbar

Rechtsgrundlage: § 4a bis § 9 und § 11 BauNVO-E



Änderung

Musikclubs sollen in der BauNVO als eigenständige Nutzungsart geregelt werden und erhalten damit eine von der bisherigen Einordnung als Vergnügungsstätte gelöste planungsrechtliche Behandlung. Auch ein spezielles Sondergebiet für Musikclubs wird ausdrücklich genannt.



Ziel

Kulturorte sollen planungsrechtlich differenzierter gesteuert werden können. Die bisherige Zuordnung zu Vergnügungsstätten bildet Funktion und Konfliktprofil von Musikclubs nur unvollständig.



Prognose

Für die allgemeine Bauleitplanung bleibt das ein Einzelfallthema, für Großstadtlagen und Kulturquartiere kann die neue Typisierung aber echte Bedeutung haben. Vermutlich wird die neue Regelung den größten Effekt aber darin haben, dass zukünftig Musikclubs in Baugebieten, die auch oder überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt sein sollen, ausgeschlossen werden.



Bewertung

Die differenziertere Typisierung ist fachlich nachvollziehbar. Sie beseitigt jedoch keine Lärmkonflikte. Entscheidend bleiben Standort, Immissionschutz und das konkrete Nutzungskonzept. Der DAV spricht sich zusätzlich für eine Einstufung oder Gleichstellung von Musikclubs als Anlage für kulturelle Zwecke aus, um der besonderen Schutzbedürftigkeit von Clubs gerecht zu werden (DAV).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für Kultur- und Großstadtquartiere. Die eigene Typisierung macht Musikclubs planungsrechtlich sichtbarer und besser steuerbar. Lärm- und Nutzungskonflikte löst sie aber nicht automatisch.



09 Experimentelle Sondergebiete erlauben neue Nutzungsmischungen

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 2a BauNVO-E



Änderung

Mit dem experimentellen Sondergebiet soll die Gemeinde eine Gebietsmischung festsetzen können, die von den klassischen Baugebietstypen der §§ 3 bis 9 BauNVO abweicht. Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen müssen im Plan näher bestimmt und einander verträglich zugeordnet werden.



Ziel

Neue Stadtbausteine sollen nicht daran scheitern, dass ihre Nutzungsmischung in keine bestehende Gebietsschublade passt - etwa Einzelhandel im Erdgeschoss mit sehr flexibler Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Dienstleistungen darüber. Das Instrument soll also Passgenauigkeit schaffen, wenn weder Mischgebiet, urbanes Gebiet, Kerngebiet noch klassisches Sondergebiet die gewünschte Nutzungsmischung sachgerecht abbilden.



Prognose

Das Instrument kann für innovative Quartiere interessant sein, wird aber hohe Anforderungen an Festsetzungssystematik und Abwägung stellen. Gerade weil die standardisierte Schutzlogik eines Baugebietstyps teilweise verlassen wird, muss der Plan die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen selbst sauber herleiten.



Bewertung

Der DAV äußert deutliche rechtsstaatliche und vollzugspraktische Bedenken und hinterfragt die Notwendigkeit der Neuregelung aufgrund der bestehenden und bereits flexiblen Sondergebietsregelung nach § 11 Abs. 2 BauNVO. Der Verzicht auf das Kriterium der “wesentlichen Unterscheidung” kann zu Rechtsunsicherheiten in der Anwendung führen (DAV).



Planerisch reizvoll für hybride Quartiere und damit ein möglicher **Game-Changer**. Der kommt allerdings mit **Mehrarbeit im Gepäck**: Die Nutzungsverträglichkeit muss im Plan selbst sauber geregelt werden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

10 Bestimmte Feinsteuerungen brauchen keine "besonderen" städtebaulichen Gründe mehr

Rechtsgrundlage: § 1 BauNVO-E



Änderung

Bei ausgewählten Differenzierungen innerhalb der BauNVO soll das zusätzliche Erfordernis "besonderer städtebaulicher Gründe" entfallen. Das bedeutet nicht, dass Festsetzungen grundlos zulässig werden: Sie müssen weiterhin städtebaulich erforderlich sein und abgewogen werden.



Ziel

Gemeinden sollen Nutzungen innerhalb eines Baugebiets leichter nach Geschossen, Teilbereichen oder anderen planerischen Kriterien steuern können, ohne sich eine „Sonderbegründung“ ausdenken zu müssen. Praktisch betrifft das etwa die gezielte Steuerung von Erdgeschossnutzungen, Wohnanteilen, gewerblichen Nutzungen oder bestimmten Nutzungsarten in Teilbereichen eines Baugebiets.



Prognose

Die Änderung kann die Planbegründung vereinfachen. In der Praxis war es aber auch bislang immer möglich, in ausreichendem Maße Argumente für die Feinsteuerung zu finden.



Bewertung

Die Entlastung von einer teilweise formelhaften Zusatzhürde ist sinnvoll. Sie sollte nicht mit einer Absenkung der eigentlichen städtebaulichen Erforderlichkeit verwechselt werden. Besonders im Interesse der Rechtssicherheit bleibt es daher wichtig, bei differenzierten Festsetzungen die notwendige Sorgfalt beizubehalten (DAV).



Für uns ist das ein Leben-leichter-Macher bei Erdgeschossnutzungen, Wohnanteilen und Teilbereichssteu-
erung. In guter Planung ließen sich besondere Gründe
meist auch bisher finden. Die Neuerung nimmt aber eine formelle Zu-
satzhürde aus der Begründung.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. **nachhaltiger**. kontrollierbarer. klarer. einzelhandelsfreundlicher.

Hier stehen Regelungen im Vordergrund, die Rechtsbegriffe, digitale Standards oder Gewichtungen vereinheitlichen. Diese Gesetzesänderungen schaffen keine neuen Handlungsmöglichkeiten. Die bestehende Praxis wird nur klarer formuliert oder bundesweit einheitlicher gefasst. Vier Punkte zeigen, was sich konkret ändert.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das bringen?



Prognose

Wie ist die praktische Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie ist die Änderung fachlich zu bewerten?

i Hinweis zur Rubrik "Bewertung":
Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.

§ Rechtsstand:
Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

01

Die dreifache Innenentwicklung wird ausdrückliches Leitbild

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauGB-E



Änderung

Die Novelle beschreibt Innenentwicklung ausdrücklich als Zusammenspiel von baulicher Entwicklung, Grün- und Freiraumentwicklung sowie Mobilität. Damit wird kein neuer Festsetzungstatbestand geschaffen, sondern das gesetzliche Leitbild der Innenentwicklung inhaltlich erweitert und geschärft.



Ziel

Nachverdichtung soll nicht allein als zusätzliche Baumasse verstanden werden. Dichte, Freiraumqualität, Klimaanpassung und Mobilität sollen von Beginn an gemeinsam geplant werden.



Prognose

Die Wirkung wird vor allem argumentativ sowie konzeptionell sein und wird praktisch dazu führen, dass Nachverdichtung stärker über ein integriertes Konzept begründet werden muss: Mehr Baumasse allein genügt nicht, wenn Freiraum, Mobilität, Klimaanpassung und Aufenthaltsqualität nicht mitgedacht werden.



Bewertung

Die integrative Zielrichtung ist fachlich überzeugend, aber vielerorts längst gelebte Praxis. Der DAV bewertet die neue Systematisierung der Planungsgrundsätze insgesamt als sinnvoll, weist aber auf anfängliche Rechts- und Anwendungsschwierigkeiten hin. Praktisch sollte das Leitbild nicht zu einer bloßen zusätzlichen Begründungsformel werden, sondern früh in Entwurf und Gutachterkoordination einfließen (DAV).



Für uns ist das ein **Argumente-Booster** für gute Innenentwicklung. Nachverdichtung wird stärker daran gemessen, ob Gebäude, Freiraum, Klima und Mobilität zusammengedacht werden. Fachlich richtig, aber mit **Mehrarbeit im Gepäck**, weil die Entwurfs- und Begründungsebene enger zusammenrücken.



02 Klimaanpassung und wassersensible Stadtentwicklung werden konkretisiert

Rechtsgrundlage: § 1 und § 1a BauGB-E



Änderung

Klimaanpassung ist schon heute ein Belang der Bauleitplanung. Der geltende § 1a BauGB verlangt bereits, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Vermeidung und Anpassung Rechnung zu tragen. Neu ist die deutlich konkretere gesetzliche Ausformung. Der Entwurf nennt unter anderem Klimaanpassungs- und Starkregenkonzepte, Hochwasserinformationen, natürlichen Klimaschutz und das Ziel eines möglichst naturnahen Wasserhaushalts.



Ziel

Vorhandene kommunale Klimaanpassungs- und Risikokonzepte sollen stärker in die verbindliche Planung durchschlagen. Wasserrückhalt, Versickerung, Verdunstung und Entsiegelung sollen nicht nur fachplanerische Zusatzthemen, sondern selbstverständlicher Teil städtebaulicher Abwägung sein.



Prognose

Wir erwarten vor allem eine Verstärkung und Strukturierung bereits laufender Praxis: vorhandene Fachinformationen sind konsequent in der Planung zu berücksichtigen. Wo Kommunen gute Starkregen- oder Klimaanpassungskonzepte haben, werden diese künftig noch relevanter für die Bauleitplanung. Zwar entstehen daraus nicht automatisch zusätzliche Gutachten. Es muss aber damit gerechnet werden, dass diese zukünftig auch in den Kommunen gefordert werden, wo das Thema der Grund-

stücksentwässerung bislang in das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden konnte.



Bewertung

Der VKU begrüßt die stärkere gesetzliche Verankerung ausdrücklich und fordert zugleich, wasserwirtschaftliche Belange früh und verbindlich einzubeziehen. Gleichzeitig weist der ZIA darauf hin, dass zusätzliche klima- und wasserbezogene Prüfanforderungen die erhoffte Verfahrensbeschleunigung wieder relativieren können. Aus Planungssicht ist die Konkretisierung sinnvoll, solange sie vorhandene Fachgrundlagen besser nutzbar macht und nicht zu parallelen Doppelkonzepten führt (VKU, ZIA).



