



„Bau-Turbo“

GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG DES WOHNUNGSBAUS UND ZUR
WOHNRAUMSICHERUNG

Stand: 22.05.2026

Was der „Bau-Turbo“ ermöglicht

Der eigentliche „Bau-Turbo“ § 246e BauGB, befristet bis 31.12.2030

Abweichungen von BauGB-Vorgaben als Experimentierklausel, unter
Wahrung öffentlicher und nachbarlicher Interessen



In der Gemeinde Großenkneten fehlen über 700 Wohnungen

Die Gemeinde Großenkneten will den Wohnungsbau vorantreiben und die neuen bundesrechtlichen Erleichterungen des „Bau-Turbo“ (in Kraft seit 30.10.2025) gezielt anwenden.

Allgemeine Voraussetzungen

Allgemeine Voraussetzung ist dauerhaften Wohnraum zu schaffen

- ▶ Fehlende Genehmigungsfähigkeit nach allgemeinem Planungsrecht der §§ 30, 34 oder 35 BauGB
 - ▶ § 30 - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
 - ▶ § 34 - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
 - ▶ § 35 - Bauen im Außenbereich

Rangfolge der Prüfungen bei beantragten Bauvorhaben

- ▶ Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (beplanter Innenbereich)
Leichtere Zulassung zusätzlicher Wohnbebauung, z.B. Anbauten, Aufstockung, Zweitreihenbebauung
- ▶ Befreiung nach § 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich)
Neu- oder Anbauten auch ohne exakte Anpassung an Umgebungsbebauung

Sofern keine Genehmigungsgrundlage:

- ▶ Regelung nach § 246e BauGB

Räumlicher Anwendungsbereich des § 246 e BauGB

Von § 246e BauGB kann

- ▶ in allen Baugebieten,
- ▶ im unbeplanten Innenbereich und im
- ▶ Außenbereich (hier besondere Anforderungen (insbesondere räumlicher Zusammenhang) gemäß § 246e (3) BauGB)

Gebrauch gemacht werden.

Allgemeine Voraussetzungen

Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 246e Abs.1 oder 5 BauGB

1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude (Abs.1 Nr. 1)
2. Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar gemacht wird (Abs.1 Nr. 2)
3. Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung (Abs.1 Nr. 3)
4. Den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (Abs. 5 Nr. 1)
5. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen (Abs.5 Nr.2)

Weitere Prüffolge der unteren Bauaufsichtsbehörde (nicht abschließend)

Prüfung der Voraussetzungen des § 246e BauGB:

- ▶ Würdigung der nachbarschaftlichen Interessen
(Abstandsvorschriften, Wahrung des Gebietscharakters)
- ▶ Würdigung der Interessen der Träger öffentliche Belange
Abweichungen von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben
gestattet der Bau-Turbo nicht (Einschränkung Landwirtschaft, Lärm, Brandschutz)
- ▶ Prüfung der erheblichen Umweltauswirkungen

Zustimmungspflicht der Gemeinde § 36a BauGB

- ▶ Greift nur bei Zustimmung innerhalb 3 Monaten, eine Nicht-Äußerung gilt als Zustimmung



„Bau-Turbo“

WIE DIE GEMEINDE GROßENKNETEN DEN BAU-TURBO ANWENDEN WILL

Anwendungsmöglichkeiten des Bau-Turbos nach § 246 e BauGB

Vorab ist zu prüfen, ob eine

- ▶ Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB (beplanter Innenbereich)
- ▶ Befreiung nach § 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich) möglich ist.

Von § 246e BauGB kann Gebrauch gemacht werden

- ▶ im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und im
- ▶ Außenbereich (§ 35 BauGB)
räumlicher Zusammenhang zum nächstliegenden Siedlungsgebiet
muss gegeben sein (Einzelfallprüfung)

Anwendungsgebiet des Bau-Turbos in der Gemeinde Großenkneten

Im gesamten Gemeindegebiet sollen Befreiungen nach

- ▶ § 31 Abs. 3 BauGB (beplanter Innenbereich)
- ▶ § 34 Abs. 3b BauGB (unbeplanter Innenbereich)

unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters zugelassen werden.

