



Grundsätze der Gemeinde zur Anwendung des

Bau- Turbo

Quelle: Logo der Bundesregierung

Stand: Juni 2026

Inhalt

1	Kurz und knapp	2
2	Befreiungen	3
3	Abweichungen	7
4	Sonderregelungen	11
5	Grundsatzbeschlüsse	13

1 Kurz und knapp

Rechtsgrundlage

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung¹ (seit 30.10.2025)

Ziele des Bauturbo

- **Entlastung** der Kommunen durch schnellere Verfahren;
- **Beschleunigung** von Wohnbauvorhaben, schnellere Schaffung von Wohnraum;
- **Planungserleichterungen** durch Verfahrensvereinfachungen.

Regelungen

Es bestehen drei Instrumente beim Bauturbo, die neue Spielräume eröffnen:

- **Befreiungen** von geltendem Planungsrecht (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- **Abweichungen** vom Einfügegebot (§ 34 BauGB)
- **Sonderregelungen** (§ 246 e BauGB, befristet bis 31.12.2030)

Alle Regelungen greifen nur, wenn die Gemeinde zustimmt. Die Planungshoheit der Gemeinde wird in keinem Fall ausgehebelt.

- Die Anwendung des Bauturbo setzt auch keine anderen Regelungen außer Kraft (z.B. die Bauordnung, das Nachbarrecht, technische Bestimmungen, den Brandschutz, den Immissionsschutz, das Naturschutzrecht).

Vorgehen

Es wird dargelegt, wie die Gemeinde Bösel die Spielräume des Bauturbo in ihrem Gemeindegebiet verantwortungsvoll und anhand eines für sie klar definierten und damit einheitlichen Vorgehens nutzen kann.

****** Für alle nachfolgenden Kartendarstellungen gilt, dass sie nur eine grobe Auswertung von zugänglichen GIS-Daten darstellen. Es werden damit keine Bauansprüche / Regelungsansprüche geschaffen, sondern sie dienen allein einem ersten Überblick. In jedem Fall gilt bei einem Vorhaben die Einzelfallprüfung des aktuell vorfindlichen Baurechts auf der Fläche.

¹ Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 27.10.2025

2 Befreiungen - § 31 Abs. 3 BauGB

Planfall	Es besteht ein gültiger Bebauungsplan. Ein Wohnbauvorhaben entspricht aber in Teilen nicht den dort getroffenen Regelungen.
Rechtsgrundlage	Eine Befreiung erfolgt nach § 31 Abs. 3 BauGB. Die Regelung ist nicht völlig neu, aber seit Dez. 2025 verschlankt worden. § 31 Abs. 3 BauGB - ¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. ²Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.
Ziel	Die Erteilung einer Befreiung soll eine schnelle Entscheidung ermöglichen, ohne den politischen Gremienverkehr zu belasten.
Verantwortlich	Der Bürgermeister entscheidet bei Befreiungen.
Verfahren	Die untere Bauaufsichtsbehörde fordert die Gemeinde zeitnah nach Vorliegen der Bauantragsunterlagen auf, die Zustimmung zu erteilen. Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben zustimmungsfähig ist, und erteilt binnen drei, bzw. bei Öffentlichkeitsbeteiligung binnen vier Monaten die Zustimmung (ggf. mit Bedingungen) bzw. versagt sie.
Grundbedingungen für die Anwendung in Bösel	■ Es besteht kein laufendes Änderungsverfahren für den Bebauungsplan bzw. die Abweichung stimmt mit den Zielen der Bauleitplanung überein. ■ Der städtebauliche Grundgedanke des Bebauungsplanes muss in jedem Fall gewahrt bleiben. ■ Es liegt der Nachweis über die Verfügbarkeit des Grundstücks vor, d.h. es werden keine Befreiungsanträge im Vorgriff von möglichen Vorhabenträgern akzeptiert.

Definitionen der Gemeinde Bösel für Befreiungen	Der Grundgedanke eines Bebauungsplanes bleibt für die Gemeinde Bösel gewahrt, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind: - Die Anzahl der beantragten Wohneinheiten entspricht dem Dichtekonzept der Gemeinde. - Die zur Befreiung anstehende Fläche (das Baugrundstück) ist nicht größer als 2.000 qm. - Die festgesetzten Höhen (Traufhöhe / Gebäudehöhe) werden um nicht mehr als 1 m überschritten. - Es können Überschreitungen der Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) bis 10 % erfolgen, z.B. durch Aufstockungen der Gebäude und Ausbau der Dachgeschosse für neue Wohnungen. - Sofern die Verrieselung/Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück nachweislich möglich ist, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ) um bis zu 20 % möglich. - Pro Wohneinheit werden 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgehalten.
Inhalte einer Befreiung	Als Befreiung für Wohnbauvorhaben kommen in Betracht: - Eine Befreiung von dem Verlauf der Baugrenze; z.B. für eine Bebauung in der zweiten Reihe, - eine Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten, z.B. durch Anbauten - eine Befreiung von der maximalen Grundflächen- und Geschossflächenzahl. - Befreiung von der festgesetzten Höhe.
Bereiche einer Befreiung	- Für Befreiungen kommen insbesondere die älteren bis sehr alten Bebauungspläne – älter als 10 Jahre – in Betracht. - Für Bebauungspläne – die jünger als 10 Jahre sind – sollten in der Regel keine Befreiungen erteilt werden, da hier infolge der nahezu durchweg neuen Gebäude und der erst in jüngerer Zeit beschlossenen städtebaulichen Konzeption auch das aktuelle festgesetzte Baurecht weiterhin gelten sollte.
Nachfolgende Kartendarstellung	In der nachfolgenden Karte sind die Bebauungspläne dargestellt, die älter als zehn Jahre sind (pink).

