



Änderungsantrag

der Abgeordneten **Jürgen Baumgärtner, Martin Wagle, Konrad Baur, Jürgen Eberwein, Jochen Kohler, Joachim Konrad, Josef Schmid, Thorsten Schwab** und **Fraktion (CSU)**,

Florian Streibl, Felix Locke, Martin Behringer, Tobias Beck, Dr. Martin Brunnhuber, Susann Enders, Stefan Frühbeißer, Johann Groß, Wolfgang Hauber, Bernhard Heinisch, Alexander Hold, Marina Jakob, Michael Koller, Nikolaus Kraus, Josef Lausch, Christian Lindinger, Rainer Ludwig, Ulrike Müller, Prof. Dr. Michael Piazzolo, Bernhard Pohl, Julian Preidl, Anton Rittel, Markus Saller, Martin Scharf, Werner Schießl, Gabi Schmidt, Roswitha Toso, Roland Weigert, Jutta Widmann, Benno Zierer, Felix Freiherr von Zobel, Thomas Zöller und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

**zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes
(Drs. 19/8148)**

Der Landtag wolle beschließen:

1. Der Überschrift wird die Angabe „und weiterer Rechtsvorschriften“ angefügt.
2. Nach § 2 werden die folgenden §§ 3 und 4 eingefügt:

§ 3

Änderung der Bayerischen Bauordnung

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Art. 81 Abs. 5 wird nach der Angabe „Bauvorschriften“ die Angabe „nach Abs. 1 Nr. 2 bis 6“ eingefügt.
2. Nach Art. 82b wird folgender Art. 82c eingefügt:

„Art. 82c

Bau-Turbo

(1) ¹Ist zu einem Vorhaben die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, fordert die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich zur Entscheidung über ihre Zustimmung auf. ²In diesem Fall endet die Frist zur Entscheidung nach Art. 68 Abs. 2 frühestens einen Monat nach dem Eingang der Entscheidung der Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde oder dem Ablauf der Frist nach § 36a Abs. 1 Satz 4 oder § 36a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

(2) ¹Abs. 1 gilt für Vorhaben, zu denen die Zustimmung der Gemeinde nach § 246e Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB erforderlich ist, entsprechend. ²In den Fällen des § 246e Abs. 1 Satz 2 oder Satz 3 BauGB kann die Bauaufsichtsbehörde den Lauf der Frist des Art. 68 Abs. 2 aufheben, wenn die Wahrung der Frist auch bei sachgerechter Beschleunigung nicht möglich erscheint.

(3) Die Bauaufsichtsbehörde informiert den Bauherrn unverzüglich über eintretende Änderungen nach den Abs. 1 und 2.“

3. Dem Art. 83 werden die folgenden Abs. 8a und 8b angefügt:

„(8a) Auf Vorhaben nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18, die vor dem 1. Januar 2026 gemäß Art. 57 Abs. 7 angezeigt worden sind, findet Art. 81 Abs. 5 in der am 31. Dezember 2025 geltenden Fassung weiter Anwendung.

(8b) Art. 82c findet keine Anwendung auf Bauanträge, die vor dem 1. Januar 2026 eingereicht worden sind.“

§ 4

Änderung der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen

Nach § 2 der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 5. Juli 1994 (GVBl. S. 573, BayRS 2130-3-B), die zuletzt durch § 2 der Verordnung vom 18. Juni 2025 (GVBl. S. 229) geändert worden ist, wird folgender § 2a eingefügt:

„§ 2a

Zuständigkeit für Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung

Zuständige Behörden für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 37a Abs. 1 BauGB sind abweichend von § 37a Abs. 2 Satz 1 BauGB die unteren Bauaufsichtsbehörden, soweit nicht bereits nach Art. 73 BayBO die Regierung zuständig ist.“

3. Der bisherige § 3 wird § 5.

Begründung:

Zu § 3 Nr. 1

Im Rahmen des Vollzugs hat sich gezeigt, dass in einzelnen Fällen durch Dachgeschossausbauten das historisch gewachsene Ortsbild von Städten und Gemeinden, insbesondere die regional- und ortstypischen Dachlandschaften, beeinträchtigt werden kann. Daher sollen Dachgeschossausbauten künftig mit Ortsgestaltungssatzungen nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Einklang stehen müssen. In der Praxis dürften nur wenige Fälle betroffen sein, da nur wenige Gemeinden Ortsgestaltungssatzungen mit entsprechenden Vorgaben haben und sich diese in der Regel auch nur auf bestimmte Flächen beschränken, die ein besonders schutzwürdiges, meist historisch gewachsenes Ortsbild haben.

Zu § 3 Nr. 2

Seit dem 30. Oktober 2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29. Oktober 2025), der sog. Bau-Turbo, in Kraft. Durch den Bau-Turbo wurde in § 36a des Baugesetzbuchs (BauGB) das Instrument der Zustimmung der Gemeinden geschaffen. Demnach müssen Gemeinden Vorhaben nach dem Bau-Turbo ihre Zustimmung erteilen. Sie können diese Zustimmung auch unter der Bedingung erteilen, dass sich der Bauherr zur Einhaltung bestimmter städtebaulicher Anforderungen verpflichtet. Die Zustimmung wird fingiert, wenn die Gemeinde die Zustimmung nicht binnen drei Monaten verweigert hat. Diese Frist kann um höchstens einen Monat verlängert werden, wenn die Gemeinde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gibt, § 36a Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Satz 1 BauGB

Dies hat zur Folge, dass die Frist zur Genehmigung gemäß Art. 68 Abs. 2 BayBO ablaufen kann, während die Frist der Gemeinde zur Zustimmung nach § 36a BauGB noch läuft. Die Folge wäre eine fingierte Baugenehmigung, bevor die Gemeinde die für sie

laufende Frist ausschöpfen konnte. Eine Baugenehmigung ohne Zustimmung der Gemeinde in den Fällen des § 36a BauGB wäre jedoch rechtswidrig. Die Regelungen der BayBO sind daher an die Regelungen des Bau-Turbos anzupassen.