Inhaltlich längst Praxis, aber nun gesetzlich sichtbar. Der **Argumente-Booster** kommt mit **Mehrarbeit im Gepäck**: Entwässerung, Starkregen, Bäume, Verdunstung und Hitzevorsorge müssen früher in den Entwurf, sonst drohen spätere Umplanungsschleifen.



03

Technische Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden festsetzbar

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB-E



Änderung

Das geltende Recht erlaubt bereits Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Der Entwurf differenziert die Niederschlagswasserbewirtschaftung stärker aus und schafft ausdrücklich Raum für technische Vorkehrungen wie dezentrale Versickerungsanlagen, Zisternen oder Retentionsdächer. Die Gesetzesbegründung spricht selbst von einer bislang bestehenden Lücke bei technischen Vorkehrungen.



Ziel

Regenwasserkonzepte sollen unmittelbar planungsrechtlich abgesichert werden können. Niederschlag soll stärker vor Ort zurückgehalten, versickert oder verdunstet werden, um Starkregenfolgen zu mindern und Grundwasserverfügbarkeit zu stärken.



Prognose

Für Angebotsbebauungspläne mit differenzierter Eigentümerstruktur ist das praktisch relevant, weil technische Elemente hier nicht über Verträge gesichert werden können. Die Festsetzung sollte aber flexibel und robust genug bleiben, um spätere Optimierungen zuzulassen.



Bewertung

Die klarere Rechtsgrundlage ist fachlich zu begrüßen, durch ihre Verbindlichkeit trägt sie wesentlich zu einer nachhaltigen, klimaangepassten Siedlungsentwicklung bei. Kritisch wäre eine zu detaillierte Festsetzung, die technische Innovation oder notwendige Anpassungen im Genehmigungsverfahren blockiert. Sinnvoll ist daher eine planerisch klare, aber nicht unnötig ausführungsfixierte Formulierung (VKU).



Sehr praktisch für Angebotsbebauungspläne und größere Quartiere. Zisternen, dezentrale Versickerung oder Retentionsdächer können rechtssicher festgesetzt werden, sollten aber nicht so detailliert geregelt werden, dass technische Weiterentwicklung blockiert wird.



04 Multifunktionale Auffangflächen bekommen eine ausdrückliche Festsetzungsgrundlage

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB-E



Änderung

Der Entwurf nennt ausdrücklich Flächen zur zeitweisen Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser, die zugleich einer anderen Nutzung dienen können. Damit lassen sich etwa Plätze, Spiel- oder Stellplatzflächen planungsrechtlich als temporäre Retentionsräume absichern.



Ziel

In dicht bebauten Quartieren sollen Flächen nicht dauerhaft nur für seltene Starkregenereignisse freigehalten werden müssen. Die gleiche Fläche kann Alltags- und Vorsorgefunktion verbinden.



Prognose

Durch die Regelungsmöglichkeit werden Unsicherheiten in der Planungspraxis beseitigt. Zwar war es auch bislang nicht unüblich, dass beispielsweise ein Quartiersplatz im Falle eines Starkregenereignisses zugleich als Polderfläche diene. Bislang war es aber nicht möglich, dem Quartiersplatz diese Zusatzfunktion planungsrechtlich zuzuweisen.



Bewertung

Das Instrument entspricht moderner blau-grüner Infrastrukturplanung und ist fachlich positiv zu bewerten. In der Umsetzung müssen Nutzungskonflikte, Verkehrssicherung, Barrierefreiheit und Pflege von Anfang an mitgeplant werden. Stimmen aus der Wasserwirtschaft unterstützen eine stärkere wassersensible Stadtentwicklung (VKU).



Ein anschauliches Schwammstadt-Instrument und für dichte Quartiere ein **Leben-Leichter-Macher**. Plätze, Spielbereiche oder Stellplätze können Alltagsfunktion und Starkregenvorsorge verbinden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

05

Geruchsimmissionen können mit TA-Luft-Werten konkreter gesteuert werden

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB-E



Änderung

Der Festsetzungskatalog soll ausdrücklich ermöglichen, auf Grundlage von Anhang 7 der TA Luft bestimmte Werte zum Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen festzusetzen. Damit wird eine unmittelbar planungsrechtliche Konkretisierung von Geruchskonflikten möglich.



Ziel

Konflikte zwischen empfindlichen Nutzungen und geruchsrelevanten Betrieben sollen präziser im Bebauungsplan gelöst werden können, statt allein auf nachgelagerte immissionsschutzrechtliche Prüfungen verwiesen zu sein.



Prognose

Für unsere typischen Projekte wird das eher ein Spezialinstrument bleiben. In agrarisch, industriell oder gewerblich vorbelasteten Lagen kann es dagegen sehr wertvoll sein. Das gilt insbesondere dort, wo neue empfindliche Nutzungen an bestehende geruchsrelevante Betriebe heranrücken oder Nutzungskonflikte planerisch vorstrukturiert werden müssen.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für konfliktbelastete Standorte, an denen Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft oder andere geruchsrelevante Nutzungen näher zusammenrücken. Der praktische Wert liegt darin, Geruch nicht nur gutachterlich zu behandeln, sondern auch planungsrechtlich konkreter steuern zu können.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

06

Maßnahmen zur Gassicherung werden ausdrücklich genannt

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB-E



Änderung

Der Entwurf ergänzt die bestehende Festsetzungsgrundlage um Maßnahmen zur Gassicherung, etwa von Bodengasen in Marschgebieten mit Weichschichten wie Klei oder Torf. Die Regelung ist vor allem als Klarstellung und rechtliche Absicherung technischer Schutzmaßnahmen zu verstehen.



Ziel

Wo Bodengase ein reales Risiko darstellen, sollen notwendige bauliche Sicherungen unmittelbar aus dem Bebauungsplan heraus abgesichert werden können.



Prognose

Regional kann das sehr hilfreich sein, bundesweit bleibt es ein Nischenthema. Es wird weder neue Probleme erzeugen noch bestehende Gassicherungsplanung grundlegend verändern.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für Standorte mit besonderen Untergrundrisiken. Die ausdrückliche Festsetzungsmöglichkeit hilft, Gassicherung nicht nur als nachgelagerte technische Auflage zu sehen, sondern früh in die planungsrechtliche Konfliktlösung einzubauen.



07 Dach- und Fassadenbegrünung wird im Festsetzungskatalog ausdrücklicher gefasst

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB-E



Änderung

Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen gibt es bereits heute. Der Entwurf formuliert Nummer 25 neu und nennt ausdrücklich auch Teile baulicher Anlagen, insbesondere Dächer und Fassaden. Damit wird eine in der Praxis bereits genutzte Begrünungssteuerung klarer im Gesetz verankert. Ergänzt wird die Regelung durch die Sollvorschrift, im Bebauungsplan gezielt auf die Möglichkeit der Anordnung eines Pflanzgebots nach § 178 BauGB (siehe nachfolgenden Punkt) hinzuweisen.



Ziel

Begrünung baulicher Anlagen soll rechtssicherer als Bestandteil von Klimaanpassung, Biodiversität und Freiraumkonzepten festgesetzt werden können. Sie wird damit stärker als regulärer Baustein städtebaulicher Qualität behandelt und nicht nur als freiwillige ökologische Zusatzmaßnahme.



Prognose

Die Bedeutung liegt vor allem in der Rechtsklarheit. Viele Kommunen arbeiten bereits mit Dach- und Fassadenbegrünungsfestsetzungen. Die Novelle wird deren Einsatz eher stabilisieren als neu erfinden.



Bewertung

Die ausdrückliche Verankerung wird positiv bewertet. Gleichzeitig wird vom Bundesrat der vorgesehene regelhafte Hinweis auf das Pflanzgebot (§ 178 BauGB) aufgrund von zusätzlicher Bürokratie und potenzieller Fehlerquellen bei der Planaufstellung kritisch gesehen. Der Bundesrat spricht sich daher für eine ersatzlose Streichung der Soll-Vorschrift aus. Aus Projektpraxis sollte aber zwischen städtebaulich erforderlicher Begrünung und technisch oder wirtschaftlich unverhältnismäßiger Detailsteuerung unterschieden werden. Gute Festsetzungen lassen funktionale Spielräume (Bundesrat).



Für uns ist das ein **Klarsteller**. Dach- und Fassadenbegrünung wird nicht neu erfunden, aber die Rechtsgrundlage wird stabiler und die Begrünung baulicher Anlagen als Planungsstandard sichtbarer.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

08

Das Pflanz- und Maßnahmengebot wird auf weitere Festsetzungen erweitert

Rechtsgrundlage: § 178 BauGB-E



Änderung

Nach geltendem § 178 BauGB kann die Gemeinde die Umsetzung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB durch Bescheid verlangen. Der Entwurf erweitert das Gebot insbesondere auf Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und stärkt damit auch den Vollzug von Ausgleichs- und Wiederherstellungsmaßnahmen.



Ziel

Grün- und Ausgleichsfestsetzungen sollen nicht nur auf dem Papier stehen, sondern zeitnah tatsächlich umgesetzt werden. Gerade naturschutzfachliche Maßnahmen entfalten ihre Wirkung oft erst nach Jahren.



