

Beschluss über den Umgang mit dem "Bau-Turbo"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Bau, Wirtschaft und Liegenschaften <i>Verantwortlich:</i>	<i>Datum</i> 20.01.2026
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	03.02.2026	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	18.02.2026	N
Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten (Entscheidung)	25.02.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ribnitz-Damgarten beschließt:

1. Die Stadt Ribnitz-Damgarten strebt eine schnelle Umsetzung der neuen rechtlichen Möglichkeiten im Zuge der aktuellen Novelle des Baugesetzbuches („Bau-Turbo“) durch das am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung an.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Erarbeitung von geeigneten städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Stadt Ribnitz-Damgarten zur Nutzung des „Bau-Turbo“ - insbesondere in Bezug auf die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3 a und 3 b, 36, 36 a und 246 e Baugesetzbuch - möglich ist. Diese sind dem Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie dem Hauptausschuss zur Beratung und der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung zu Bauanträgen im Rahmen des „Bau-Turbo“ gem. § 36 a BauGB wird dem Hauptausschuss übertragen.

Sachverhalt

Mit dem sogenannten „Bau-Turbo“ hat der Bundestag im Oktober 2025 eine umfassende Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Ziel des Gesetzespakets ist es, die Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau deutlich zu beschleunigen und somit kurzfristig mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das zentrale Instrument ist der neu eingeführte § 246 e BauGB, der bis Ende 2030 befristet gilt. Die Neuregelungen betreffen weiterhin u. a. die §§ 31, 34, 36, 36 a BauGB, die unbefristet gelten. Diese Änderungen ermöglichen den Kommunen neue Ermessens- und Handlungsspielräume bei der Beurteilung, Genehmigung und Steuerung von Bauvorhaben. So kann unter bestimmten Voraussetzungen von den regulären bauplanungsrechtlichen Verfahren abgewichen werden, um Wohnungsbau schneller zu realisieren.

Zugleich erfordert die Anwendung des neuen Instruments eine sorgfältige Abwägung, da durch die beschleunigten Verfahren Beteiligungsrechte und Prüfzeiten reduziert werden. Für die Verwaltung bedeutet das neue Gesetz eine erhöhte Koordinations- und Entscheidungsdichte, auch im Hinblick auf die engen Fristsetzungen.

Wesentliche Inhalte des „Bau-Turbo“ Gesetzes

Kommunale Entscheidungshoheit

Die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist freiwillig. Die Gemeinden können über die Zustimmung gem. § 36 a BauGB entscheiden, ob sie die Regelungen nutzen möchten. Damit bleibt die kommunale Planungshoheit gewahrt.

Beschleunigte Verfahren und Genehmigungsfiktion

Bei Bauvorhaben, die unter den „Bau-Turbo“ fallen, verkürzt sich das Genehmigungsverfahren erheblich:

- Die Bauaufsichtsbehörde muss innerhalb von drei Monaten über den Antrag entscheiden.
- Erfolgt keine Entscheidung, gilt der Antrag automatisch als genehmigt (Genehmigungsfiktion).
- Die Anforderungen an Umwelt- und Artenschutzprüfungen werden in begrenztem Umfang vereinfacht.

Abweichungen vom bestehenden Planungsrecht und weitere Regelungen

Mehr Flexibilität bei Befreiungen im Bebauungsplangebiet (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Die Anpassung in § 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans eine weitergehende Wohnbebauung über die bisherigen Festsetzungen des Plans hinaus. Im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Damit werden beispielsweise Befreiungen für Aufstockungen oder Hinterlandbebauungen in ganzen Straßenzügen möglich, für die ansonsten die Änderung eines Bebauungsplanes erforderlich gewesen wäre.

Erleichterter Wohnungsbau im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Es wird eine neue Option mit dem § 34 Abs. 3 b BauGB geschaffen: Auch in nicht überplanten Innenbereichen sollen mit Zustimmung der Gemeinde künftig leichter Wohngebäude errichtet werden dürfen, auch wenn sich diese nicht vollständig in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügen. Damit soll die Nachverdichtung (z. B. Hinterhofbebauung oder Anbauten) stärker gefördert werden.