Entscheidungen über Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB

Befreiung	Zuständigkeit
Unwesentliche Überschreitung z.B. GRZ bis +10 %, Gebäudelänge +10 %	Geschäft der lfd. Verwaltung
Alle übrigen Befreiungsanträge z.B. Erhöhung Geschossigkeit	Verwaltungsausschuss

Entscheidungen über Befreiung gem. § 34 Abs. 3b BauGB unter Wahrung des Gebietscharakters

Befreiung	Zuständigkeit
Befreiungen jeglicher Art und Maß der überbaubare Fläche (analoge Anwendung wie im beplanten Innenbereich)	Geschäft der lfd. Verwaltung
alle übrigen Befreiungsanträge wie z.B. Klärung Bebauung in zweiter Reihe; Überschreitung Anzahl Wohneinheiten; abweichende Gebäudegestaltung; Abweichung Art der baulichen Nutzung	Verwaltungsausschuss

Anwendungsgebiet des Bau-Turbos in der Gemeinde Großenkneten

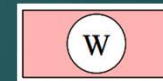
Im beplanten Innenbereich soll der Bau-Turbo nach § 246e BauGB nicht angewandt werden. Hier gelten die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes weiter!

In Gebieten nach

§ 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)

sofern Darstellung im Flächennutzungsplan als „**Wohnbaufläche**“
und

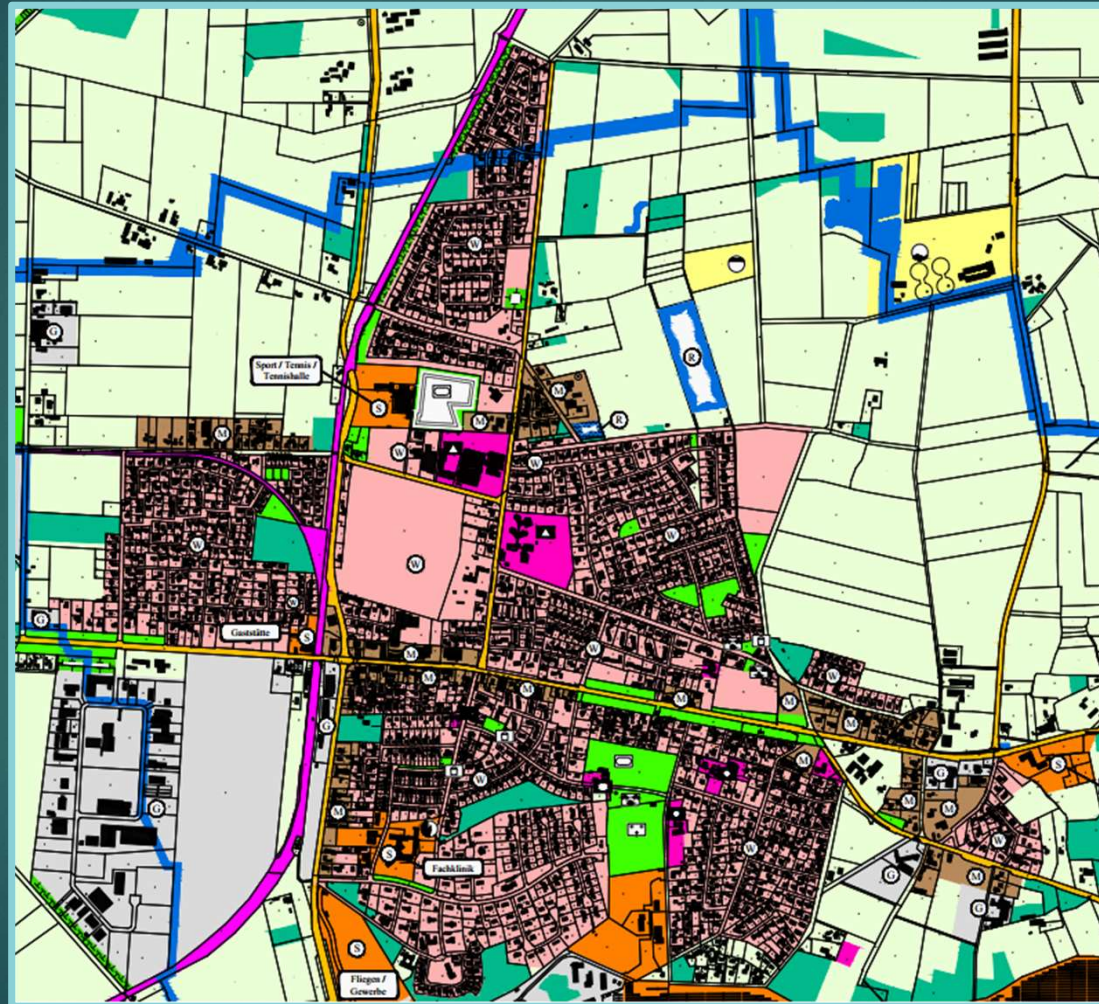
„**gemischte Baufläche**“ und



§ 35 BauGB (Außenbereich)

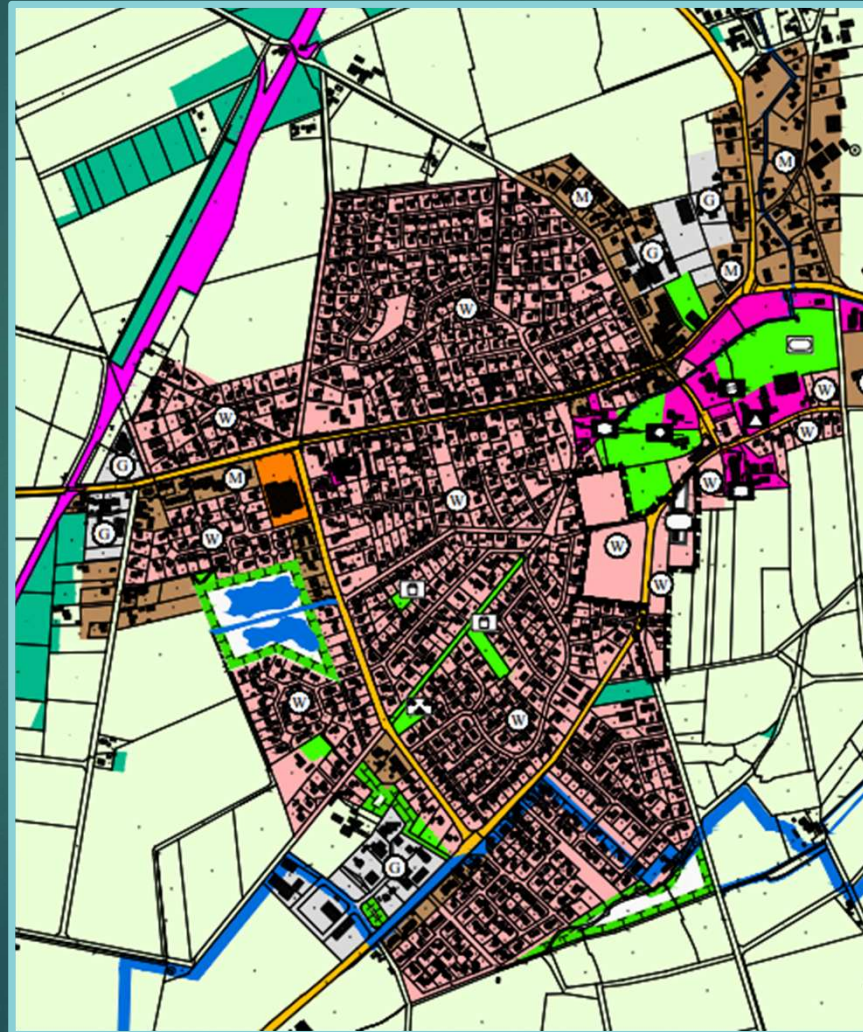
soll unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters der **Bau-Turbo nach § 246e BauGB angewandt** werden.