Prognose

Die Regelung kann relevant werden, wenn Kommunen den Vollzug aktiv betreiben. Viele Defizite entstehen heute weniger an fehlenden Festsetzungen als an fehlender Nachverfolgung. Genau dort setzt die Erweiterung an.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für mehr Verbindlichkeit nach dem Satzungsbeschluss. Grün-, Klima- und Ausgleichsfestsetzungen müssen so formuliert sein, dass sie später nicht nur gut klingen, sondern auch überprüfbar und durchsetzbar sind. Die **Mehrarbeit im Gepäck** liegt für uns deshalb in der präzisen Festsetzungssystematik.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

09

Mit § 135e BauGB entsteht eine eigenständige Wiederherstellungssatzung

Rechtsgrundlage: § 135e BauGB-E



Änderung

Für städtische Ökosystemgebiete im Sinne der EU-Wiederherstellungsverordnung oder Teile davon kann die Gemeinde eine eigenständige Satzung erlassen. Darin kann sie unter anderem Anforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sowie an die Begrünung baulicher Anlagen stellen und ausgewählte grün- und freiraumbezogene Festsetzungen treffen. Das Instrument kann bestehende Bebauungspläne thematisch überlagern. Es handelt sich damit nicht um eine allgemeine Ersatzplanung für alle städtebaulichen Fragen, sondern um ein auf Grün-, Freiraum- und Wiederherstellungsziele zugeschnittenes Instrument.



Ziel

Die kommunale Umsetzung der Vorgaben zum Erhalt und zur Steigerung städtischer Grünflächen und der städtischen Baumüberschirmung soll mit einem schlankeren, thematisch fokussierten Instrument möglich sein, ohne für jede Fläche einen vollständigen Bebauungsplan ändern zu müssen.



Prognose

Das ist ein neues Werkzeug mit potenziell großräumiger Wirkung. Wie relevant es wird, hängt aber davon ab, wie die städtischen Ökosystemgebiete abgegrenzt werden und ob Kommunen bereit sind, eine solche Satzung strategisch einzusetzen und zu vollziehen.

Kurzfristig dürfte die Anwendung daher eher selektiv erfolgen. Langfristig kann das Instrument in Städten mit strategischer Grün- und Klimaanpassungsplanung deutlich an Bedeutung gewinnen und dazu beitragen, dass Bebauungspläne „schlanker“ konzipiert werden können, da Regelungen zur Begrünung des Plangebiets bereits durch eine gesonderte Satzung erfolgt sind.



Bewertung

Der DAV und der VKU begrüßen den einheitlichen Satzungsansatz grundsätzlich. Der DAV weist aber darauf hin, dass seine praktische Bedeutung von der noch auszugestaltenden Gebietskulisse und der nationalen Wiederherstellungsplanung abhängt. Der Bundesrat sieht ebenfalls Klärungsbedarf beim Zusammenspiel mit Bebauungsplänen und Ausgleichsrecht.

&EP

Vermutlich bleibt das ein **Spezialwerkzeug** für Flächen, auf denen Natur-, Boden- oder Klimafunktionen gezielt wiederhergestellt werden sollen. Konsequenterweise hätte das Instrument das Potenzial zum „Game-Changer“, da es Bebauungspläne konsequent von Grünfestsetzungen entlasten könnte.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

10

Gemeindeübergreifender Ausgleich wird in der Wiederherstellungssatzung angelegt

Rechtsgrundlage: § 135e Abs. 2 Nr. 3 BauGB-E



Änderung

Die Wiederherstellungssatzung kann Grundlagen für einen gemeindeübergreifenden Ausgleich zur Umsetzung bestimmter Anforderungen aus Art. 8 der EU-Wiederherstellungsverordnung schaffen. Damit wird eine räumlich über die einzelne Gemeinde hinausgehende Grün- und Wiederherstellungsstrategie gesetzlich angelegt.



Ziel

Städtische Ökosysteme und Grünstrukturen enden nicht an Gemeindegrenzen. Kommunen sollen Anforderungen effizienter in funktionalen Räumen erfüllen können, wenn eine rein gemeindeinterne Lösung nicht sinnvoll ist.



Prognose

Für die alltägliche Bebauungsplanung bleibt das voraussichtlich ein Spezialthema. In Ballungsräumen und interkommunalen Grünverbünden kann es langfristig aber strategische Bedeutung gewinnen.



Bewertung

Der Ansatz ist fachlich plausibel, setzt aber belastbare interkommunale Vereinbarungen, Datengrundlagen und Verantwortlichkeiten voraus. Ohne klare Zuständigkeiten, Finanzierungsregeln und Pflegeverantwortlichkeiten besteht die Gefahr, dass ein gut gemeintes Instrument praktisch schwer handhabbar bleibt (Bundesrat, DAV).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für Ausgleichsfragen, die nicht sinnvoll an der Gemeindegrenze enden. Der Ansatz kann größere Grün- und Freiraumzusammenhänge stärken, braucht aber früh klare Abstimmung zu Flächen, Zuständigkeiten und Sicherung.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

11

Grün- und Retentionsdächer können einen Ausnutzungsbonus erhalten

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 6 BauNVO-E



Änderung

Die Gemeinde kann im Bebauungsplan bestimmen, dass die Grundflächen von Gebäuden mit Grün- oder Retentionsdächern nur zu einem festgelegten Anteil auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden. Ein solcher Bonus besteht nicht automatisch. Er muss planerisch festgesetzt werden.



Ziel

Ökologische Qualität soll nicht nur als zusätzliche Pflicht auftreten, sondern mit einem wirtschaftlich relevanten Vorteil bei der Grundstücksausnutzung verknüpft werden. Das soll insbesondere wassersensible und begrünte Dächer attraktiver machen. Die Regelung verknüpft damit Klimaanpassung und Regenwasserrückhalt mit der für Vorhaben sehr konkreten Frage der Grundstücksausnutzung.



Prognose

Bei dichten innerstädtischen Projekten kann das ein echter Hebel sein, weil zusätzliche Ausnutzung einen messbaren Gegenwert schafft. Besonders relevant wird dies dort, wo die zulässige Grundfläche knapp ist und Retentions- oder Gründächer ohnehin Teil des Entwässerungs- und Klimakonzepts sind.



Bewertung

Der DAV bewertet die Idee positiv. Der Anreizmechanismus ist interessanter als eine reine Zusatzpflicht, weil er Ökologie und Projektwirtschaft miteinander verbindet. Wichtig ist eine nachvollziehbare Bemessung, damit der Bonus nicht zu städtebaulich unerwünschter Überdichte führt.



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher** an der Schnittstelle von Klimaanpassung und Projektentwicklung. Wenn Grün- oder Retentionsdächer die bauliche Ausnutzung erhöhen können, wird ökologische Qualität stärker zum echten Planungsanreiz. Entscheidend bleibt, dass der Bonus städtebaulich nachvollziehbar dosiert wird.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

12

Ein neuer Versiegelungsfaktor steuert die Wasserundurchlässigkeit

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 und § 19a BauNVO-E



Änderung

Mit dem Versiegelungsfaktor kann der Bebauungsplan künftig nicht nur die überbaute Fläche, sondern die durchschnittliche Wasserundurchlässigkeit einer Bezugsfläche steuern. Der Entwurf arbeitet mit unterschiedlichen Faktoren für unversiegelte, teilweise und vollversiegelte Flächen. Auch Grün- und Retentionsdächer werden differenziert erfasst.



Ziel

Wasserdurchlässige Beläge, Entsiegelung und Retentionslösungen sollen planerisch einen rechnerischen Vorteil gegenüber vollständig versiegelten Flächen erhalten. Damit wird der naturnahe Wasserhaushalt zum eigenständigen Maßparameter.



Prognose

Das Instrument kann Planungen flexibler machen, weil verschiedene Flächenqualitäten gegeneinander gerechnet werden können. So können etwa vollversiegelte Fahrflächen, wasserdurchlässige Stellplätze, begrünte Dachflächen und offene Vegetationsflächen differenzierter bewertet werden als über eine reine Flächenbetrachtung. Es kann aber ebenso eine zusätzliche Restriktion sein. Der größte praktische Aufwand liegt wahrscheinlich in Berechnung, Nachweis und späterem Vollzug.



Bewertung

Der Bundesrat begrüßt den Ansatz grundsätzlich, warnt aber vor Verunsicherung und erhöhtem Verwaltungsaufwand in der Praxis, wenn die gesetzlichen Faktoren nicht mit wassertechnischen Abflussbeiwerten oder eingeführten Fachstandards harmonisieren. Diese Kritik ist praxisrelevant: Ein neues städtebauliches Rechenmodell sollte möglichst mit Entwässerungsplanung und Genehmigungspraxis kompatibel sein (Bundesrat).

&EP

Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher** mit Mehrarbeit im Gepäck. Der Versiegelungsfaktor kann helfen, Flächenqualitäten differenzierter zu bewerten als mit einer reinen Ja-/Nein-Logik. Dafür brauchen wir aber eine saubere Nachweis- und Berechnungssystematik, die im Verfahren verständlich bleibt.



13

Der Umweltbericht trennt SUP und projektbezogene UVP klarer

Rechtsgrundlage: § 2a BauGB-E sowie Anlagen 1 und 2



Änderung

Der Entwurf ordnet die Umweltprüfung neu. Anlage 1 soll das Regelprogramm für den Umweltbericht als strategische Umweltprüfung enthalten. Anlage 2 tritt nur in den ausdrücklich geregelten UVP-nahen Bebauungsplanfällen zusätzlich hinzu. Zugleich soll der Untersuchungsrahmen mehr auf entscheidungserhebliche Auswirkungen konzentriert und vorhandenes aktuelles Umweltmaterial besser weiterverwendet werden.



Ziel

Umweltberichte sollen weniger vorsorglich alles prüfen, was theoretisch denkbar ist. Der Fokus soll stärker darauf liegen, welche Umweltwirkungen für den jeweiligen Bauleitplan tatsächlich entscheidungserheblich sind. Strategische Planprüfung und projektbezogene UVP sollen sauberer getrennt, Doppeluntersuchungen vermieden und vorhandene Gutachten stärker abgeschichtet werden.



Prognose

Hier liegt durchaus Einsparpotenzial bei Gutachtenumfang und Verfahrenskoordination. Die materiellen Fachanforderungen bleiben aber bestehen. Der Gewinn liegt daher nicht in einer Absenkung des Schutzniveaus, sondern in einer besseren Eingrenzung von Untersuchungsumfang, Prüftiefe und Wiederverwendung vorhandener Grundlagen. Ein artenschutz-, wasser- oder immissionsschutzrechtlich schwieriger Standort wird durch einen schlankeren Umweltbericht aber nicht konfliktfreier.



