

» STELLUNGNAHME

zum Gesetzesentwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung („Bayerisches Bauturbo-Gesetz“)

München, den 13. Juli 2026

In Bayern sind 231 kommunale Unternehmen im Verband kommunaler Unternehmen (VKU) organisiert. Die VKU-Mitgliedsunternehmen in Bayern leisten jährlich Investitionen in Höhe von über 2,9 Milliarden Euro, erwirtschaften einen Umsatz von mehr als 27 Milliarden Euro und sind wichtiger Arbeitgeber für über 43.000 Beschäftigte. Der VKU vertritt bundesweit über 1.600 Stadtwerke und kommunalwirtschaftliche Unternehmen in den Bereichen Energie, Wasser/Abwasser, Abfallwirtschaft sowie Telekommunikation.

Interessenvertretung:

Der VKU ist registrierter Interessenvertreter und wird im Lobbyregister des Bundes unter der Registernummer: R000098 geführt. Der VKU betreibt Interessenvertretung auf der Grundlage des „Verhaltenskodex für Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter im Rahmen des Lobbyregistergesetzes“. Der VKU ist mit der Landesgruppe Bayern unter der Registernummer DEBYLT00E8 im Bayerischen Lobbyregister registriert.

VKU-Geschäftsstelle Bayern · Emmy-Noether-Str. 2 · 80992 München
Fon +49 89 2361-5091 · Fax +49 89 236170-5091 · lg-bayern@vku.de · www.vku.de

Wir begrüßen das Vorhaben der Bayerischen Staatsregierung, die Bayerische Bauordnung (BayBO) zu ändern. Wir bedanken uns daher für die Gelegenheit, zum Gesetzentwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung Stellung zu nehmen und bitten um Beachtung folgender Anmerkungen.

Ersatz beschädigter Anlagen kritischer Infrastruktur

In Anbetracht zunehmender Anschläge auf Anlagen kritischer Infrastruktur, wie etwa Strommasten oder Umspannwerke, ist in der Novelle der BayBO der Gedanke zu berücksichtigen, dass der Ersatz beschädigter oder zerstörter Anlagen der KRITIS an Ort und Stelle in Krisenlagen ohne ein vollständiges Genehmigungsverfahren erfolgen kann. Im Sinne der Versorgungssicherheit und der Resilienz wäre dies unserer Auffassung nach, zu begrüßen. Dies ließe sich etwa in Art. 57 BayBO verankern.

Zu den Änderungen in Art. 2 Abs. 4 BayBO: Begriffe - Windenergieanlagen

Wir begrüßen die angedachte Änderung, wonach zukünftig Windenergieanlagen erst ab einer Höhe von mehr als 50 Metern als Sonderbauten eingestuft werden. Mit einer Höhe von mehr als 30 m bis einschließlich 50m würde das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 oder gegebenenfalls nach Art. 58 BayBO greifen.

Zu Art. 6 BayBO: Abstandsflächen, Abstände

Besonders im urbanen Raum ist der freie Platz rar, um den die unterschiedlichen Nutzungsinteressen konkurrieren. Gleichzeitig steigen die Mieten in den bayerischen Ballungsräumen weiter, sodass einige unserer Unternehmen auf Werkswohnung zur Mitarbeiterbindung und -gewinnung setzen. Hierbei rücken Flächen auf oder an Betriebsgeländen angrenzend in den Fokus, sodass wir folgende Anpassungen vorschlagen:

(2) ¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. ²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, ~~jedoch nur bis zu deren Mitte~~. [...]

(5) ¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, ~~bei Giebelseiten bis maximal 16m~~ 0,2 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m. ²Durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 kann ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. ³Für solche Regelungen in Bebauungsplänen gilt § 33 BauGB entsprechend.

(6) ¹Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht
1. vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände,
2. untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, ~~höchstens jeweils 5 m~~, in Anspruch nehmen,
[...]

(7) ¹In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig
[...]

3. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

²Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 darf auf einem Grundstück insgesamt ~~15 m~~ 24m nicht überschreiten.

Zu Art. 68 Abs. 2 S. 1 vor Nr. 1 BayBO: Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn

Aus der Praxis erhalten wir teilweise die Rückmeldung, dass unsere kommunalen Unternehmen erst mit deutlichem zeitlichen Abstand nach Einreichung der Unterlagen den Hinweis erhalten, dass die eingereichten Unterlagen unvollständig seien und somit die Frist von bis zu drei Monaten erneut beginnt. Dies sorgt für erhebliche Verzögerungen bei den Projekten:

Vor diesem Hintergrund schlagen wir folgende Anpassung zur Beschleunigung vor:

1. Die Frist für die Entscheidung beginnt

- a) ~~drei Wochen~~ *eine Woche* nach Zugang des Bauantrags oder
- b) ~~drei Wochen~~ *eine Woche* nach Zugang der verlangten Unterlagen, wenn die Bauaufsichtsbehörde vor Fristbeginn eine Aufforderung nach Art. 65 Abs. 1 Satz 2 versandt hat.