Auszug Flächennutzungsplan



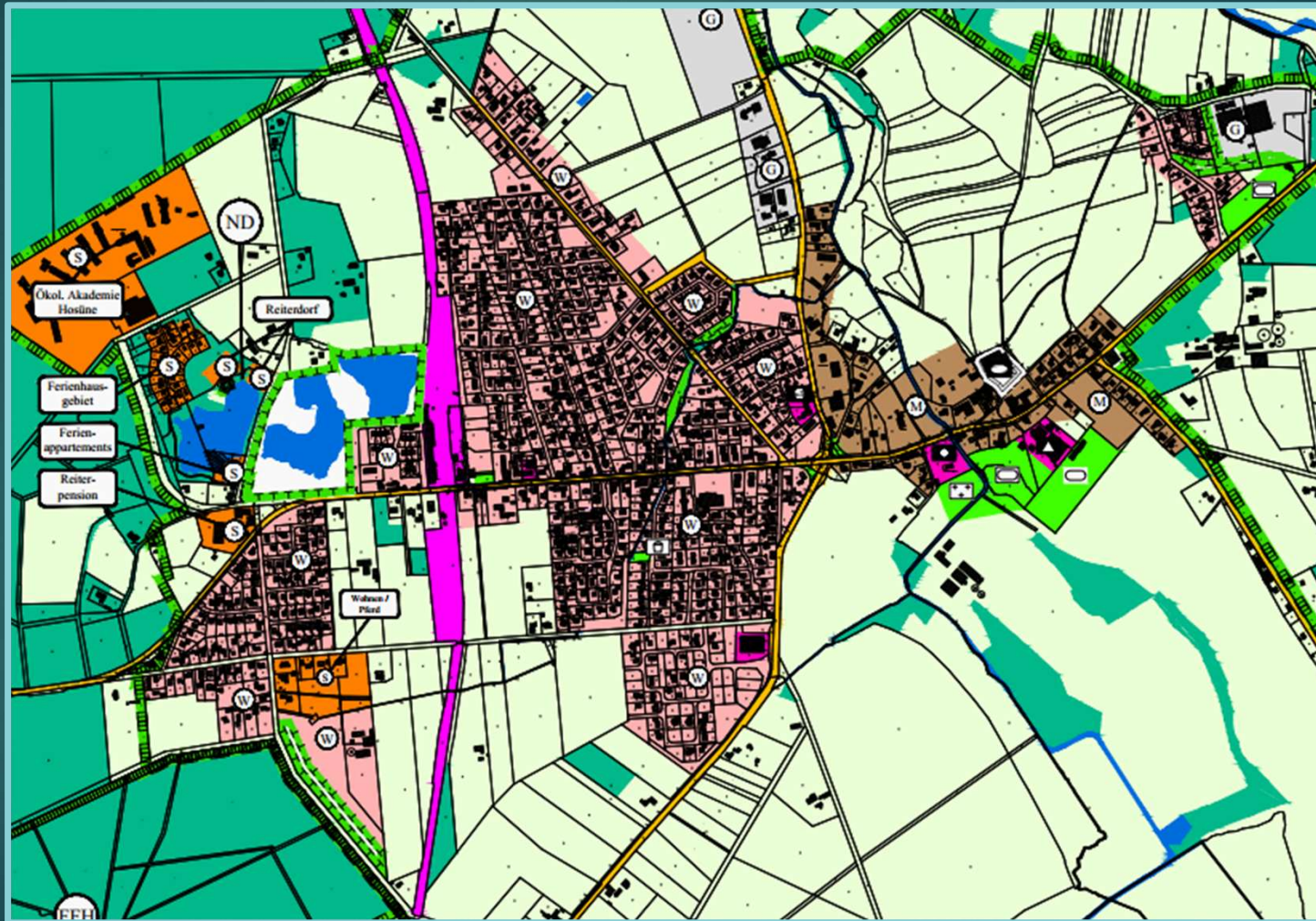
Ahlhorn

Auszug Flächennutzungsplan



Großenkneten

Auszug Flächennutzungsplan



Huntlosen

Auszug Flächennutzungsplan



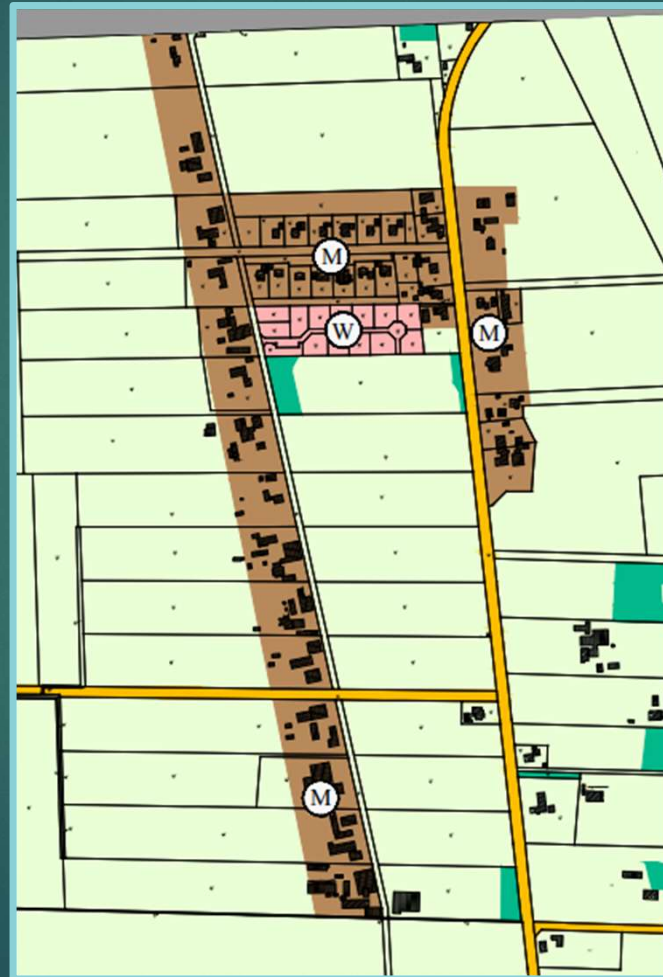
Döhlen

Auszug Flächennutzungsplan



Sage, Sage-Haast,
Bissel

Auszug Flächennutzungsplan



Halenhorst

Entscheidungen über die Anwendung des Bau-Turbos gem. § 246e BauGB

Entscheidungen	Zuständigkeit
Bauvorhaben, welche im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche ausgewiesen ist	Verwaltungsausschuss
Alle übrige Bereiche, sowie große komplexe Vorhaben	Rat

Bedingungen der Gemeinde, welche bei einer Zustimmung vorausgesetzt werden kann:

- ▶ Anschlusspflicht an den öffentlichen Schmutzwasserkanal
- ▶ Nachweis Einstellplätze: min. 1,5 pro Wohneinheit (aufgerundet)
- ▶ Mindestgrundstückgröße: 500,00 qm
- ▶ Fristen zur Durchführung des Vorhabens - Bezugsfertig nach 2 Jahre der Baugenehmigung
- ▶ Übernahme von Planungs- und Infrastrukturkosten durch den Bauherrn/Bauherrin

Regelung im städtebaulicher Vertrag
(Regelung als Nebenbestimmung in der
Baugenehmigung nicht möglich)

