



## Informationsvorlage

<b>Vorlage Nr.</b>	<b>IV-010/2026</b>	öffentlich	<b>Datum</b>
Bearbeiter	Herr Schulz		24.02.2026
Einreicher	Bürgermeister, Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung		

### Betreff:

Information zum Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Beratungsfolge:			
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Ö	03.03.2026	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Information

### Begründung:

Mit Wirkung zum 30. Oktober 2025 ist die Änderung des Baugesetzbuches (BauGB), umgangssprachlich als „Bau-Turbo“ bezeichnet, in Kraft getreten. Ziel des Gesetzgebers ist es, die Schaffung von Wohnraum planungsrechtlich zu erleichtern und zu beschleunigen sowie bestehenden Gebäudeleerstand zu reduzieren.

Der Bau-Turbo umfasst punktuelle Änderungen und Ergänzungen des BauGB, insbesondere:

- Änderung des § 31 Abs. 3 BauGB sowie des § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 1 Buchst. b) BauGB,
- Einführung des § 34 Abs. 3b BauGB,
- Einführung der §§ 246e und 36a BauGB als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (Experimentierklausel) bis zum 31. Dezember 2030.

Kernstück der Neuregelung ist § 246e BauGB. Dabei handelt es sich um eine befristete bauplanungsrechtliche Sonderregelung, die unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben auch ohne Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans ermöglicht. Ergänzend erlaubt § 31 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Wohnbebauung über die bisherigen Festsetzungen hinaus. Dadurch können etwa durch Aufstockungen, Anbauten oder eine Bebauung in zweiter Reihe zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

Im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 34 Abs. 3b BauGB – über die bisherigen Ausnahmen nach § 34 Abs. 3a BauGB hinaus – die Möglichkeit zur Neuerrichtung von Wohngebäuden, selbst wenn sich das Vorhaben im städtebaulichen Sinne nicht vollständig in die nähere Umgebung einfügt. Im Außenbereich kann der Bau-Turbo Anwendung finden, sofern das Vorhaben in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem bestehenden Siedlungsbereich steht.

Ziel der Neuregelung ist es, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen und zugleich Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Unberührt bleibt jedoch die Pflicht zur Durchführung eines bauaufsichtlichen Verfahrens nach Maßgabe der jeweiligen Landesbauordnung, hier der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Sämtliche materiell-rechtlichen Anforderungen – insbesondere zu Abstandsflächen, Brandschutz und Standsicherheit – sind weiterhin einzuhalten. Gleiches gilt für fachrechtliche Vorgaben, etwa aus dem Naturschutzrecht. Auch die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt.

Darüber hinaus setzt die Anwendung des § 246e BauGB voraus, dass das Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar ist und nachbarliche Interessen angemessen gewürdigt werden.

Die Zustimmung der Gemeinde ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zwingend erforderlich.

Diese Zustimmung greift erheblich in die gemeindliche Planungshoheit ein, verändert bestehende Planungsabläufe und wirft praktische wie rechtliche Abgrenzungsfragen auf. Eine gesetzliche Überleitungsvorschrift oder detaillierte Anwendungshinweise wurden nicht bereitgestellt. Bei extensiver oder uneinheitlicher Handhabung besteht daher das Risiko städtebaulicher Fehlentwicklungen, struktureller Brüche sowie nachbarrechtlicher Konflikte und Gleichbehandlungsprobleme.

Die Entscheidung über die Zustimmung stellt eine Ermessensentscheidung dar. Sie bedarf einer tragfähigen, nachvollziehbaren Begründung unter umfassender Würdigung öffentlicher Belange, nachbarlicher Interessen sowie möglicher Umweltauswirkungen. Ein Anspruch des Antragstellers auf Zustimmung besteht nicht.

Jede erteilte Zustimmung kann faktisch präjudizielle Wirkung entfalten, da sie bestehende planerische Festsetzungen punktuell überlagert oder ergänzt. Eine sorgfältige Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen ist daher von besonderer Bedeutung.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens ausdrücklich verweigert wird (Zustimmungsfiktion).

Rechtlich ist die Zustimmung einem Satzungsbeschluss im Rahmen der Bauleitplanung gleichgestellt. Daher ist grundsätzlich die Gemeindevertretung zuständig. Diese kann jedoch durch Beschluss auch als Geschäft der laufenden Verwaltung gelten oder einem Fachausschuss übertragen werden.

Zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen ist es wesentlich, klare Zuständigkeitsregelungen, transparente Entscheidungsabläufe und Bewertungsmaßstäbe zu etablieren. Nur so lassen sich Rechtssicherheit, Gleichbehandlung und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

#### **Anlage/n**

Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise zur Anwendung des Bau-Turbo