

Bayerischer Landtag
Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr

Maximilianeum
Max-Planck-Straße 1
81675 München

München, den 12. Oktober 2026

**Anhörung der Kommunalen Spitzenverbände nach § 174 BayLTGescho
hier: Gesetzentwurf der Staatsregierung Bayerisches Bauturbo-Gesetz (Drs. 19/13090)
Stellungnahme des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Ausschussmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme, die wir gerne in Anspruch nehmen.

Im Zentrum des Gesetzesvorhabens steht die Schaffung von Wohnraum, die mit dem neuen Art. 4 des Gesetzentwurfs in das überragende öffentliche Interesse gestellt wird. Dieser Zielsetzung wird der Gesetzentwurf nicht in vollem Umfang gerecht:

Soweit das Gesetzesvorhaben **materielle Erleichterungen für den Umbau des Gebäudebestands** betrifft, begrüßen Bayerischer Gemeindetag und Bayerischer Städtetag die Neuregelungen ausdrücklich. Damit wird eine langjährige Forderung der kommunalen Spitzenverbände aufgegriffen, die nicht nur zu einer Senkung von kostenträchtigen Baustandards führt, sondern auch einem verantwortungsvollen Umgang mit Substanz und Fläche beiträgt.

Eindringlich wird jedoch die geplante **Erweiterung der Genehmigungsfiktion auf alle Vorhaben des vereinfachten Verfahrens** abgelehnt. Schon heute unterliegen gut 50 bis 60 Prozent aller anhängigen bauaufsichtlichen Verfahren der Genehmigungsfiktion. Entsprechend dem Ziel des Gesetzgebers konnten die damit einhergehenden, verkürzten bzw. fixen Verfahrenslaufzeiten in den Behörden durch eine entsprechende Priorisierung von Wohnbau- und Mobilfunkvorhaben und einem deutlichen Rückfahren der Bauberatung bewältigt werden.

Bekanntermaßen sind die Rahmenbedingungen der Arbeitsprozesse in einer Unteren Bauaufsichtsbehörde bereits über einen längeren Zeitraum von personellen Engpässen infolge des Fachkräftemangels, fortlaufenden Umbrüchen des Rechtsrahmens und nicht zuletzt von einem zunehmenden Konfliktpotential geprägt. Mehrfach gescheiterte Stellenbesetzungsverfahren, Notwendigkeiten der Haushaltskonsolidierung und letztlich bevorstehende Ruhestandswellen verschärfen die Situation massiv. Vergleichbar prekäre Rahmenbedingungen bei internen wie externen Fachbehörden schlagen unmittelbar auf das Baugenehmigungsverfahren durch. Die Unteren Bauaufsichtsbehörden der Großen Kreisstädte und Delegationsgemeinden sind davon besonders betroffen. Die Genehmigungsfiktion hat und wird an den vorstehend beschriebenen Rahmenbedingungen nichts ändern.

Sollte an dem Vorhaben, die Genehmigungsfiktion auf alle Vorhaben des vereinfachten Verfahrens zu erweitern, festgehalten werden, würden mehr oder weniger 80 Prozent aller anhängigen Bauanträge ein Verfahren mit Genehmigungsfiktion durchlaufen. Damit haben Bauaufsichtsbehörden keinerlei Spielraum mehr, Wohnbauvorhaben im Sinne des Art. 4 zu priorisieren. Gerade Sonderbauvorhaben für größer angelegten Geschosswohnungsbau werden bei ihrer Bearbeitung hinter Vorhaben des vereinfachten Verfahrens zurücktreten müssen. Gleiches gilt für Infrastrukturvorhaben wie Kitas oder Schulen, die im Zuge der Schaffung von Wohnraum notwendig werden. Davon abgesehen wird die Bauberatung erneut zurückgefahren werden müssen, auch wenn diese seit den Modernisierungsgesetzen und zuletzt mit Einführung des Bau-Turbos auf Bundesebene bauseits vermehrt eingefordert wird. Städtetag und Gemeindetag geben zu bedenken, dass die geplante Erweiterung der Genehmigungsfiktion dem überragenden öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnraum (Art. 4) nicht nur widerspricht, sondern dieses sogar ins Gegenteil verkehrt.

Auch die Einführung der **Genehmigungsfiktion für die Verlängerung von Baugenehmigungen** wird mit Nachdruck abgelehnt. Der Bedarf dieser Neuregelung ist mit Blick auf die Notwendigkeit, Wohnbaurechte schnell zur Realisierung zu bringen und Bodenspekulationen vorzubeugen, nicht nur fragwürdig, sondern ebenfalls kontraproduktiv. Diese Neuregelung erzeugt bei der Bauaufsichtsbehörde nur zusätzlichen Verfahrensdruck und die Notwendigkeit zusätzlicher Fristenkontrollen, obwohl zuvor mehrere Jahre von der Baugenehmigung kein Gebrauch gemacht wurde. Dies gilt insbesondere für Vorhaben des bauplanungsrechtlichen Bauturbos, von denen aus gemeindlicher Sicht zu erwarten ist, dass sie innerhalb der Geltungsdauer einer Baugenehmigung von vier Jahren umgesetzt werden. Bei der Verlängerung einer Bau-Turbo-Genehmigung wird regelmäßig ein erneutes Zustimmungsverfahren nach § 36a BauGB durchzuführen sein.

Letztlich sind die verfahrensrechtlichen Inhalte des Gesetzentwurfes auch mit Blick auf die Ziele der Föderalen Modernisierungsagenda, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und bürokratische Hürden zu senken, kritisch zu hinterfragen. Angesichts der schwierigen Rahmenbedingungen zur Aufgabenerfüllung ist es nicht auszuschließen, dass sich eine Vielzahl von Streitigkeiten über die Rechtmäßigkeit eines Bauvorhabens in verwaltungsgerichtliche Verfahren verlagern wird, wie vom Verband der Bayerischen Verwaltungsrichter im Rahmen der Verbändeanhörung angemerkt wurde. Nicht nur Dauer eines Verfahrens, sondern Qualität, Akzeptanz und Beständigkeit seines Ergebnisses sind gerade in Zeiten der Nachverdichtung, großen Nutzungsdrucks, hoher Boden- und Baupreise und gesellschaftlicher Herausforderungen entscheidend. Im bauaufsichtlichen Verfahren müssen die sich daraus ergebenden Konflikte gelöst werden. Gute, nicht nur schnelle Baugenehmigungen sind entscheidend für verlässliche, langfristige und rechtssichere Investitionen. Der Bayerische Gemeindetag und Bayerische Städtetag bitten mit Nachdruck um Unterstützung, damit das bauaufsichtliche Verfahren auch in Zukunft diese Qualitäten leisten kann.

Mit freundlichen Grüßen

BAYERISCHER GEMEINDETAG

BAYERISCHER STÄDTETAG