

Anlage 1 – Erläuterung des Gesetzesinhalts

Am 30.10.2025 ist eine **Novellierung des Baugesetzbuches** in Kraft getreten, mit der eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt wurde, die eine **Beschleunigung des Wohnungsbaus** unter **Berücksichtigung der kommunalen Planungshoheit** vorsah.

Kernstück des Gesetzes ist die bis 31.12.2030 befristete Einführung des Paragraphen 246e BauGB, des sogenannten „BauTurbo“, mit dem von den Vorschriften des Baugesetzbuches abgewichen werden kann, um **Wohnungsbauvorhaben** ohne langwierige Bebauungsplanverfahren voranzubringen und insbesondere den in Ballungsräumen entstandenen Wohnraumdefiziten entgegenzuwirken.

Mit dem Bau-Turbo wird die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude sowie die Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung zulässiger Weise errichteter Gebäude begünstigt, sofern mit den Maßnahmen Wohnraum geschaffen wird. Neben Wohngebäuden können auch soziale und kulturelle Einrichtungen sowie Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Versorgung des neu geschaffenen Wohnraums genehmigt werden.

Mit dieser Experimentierklausel sollen sowohl in Bebauungsplangebieten als auch im unbeplanten Innenbereich sowie **selbst im Außenbereich schnell Wohnbauvorhaben genehmigt werden können**, sofern diese mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Dabei wurde eine ursprünglich angedachte Anwendung ausschließlich auf Wohngebäude mit mindestens 6 Wohnungen im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens gestrichen, sodass jetzt auch Einfamilienhäuser unter die Anwendung des Bauturbo fallen.

Neben § 246e BauGB ermöglicht die Gesetzesänderung mit der Novellierung der § 31 und 34 BauGB Abweichungen von Bebauungsplanfestsetzungen bzw. dem Einfügegebot im unbeplanten Innenbereich. Dementsprechend steht eine Zunahme von Nachbareinwänden gegen erteilte Genehmigungen zu erwarten.

Im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, der bisher zum Schutz von Natur und Landschaft grundsätzlich von Bebauung freizuhalten war, ist die Anwendung von § 246e BauGB auf an den Bebauungszusammenhang angrenzende Vorhaben beschränkt. Dabei sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszugleichen, dennoch wird durch die Fachverwaltung angemerkt, dass bei ungesteuerter Anwendung des Bau-Turbo im Außenbereich einer **irreversiblen Zersiedelung** Vorschub geleistet wird.

Die im Grundgesetz verankerte **kommunale Planungshoheit** soll bei Vorhaben nach den Neuregelungen dadurch gesichert werden, dass für jedes Vorhaben die **Zustimmung der Gemeinde erforderlich** ist. Dazu wurde in § 36a BauGB geregelt, dass die Gemeinde ihre Zustimmung nur erteilt, wenn das beabsichtigte Vorhaben ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung entspricht und sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Frist zur Erteilung der Zustimmung beträgt 3 Monate. Nach Ablauf dieses Zeitraums gilt sie als erteilt. Anwendungshilfen zum Gesetz liegen

bisher noch nicht vor. Daher empfiehlt die Fachverwaltung der Stadtverordnetenversammlung zu beschließen, den BauTurbo auf dem Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz unter den in Anlage 2 enthaltenen Maßgaben anzuwenden.