Bewertung

Der DAV begrüßt die klarere Trennung von SUP und UVP ausdrücklich, weist aber darauf hin, dass gerade kleinere Kommunen aus Sicherheitsgründen zunächst weiter nach alten, umfangreichen Routinen arbeiten könnten. Auch der ZIA bewertet die Neuausrichtung als positiv, warnt jedoch davor, dass der „strukturierte Prozess“ zur Festlegung des Untersuchungsrahmens unklar bleibt und so neue Abstimmungsschleifen erzeugen können. Damit die Reform in der Praxis wirkt, müssen Behörden und Planer den engeren Untersuchungsrahmen tatsächlich akzeptieren.



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher**, wenn Umweltberichte dadurch wieder stärker das Wesentliche fokussieren. Der Gewinn liegt nicht in weniger Prüfung, sondern in einem klareren Untersuchungsrahmen und besserer Abschichtung vorhandener Grundlagen.



14 Ersatzgeld wird als subsidiäre Ausgleichsoption eingeführt

Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 und § 135d BauGB-E



Änderung

Wenn naturschutzrechtlicher Realausgleich im Rahmen der Bauleitplanung nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden kann, soll künftig ein Ersatzgeld erhoben werden können. Der neue § 135d BauGB regelt die Zuordnung und Erhebung.



Ziel

Planungen sollen nicht allein daran scheitern oder unverhältnismäßig verzögert werden, dass eine reale Ausgleichsmaßnahme im erforderlichen Umfang nicht verfügbar ist. Die Kompensation soll über ein zweckgebundenes Ersatzgeld für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderer Stelle ermöglicht werden. Damit entsteht ein zusätzlicher Weg für Fälle, in denen der erforderliche Realausgleich fachlich, räumlich oder praktisch nicht oder nicht vollständig leistbar ist.



Prognose

Das kann bei Flächenengpässen für Beschleunigung sorgen, wird aber kein Regelinstrument für jede schwierige Ausgleichslage sein. Gerade in dicht bebauten Innenentwicklungsprojekten kann die Option relevant werden, wenn Ausgleichsflächen im oder nahe am Plangebiet kaum verfügbar sind. Die praktische Wirkung hängt stark von der politischen Akzeptanz abstrakter Ausgleichszahlungen ab.



Bewertung

Der DAV begrüßt das Instrument im Grundsatz, kritisiert aber eine zu enge Beschränkung auf Fälle, in denen Realausgleich tatsächlich unmöglich ist. Aus praktischer Sicht ist diese Kritik nachvollziehbar: Ein subsidiäres Ersatzgeld ist nur dann ein echter Flexibilitätsgewinn, wenn es nicht erst nach jahrelanger erfolgloser Flächensuche greift (DAV).



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher**, weil fehlende Ausgleichsflächen Verfahren immer wieder ausbremsen. Ersatzgeld kann hier einen zusätzlichen Lösungsweg eröffnen, bleibt aber subsidiär und braucht eine nachvollziehbare Prüfung, warum realer Ausgleich nicht sinnvoll möglich ist.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. nachhaltiger. **kontrollierbarer.** klarer. einzelhandelsfreundlicher.

Zu diesem Themenblock gehören zwei unterschiedliche Formen kommunaler Kontrolle: mehr Vorhersehbarkeit im Rechtsschutz und zusätzliche Zugriffs- bzw. Vollzugsinstrumente bei Grundstücken und Problemimmobilien. Die einzelnen Änderungen werden in vier Punkten eingeordnet.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das bringen?



Prognose

Wie ist die praktische Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie ist die Änderung fachlich zu bewerten?

i Hinweis zur Rubrik "Bewertung":
Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.

§ Rechtsstand:
Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

01

Nicht rechtzeitig erhobene Einwendungen sollen materiell präkludiert sein

Rechtsgrundlage: § 4a Abs. 6 BauGB-E



Änderung

Der Entwurf schließt in späteren Rechtsbehelfsverfahren Einwendungen aus, die während der Veröffentlichungsfrist hätten geltend gemacht werden können, aber nicht rechtzeitig erhoben wurden. Das geht weiter als der frühere § 47 Abs. 2a VwGO a.F.: Vorgesehen ist eine einwendungsbezogene materielle Wirkung, die auch bei einer Inzidentkontrolle des Bebauungsplans greifen soll. Ausgenommen sind insbesondere UVP- und Natura-2000-nahe Fallgruppen.



Ziel

Konkrete Kritik soll früher im Planaufstellungsverfahren auf den Tisch, damit die Gemeinde mögliche Fehler noch vor Satzungsbeschluss prüfen und beheben kann. Späte "Überraschungsangriffe" auf den fertiggestellten und beschlossenen Bebauungsplan sollen erschwert werden.



Prognose

Für die Rechtssicherheit kann das erheblich sein. Gleichzeitig wird die Beteiligungsphase für Betroffene und ihre Berater deutlich wichtiger. Damit steigt zugleich die Bedeutung klarer und vollständiger Beteiligungsunterlagen, weil nur erkennbare Betroffenheiten sachgerecht innerhalb der Frist geltend gemacht werden können. Streit wird sich auf die Frage verlagern, ob ein Einwand damals bereits erkennbar und zumutbar geltend zu machen war.



Bewertung

Die Regelung stärkt Verfahrensdisziplin, ist aber rechtlich ambitioniert. Besonders die unions- und völkerrechtlichen Grenzen materieller Präklusion werden die Rechtsprechung beschäftigen. So äußert der DAV erhebliche unionsrechtliche Bedenken und weist auf verfahrensrechtliche Risiken hin. Die Grundidee sei zwar plausibel, die europarechtliche Tragfähigkeit einzelner Konstellationen sollte aber nicht als geklärt dargestellt werden (DAV).



Für unsere Verfahren wäre das ein echter **Game-Changer**, wenn die Regelung rechtlich belastbar bleibt. Einwendungen müssten früher und konkreter auf den Tisch, späte Überraschungen würden schwieriger. Wegen der unionsrechtlichen Risiken würden wir den Punkt aber vorsichtig darstellen: starkes Instrument, aber noch nicht rechtssicher eingespielt.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

02 Umgehungsgeschäfte werden in § 24 BauGB ausdrücklich erfasst

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 1a BauGB-E



Änderung

Der neue Absatz soll klarstellen, dass auch Vertragsgestaltungen vom Vorkaufsrecht erfasst sein können, die einem Grundstückskauf wirtschaftlich nahezu gleichkommen. Nach der Gesetzesbegründung ist das im Kern keine neue materielle Rechtslage, sondern eine Kodifizierung der bisherigen BGH-Rechtsprechung zu Umgehungsgeschäften.



Ziel

Die gesetzliche Regelung soll verhindern, dass bestehende kommunale Vorkaufsrechte durch rein formale Vertragskonstruktionen leerlaufen und zugleich die bisher richterrechtlich entwickelte Linie sichtbarer machen.



Prognose

Die praktische Reichweite dürfte geringer sein als die Schlagzeile "Share Deals werden vorkaufsfähig" vermuten lässt. Echte Anteilskäufe werden dadurch nicht automatisch zu Grundstückskäufen. Relevant sind wirtschaftlich grundstückskaufähnliche Umgehungskonstruktionen.



Bewertung

Sowohl der DAV als auch der Deutsche Notarverein (DNotV) bewerten die Klarstellung aufgrund der Erhöhung von Transparenz als nachvollziehbar, betonen jedoch, dass die Klarstellung kein umfassendes neues Share-Deal-Vorkaufsrecht begründet. Rechtssicherheit entsteht vor allem, wenn klar zwischen Umgehungsgeschäft, Einbringung und späterem Anteilskauf unterschieden wird.



Für uns ist das vor allem ein **Klarsteller**. Die Novelle macht sichtbar, dass wirtschaftlich Grundstückskaufähnliche Gestaltungen nicht allein durch ihre Vertragsform aus dem Vorkaufsrecht herausfallen. Ein neues allgemeines Share-Deal-Vorkaufsrecht entsteht daraus aber nicht.





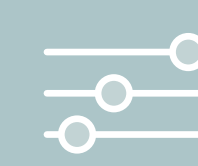
SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

03

Mit § 28a BauGB entsteht ein neues kommunales Erwerbsrecht bei Grundstückseinbringungen

Rechtsgrundlage: § 28a BauGB-E



Änderung

Bringt ein Eigentümer ein Grundstück gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten in eine Gesellschaft ein, kann die Gemeinde unter den gesetzlichen Voraussetzungen verlangen, dass das Grundstück stattdessen an sie verkauft wird. Voraussetzung ist unter anderem eine vorherige gemeindliche Satzung sowie das Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eines Vorkaufsrechts nach § 24 oder § 25 BauGB. Es handelt sich bewusst um ein Erwerbsrecht, nicht um einen Anteilskauf durch die Gemeinde.



Ziel

Die Einbringung in eine Projektgesellschaft kann die letzte Gelegenheit sein, auf das Grundstück selbst zuzugreifen, bevor später nur noch Gesellschaftsanteile gehandelt werden. Diese typische Umgehungs- bzw. Strukturierungslücke soll geschlossen werden.



Prognose

Das Instrument kann bei echten Schlüsselgrundstücken die Verhandlungsposition der Kommune deutlich stärken. Häufiger als die tatsächliche Ausübung dürfte schon die glaubhafte Zugriffsmöglichkeit Wirkung entfalten. Die Gemeinde muss jedoch rechtzeitig Satzungsgebiete definieren und wirtschaftlich zum Erwerb in der Lage sein. Ohne solche vorbereitenden Satzungsentscheidungen und finanzielle Handlungsfähigkeit bleibt das Instrument praktisch wirkungslos.



