



Infovorlage II-084/25 I-StV

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus („Bauturbo“) - Ankündigung eines Grundsatzbeschlusses mit Dialogverfahren

Ausschüsse Januar 2026



BAUGB-NOVELLE – ÜBERBLICK

- Gesetz zur **Beschleunigung des Wohnungsbaus** und zur Wohnraumsicherung von 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): Ersatzneubau deutlich höher als Umgebung - war bisher nicht zulässig

NEUE MÖGLICHKEITEN

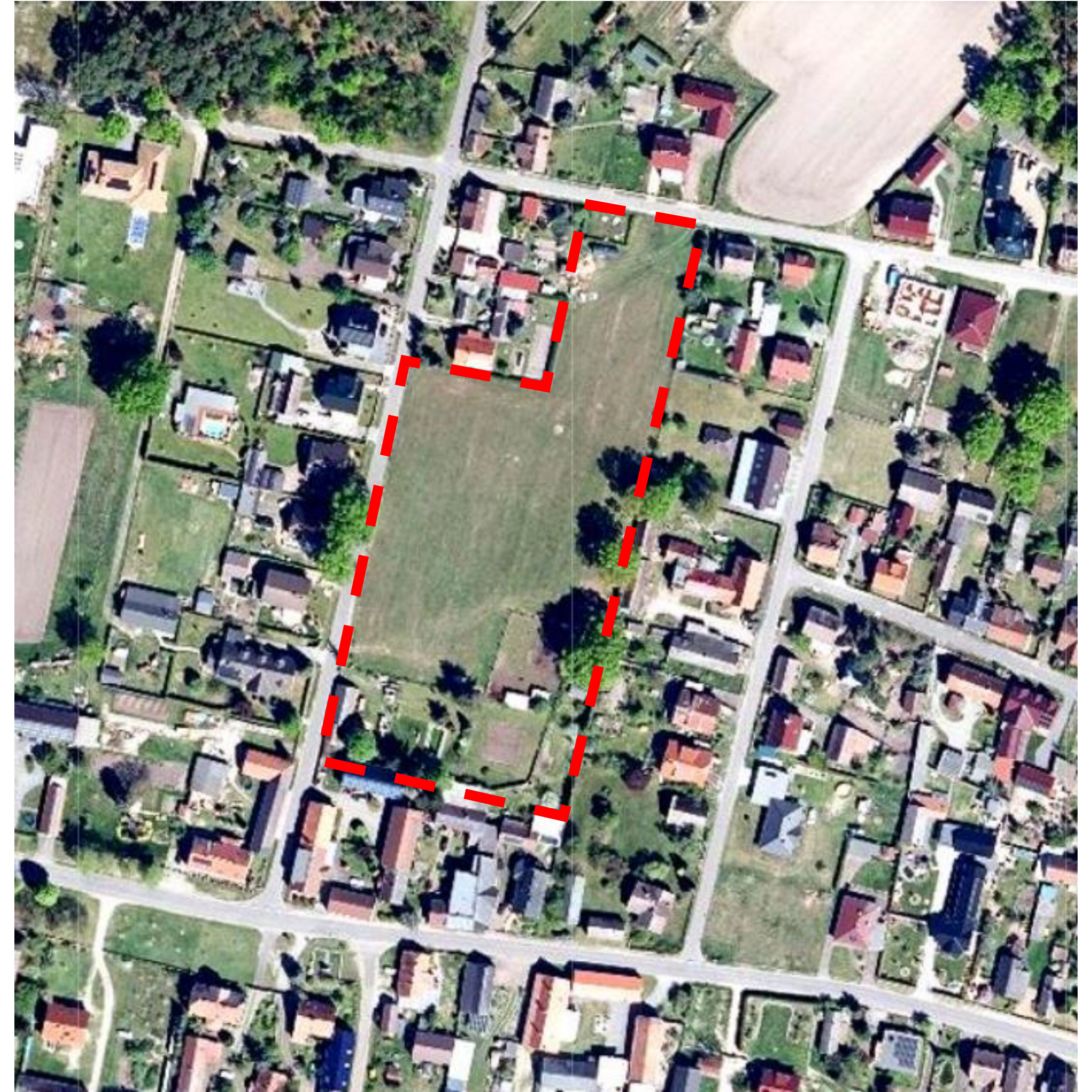
- **Bauturbo: Neuer § 246e BauGB - befristete Experimentierklausel mit weitreichenden Abweichungsmöglichkeiten von den bisherigen Regelungen des BauGB**
- daneben neue Regelungen sowohl für Gebiete mit Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) als auch den sonstigen Siedlungsbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB)



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

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**



Potenziell in Frage kommende Fläche einer anderen Gemeinde

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/HA**



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**
 - Bauausschuss hat gemäß Kommunalverfassung nur beratende Funktion
 - **Berichterstattung** durch Fachverwaltung alle 6 Monate in Gremien STVV



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

ZUSTIMMUNG IM REGELFALL DURCH FACHVERWALTUNG

- wenn **Vorhaben mit städtebaulichen Konzepten, Planungen oder Beschlüssen übereinstimmt**
- 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)

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 Fachverwaltung **entsprechen**
- zur Verfahrensbeschleunigung wird empfohlen, die **Zuständigkeit von der STVV an den HA zu delegieren**
- **fachliche Erörterung** des Vorhabens zuvor durch **BVA**
- im **Einzelfall vorerst fristwahrende Ablehnung** des Vorhabens, wenn **Befassung des BVA zeitlich nicht innerhalb der Zustimmungsfrist gewährleistet werden kann**



Festsetzung Bebauungsplan: Einfamilienhäuser (KI-generiert)



Geplantes Vorhaben: Mehrfamilienhäuser (KI-generiert)

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) eines mit Bauturbo möglichen Vorhabens, das potenziell zu Nachbareinwänden führen könnte

LEITLINIEN

- **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
- **im Siedlungszusammenhang (mit Bebauungsplan): in realisierten Wohngebieten** → Anwendung wie ohne Bebauungsplan



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

LEITLINIEN

- in bisher **nicht realisierten** Wohngebieten → Anwendung wie im **Außenbereich** (siehe nächste Folie)
- in festgesetzten **Gewerbe- oder Sondergebieten** → in der Regel **keine Anwendung** (Gebietserhaltungsanspruch)
- **im Außenbereich: ausschließlich behutsame Abrundung/Nachverdichtung** im unmittelbaren Siedlungszusammenhang mit einer **Gesamtfläche von 10.000 m²** → **keine Zersiedelung**
- **keine Anwendung** zur Umwandlung von Wald und in Schutzgebieten (z.B. Landschaftsschutzgebieten)



Beispiele zur Anwendung (KI-generiert):
Links: Behutsame Nachverdichtung des Außenbereiches - Zustimmung
Rechts: Neues, den Maßstab sprengendes Baugebiet - Ablehnung

ZEITPLAN

- Erörterung der Infovorlage in Ausschüssen Januar 2026
- **Dialogveranstaltung am 14.01.2026**, 16:00 Uhr, Stadthaus, Saal
- Einbringung der **Beschlussvorlage zum Grundsatzbeschluss im Februar 2026**
- **Beschluss am 25.02.2026** avisiert



Beispiele zur Anwendung (KI-generiert):

Links: Heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe/Industrie - Ablehnung

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

Cottbus/Chósebuz ♥!



Cottbus
Chósebuz

Stadt Cottbus/Chósebuz
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachbereichsleiter Max Heyde
Karl-Marx-Str. 67 | 03044 Cottbus
Telefon 0355 / 612-4115
stadtentwicklung@cottbus.de