

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („BauTurbo“)

Das Gesetz Inhalte der Novelle

Information zur BSVL Nr. B-8141/2026
BauTurbo

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
wird neu gefasst

§ 31 Abs. 3 BauGB
wird neu gefasst

§ 34 Abs. 3b BauGB
wird neu eingefügt

§ 36 BauGB
wird geändert

§ 36a BauGB
wird neu eingefügt

§§ 201a, 250 BauGB
wird geändert

§ 216a BauGB
wird neu eingefügt

§ 246e BauGB
wird neu eingefügt

BAUGB-NOVELLE – ÜBERBLICK

Gesetz zur **Beschleunigung des Wohnungsbaus** und zur Wohnraumsicherung vom 30. Oktober 2025

Bau- und Investitionsprojekte sollen künftig **einfacher, schneller und verlässlicher** umgesetzt werden können

ermöglicht **Abweichung von bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorschriften**, wenn dadurch **neuer Wohnraum geschaffen wird**

Veränderungen betreffen insbesondere den **Wohnungsbau** (auch Schulen und Kitas für neue Wohnungen)



Beispiel zur Anwendung (KI-generiert, Quelle OpenAI): Ersatzneubau deutlich höher als Umgebung - war bisher nicht zulässig

NEUE MÖGLICHKEITEN

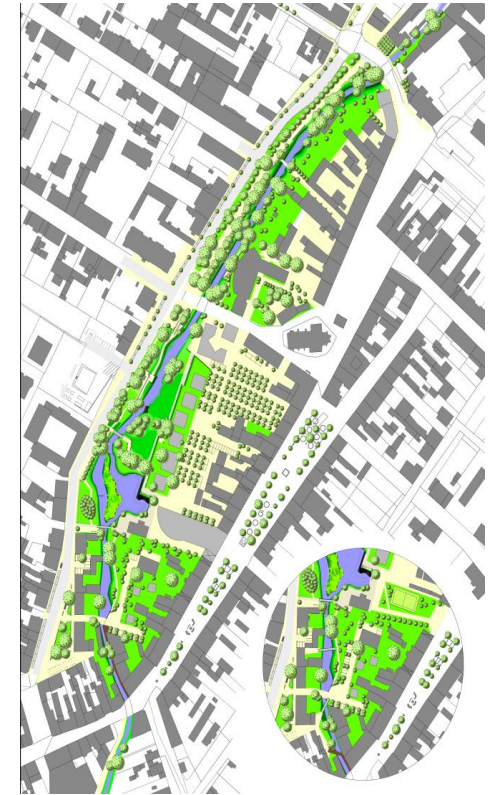
- **Bauturbo: Neuer § 246e BauGB - befristete Experimentierklausel mit weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten von den bisherigen Regelungen des BauGB**
- daneben neue Regelungen sowohl für Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) als auch den sonstigen Siedlungsbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)



Beispiel zur Anwendung (KI-generiert, Quelle OpenAI):
Bebauung in 2. Reihe - war bisher nicht zulässig

NEUE MÖGLICHKEITEN

- Chancen der Novelle
 - Mehr Autonomie bei der Stadtentwicklung
 - Wirtschaftliche Vorteile
 - Verfahrensbeschleunigung
 - Stärkung der Verhandlungsposition der Stadt gegenüber Vorhabenträgern
- Risiken und Herausforderungen
 - Rechtsunsicherheit durch nicht eindeutig definierte Begriffe und erweiterte Ermessensspielräume
 - Verkürzte Prüffristen können zu Qualitätsverlust im Genehmigungsverfahren führen
 - Erhöhter Verwaltungsumfang
 - „Schneller bauen heißt nicht günstiger bauen“



Rahmenplan Nuthegrünzug

Wie mit den neuen Herausforderungen umgehen

- Entwicklung eines Leitfadens / Checkliste für die Verwaltung und die Stadtverordnetenversammlung für einheitliche Beurteilungen
- Zuständigkeiten zwischen Verwaltung und Stadtverordneten regeln
- Mögliche Spannungen zwischen Wohnungsbau und Naturschutz im Blick behalten
- Rechtliche Absicherungen durch städtebauliche Verträge mit Investoren
- Dokumentation der Entscheidungsprozesse und Abwägung zur Förderung der Transparenz
- verbindliche Quoten für Wohnungsbauvorhaben einführen, um Folgekosten im Griff zu behalten
- **Befristung** des Gesetzes (**31.12.2030**) im Blick behalten, um mögliche Entschädigungsansprüche abwehren zu können



