

Bayerischer Städtetag, Arnulfstraße 50, 80335 München

Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr
Referat 24

Referentin
Telefon
E-Mail

Monika Geiß
089 290087-12
monika.geiss@bay-staedtetag.de

Az.

6021.190 Ge/Ly

Datum

18. September 2026

Gesetz zur Digitalisierung bauaufsichtlicher Verfahren; Verbandsanhörung Stellungnahme des Bayerischen Städtetags

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Das vorgelegte Gesetzesvorhaben ist ein konsequenter Schritt, um das bauaufsichtliche Zulassungsverfahren effizienter und transparenter zu gestalten. Die verpflichtende Einführung eines digitalen Zulassungsverfahrens wird ausdrücklich begrüßt, insbesondere auch um Bauaufsichtsbehörden, die bereits in die Digitalisierung vor Ort investiert haben, von einer doppelten Verfahrensführung zu entlasten.

Zum Gesetzentwurf nehmen wir im Einzelnen wie folgt Stellung:

§ 1 Nr. 1, § 3 – Integration von Abgrabungen in das bauaufsichtliche Verfahren

Mit Blick auf den aktuell im Bayerischen Landtag eingebrachten Gesetzentwurf für ein Bayerisches Bauturbogesetz, LT-Drs. 19/13090, ist die Frage aufzuwerfen, ob alle nicht verfahrensfreien Abgrabungsvorhaben tatsächlich der Genehmigungsfiktion unterliegen sollen. Unbeschadet unserer nach wie vor nachdrücklichen Forderung, die Genehmigungsfiktion auf Wohnbauvorhaben beschränkt zu lassen, dürfen Abgrabungen mit Blick auf ihre komplexen umweltfachlichen Fragestellungen und ihre mögliche UVP-Pflicht keinesfalls der Drei-Monats-Fiktion unterfallen. Gerade die mit Abgrabungen zukünftig betrauten Großen Kreisstädte und Delegationsgemeinden sind im Verfahren auf die umweltfachliche Expertise externer Dienststellen angewiesen. Je nach Fortgang des legislativen Verfahrens für das Bayerische Bauturbogesetz bedarf es nach unserer Einschätzung einer Korrektur des vorliegenden Gesetzentwurfs.

Für Verfahren, die zum Inkrafttreten des Gesetzes anhängig sind, bitten wir eine klarstellende Übergangsregelung aufzunehmen, die vermeidet, dass Bauaufsichtsbehörden laufende Verfahren fortsetzen müssen.

§ 1 Nr. 14, § 2 Nr. 4 – Beteiligung von Nachbarn, Verzicht auf Eigentümerangaben

Unter verfahrensökonomischen und haftungsrechtlichen Aspekten werden die Neuregelungen zur Nachbarbeteiligung aus der Praxis sehr kritisch gesehen. Dies betrifft insbesondere die regelmäßige Zustellung der Baugenehmigung an Nachbarn losgelöst von deren Zustimmung, die neuen Pflichten der Bauaufsicht zur Ermittlung ladungsfähiger Adressen sowie die Beschränkung der Vorlagepflichten des Bauherrn gegenüber den Nachbarn. Sie verursachen einen signifikant höheren Verwaltungs- und Kostenaufwand bei der Bauaufsicht und widersprechen dem politischen Ziel der Entbürokratisierung auf staatlicher Ebene unter Stärkung der Eigenverantwortung.

Bislang lag es in der Verantwortung der Bauantragsteller, die Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke und weiterer betroffener Nachbarn, ggf. nach entsprechendem Hinweis der Bauaufsicht, in Kenntnis zu setzen. Damit war auch die zuweilen aufwändige Ermittlung der hierfür notwendigen Daten verbunden. Zukünftig soll sich diese Verantwortung nur noch auf die Eigentümer unmittelbar angrenzender Grundstücke beschränken (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO neu). Beteiligte Nachbarn und deren ladungsfähige Adressen müssen jedoch nicht mehr im Bauantrag angegeben werden. Die Nichtbeachtung von Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO neu bleibt für den Bauantragssteller letztlich folgenlos.

