

Anlage 1:

Anlass und Erläuterung

Die Verfahrenserleichterungen des Bau-Turbos bieten Chancen und Vorteile für die Beschleunigung der Errichtung von Wohnraum, Wohngebäude und Wohnfolgevorhaben (Kita- und Schulbauvorhaben, Läden) in Dessau-Roßlau. Diese Vorlage soll einen nachvollziehbaren Rahmen aufzeigen, wie die neuen Instrumente des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gezielt eingesetzt werden sollen.

Dort, wo Wohnungsbauvorhaben im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung stehen, sollen durch die Anwendung der Instrumente des Bau-Turbos Planungs- und Genehmigungsprozesse beschleunigt werden.

Mit der Vorlage wird von der Verwaltung ein Grundsatzbeschluss zur Anwendung des Bau-Turbos und zum Zustimmungsverfahren nach dem BauGB in Dessau-Roßlau vorgelegt.

Da der Bau-Turbo bereits in Kraft getreten ist und erste Anfragen von Bauherren gestellt werden können, benötigt die Verwaltung schnellstmöglich Klarheit in der Anwendung der neuen Abweichungsmöglichkeiten, auch um handlungsfähig zu werden und eine Belastung der kommunalpolitischen Gremien zu vermeiden.

Inhalte der aktuellen Novelle des BauGB

Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Bau-Turbo) in Kraft getreten.

Die Kernstücke der Novelle sind:

- Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans,
- Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich,
- befristete Sonderregelung bis zum 31.12.2030 für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB und
- das Zustimmungsverfahren der Gemeinde nach § 36 a BauGB zu Anträgen zur Anwendung der mit dem Bau-Turbo geschaffenen Abweichungen von Vorschriften des BauGB und auf dessen Grundlage erlassenen Vorschriften (Satzungen) und Verordnungen (BauNVO).

Die gesetzlichen Änderungen wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität am 29. Januar 2026 erläutert (siehe TOP Ö 7.2).

Während die Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB sowie die Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3 b BauGB unbefristet gelten, ist die Sonderregelung für den Wohnungsbau nach § 246 e BauGB (zunächst) bis zum

31. Dezember 2030 befristet. Der „Bau-Turbo“ nach § 246 e BauGB ist eine Art Experimentierklausel.

Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB

Eine grundsätzliche Voraussetzung und Novum in der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Baurechtsänderungen ist die erforderliche Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB.

Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde (Bauordnungsamt) verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz (Zustimmungsfiktion) BauGB gilt entsprechend.

Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

Die Zustimmung bezieht sich ausdrücklich auf die Gemeinde, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Anders als beim gemeindlichen Einvernehmen kann die Zustimmung nach § 36 a BauGB nicht ersetzt werden.

Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Diese kann unter Bedingungen gestellt werden, beispielsweise die Herstellung der Erschließungsanlagen.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird somit festgelegt, ob und inwiefern die genannten Neuerungen des Baugesetzbuches in Dessau-Roßlau Anwendung finden sollen. Zudem wird damit das Zustimmungsverfahren geregelt.

Anwendung des Bau-Turbos in Dessau-Roßlau

Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie Abweichungen vom Einfügungsgebot nach § 34 Absatz 3 b BauGB im unbeplanten Innenbereich und Bauvorhaben nach § 246 e BauGB bedürfen nach § 36a BauGB der Zustimmung der Gemeinde.

Die Verwaltung schlägt für einen effizienten Umgang mit den Erleichterungsmöglichkeiten eine differenzierte Herangehensweise vor, die die Anforderungen an die gesetzlich geregelten Fristen für die Zustimmung berücksichtigt.

Für Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder von Bebauungsplänen soll grundsätzlich die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde durch den Oberbürgermeister aufgrund der beigefügten Leitlinie erteilt werden. Damit soll die bewährte Praxis der bereits vor Inkrafttreten des Bau-Turbo durch die Verwaltung wahrgenommenen Aufgaben fortgeführt werden.

Diese Vorgehensweise kann im **Geltungsbereich eines Bebauungsplans** Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Plans hinaus ermöglichen. So könnte beispielsweise bei Anwendung des § 31 Absatz 3 BauGB zwischen Gebäuden neue Wohngebäude errichtet werden, wenn die zu bebauende Fläche wie eine Baulückenschließung zu betrachten wäre, obwohl sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar wäre.

Die möglichen Anwendungsfälle hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind vielfältig, so dass in bestimmten Fällen die Grundzüge der Planung berührt sein dürfen. Eine mögliche Befreiung soll jedoch nicht so weit reichen, dass der Grundgedanke der Planung unterlaufen wird. Bei darüber hinaus gehenden Vorhaben kann die Anwendung der Sonderregelungen des § 246 e BauGB durch die Verwaltung geprüft und dem Stadtrat ein entsprechender Vorschlag unterbreitet.

Innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile kann über die bereits bestehenden Möglichkeiten in § 34 Absatz 3 a hinaus mit Absatz 3b die Neuerrichtungen von Wohngebäuden ermöglicht werden, auch wo sie sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Wenngleich hier für die Beurteilung kein durch einen Beschluss des Stadtrats explizit geäußertes planerisches Wille zur städtebaulichen Entwicklung vorliegt, ist anzunehmen, dass bei Vorhaben von geringer Größe und Komplexität ein Bezugsrahmen für die Entscheidung über die Zustimmung aus dem städtebaulichen Umfeld durch die Verwaltung abgeleitet werden kann.

Liegen die Voraussetzungen nach § 34 Absatz 3 b BauGB nicht vor, so kann ergänzend die Anwendung des § 246 e BauGB geprüft und dem Stadtrat ein entsprechender Vorschlag unterbreitet werden.

Soll nach Prüfung durch die Verwaltung für ein städtebaulich vertretbares Vorhaben die Sonderregelung des § 246e zur Anwendung gelangen, ist der Stadtrat zu beteiligen. Dafür soll die Hauptsatzung entsprechend geändert werden.

Voraussetzungen für die Zustimmung zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit

Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn das Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Das Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde dient der Wahrung der kommunalen Planungshoheit.

Die Zustimmung stellt eine Einzelfallprüfung unter Beachtung der Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dar und unterliegt dem Gleichbehandlungsgrundsatz und dem Willkürverbot.

In der Einzelfallprüfung erfolgt eine Abschätzung der erwartbaren Folgen für Natur und Umwelt, der städtebaulichen Folgen auf die Stadt und ihre Ortsteile sowie hinsichtlich relevanter Bauleitpläne, sonstigen Satzungen nach dem BauGB, Pläne und Konzepte insbesondere des Flächennutzungsplans, der Ergebnisse der Beteiligung am Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans und den Kernaspekten einer maßvollen Innenentwicklung.

Danach sollen bevorzugt bestehende Flächenreserven aktiviert, die Abrundung und Nachverdichtung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und eine städtebauliche verträgliche Bebauung innerhalb von Bebauungsplänen gefördert werden, bevor neue Baugebiete erschlossen werden.

Diese Zielstellung ist angesichts von 360 ungenutzten Bauplätzen, 6.700 leerstehenden Wohnungen, einer weiterhin rückläufigen Einwohnerprognose, der stadtentwicklungspolitischen Ansprüche an eine Aufwertung der Zentren und Ortskerne und einer damit verbundenen Vermeidung von Leerständen, auch infolge altersbedingter Aufgaben von Wohnungen und Wohngebäuden in den Ortsteilen gerechtfertigt.

Diese Zielstellung bildet auch die Grundlage für kooperative Verhandlungslösungen mit den Bauwilligen und Vorhabenträgern, die von den Neuerungen im Baugesetzbuch partizipieren wollen. Die beigefügte Leitlinie stellt jedoch keine rechtsverbindliche Satzung dar. Falls eine kooperative Lösung nicht erreicht wird und durch ungeplante Entwicklungen die städtebauliche Ordnung behindert wird, soll daher auch künftig ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, ggf. mit Veränderungssperre gefasst werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange behält sich der Stadtrat eine Zustimmung nach § 246e BauGB vor. Diese Vorgehensweise soll auch für komplexe Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gelten, wenn die zur Bebauung beabsichtigten Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind bzw. Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nach den §§ 30 bzw. 34 BauGB entsprechend geprägt sind.

Für den Fall, dass für Vorhaben bereits Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheide beantragt worden sind, die nicht mit Hilfe der Neuerungen des Bau-Turbos eine Zustimmung in der nach § 36a BauGB gesetzten Frist erhalten können und in die Zuständigkeit des Stadtrates fallen, soll die Zustimmung durch die Verwaltung zunächst verweigert werden.

Vorhaben, die nicht für den „Bau-Turbo“ geeignet sind

Für folgende Fälle stellt der Stadtrat keine Zustimmung in Aussicht:

- bei Flächen mit hohen Konfliktpotenzialen
- wenn eine negative Vorprägung eines Quartiers oder städtebauliche Fehlentwicklungen drohen oder der Gebietserhaltungsanspruch gefährdet würde
- bei gewerblichem Wohnen (Boardinghäuser, Ferienwohnungen, ähnliche Nutzungen), da diese nicht als Wohnen im Sinne der §§ 31, 34 und 246e gelten
- bei Wohnen in Gewerbegebieten, wenn dies erhebliche Einschränkungen für die Gewerbetreibenden erwarten lässt
- bei komplexen Großprojekten, bei denen ein reguläres Bebauungsplanverfahren erforderlich ist

Weitere Ausführungen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Anlagen:

Anlage 2 - Leitlinien der Stadt Dessau-Roßlau zur Anwendung