BAUTURBO AUCH IM AUßENBEREICH

- Anwendung Bauturbo auch im **planungsrechtlichen Außenbereich möglich**
- nur im **räumlichen Zusammenhang mit Siedlungsraum** - weniger als **100m** in den **Außenbereich** hinein
- **Eingriffe** in Natur und Landschaft **sind auszugleichen** - **Genehmigung** erfolgt im **Benehmen** mit der **UNB**
- **Erschließung** (Ver- und Entsorgung, Verkehr) **muss geklärt sein** (Vertrag)
- **klare städtische Leitlinien zur Anwendung** erforderlich, Gesamtfläche **max. 10.000 m²** + **Baufläche sollte im FNP sein**



Potenziell in Frage kommende Fläche einer anderen Gemeinde (Quelle: GeoBasis-DE/LGB)

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDE

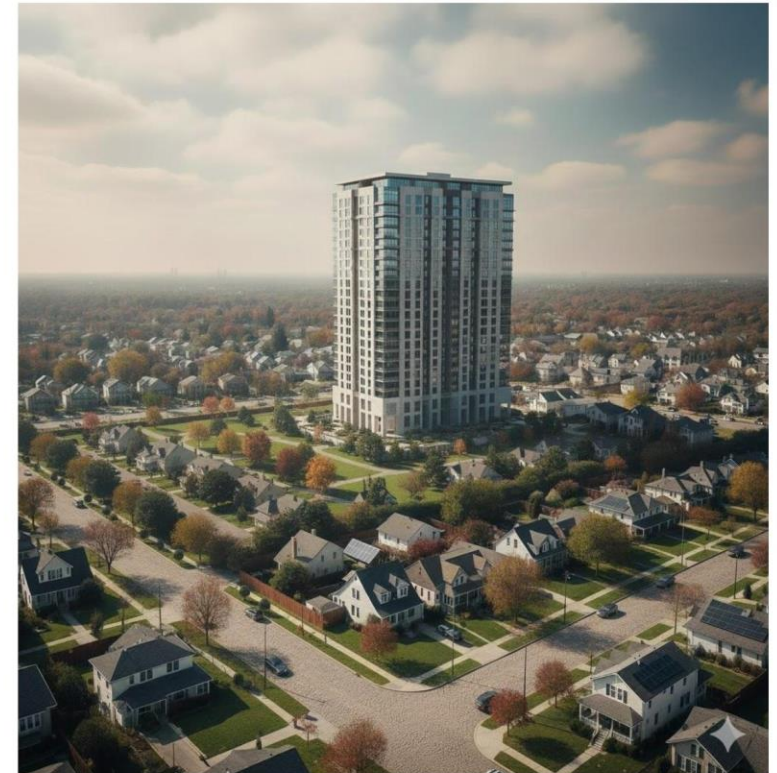
- zur Anwendung der neuen Möglichkeiten muss **Gemeinde jedem einzelnen Vorhaben zustimmen** (§ 36a BauGB)
- **Zustimmung wird erteilt**, wenn Vorhaben der **kommunalen städtebaulichen Zielstellung entsprechen**
- **Kommunen können frei entscheiden**, in welchem Umfang sie die neuen Möglichkeiten nutzen
- **ohne Grundsatzbeschluss** liegt **Zuständigkeit bei STVV**



Quelle: Stadt Luckenwalde

ZUSTIMMUNG DER GEMEINDE

- **Genehmigungsfiktion nach 3 Monaten** – nach Ablauf dieser Frist gilt **Genehmigung als erteilt**
- **Kurzfristig Beschluss mit Leitlinien zur Anwendung und Delegation der Zustimmung erforderlich**
- Vorschlag zur **Delegation** der **Zustimmung**:
 - **Entscheidung im Regelfall durch Fachverwaltung**
 - **im Sonderfall Hauptausschuss**
- Ausschuss BSUV hat gemäß Kommunalverfassung nur beratende Funktion
- **Berichterstattung** durch Fachverwaltung alle 6 Monate in Gremien STVV



Kritisches Beispiel (KI-generiert, Quelle OpenAI) eines mit Bauturbo theoretisch möglichen Vorhabens