Was ist NICHT im „Bau-Turbo“ möglich


- ▶ Achtung: Bauvorhaben im Sanierungsgebiet „Wildeshauser Straße“ nur mit Zustimmung des Sanierungsträgers. Eine sanierungsrechtliche Genehmigung muss eingeholt werden.
- ▶ Nachverdichtung in Mischgebieten; Achtung: Gebietscharakter muss gewahrt werden. (Mischung muss bleiben)
- ▶ Wohnähnliche Nutzungen (Ferienunterkünfte, Flüchtlingsunterkünfte)
- ▶ Gewerbliches Wohnen, z.B. Boardinghäuser, AirBnB – kein Wohnen i.S.d. §§31, 34, 246e BauGB
- ▶ Komplexe Großprojekte – bei denen ein reguläres Bebauungsplanverfahren sinnvoller erscheint



Wahrung des Gleichbehandlungsgebotes, sowie des Gebietscharakters

Die Gleichbehandlung bei den Einzelfallentscheidungen sollte gewährt werden. Des Weiteren ist die nähere Umgebung zu betrachten, um den Gebietscharakter zu wahren.

Entsprechend sollte die Gemeinde einen Grundsatzbeschluss, auch im Hinblick einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, fassen.



„Bau-Turbo“

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und
zur Wohnraumsicherung

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

BAUAMT DER GEMEINDE GROßENKNETEN