Mit den geplanten Neuregelungen wird die im Interesse des Bauantragstellers liegende Verantwortung, namentlich Aufwand und Risiko der Datenermittlung, auf die Zulassungsbehörde verlagert. Die dort unmittelbar im Zugriff befindlichen Daten (Liegenschaftskataster) liefern keine zuverlässigen Daten, insbesondere auch keine Daten von WEG-Verwaltungen. Ergänzende Ermittlungen über die Einwohnermeldedaten führen häufig nicht zum Ziel. Weitergehende automatisierte und datenschutzrechtlich einwandfreie Möglichkeiten der Recherche sind aktuell nicht verfügbar. Haftungsrisiken infolge fehlerhafter bzw. fehlender Zustellungen könnten nur über händische Recherchen reduziert werden. Diese sind nicht leistbar.

Die Diskussion alternativer Regelungsvorschläge ist im Verband noch nicht abgeschlossen. Jedenfalls ist zu berücksichtigen, dass Beteiligung und Information der Nachbarschaft im Zuge eines bauaufsichtlichen Verfahrens immer im Interesse des Bauherrn liegen, um für die Realisierung seines Bauvorhabens Rechtssicherheit zu erlangen. Aufwand und Risiko dieser Rechtssicherheit sollten daher in geeigneter Weise vom Bauantragsteller getragen werden.

In diesem Zusammenhang erscheint auch die Beschränkung der Vorlagepflicht des Bauantragsstellers auf Lageplan und Ansichten im Rahmen der Nachbarbeteiligung zu kurz gegriffen. Zur Beurteilung nachbarschützender Rechte können auch weitere Unterlagen erforderlich sein.

§ 2 Nr. 1 – Format von Einzeldateien

Für die weitere Bearbeitung von eingereichten Dateien, etwa zur Anbringung digitaler Stempel, sowie für die Langzeitarchivierung ist das in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauVorIV wörtlich genannte PDF-Format nicht ausreichend. Vorgenannte Kriterien erfüllt das PDF/A – Format, das auf Grundlage der aus § 11 Abs. 2 DBauV übernommenen Formulierung, jedoch nicht von den Bauantragstellern eingefordert werden kann. Hierdurch fallen erhebliche Aufwände für die Umformatierung der eingereichten Dateien an, die sich auch auf Bearbeitungszeiten auswirken.

Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „Dateien müssen als Einzeldateien in einem langzeitarchivierbaren PDF (entsprechend PDF/A) vorliegen.“

Der PDF/A – Standard hat sich mittlerweile als Regelstandard weit auf Verwaltungsebene verbreitet, so etwa § 2 DokErstÜbV oder die Empfehlungen des Bundesarchivs oder diverse Bauvorlagenverordnungen anderer Bundesländer.

Kosten und Ausblick

Der Gesetzentwurf bezeichnet die Digitalisierung des Baugenehmigungsverfahrens als kostenneutral und kostensenkend. Dies ist angesichts der geplanten Einführung der EfA-Lösung ausdrücklich zu verneinen. Insoweit schließen wir uns den Ausführungen des Bayerischen Landkreistages in seiner Stellungnahme vom 15. September 2026 unter Ziffern C. und D. vollumfänglich an.

Ergänzend erachten wir es als notwendig, dass der EfA-Dienst für automatisierte Meldungen zur Bautätigkeitsstatistik ergänzt wird. Hier ist aus unserer Sicht eine bundeseinheitliche, vom Bund finanzierte Lösung notwendig. Der Bund hat mit dem Baustatistikgesetz Standards gesetzt, die den Bauvollzug nicht unerheblich belasten.

Aus den Erfahrungen bereits digital arbeitender Bauaufsichtsbehörden dürfen wir abschließend anmerken, dass prozessuale Änderungen des Bauordnungsrechts zukünftig auch verstärkt unter digitalen Aspekten zu beurteilen sind. Notwendige Umprogrammierungen von Diensten und Fachanwendungen können geraume Zeit und Aufwand beanspruchen. Insoweit danken wir für die enge Abstimmung sowie den geplanten Übergang dieser Novelle und hoffen zukünftig auf eine stärkere Bündelung von Novellen - zumindest solcher Novellen, die digitale Prozesse des Zulassungsverfahrens betreffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Monika Geiß
Referat für Bauen, Planen
Bayerischer Städtetag
Arnulfstraße 50, 4. OG
80335 München