Bewertung

Der DNotV erkennt das Ziel an, warnt aber vor erheblichem Verwaltungsaufwand für Gemeinden, Notariate und Grundbuchämter sowie vor Verzögerungen von Grundstücks- und Gesellschaftstransaktionen. Diese Kritik ist relevant: Ein starkes Instrument sollte auf strategisch wirklich wichtige Gebiete konzentriert werden (DNotV).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für strategisch wichtige Grundstücke. Die Gemeinde bekommt dort mehr Zugriffsmöglichkeit, wo Grundstücke in Gesellschaften eingebracht werden und später nur noch Anteile wechseln. Praktisch stark wird das aber nur, wenn Satzungsgebiet, Erwerbsinteresse und finanzielle Handlungsfähigkeit vorher geklärt sind.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

04

Bestimmte Share Deals werden mitteilungspflichtig

Rechtsgrundlage: § 28b BauGB-E



Änderung

Die Gemeinde kann durch Satzung für bestimmte gesellschaftsrechtliche Vorgänge, die an die Tatbestände des Grunderwerbsteuerrechts anknüpfen, eine Mitteilungspflicht auslösen. Die Vorschrift schafft kein eigenes Vorkaufsrecht an Gesellschaftsanteilen, sondern schließt zunächst ein Informationsdefizit.



Ziel

Kommunen sollen von relevanten Anteilsverschiebungen bei grundstückshaltenden Gesellschaften erfahren und prüfen können, ob andere gesetzliche Zugriffsinstrumente oder Umgehungstatbestände einschlägig sind.



Prognose

Die Informationswirkung kann praktisch wichtiger sein als ein zusätzliches Erwerbsrecht, weil die Gemeinde bisher von vielen Share Deals gar nichts erfährt. Der Nutzen hängt von klaren Meldewegen und guter interner Bearbeitung ab. Ohne Zuständigkeiten, Prüfroutinen und Fristenmanagement kann die zusätzliche Information leicht in bloßen Verwaltungsaufwand umschlagen.



Bewertung

Mehr Transparenz ist aus kommunaler Sicht nachvollziehbar. Gleichzeitig erzeugt jede neue gesellschaftsrechtliche Mitteilungspflicht Compliance- und Prüfaufwand. Aus Sicht des DNotV sollte die Satzungsnutzung deshalb strategisch und nicht flächendeckend reflexartig erfolgen.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für mehr Transparenz bei grundstücksbezogenen Gesellschaftsstrukturen. Die Mitteilungspflicht schafft noch keinen Zugriff, macht aber prüfbar, ob kommunale Instrumente greifen könnten. Entscheidend bleibt eine handhabbare Prüfroutine.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

05

Der Problemimmobilien-Tatbestand erfasst künftig auch bauliche Mängel

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BauGB-E



Änderung

Das Vorkaufsrecht für Problemimmobilien ist nicht komplett neu. § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB erfasst bereits heute städtebauliche Missstände nach § 136 sowie bauliche Missstände nach § 177 Abs. 2 BauGB, sofern das Grundstück dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweist. Der Gesetzentwurf erweitert den Tatbestand auf bauliche Mängel nach § 177 Abs. 3 BauGB.



Ziel

Die Gemeinde soll nicht erst bei besonders gravierenden Missständen reagieren können, wenn eine problematische bauliche Situation bereits erhebliche städtebauliche oder soziale Folgen hat.



Prognose

Die Erweiterung vergrößert den Anwendungsbereich, ohne aus dem Tatbestand ein allgemeines Sanierungsvorkaufsrecht zu machen. Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld und die Gemeinwohlrechtfertigung bleiben zentrale Hürden.



Bewertung

Der DAV erkennt an, dass diese Klarstellung die praktische Bedeutung des Vorkaufsrechts erhöhen kann, warnt jedoch ebenso wie der DNotV vor erheblichem Bürokratieaufwand. Die Erweiterung ist nachvollziehbar, solange die Schwelle der erheblichen Umfeldwirkung ernst genommen wird. Sonst droht ein Instrument für echte Problemimmobilien sich in Richtung allgemeiner kommunaler Bestandssteuerung auszudehnen (DAV, DNotV).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für echte Problemimmobilien. Der Anwendungsbereich wird etwas weiter, aber nicht grenzenlos: Bauliche Mängel reichen nur dann, wenn sie erheblich auf das Umfeld ausstrahlen. Das Instrument bleibt also stark, ist aber an eine klare städtebauliche Problemschwelle gebunden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

06

Die WEG-Sperre kann für Problemimmobilien durch Satzung aufgehoben werden

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 2 BauGB-E



Änderung

Heute schließt § 24 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz grundsätzlich aus. Der Entwurf erlaubt für den Problemimmobilien-Tatbestand der Nummer 8 eine satzungsabhängige Ausnahme. Die Satzung kann nach der Begründung für das gesamte Gemeindegebiet, Teilbereiche oder einzelne besonders problematische Immobilien gelten.



Ziel

Bei zersplitterten WEG-Strukturen soll die Gemeinde schrittweise Eigentumspositionen erwerben, Mitglied der Gemeinschaft werden und langfristig Einfluss auf Instandsetzung, Neuordnung oder gegebenenfalls Rückbau gewinnen können.



Prognose

Für Großimmobilien mit zersplitterter Eigentümerstruktur kann das strategisch interessant sein. Es ist aber kein Lösungsknopf: Das Instrument greift nur bei tatsächlichen Verkäufen, schafft keine WEG-Mehrheiten und löst weder Finanzierung noch Insolvenzprobleme.



Bewertung

Der DNotV lehnt die Ausweitung ausdrücklich ab und warnt vor erheblichem Verwaltungsaufwand bei normalen Wohnungstransaktionen. Die vorab erforderliche Satzung ist deshalb ein wichtiger Filter. Sie sollte gezielt auf tatsächliche Problemobjekte oder klar definierte Bereiche zugeschnitten werden (DNotV).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für schwierige Eigentümerstrukturen. Gerade bei zersplitterten Problemimmobilien kann ein kommunaler Zugriff auf einzelne Einheiten strategisch wichtig sein. Ein Selbstläufer ist das nicht: Die Satzung muss gezielt zugeschnitten sein, und Eigentumserwerb allein löst noch keine Neuordnung.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

07 Vorkaufsrechte in sozialen Erhaltungsgebieten werden gestärkt

Rechtsgrundlage: § 26, § 27 und § 172 BauGB-E



Änderung

Die Novelle ändert die Ausschluss- und Abwendungsregeln für das gemeindliche Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten. Ziel ist, die eingeschränkte kommunale Vorkaufsrechtspraxis nach der restriktiven Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wieder zu ermöglichen, insbesondere wenn eine künftige Nutzung entgegen den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu erwarten ist.



Ziel

Soziale Erhaltungsziele sollen nicht allein deshalb leerlaufen, weil das Grundstück im Zeitpunkt des Verkaufs noch entsprechend den Festsetzungen oder der vorhandenen Nutzung genutzt wird, eine spätere Verdrängungs- oder Umwandlungsentwicklung aber konkret droht.



Prognose

In angespannten Großstadtquartieren kann die Änderung praktisch bedeutsam werden. Sie bleibt jedoch stark einzelfall- und prognoseabhängig und wird mit den bekannten Finanzierungsfragen des kommunalen Vorkaufsrechts konfrontiert sein. Die praktische Bedeutung hängt daher weniger von der formalen Gebietskulisse allein ab, sondern davon, ob konkrete Anhaltspunkte für eine erhaltungswidrige Entwicklung tragfähig dargelegt werden können.



Bewertung

Kommunale und mieterpolitische Perspektiven werden die Wiederstärkung begrüßen. Eigentums- und Immobilienwirtschaft sehen in erweiterten Vorkaufsrechten regelmäßig zusätzliche Transaktionsunsicherheit. Für die Praxis ist entscheidend, dass die Prognose einer erhaltungswidrigen Entwicklung belastbar begründet wird. Andernfalls werden Erwerb, Modernisierung und die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere risikoreicher und Investitionsentscheidungen weniger kalkulierbar (ZIA).



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für angespannte Großstadtlagen mit sozialem Erhaltungsdruk. Die Novelle stärkt die kommunale Hand, verlangt aber weiterhin eine belastbare Prognose, warum eine erhaltungswidrige Entwicklung droht. Ohne konkrete Anhaltspunkte bleibt das Vorkaufsrecht rechtlich angreifbar.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

08

Bei Problemimmobilien kann das Vorverfahren städtebaulicher Gebote vereinfacht werden

Rechtsgrundlage: § 175 BauGB-E



Änderung

Bei bestimmten Problemimmobilien soll die Gemeinde anstelle der sonst vorgesehenen Erörterung und Beratung vor Erlass eines städtebaulichen Gebots unter bestimmten Voraussetzungen eine bloße Anhörung durchführen können. Die allgemeinen städtebaulichen Gebote selbst sind bereits geltendes Recht.



Ziel

Wo die Gemeinde mit den Betroffenen bereits lange im Austausch steht oder weiterer Zeitverlust für das Umfeld nicht zumutbar ist, soll das formelle Vorverfahren gestrafft werden.



Prognose

Das kann in langjährigen Problemfällen durchaus Zeit sparen. Für normale Gebotsverfahren ändert sich wenig. Die Gemeinde muss ihr Ermessen über die Verfahrensverkürzung sauber ausüben. Praktisch wird daher entscheidend sein, ob bereits ausreichend Kommunikation, Fristsetzung und Problemdokumentation vorliegen, um die Verfahrensverkürzung zu rechtfertigen.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für festgefahrene Problemimmobilien. Das Vorverfahren städtebaulicher Gebote kann gestrafft werden, wenn die Vorgeschichte bereits ausreichend dokumentiert ist.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

09

Enteignung wird als letztes Mittel gegen hartnäckige Problemimmobilien erweitert

Rechtsgrundlage: § 85 Abs. 1 Nr. 8 BauGB-E



Änderung

Der Entwurf ergänzt einen Enteignungstatbestand für bestimmte Problemimmobilien, wenn der Eigentümer einem bestandskräftigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot dauerhaft nicht nachkommt und die weiteren gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.