Beachtung muss hier allerdings auf die möglichen Folgen gelegt werden, denn mit Errichtung des jeweiligen Vorhabens kann sich dadurch der maßstabbildende Rahmen für künftige Neubauvorhaben verändern, so dass dann in vergleichbaren Fällen ein Rechtsanspruch auf Genehmigung besteht.

Einführung einer Experimentierklausel (§ 246 e BauGB)

Neu aufgenommen wird ein § 246 e im Baugesetzbuch (BauGB), der Baubehörden - zunächst befristet bis zum 31.12.2030 - ermöglicht, mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften des Baugesetzbuchs und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften wie der BauNVO abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung Wohnzwecken dienenden Gebäuden, der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude zwecks Schaffung neuen Wohnraums oder der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken dient.

Abgewichen werden kann insbesondere auch von den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder von den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Selbst die Verwirklichung von Außenbereichsvorhaben zu Wohnzwecken soll ermöglicht werden, wenn das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang zum Innenbereich errichtet werden soll.

Beteiligung der Gemeinde

Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist immer die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB, d. h. die Anwendung des „Bau-Turbo“ erfolgt nicht gegen den Willen der Gemeinde. Unverändert bleiben jedoch alle bauaufsichtlichen Verfahren, die materiellen Vorgaben der Landesbauordnung sowie sämtliche fachrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Natur- und Artenschutzes. Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen müssen weiterhin gewahrt bleiben. Auch bei einer städtebaulichen Zustimmung der Gemeinde gem. § 36 a BauGB kann der Antrag durch die Baugenehmigungsbehörde aufgrund anderer Belange daher abgelehnt werden.

Weiteres Vorgehen der Stadt

Die erweiterten Möglichkeiten greifen tief in die kommunale Planungs- und Steuerungshoheit ein. Der „Bau-Turbo“ bietet der Stadt Chancen, beinhaltet aber auch Risiken für die städtische wohnbauliche Entwicklung.

Voraussetzung für die Anwendung des „Bau-Turbo“ ist immer die Zustimmung der Stadt gem. § 36 a BauGB. Diese Zustimmung ist an die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen und Zielen gebunden. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob die Formulierung von entsprechenden allgemeingültigen städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Stadt möglich und sinnvoll ist. Sofern dieses gegeben ist, sind entsprechende Vorschläge dem Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie dem Hauptausschuss zur Beratung und letztlich der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Zuständigkeit für die gemeindliche Zustimmung gem. § 36 a BauGB liegt grundsätzlich bei der Stadtvertretung als oberstes Beschlussorgan, welches die Planungshoheit wahrnimmt. Insofern hat die Stadtvertretung über jeden Antrag, der unter die entsprechenden Paragraphen fällt, zu entscheiden. Nach Einschätzung der Verwaltung ist es somit faktisch nicht möglich, die 3-Monatsfrist zu halten, wenn stets ein Beschluss der Stadtvertretung zu jedem Bauantrag notwendig ist.

Es wird deshalb empfohlen, die Zuständigkeit der Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung auf den Hauptausschuss zu übertragen. Eine hierfür notwendige Änderung der Hauptsatzung wird vorbereitet. Der Bau- und Wirtschaftsausschuss sowie die ggf. betroffenen Ortsbeiräte sollten über die beschiedenen Anträge informiert werden.

In der ersten Sitzung der Stadtvertretung 2027 erfolgt seitens der Verwaltung eine Auswertung im Umgang mit dem „Bau-Turbo“; ggf. ist dann bei Bedarf auch die bis dahin praktizierte Verfahrensweise anzupassen.

Für vertiefende Informationen zum „Bau-Turbo“ empfiehlt das Bauministerium den Berliner Leitfaden, der dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt ist.

Zur Information der Link im Internet:

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/bebauungsplanverfahren/arbeits-hilfen/#turbo>.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	
Kosten:	€	Folgekosten/Abschreibungen:	€	
Produkt / Sachkonto:				
Verfügbare Mittel des Kontos:	€			

Anlage/n

1	Berliner Leitfaden (öffentlich)
---	---------------------------------