Um die Frist des § 36a BauGB zügig in Lauf zu setzen und eine schnelle Entscheidung über den Bauantrag herbeizuführen, stellt Art. 82c Abs. 1 Satz 1 BayBO klar, dass die Bauaufsichtsbehörde die Gemeinde unverzüglich zur Entscheidung über die Zustimmung aufzufordern hat. Dies gewährleistet einen zügigen Beginn der Zustimmungsfrist.

Um die Verbescheidung eines Bauantrags, der ein Gebäude zur Wohnnutzung betrifft, nicht zu verzögern, wird die Genehmigungsfiktion des Art. 68 Abs. 2 BayBO zwar nicht generell verlängert, wenn die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist. Um aber einen Fristablauf vor der Entscheidung der Gemeinde zu verhindern, wird geregelt, dass die Frist des Art. 68 Abs. 2 BayBO frühestens einen Monat nach Zugang der Entscheidung der Gemeinde gemäß § 36a BauGB abläuft. Wenn die Gemeinde nicht ausdrücklich entscheidet und die Zustimmungsfiktion des § 36a Abs. 1 Satz 4 oder Abs. 2 Satz 2 BauGB eintritt, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich. Dies gilt auch in dem Fall, dass die Gemeinde ihre Zustimmung unter einer Bedingung, § 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB, erteilt. Damit verlängert sich das Genehmigungsverfahren nur insoweit, als es nötig ist, um die Zustimmungsfrist der Gemeinde nach § 36a BauGB zu wahren. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass der Bauaufsichtsbehörde selbst genügend Zeit bleibt, um auf Grundlage der Entscheidung der Gemeinde über den Bauantrag zu entscheiden. Bei einer zügigen Entscheidung der Gemeinde verbleibt es bei der Frist des Art. 68 Abs. 2 BayBO. Unberührt bleibt die Möglichkeit der Fristverlängerung im begründeten Einzelfall wegen Schwierigkeit der Angelegenheit, Art. 42a Abs. 2 Satz 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) i. V. m. Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO. Dies dürfte insbesondere bei Zustimmung der Gemeinde unter einer Bedingung erforderlich sein.

Art. 82c Abs. 2 Satz 1 BayBO regelt die Anwendung des Abs. 1 in den Fällen des befristet bis 31. Dezember 2030 geltenden § 246e BauGB. Dieser ermöglicht bei Vorhaben zu Wohnzwecken Abweichungen von sämtlichen Vorgaben des BauGB, auch für innenbereichsnahe Außenbereichsvorhaben, sofern die Gemeinde zustimmt. Für die Zustimmung nach § 246e BauGB gelten die Regelungen des § 36a BauGB entsprechend, § 246e Abs. 2 BauGB. Insoweit gelten die Vorgaben des Abs. 1 entsprechend, da auch in diesen Fällen eine Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens im öffentlichen Interesse ist. Satz 2 ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde, in den Fällen, in denen eine überschlägige Umweltprüfung, ggf. eine strategische Umweltprüfung oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, den Lauf der Genehmigungsfiktionsfrist unter den genannten Voraussetzungen aufzuheben.

Über den veränderten Fristenlauf oder die Aufhebung der Frist ist der Bauherr von der unteren Bauaufsichtsbehörde unverzüglich zu informieren, Art. 82c Abs. 3 BayBO. So ist sichergestellt, dass der Bauherr über die jeweils in seinem Fall aktuell laufenden Fristen informiert ist.

Zu § 3 Nr. 3

Die Übergangsvorschrift in Abs. 8a bezieht sich auf § 3 Nr. 1. Wer vor Inkrafttreten der Änderung von Art. 81 Abs. 5 BayBO den Ausbau bereits gemäß Art. 57 Abs. 7 BayBO angezeigt hat, genießt Vertrauensschutz und kann den Ausbau nach den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regeln vornehmen.

Die Übergangsregelung in Abs. 8b bezieht sich auf § 3 Nr. 2. In diesen Fällen besteht bereits jetzt für die Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit der Verlängerung der Fiktionsfrist des Art. 68 Abs. 2 BayBO. In diesen Fällen bedarf es daher keiner Anwendung des Art. 82c BayBO.

Zu § 4

Der ebenfalls mit dem Bau-Turbo eingefügte § 37a BauGB schafft eine neue Außenbereichsprivilegierung für Vorhaben zur Herstellung und Lagerung von Produkten der Landesverteidigung und sieht eine Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde für die Zulassungsentscheidung vor.

Um zu vermeiden, dass je nach bauplanungsrechtlicher Grundlage unterschiedliche Behörden für die Erteilung einer etwaig erforderlichen Baugenehmigung zuständig sind, wird die Zuständigkeit auch für diese Bauvorhaben an die unteren Bauaufsichtsbehörden übertragen, sofern nicht ohnehin die Zuständigkeit der Regierungen nach Art. 73 BayBO besteht. Die Übertragung stützt sich auf § 203 Abs. 3 BauGB.