Ziel

Kommunen sollen in extremen Fällen nicht dauerhaft handlungsunfähig bleiben, wenn erhebliche städtebauliche Missstände fortbestehen und mildere Instrumente ausgeschöpft sind.



Prognose

Wegen der hohen verfassungs- und verfahrensrechtlichen Hürden wird das ein seltenes Ultima-Ratio-Instrument bleiben. Seine Existenz kann aber den Verhandlungsdruck in besonders festgefahrenen Fällen erhöhen.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** mit sehr hoher Eingriffsschwelle. Es kann den Instrumentenkasten bei dauerhaft blockierten Problemimmobilien vervollständigen, bleibt aber klar Ultima Ratio. Praktisch relevant wird es nur, wenn mildere Mittel ausgeschöpft und die städtebaulichen Missstände wirklich gravierend sind.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

10 Rechtsbehelfe bei Problemimmobilien hemmen den Vollzug nicht mehr automatisch

Rechtsgrundlage: § 212a Abs. 3 BauGB-E



Änderung

Für bestimmte Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Rückbaukonstellationen bei Problemimmobilien sollen Widerspruch oder Klage nicht mehr automatisch eine aufschiebende Wirkung entfalten. Damit wird der Sofortvollzug gesetzlich erleichtert.



Ziel

Dringende Maßnahmen sollen nicht allein durch jahrelange Rechtsbehelfsverfahren blockiert werden, wenn erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld fortbestehen.



Prognose

Das stärkt die praktische Wirksamkeit der Gebote deutlich. Gleichzeitig steigt die Bedeutung einer besonders sorgfältigen Ausgangsentscheidung, weil Vollzugsfolgen früher eintreten können. Die Qualität der Ausgangsentscheidung wird damit noch wichtiger als bisher.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Spezialwerkzeug** für Fälle, in denen Problemimmobilien trotz Geboten weiter auf das Umfeld durchschlagen. Der schnellere Vollzug kann wirksam sein, erhöht aber den Anspruch an die Ausgangsentscheidung. Tatbestand, Verhältnismäßigkeit und Dokumentation müssen deshalb besonders sauber stehen.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

11

Ein sozialer Flächenbeitrag wird bei Umlegungen möglich

Rechtsgrundlage: § 58a BauGB-E



Änderung

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB soll bei bestimmten Umlegungen ein sozialer Flächenbeitrag verlangt werden können. Damit kann ein Teil des durch die Umlegung neu geordneten Flächenpotenzials für wohnungspolitische bzw. soziale Zwecke gesichert werden.



Ziel

Bodenwert- und Entwicklungsgewinne sollen stärker für bezahlbaren Wohnraum und kommunale Wohnungsziele nutzbar gemacht werden. Der soziale Beitrag wird damit an die Neuordnung von Grundstücken im Umlegungsverfahren gekoppelt.



Prognose

Das Instrument kann in geeigneten größeren Entwicklungsgebieten Bedeutung gewinnen, bleibt aber an Umlegungsverfahren und die Gebietskulisse geknüpft. Es ersetzt weder Baulandmodelle noch städtebauliche Verträge. Praktisch wird es vor allem dort relevant, wo die Gemeinde ohnehin mit bodenordnenden Instrumenten arbeitet und sozialpolitische Flächenziele in die Neuordnung integrieren möchte.



Bewertung

Der Bundesrat begrüßt die Zielsetzung, den Bau bezahlbaren und geförderten Wohnraums zu unterstützen, möchte den Anwendungsbereich aber über Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB hinaus erweitern. Das spricht dafür, dass die Grundidee kommunal attraktiv ist, die jetzige Reichweite jedoch als zu eng empfunden wird. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bundesgesetzlich klare Kriterien für die Ausgestaltung des sozialen Flächenbeitrags vorgesehen sein sollten, um eine rechtssichere und einheitliche Anwendung sicherzustellen und eine unverhältnismäßige Belastung der Vorhabenträger zu vermeiden (Bundesrat).



Für uns ist das ein Spezialwerkzeug für größere Entwicklungsgebiete mit Bodenordnung und angespanntem Wohnungsmarkt. Der soziale Flächenbeitrag kann Wohnungsziele stärker in die Umlegung hineintragen. Überzeugend wird er aber nur, wenn Umfang, Zweck und Belastung für die Beteiligten nachvollziehbar hergeleitet sind.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. nachhaltiger. kontrollierbarer. **klarer.** einzelhandelsfreundlicher.

Hier stehen Regelungen im Vordergrund, die Rechtsbegriffe, digitale Standards oder Gewichtungen vereinheitlichen. Diese Gesetzesänderungen schaffen keine neuen Handlungsmöglichkeiten. Die bestehende Praxis wird nur klarer formuliert oder bundesweit einheitlicher gefasst. Jede Neuerung wird in vier Punkten auf den Prüfstand gestellt.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das bringen?



Prognose

Wie ist die praktische Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie ist die Änderung fachlich zu bewerten?

i Hinweis zur Rubrik "Bewertung":
Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.

§ Rechtsstand:
Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

01 Der Vollgeschossbegriff wird bundesrechtlich vereinheitlicht

Rechtsgrundlage: § 20 BauNVO-E



Änderung

Heute verweist § 20 Abs. 1 BauNVO für den Vollgeschossbegriff auf das jeweilige Landesrecht. Der Entwurf enthält erstmals eine bundesrechtliche Definition mit Höhen- und Flächenkriterien und ermöglicht im Bebauungsplan besondere Regeln für Staffel-/Dachgeschosse sowie reine Technikgeschosse.



Ziel

Die planungsrechtliche Geschossberechnung soll bundesweit einheitlicher werden. Unterschiedliche Landesdefinitionen sollen bei GFZ, Zahl der Vollgeschosse und Planüberleitung weniger Reibung erzeugen.



Prognose

Das bringt echte Vereinheitlichung, wird aber erst sehr langfristig wirken, da bei den bestehenden Bebauungsplänen stets auf die jeweils geltende Fassung der BauNVO zurückgegriffen werden muss. Mit anderen Worten: Für alle bis zur Gesetzesänderungen bereits in Kraft getretenen Bebauungspläne ist nach wie vor ein Abgleich mit dem bauordnungsrechtlichen Vollgeschossbegriff erforderlich.



Bewertung

Die bundesweite Vereinheitlichung führt laut DAV zu einer Erleichterung der Anwendung des Baurechts und ist daher positiv zu bewerten.



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher** mit Übergangshaken. Eine bundesweite Definition kann langfristig helfen, für einen sehr langen Übergangszeitraum müssen wir aber sehr genau prüfen, welche BauNVO-Fassung für welchen Plan gilt. Gerade bei Staffel-, Dach- und Technikgeschossen bleibt die saubere Planformulierung entscheidend.





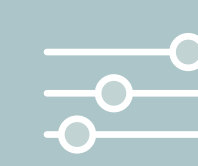
SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

02 Wohnungsbau erhält in bestimmten angespannten Märkten besonderes Gewicht

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 7a BauGB-E



Änderung

Für bestimmte Bebauungspläne in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB soll Wohnbebauung als überragendes öffentliches Interesse gewichtet werden. Die Regelung gilt nicht pauschal für jede Planung und schließt ergänzende Nutzungen nicht aus. Sie begründet damit keinen automatischen Vorrang des Wohnungsbaus, sondern verändert das Gewicht des Belangs innerhalb der Abwägung.



Ziel

Wohnungsbau soll bei schwierigen Abwägungskonflikten ein stärkeres gesetzliches Ausgangsgewicht erhalten und damit in angespannten Märkten leichter durchsetzbar werden.



Prognose

Die Norm kann in einzelnen Konflikten mit anderen gewichtigen Belangen relevant werden. Sie ersetzt aber keine Abwägung und verbietet weder Gewerbe- noch Gemeinbedarfsplanung. Auch entgegenstehende Belange wie Wasserwirtschaft, Klimaanpassung, Immissionsschutz, Denkmalschutz, soziale Infrastruktur oder Freiraumversorgung müssen weiterhin konkret betrachtet werden. Der konkrete Effekt dürfte stark fallabhängig sein.



Bewertung

Der DAV bewertet die Regelung ambivalent: Sie kann Erleichterungen bringen, zugleich droht eine Inflation "überragender" Interessen, die eine kommunale Gewichtung im Einzelfall erschwert. Zielführender wäre es laut DAV, das hohe Interesse am Wohnungsbau in den jeweiligen Fachgesetzen klarzustellen. Der VKU fordert ausdrücklich, wasserwirtschaftliche Belange dürften dadurch nicht ihr zu berücksichtigendes Gewicht verlieren und pauschal zurückgedrängt werden. Diese Kritik spricht für eine enge, konfliktbewusste Anwendung.



Für uns ist das ein **Argumente-Booster** in angespannten Wohnungsmärkten. Wohnungsbau bekommt mehr Gewicht in der Abwägung, aber keinen automatischen Vorrang. Wir können den Punkt gut nutzen, müssen potenzielle Konfliktlagen aber weiterhin konkret lösen.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

03 XPlanung wird ausdrücklich im BauGB verankert

Rechtsgrundlage: § 2 Abs. 4 BauGB-E



Änderung

XPlanung ist als Standard nicht neu. Schon das geltende Recht verweist bei der Digitalisierung auf verbindliche IT-Planungsrat-Standards. Der Gesetzentwurf verankert XPlanung nun ausdrücklicher im BauGB und macht die standardisierte digitale Bereitstellung von Planinformationen zum gesetzlichen Leitbild.



Ziel

Planinhalte sollen bundesweit strukturierter ausgetauscht, technisch weiterverarbeitet und zwischen Verwaltung, Fachplanern und Beteiligungsplattformen konsistenter übergeben werden können.



