

Verwaltungsvorlage

FB 4-005-26

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	09.02.2026
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	19.02.2026	öffentlich
Gemeinderat	26.02.2026	öffentlich

**Betreff: Beratung und Beschlussfassung über die Anwendung des § 246 e Baugesetzbuch
"Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau"**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Altenbeken beschließt, den § 246 e BauGB in der Gemeinde Altenbeken anzuwenden.

- a) Die Entscheidung über die Anwendung des § 246 e BauGB erfolgt jeweils durch gesonderten Ratsbeschluss. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat entsprechende Vorhaben mit einer fachlichen Bewertung der städtebaulichen, umweltbezogenen, nachbarrechtlichen und infrastrukturellen Auswirkungen (sofern im Einzelfall maßgeblich) zur Entscheidung vorzulegen.
- b) Über Bauvorhaben nach § 246 e BauGB mit geringem baulichem Umfang und überschaubarer Größe sowie keiner einschätzbaren Nachbar- und Nutzungskonflikte kann die Verwaltung ohne politische Beratung entscheiden.
Von diesen Genehmigungen ist der Rat der Gemeinde Altenbeken fortlaufend zur unterrichten.
- c) Der Rat der Gemeinde Altenbeken überträgt Beschlussfassungen über Anträge nach § 246 e BauGB auf den Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung.

Sach- und Rechtslage:

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des § 246 e BauGB ein zeitlich befristetes Instrument zur Beschleunigung des Wohnungsbaus geschaffen, das umgangssprachlich als „Bauturbo“ bezeichnet wird.

Das Ziel des § 246e BauGB ist die befristete (bis Ende 2030) Beschleunigung von Wohnbauprojekten durch den Abbau bürokratischer Hürden. Gemeinden können von Bauvorschriften abweichen, ohne neue Bebauungspläne aufstellen zu müssen, um schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Anwendung ermöglicht das Aufstocken von Gebäuden und die Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen. Auch das sogenannte Bauen in zweiter Reihe wird durch die Anwendung erleichtert.

Der § 246e BauGB eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen von bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen abzuweichen (Satzungen oder B-Pläne) oder vereinfachte Verfahren anzuwenden, sofern dies der Schaffung von Wohnraum dient. Unter Umständen ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Voraussetzung für die Anwendung ist stets, dass öffentliche Belange angemessen berücksichtigt werden und die Gemeinde eine bewusste Abwägungsentscheidung trifft. Ein Anspruch Dritter auf Anwendung der Regelung besteht nicht, vielmehr liegt die Entscheidung vollständig bei der Kommune.

Mit der Anwendung des § 246 e BauGB sind jedoch auch Risiken verbunden, die insbesondere für kleinere Kommunen sorgfältig abzuwägen sind. Durch die beschleunigten Verfahren und möglichen Abweichungen von bestehenden Bauleitplanungen werden Beteiligungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit stark eingeschränkt, was in kleineren Gemeinden mit hoher sozialer Nähe zu Akzeptanzproblemen führen kann.

Ein weiterer Aspekt ist die zeitliche Befristung der Regelung. Da der § 246 e BauGB spätestens Ende 2030 außer Kraft tritt, sollten alle auf dieser Grundlage genehmigten Bauvorhaben in den städtebaulichen Gesamtkontext passen.

Vorhaben, die während der Befristung realisiert werden, wirken über diesen Zeitraum hinaus und sollten daher auch unter langfristigen städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet werden. Genehmigte Bauvorhaben nach § 246 e BauGB werden nach dem 31.12.2030 als Grundlage zur Bewertung von zukünftigen Bauvorhaben herangezogen. Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ist die nähere Umgebung nach § 246 e BauGB genehmigt worden, so gelten diese Gebäude als Maßstab zur Bewertung des Einfügens.

Zusammenfassend stellt der § 246 e BauGB für Kommunen ein optionales, zeitlich begrenztes Instrument dar, das bei gezielter und maßvoller Anwendung zur Beschleunigung der Wohnraumschaffung beitragen kann. Gleichzeitig erfordert die Anwendung der Regelung eine sorgfältige Abwägung zwischen kurzfristiger Verfahrensvereinfachung und langfristiger städtebaulicher Verantwortung.

Der § 246 e BauGB ist eine Kann-Vorschrift. Das bedeutet, dass der Gesetzgeber den Gemeinden eine zusätzliche Handlungsoption eröffnet hat, sie jedoch nicht verpflichtet hiervon Gebrauch zu machen. Es besteht auch kein Anspruch Dritter (potentielle Bauherren) auf Anwendung des Baurturbos. Die Entscheidung über die Anwendung liegt vollständig im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Denkbar wäre für die Zukunft auch, Leitlinien für die Anwendung des § 246 e BauGB zu erarbeiten für den Fall, dass eine Vielzahl von Anträgen bei der Verwaltung eingereicht wird.

Der Gesetzestext des § 246 e BauGB ist als Anlage beigelegt.

Da die Anwendung des § 246 e BauGB grundsätzlich immer baurechtlicher Natur ist und um ggf. zeitliche Verzögerungen zu vermeiden wäre es auch denkbar, dass der Rat der Gemeinde Altenbeken Beschlussfassungen solcher Anträge generell auf den Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung überträgt.