ZUSTIMMUNG IM REGELFALL DURCH FACHVERWALTUNG

- wenn **Vorhaben mit städtebaulichen Konzepten, Planungen oder Beschlüssen übereinstimmt** (INSEK, FNP, Rahmenpläne EQK`s, Sanierungsgebiete, Stadtentwicklungsstrategie, WOWI-Konzept,....)
- z.B. Vorhaben im **FNP-Entwurf als Baufläche** dargestellt, **behutsame Nachverdichtung, Maßstäblichkeit** wird beachtet
- Vorhabenträger wird empfohlen, **Projekt** vor Antragstellung **vorzustellen und zu beraten**
- einzelfallbezogen **Öffentlichkeitsbeteiligung** erforderlich
- ggf. Abschluss von **städtebaulichem Vertrag** (Erschließung, Kompensation erforderlich)



Beispiel zur Anwendung des Bauturbo (KI-generiert, Quelle OpenAI)

ZUSTIMMUNG IM SONDERFALL DURCH HAUPTAUSSCHUSS

- wenn **Vorhaben Beschlüssen der StVV** dahingehend **widersprechen**, dass es z. B. vom **Grundkonzept eines Bebauungsplanes abweicht**, aber dennoch den weiterentwickelten **städtebaulichen Vorstellungen** der Fachverwaltungen **entsprechen**
- zur Verfahrensbeschleunigung wird empfohlen, die **Zuständigkeit von der STVV an den HA zu delegieren**
- **fachliche Erörterung** des Vorhabens zuvor durch **BSUV**
- im **Einzelfall vorerst fristwahrende Ablehnung** des Vorhabens, wenn **Befassung des BSUV / HA zeitlich nicht innerhalb der Zustimmungsfrist gewährleistet werden kann**



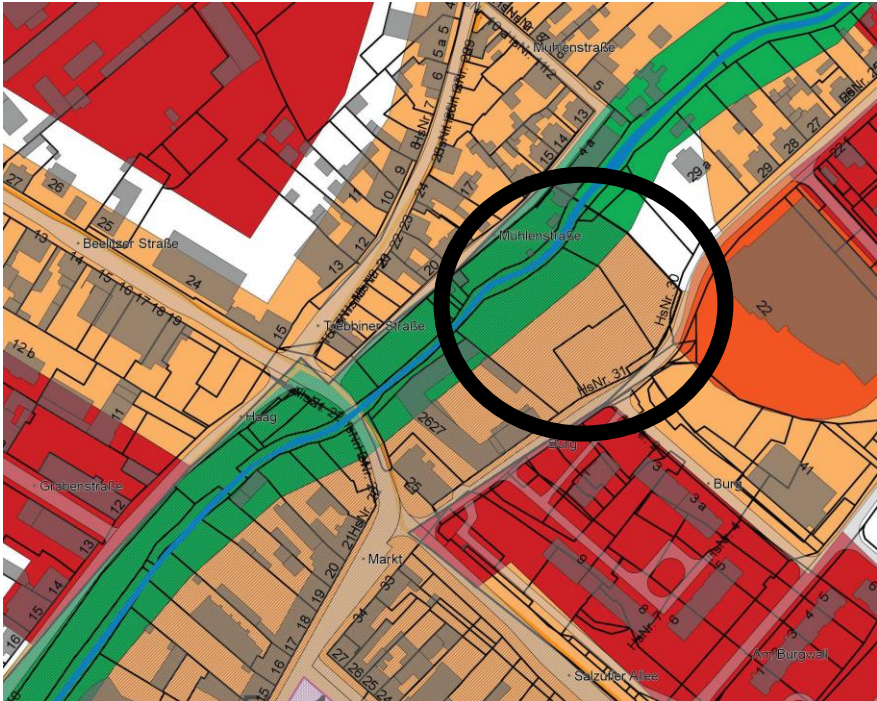
Festsetzung Bebauungsplan: Einfamilienhäuser (KI-generiert, Quelle OpenAI)



Geplantes Vorhaben: Mehrfamilienhäuser (KI-generiert, Quelle OpenAI)

BAUTURBO AUCH IM AUßENBEREICH (im Innenbereich)

Burg 30-31 (Beispiel ohne aktuellen Bezug)



Ehemalige Bebauung



Aktuell Hundewiese

Auszug FNP

- Bauen ohne Bebauungsplan möglich, aber Beteiligung BSUV und HA
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Städtebaulicher Vertrag notwendig