Prognose

Der größte Nutzen liegt in weniger Medienbrüchen und eindeutigeren Datenständen. Inhaltlich wird Planung dadurch nicht einfacher. Wo Prozesse und Datenmodelle noch uneinheitlich sind, entsteht zunächst Umstellungsaufwand. Der Standard entfaltet seinen Nutzen vor allem dann, wenn Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Geodaten und Verfahrensdaten früh konsistent aufgebaut werden.



Bewertung

Der Bundesrat unterstützt die Standardisierung grundsätzlich und fordert eine konsequente, möglichst frühe vollvektorielle Umsetzung ab dem ersten verfahrensrelevanten Entwurf. Der Nutzen von XPlanung entstehe nur, wenn der Standard nicht erst am Ende zur Abgabe erzeugt wird, sondern den Planungsprozess durchgängig strukturiert (Bundesrat).



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher**. Der Standard hilft besonders dann, wenn Planzeichnung, Festsetzungen und Geodaten von Anfang an konsistent gedacht werden. Sonst bleibt es nur ein zusätzliches Exportformat.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

04 Internetveröffentlichung wird zum zentralen Bekanntmachungsweg

Rechtsgrundlage: § 6a und § 10a BauGB-E



Änderung

Nach geltendem Recht werden Flächennutzungsplan und Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung wirksam. Die Internetbereitstellung tritt ergänzend hinzu. Der Entwurf stellt die Bekanntmachungs- und Bereitstellungssystematik stärker auf das Internet um und verankert die digitale Veröffentlichung als Regelweg.



Ziel

Bauleitpläne sollen leichter auffindbar, dauerhaft digital zugänglich und ohne Medienbruch in Beteiligungs- und Geodatenysteme integrierbar sein.



Prognose

Für Nutzer ist die digitale Auffindbarkeit ein klarer Fortschritt. Kommunal steigt die Bedeutung robuster Portale, dauerhafter Links, der Versionssicherheit und der technischen Barrierefreiheit. Ein digitaler Rechtsakt darf nicht an schlecht gepflegter IT scheitern.



Bewertung

Die Digitalisierung ist zu begrüßen. Gerade weil die Internetveröffentlichung rechtlich wichtiger wird, muss der technische Betrieb mindestens so verlässlich sein wie die klassische Bekanntmachung. Dabei muss der breiten Öffentlichkeit ein Einsehen des Bauleitplans ohne technische Hürden ermöglicht werden. Für kleine Kommunen können gemeinsame Plattformen und klare Standards entscheidend sein (Bundesrat).



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher** für Verfahrenstransparenz. Digitale Bekanntmachung hilft allen Beteiligten, wenn Pläne, Fassungen und Links verlässlich verfügbar bleiben. Der praktische Nutzen hängt deshalb stark an gepflegten Portalen und stabiler Versionierung.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

05 KI bekommt eine ausdrückliche Rechtsgrundlage im Bauleitplanverfahren

Rechtsgrundlage: § 4b Abs. 1 BauGB-E



Änderung

Der Regierungsentwurf erlaubt ausdrücklich, künstliche Intelligenz zur Vorbereitung der Erstellung des Bauleitplanentwurfs und im Rahmen der Beteiligung einzusetzen. Wichtig: Die Einschaltung Dritter und auch Mediation sind keine Neuerungen der Novelle, da sie bereits heute in § 4b BauGB enthalten sind. Neu ist die ausdrückliche KI-Regelung.



Ziel

KI soll vor allem bei der Aufbereitung, Sortierung und Strukturierung großer Datenmengen (z.B. Vielzahl von Stellungnahmen) helfen. Die fachliche Bewertung, Abwägung und politische Entscheidung bleiben bei der Gemeinde.



Prognose

Mittelfristig bedeutet der Einsatz von KI einen echten Produktivitätshebel, insbesondere bei umfangreichen Beteiligungen. Zugleich wird der Umgang mit KI auch deshalb an Bedeutung gewinnen, weil digitale Werkzeuge nicht nur auf Verwaltungsseite, sondern auch von Beteiligten zur Formulierung von Stellungnahmen genutzt werden können. Ein automatisiertes Abwägungsergebnis ist damit aber gerade nicht legitimiert.



Bewertung

Die Richtung wird breit begrüßt. Der Bundesrat möchte den ausdrücklichen Einsatzbereich sogar weiter fassen und etwa Begründung und Umweltbericht eindeutiger einbeziehen. Die Bundesregierung hält den Entwurf bereits für ausreichend weit. Aus Sicht des Bundesrates ist die gesetzliche Klarstellung sinnvoll, wenn Nachvollziehbarkeit, Datenschutz und menschliche Letztverantwortung gewahrt bleiben.



Für uns ist das kurzfristig vor allem Sortier- und Strukturierungshilfe bei vielen Stellungnahmen, mittelfristig ein echter Produktivitätshebel. Abwägung, Bewertung und Verantwortung bleiben aber bei Gemeinde und Bearbeitenden. Genau darin liegt die Grenze des **Leben-leichter-Machers**.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

06

Resilienz, Versorgungssicherheit und Verteidigung werden ausdrücklicher benannt

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 ff. und § 35 BauGB-E



Änderung

Belange der Widerstandsfähigkeit von Siedlungen, Versorgung und Landes- bzw. Bündnisverteidigung werden im Entwurf ausdrücklicher in den gesetzlichen Belangkatalog aufgenommen. Viele zugrunde liegenden Sachinteressen konnten schon heute in der Abwägung berücksichtigt werden. Neu ist vor allem ihre hervorgehobene gesetzliche Sichtbarkeit.



Ziel

Die Bauleitplanung soll auf Energie- und Versorgungskrisen, kritische Infrastruktur, Klimafolgen und geänderte Sicherheitsanforderungen systematischer reagieren können. Damit werden Themen wie Redundanz, Erreichbarkeit, Schutz kritischer Infrastrukturen, Notfallversorgung und Anpassungsfähigkeit von Siedlungsstrukturen sichtbarer in der planerischen Abwägung.



Prognose

Die praktische Relevanz wird projekt- und standortabhängig sein. In normalen Baugebietsplanungen wird der Begriff nur dann relevant, wenn konkrete Risiken oder Versorgungsanforderungen auch erkennbar sind.



Bewertung

Die ausdrückliche Benennung schafft Klarheit, darf aber nicht zu pauschalen Vorrangargumenten führen. Resilienz ist ein Querschnittsbegriff. Für gute Planung muss er in konkrete Anforderungen übersetzt werden (Stimmen: VKU, ZIA).



Für uns ist das ein **Argumente-Booster** für besondere Standorte und kritische Infrastruktur. Die Begriffe werden sichtbarer, müssen aber immer in konkrete planerische Anforderungen übersetzt werden. Als pauschales Vorrangargument taugen sie nicht.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

07 Das Kleinsiedlungsgebiet entfällt als Baugebietstyp

Rechtsgrundlage: Streichung des bisherigen § 2 BauNVO-E



Änderung

Der bisherige Baugebietstyp des Kleinsiedlungsgebiets (WS) soll aus der BauNVO gestrichen werden. Folgeänderungen passen andere Vorschriften an die neue Gebietssystematik an.



Ziel

Ein heute nicht mehr verwendeter Gebietstyp soll aus der Systematik entfernt und die BauNVO verschlankt werden.



Prognose

Für neue Planungen wird die Wirkung gering sein, weil Kleinsiedlungsgebiete nicht mehr festgesetzt werden.



Bewertung

Der DAV bezeichnet den Baugebietstyp des Kleinsiedlungsgebiets für die heutige Planungspraxis als verzichtbar. Die Bereinigung einer kaum noch genutzten Gebietskategorie ist daher nachvollziehbar.



Für uns ist das eher Systembereinigung als praktische Neuerung. Der Gebietstyp spielt in neuen Verfahren keine Rolle. Die Streichung ist nachvollziehbar, dürfte unsere Planungspraxis aber nicht verändern.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

Die große BauGB-Novelle

schneller. flexibler. nachhaltiger. kontrollierbarer. klarer. **einzelhandelsfreundlicher.**

Die Einzelhandelsregelungen verdienen eine gesonderte Betrachtung: Die Großflächigkeitsgrenze wird nicht angehoben. Geändert werden vielmehr die Atypikprüfung sowie die planungsrechtliche Steuerung und Definition von Verkaufsflächen. Die nachfolgende Übersicht betrachtet jede Änderung aus vier Perspektiven.



Änderung

Was ist neu?



Ziel

Was soll das
bringen?



Prognose

Wie ist die praktische
Wirkung einzuschätzen?



Bewertung

Wie ist die Änderung
fachlich zu bewerten?

i Hinweis zur Rubrik "Bewertung":
Eingeflossen sind insbesondere Stellungnahmen des Bundesrates, des Deutschen Anwaltvereins (DAV), des Deutschen Notarvereins, des Verbands kommunaler Unternehmen (VKU) und - soweit mit dem Regierungsentwurf noch vergleichbar - des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) sowie weitere fachliche Stimmen. Eigene Bewertungen sind mit E&P gekennzeichnet.

§ Rechtsstand:
Regierungsentwurf BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026. Berücksichtigt ist die Stellungnahme des Bundesrates mit Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026. Wichtiger Hinweis: Das Gesetzgebungsverfahren ist nicht abgeschlossen. Regelungen können sich noch ändern.



Gerade keine Zeit zu lesen? Dann hören Sie doch mal rein!





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

01 Nahversorger erhalten eine erleichterte Atypikprüfung

Rechtsgrundlage: § 11 Abs. 3 S. 5 BauNVO-E



Änderung

Die von der Rechtsprechung entwickelte Großflächigkeitsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche bleibt unverändert. Auch die Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche für die Regelvermutung bleibt bestehen. Neu ist: Bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, die der verbrauchernahen Versorgung dienen, soll eine nur maßvolle Überschreitung der 1.200 m² ein wesentlicher Anhaltspunkt dafür sein, dass die schädlichen Auswirkungen gerade nicht vorliegen. Die Begründung nennt als Regelfall ungefähr 300 m² zusätzliche Geschossfläche.



