

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 066/FB4/2026



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	14.09.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	05.10.2026	öffentlich

Einreicher:	Oberbürgermeister, Herr Scheler
Betreff:	Grundsatzbeschluss zur Anwendung des "Bau-Turbo" in der Stadt Eilenburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, dass die Erleichterungen für den Wohnungsbau, die das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ ermöglicht, in der Stadt Eilenburg grundsätzlich angewendet werden können.
2. Der Stadtrat überträgt dem Oberbürgermeister die Entscheidung über die Zustimmung zur Anwendung des „Bau-Turbo“ gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) bei kleineren, unkomplizierten Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB).
3. Der Stadtrat beschließt, dass bei Vorhaben im beplanten und unbeplanten Innenbereich ab mittlerer Größe und Komplexität und bei allen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) über die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbo gemäß § 36a BauGB im Stadtrat entschieden wird.
4. Der Stadtrat legt fest, dass bei größeren, komplexeren Vorhaben im ersten Schritt ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst und anschließend die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Falls nach Auswertung der Stellungnahmen eine Weiterführung des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich erscheint, kann der Stadtrat beschließen, das B-Plan-Verfahren vorzeitig zu beenden und die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB zu erteilen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**Anwendung des „Bau-Turbo“ in der Stadt Eilenburg**

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – der sogenannte „Bau-Turbo“ – ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Der Stadtrat wurde bereits im Dezember 2025 darüber informiert (Drucksache Nr. 101/FB4/2025). Die Gesetzesänderung eröffnet mit § 246e Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden und Baugenehmigungsbehörden die Möglichkeit, bei der Zulassung von Vorhaben vom Baugesetzbuch oder daraus abgeleiteten Vorschriften (z.B. Bebauungsplänen), abzuweichen. Durch die Entbehrlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen in bestimmten Fällen sollen Kosten gespart und das Baugeschehen beschleunigt werden. Durch die in den §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e BauGB normierten Abweichungs- und Befreiungsmöglichkeiten können vor allem Wohnungsbauvorhaben bei Zustimmung der Gemeinde genehmigt werden, ohne dass zuvor Baurecht über Bauleitplanverfahren geschaffen werden muss. Die „Experimentierklausel“ des § 246e Abs.1 BauGB gilt als rechtliche Öffnungsklausel zunächst zeitlich begrenzt bis zum 31. Dezember 2030 und ist sachlich beschränkt auf Wohnbauvorhaben.

Der Grundsatzbeschluss schafft Transparenz, Rechtssicherheit und klare Zuständigkeiten, damit Verwaltung und Politik nachvollziehbar und verantwortungsvoll mit den neuen Möglichkeiten umgehen können. Mit diesem Grundsatzbeschluss wird das Verfahren zur Anwendung des Bau-Turbo in der Stadt Eilenburg und ihren Ortsteilen festgelegt. Der Gesetzgeber hat zur Wahrung der verfassungsrechtlich verankerten kommunalen Planungshoheit (Artikel 28 Abs. 2 Grundgesetz) die Anwendung des Bau-Turbo ausdrücklich als „Kann-Regelungen“ gestaltet. Die Voraussetzung der Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB gilt auch für die mit dem Bau-Turbo geänderten bzw. neu eingeführten §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b BauGB, die von der Befristung des § 246e BauGB ausgenommen sind. Die Städte und Gemeinden können die Zustimmung zu einem Bauvorhaben mit Auflagen verknüpfen, z. B. der Vorlage eines Lärmschutzgutachtens oder dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Die Anwendung in Eilenburg soll gemäß einem Drei-Stufen-Modell erfolgen.**Stufe 1**

Bei kleineren, unkomplizierten Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) wird über die Zustimmung zur Anwendung des Bauturbo gemäß § 36a BauGB direkt durch den Oberbürgermeister bzw. die Stadtverwaltung (Fachbereich Bau und Stadtentwicklung) entschieden. Dabei geht es entweder um Abweichungen vom Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 3b BauGB), die mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Oder es geht um Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (B-Plan), die mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind (§ 31 Abs. 3 BauGB). Insbesondere wenn sich aus der Befreiung voraussichtlich zusätzliche erhebliche

Umweltauswirkungen ergeben, ist eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen nicht gegeben. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung findet in der Regel nicht statt.

Stufe 2

Bei Vorhaben im beplanten und unbeplanten Innenbereich ab mittlerer Größe und Komplexität und bei allen Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) wird über die Zustimmung zur Anwendung des Bau-Turbo im Bauausschuss, sofern die Ortsteile betroffen sind auch im Ortschaftsrat, beraten und im Stadtrat beschlossen. Stimmt der Stadtrat dem Bauvorhaben mehrheitlich zu, wird der Oberbürgermeister bzw. die Verwaltung ermächtigt, die Zustimmung gemäß § 36a BauGB im Baugenehmigungsverfahren (ggf. unter Auflagen) zu erteilen. Stimmt der Stadtrat mehrheitlich dagegen, wird die Verwaltung beauftragt, die Zustimmung zu versagen. Eine dritte Möglichkeit besteht darin, den Beschluss von der Tagesordnung zu nehmen und das Vorhaben im Weiteren gemäß Stufe 3 zu behandeln. Eine Öffentlichkeitsbeteiligung findet bei Bedarf statt.

Stufe 3

Bei größeren, komplexeren Vorhaben beschließt der Stadtrat im ersten Schritt, dass ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. geändert werden soll. Danach wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Wenn im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligungsphase keine wesentlichen Konflikte festgestellt werden, kann das B-Plan-Verfahren eingestellt und in das Baugenehmigungsverfahren nach Bau-Turbo entsprechend Stufe 2 übergeleitet werden. Der Stadtrat fasst dann einen weiteren Beschluss, mit dem das B-Plan-Verfahren vorzeitig beendet und die Zustimmung zum Vorhaben gemäß § 36a BauGB gegeben wird.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	