Skizze Bebauungsmöglichkeit

AUSWIRKUNGEN

- **Auswirkungen** können **nicht verlässlich prognostiziert** werden
- **aktuell** liegen bereits **formlose Anfragen** insbesondere zum **Außenbereich vor**
- Zustimmung unter **Bedingungen möglich**, z.B. Verpflichtung Vorhabenträger zur Einhaltung **bestimmter städtebauliche Anforderungen einzuhalten** (z.B. Dachform, Geschosse)
- **Beteiligung der Öffentlichkeit möglich** (damit Fristverlängerung auf 4 Monate)
- vermehrt **Nachbareinwände zu erwarten** (Petitionen, Bürgerinitiativen, Klagen)
- auch Vorhaben im Bereich von bisher nicht entwickelten Bebauungsplänen vorstellbar



Beispiel (KI-generiert, Quelle OpenAI) eines mit Bauturbo möglichen Vorhabens, das potenziell zu Nachbareinwänden führen könnte

- **verbindliche Leitlinien** zur Anwendung in den **3 verschiedenen Planungsräumen erforderlich** (Gebiete mit und ohne Bebauungsplan im Siedlungszusammenhang sowie Außenbereich)
- **im Siedlungszusammenhang (kein Bebauungsplan): behutsame Nachverdichtung** durch 2. Reihe-Bebauung oder ergänzende Wohngebäude im Blockinneren bzw. Aufstockung, sowie Nutzungsänderung zu Wohnen von zulässiger Weise errichteten Anlagen
- **im Siedlungszusammenhang (mit Bebauungsplan): in realisierten Wohngebieten** → Anwendung wie ohne Bebauungsplan



Beispiele zur Anwendung (KI-generiert, Quelle OpenAI):
Einmalige Zustimmung zu entsprechenden Vorhaben
entfaltet Vorbild für Nachbarschaft
→ weitere Vorhaben ohne Zustimmung zulässig

- in bisher **nicht realisierten** Wohngebieten → Anwendung wie im **Außenbereich s.u.**
- in festgesetzten **Gewerbe- oder Sondergebieten** → in der Regel **keine Anwendung** (Gebietserhaltungsanspruch), ggf. Beteiligung im BSUV / HA (Begründetheit des Bedarfs)
- **im Außenbereich: ausschließlich behutsame Abrundung (100m-Bereich)/Nachverdichtung** im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit einer **Gesamtfläche von max. 10.000 m²** → **keine Zersiedelung**
- **keine Anwendung** zur Umwandlung von Wald und in Schutzgebieten (z.B. Landschaftsschutzgebieten)



Beispiele zur Anwendung (KI-generiert, Quelle OpenAI):

Links: Behutsame Nachverdichtung des Außenbereiches – Zustimmung

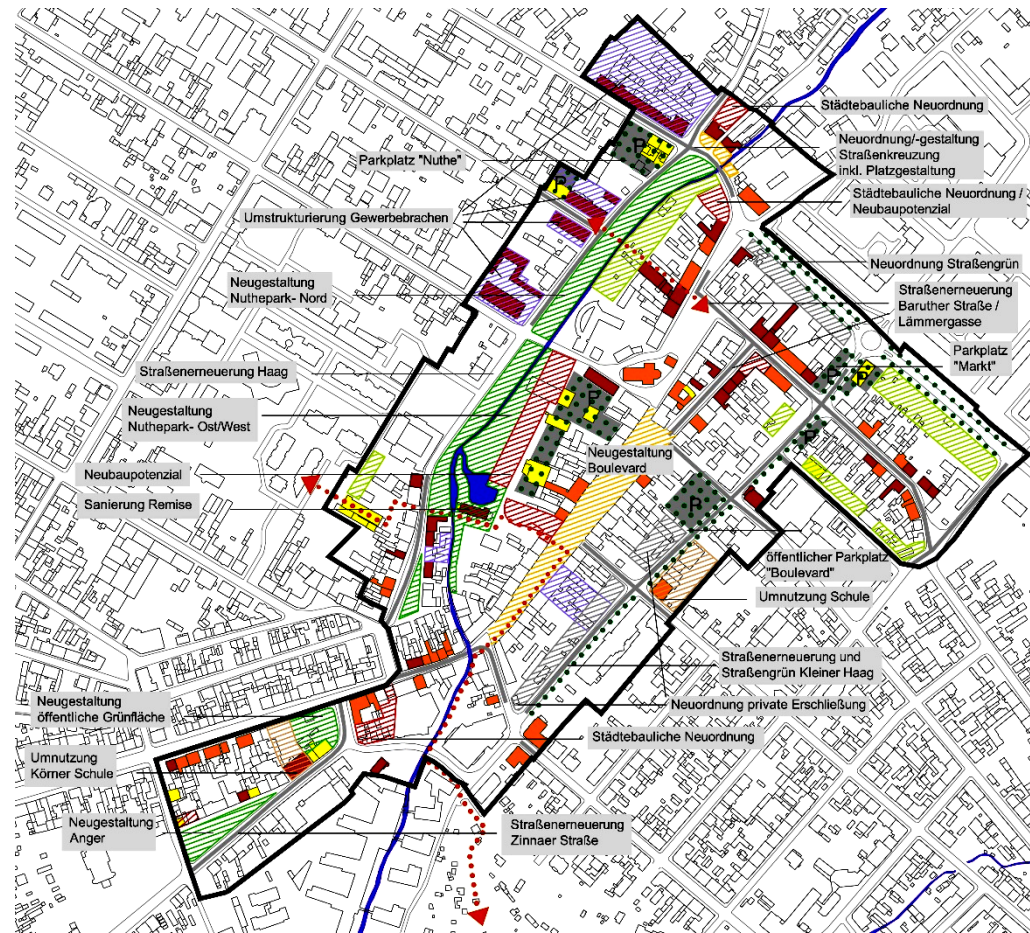
Rechts: Neues, den Maßstab sprengendes Baugebiet - Ablehnung