Ziel

Der Gesetzgeber erkennt an, dass moderne Lebensmittel- und Nahversorgungsmärkte mit den historischen Flächengrößen zunehmend schwer vereinbar sind. Der Nachweis der Atypik soll an integrierten, verbrauchernahen Standorten einfacher und weniger gutachtenintensiv werden. Damit soll insbesondere die Modernisierung oder Neuansiedlung zeitgemäßer Nahversorgungsmärkte erleichtert werden, wenn sie funktional der wohnortnahen Versorgung dienen.



Prognose

Die Regelung kann bei geeigneten Nahversorgungsstandorten die Darlegungslast spürbar reduzieren. Sie schafft aber weder eine neue 1.000-m²-Verkaufsflächengrenze noch einen Freifahrtschein für Märkte auf der grünen Wiese. Raumordnung, Zentrenstruktur und Fernwirkungen blei-

ben relevant. Der praktische Nutzen wird daher stark davon abhängen, ob Standort, Sortiment, Einzugsbereich und Versorgungsfunktion tatsächlich als verbrauchernah eingeordnet werden können.



Bewertung

Der Reformbedarf wird breit gesehen, die konkrete Formulierung ist aber umstritten. Der DAV warnt, dass das Merkmal "verbrauchernahe Versorgung" neue quantitative Nachweisdiskussionen auslösen könnte. Der Bundesrat sieht unbestimmte Begriffe und Rechtsunsicherheit und schlägt eine andere Schwellenlogik vor. Auch der Einzelhandel drängt auf einen praxistauglicheren Maßstab.

&EP

Für uns ist das ein **Argumente-Booster** für integrierte Nahversorgungsstandorte. Die Regelung erleichtert die Begründung maßvoller Erweiterungen, schafft aber keine neue Großflächigkeitsgrenze.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

02 Verkaufsfläche und Verkaufsflächenzahl werden ausdrücklich zum Maß der baulichen Nutzung

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 6 und § 20a BauNVO-E



Änderung

Verkaufsflächen werden heute in Bebauungsplänen insbesondere über die Art der baulichen Nutzung und die dazu entwickelte Rechtsprechung gesteuert. Der Entwurf schafft nun eine ausdrückliche Rechtsgrundlage, die zulässige Verkaufsfläche oder eine Verkaufsflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. Die VKFZ gibt die zulässigen Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Bezugsfläche an.



Ziel

Einzelhandelssteuerung soll transparenter und systematisch sauberer werden. Gemeinden sollen Verkaufsflächenvolumen präziser mit Standort- und Versorgungskonzepten verknüpfen können.



Prognose

Die ausdrückliche Rechtsgrundlage kann viele komplizierte Festsetzungskonstruktionen vereinfachen. Für Vorhabenträger schafft sie mehr Klarheit, zugleich aber auch ein sehr direktes kommunales Steuerungsinstrument. Gerade deshalb wird die Herleitung aus Zentrenkonzept, Nahversorgungskonzept oder Einzelhandelsgutachten besonders wichtig.



Bewertung

Der DAV bewertet eine ausdrückliche Maßgrundlage grundsätzlich als sinnvolle Fortentwicklung, sieht aber typologische und systematische Fragen, wenn sie außerhalb klassischer Einzelhandelssondergebiete eingesetzt wird. Die Festsetzung solle immer aus einem belastbaren Einzelhandelskonzept abgeleitet werden.



Für uns ist das ein **Klarsteller** für die Einzelhandelsplanung. Die Verkaufsflächensteuerung ist auch bislang als Verkaufsfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche gesteuert worden, bekommt nun aber eine fundierte Rechtsgrundlage.





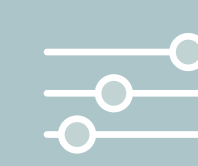
SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

03

Die VKFZ kann auf mehrere oder alle Grundstücke eines Baugebiets bezogen werden

Rechtsgrundlage: § 20a Abs. 1 S. 2 BauNVO-E



Änderung

Neben einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl erlaubt der Entwurf, die VKFZ auf die addierten Flächen mehrerer oder aller Grundstücke eines Baugebiets zu beziehen. Damit kann die Gemeinde ein Gesamtverkaufsflächenvolumen unabhängiger von einzelnen Grundstückszuschnitten steuern.



Ziel

Insbesondere bei Quartierszentren oder mehreren Einzelhandelsgrundstücken soll das planerische Gesamtziel nicht von zufälligen Parzellengrenzen abhängen.



Prognose

Die Flexibilität ist planerisch für die Plangeberin attraktiv, eröffnet aber ein Verteilungsproblem: Wenn die Satzung nur ein gemeinsames Kontingent vorgibt, kann derjenige, der zuerst genehmigt bzw. realisiert, einen großen Teil der zulässigen Verkaufsfläche ausschöpfen. § 20a BauNVO enthält selbst keine allgemeine Zuteilungsregel. Es kommt zu einem sogenannten „Windhundrennen“.



Bewertung

Genau dieses mögliche "Windhundrennen" kritisiert der DAV und knüpft damit an die bisherige BVerwG-Rechtsprechung zu gebietsbezogenen Verkaufsflächenkontingenten an. Die Novelle schafft zwar die bislang fehlende Rechtsgrundlage, das praktische Verteilungsproblem verschwindet aber nicht. Die Gemeinde solle bei mehreren Eigentümern sehr bewusst prüfen, ob eine gebietsbezogene VKFZ ohne zusätzliche räumliche Differenzierung sachgerecht ist.



Für uns ist das ein **Game-Changer** mit **Mehrarbeit** im Gepäck. Die gebietsbezogene VKFZ schafft Flexibilität, wenn die Verkaufsfläche nicht an zufälligen Grundstückszuschnitten hängen soll. Ohne klare Verteilungslogik droht aber ein Windhundrennen um das Kontingent.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

04 Die Verkaufsfläche erhält erstmals eine gesetzliche Definition

Rechtsgrundlage: § 20a Abs. 2 BauNVO-E



Änderung

Der Entwurf definiert Verkaufsfläche als Fläche, auf der üblicherweise Verkäufe abgewickelt werden, und nennt typische Bestandteile wie Kassenzone, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungen. Bisher wird der Begriff wesentlich durch die Rechtsprechung, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts, konturiert.



Ziel

Ein zentraler Berechnungsbegriff des Einzelhandelsrechts soll im Gesetz selbst auffindbar und bundesweit konsistenter anwendbar werden.



Prognose

Die Definition entspricht der bisherigen Rechtsprechung und wird daher für die Planungspraxis keine Änderungen mit sich bringen.



Bewertung

Der DAV hält eine abstrakte gesetzliche Definition für entbehrlich und verweist auf die bereits ausdifferenzierte Rechtsprechung sowie die Unterschiede verschiedener Betriebsformen.



Für uns ist das ein **Klarsteller**. Die Definition macht einen zentralen Begriff des Einzelhandelsrechts besser auffindbar und einheitlicher. Weil sie im Kern an die Rechtsprechung anschließt, wird sie die bekannten Grenzfragen moderner Handelsformate aber nicht vollständig beenden.





SCHNELLER



FLEXIBLER



NACHHALTIGER



KONTROLLIERBARER



KLARER



EINZELHANDELS-
FREUNDLICHER

05

Gemeinden können die Verkaufsflächenberechnung näher ausgestalten

Rechtsgrundlage: § 20a Abs. 3 BauNVO-E



Änderung

Der Bebauungsplan soll nähere Bestimmungen zur Berechnung der Verkaufsfläche treffen und in bestimmten Punkten von der gesetzlichen Grunddefinition abweichen können. Damit können etwa Sonderflächen wie ausschließlich für Pfandautomaten oder Kundentoiletten genutzte Bereiche standortbezogen geregelt werden.



Ziel

Die gesetzliche Definition soll nicht zu starr sein. Gemeinden sollen die Berechnung an das konkrete Einzelhandels- und Standortkonzept anpassen können.



Prognose

Das schafft Flexibilität, kann aber auch zu unterschiedlichen kommunalen Berechnungsregeln führen. Für bundesweit tätige Einzelhändler bleibt deshalb wichtig, den jeweiligen Bebauungsplan genau zu lesen. Auch für die Genehmigungspraxis steigt die Bedeutung eindeutig formulierter Berechnungsregeln.



Bewertung

Hier haben wir keine Bewertung durch Interessenverbände gefunden.



Für uns ist das ein **Leben-leichter-Macher**, wenn Sonderflächen oder Standortkonzepte sauber geregelt werden müssen. Die Flexibilität sollte aber nicht beliebig genutzt werden. Abweichende Berechnungsregeln brauchen ein klares städtebauliches Steuerungsziel, sonst entsteht neue Unübersichtlichkeit.



Quellen und redaktionelle Methodik

Quellenbasis für die Bewertung

Die Rubrik "Bewertung" verdichtet externe Argumente zu einer Arbeitshilfe für die interne Meinungsbildung. Sie ersetzt keine eigene abschließende bürointerne Position.

- **Geltendes BauGB und geltende BauNVO**
- **Gesetze im Internet** (Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz).
- **Bundesregierung:** Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts, BT-Drs. 21/6588 vom 22.06.2026.
- **Bundesrat / Bundesregierung:** Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung, BT-Drs. 21/7735 vom 26.08.2026.
- **Deutscher Anwaltverein:** Stellungnahme SN 30/26 vom 29.04.2026 zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts.
- **Deutscher Notarverein:** Stellungnahme vom 29.04.2026 zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts.
- **Verband kommunaler Unternehmen (VKU):** Stellungnahmen vom 29.04.2026 und 02.07.2026 zur BauGB-Novelle.
- **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss:** Stellungnahme zum Referentenentwurf vom 29.04.2026 - nur für Regelungen herangezogen, die im Regierungsentwurf materiell vergleichbar geblieben sind.
- **Ergänzend:** Gesetzesbegründung, parlamentarische Debatte und fachbezogene Stellungnahmen zu einzelnen Regelungen.