KOMMENTAR

von Prof. Mathias Hellriegel - HELLRIEGEL Rechtsanwälte anlässlich der Anhörung im Deutschen Bundestag vom 23. September 2026

Prof. Dr. Mathias Hellriegel war als Sachverständiger zur Anhörung geladen.

BauGB-Upgrade: Beschleunigung braucht Rechtssicherheit

Die Novelle des Baugesetzbuches setzt an vielen richtigen Stellen an, um – nach der Einführung des Bau-Turbos in 2025 – nun die planmäßige Entwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Schlankere und vollständig digitale Beteiligungsverfahren, eine abgestufte Umweltprüfung und erweiterte Möglichkeiten für Bebauungspläne der Innenentwicklung leisten einen relevanten Beitrag dazu, Planverfahren zu beschleunigen. Auch die vorgesehene Einstufung des Wohnungsbaus als überragendes öffentliches Interesse ist ein wichtiges Signal.

Gerade für den seriellen und ressourcenschonenden Wohnungsbau eröffnet eine schnellere und verlässlichere Bauleitplanung Chancen. Denn die Vorteile moderner Bauweisen können nur dann zum Tragen kommen, wenn nicht bereits die Schaffung des Baurechts viele Jahre in Anspruch nimmt. Das BauGB-Upgrade kann hierfür bessere Rahmenbedingungen schaffen. Es wird die strukturellen Probleme allerdings nicht allein lösen. Verkürzte Fristen helfen nur, wenn die Kommunen personell und organisatorisch in der Lage sind, sie einzuhalten und die neuen Instrumente konsequent anzuwenden.

Zugleich muss der Gesetzgeber einzelne Regelungen nachschärfen. Dies betrifft insbesondere das Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten. Die im Entwurf verwendeten Begriffe der „möglichen satzungswidrigen Nutzungsabsichten“ und der daraus folgenden „nachteiligen Ausstrahlungswirkungen“ sind zu unbestimmt. Sie drohen eine frühere Praxis weitreichender Abwendungsvereinbarungen wiederzubeleben. Erhaltungsrechtlich zulässige und stadtpolitisch erwünschte Maßnahmen wie energetische Sanierungen sowie der Anbau von Balkonen oder Fahrstühlen dürfen jedoch kein Vorkaufsrecht begründen. Das Gesetz sollte deshalb stattdessen unmittelbar an den erhaltungsrechtlich bekannten Begriff der konkreten Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung anknüpfen.

Nachbesserungsbedarf besteht auch beim Lärmschutz. Die im Referentenentwurf noch vorgesehene Möglichkeit, in begründeten Fällen von den Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung abzuweichen, sollte wieder aufgenommen werden. Auch fehlt nach wie vor die im Koalitionsvertrag versprochene Reform der TA-Lärm zur Anpassung an die BauGB-Novelle 2025 und die dort geschaffenen Abweichungsmöglichkeiten. Wer Innenentwicklung und neuen Wohnungsbau ermöglichen will, muss den Kommunen auch Instrumente zur planerischen Bewältigung bestehender Nutzungskonflikte geben, aber auch die Emittenten in ihren Bestandsinteressen schützen.

Das BauGB-Upgrade enthält damit viele sinnvolle Ansätze. Entscheidend ist nun, den Kommunen mehr Handlungsspielraum zu eröffnen, ohne zugleich neue Rechtsunsicherheiten und langjährige Gerichtsverfahren zu produzieren. Beschleunigung und Rechtssicherheit sind keine Gegensätze, sondern bedingen einander.