BAUTURBO im Innenbereich mit städtebaulicher Planung- Umnutzungen

- Bsp. SG „Zentrum“ - fast komplett Denkmalschutzbereich


Allgemeine Ziele der Sanierung

- Stärkung der Funktion der historischen Innenstadt als zentraler Standort von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur
- **Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion im Stadtzentrum, Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes**
- Erhaltung des historischen Stadtraumes durch weitest gehende Erhaltung und Sanierung der historischen Bausubstanz
- Kleinteiliger Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung der Wohnqualität und Freiraumsituation (Belichtung, Belüftung, Schaffung von Mietergärten)
- **Neubau an hochwertigen Lagen zur Arrondierung der Stadtstruktur als langfristige Option**
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Neugestaltung vorhandener öffentlicher Grünflächen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie zur Verbesserung der Standortbedingungen der angrenzenden Wohngrundstücke
- Aufwertung öffentlicher Straßenräume durch Straßenerneuerung und Anpflanzen von Straßengrün
- Neuerschließung der rückwärtigen Bereiche der Breiten Straße
- Neuanlage von Fußwegverbindungen
- Neugestaltung und Neuanlage von öffentlichen Parkplätzen
- Verbesserung des Angebots des öffentlichen Nahverkehrs












LEGENDE

BAUSTRUKTUR

-  Sanierung 1. Stufe
-  Sanierung 2. Stufe
-  Abriss

ÖFFENTLICHER FREIRAUM

-  Städtebauliche Neuordnung / Neubaupotenzial
-  Umnutzung Infrastruktur
-  Umstrukturierung Gewerbebrachen
-  Neugestaltung von öffentlichen Grünflächen
-  Neugestaltung von privaten Grünflächen
-  Anpflanzung von Straßengrün
-  Sanierung Straßenraum
-  Neugestaltung öffentlicher Parkplätze
-  Neuordnung private Erschließung
-  Neugestaltung Platz / Fußgängerzone
-  Skaterweg / Fußweg

Innenbereich mit städtebaulicher Planung- SG „Innenstadt“ Umnutzungen Gewerbe in Wohnen



ZEITPLAN

- Erörterung der Beschlussvorlage im **BSUV am 17.02.2026**
- Beschlussfassung am **24.02.2026** aber **nochmaliges Beteiligungsverfahren**
- Abstimmung in den **Fraktionen** und **Ortsbeiräten bis 10.03.2026**
- **Auswertung** und ggf. **Anpassung** der **Beschlussvorlage zum 17.03.2026**
- Ggf. Einbringung einer **geänderten Beschlussvorlage zum 24.03.2026**



Beispiele zur Anwendung (KI-generiert, Quelle OpenAI):

Links: Heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe/Industrie – Ablehnung

Rechts: Mit Bauturbo theoretisch zulässige Siedlung am Ortsrand (wenn innerhalb 100m) - keine behutsame Abrundung - Ablehnung des Vorhabens

Danke für die Aufmerksamkeit