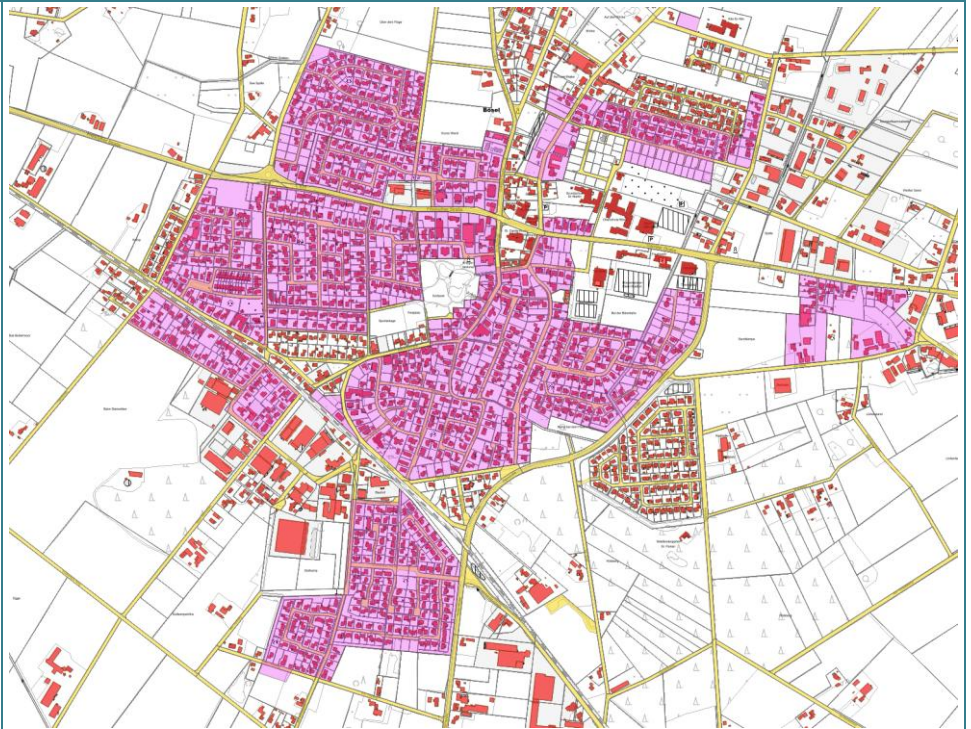
Mögliche Bereiche für Befreiungen im Rahmen des Bauturbo

(Siehe auch den Gesamtplan)

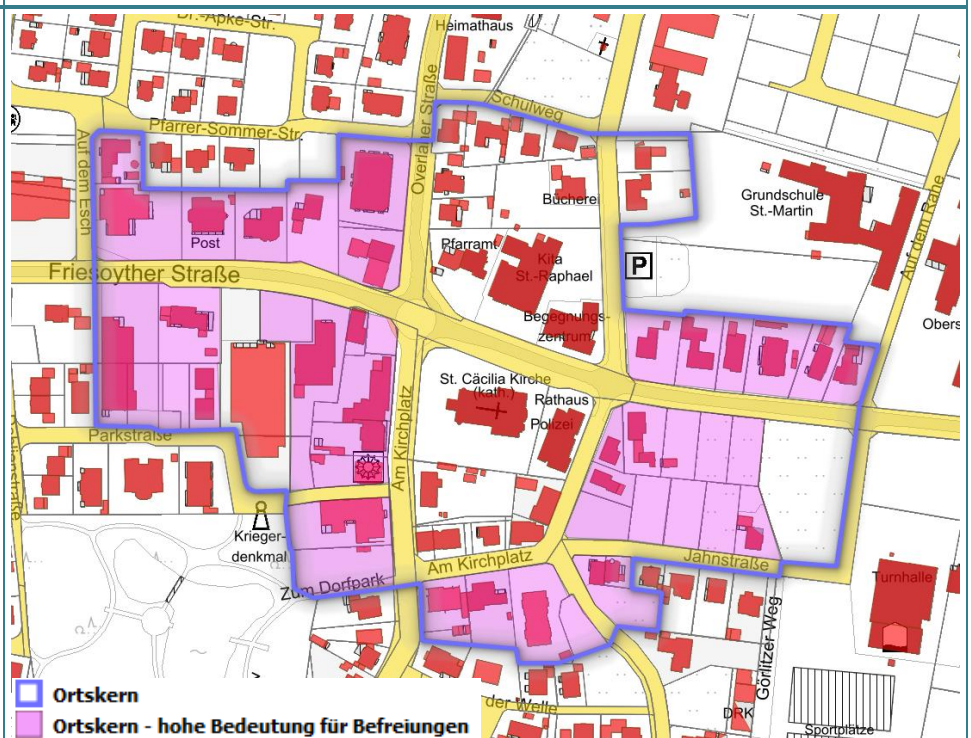
Für die nachfolgenden Kartendarstellungen gilt, dass sie nur eine grobe Auswertung auf Basis von GIS Daten darstellen.

- Gemeindegrenze Bösel**
- BPlan - hohe Bedeutung für Befreiungen - da älter als 10 Jahre**

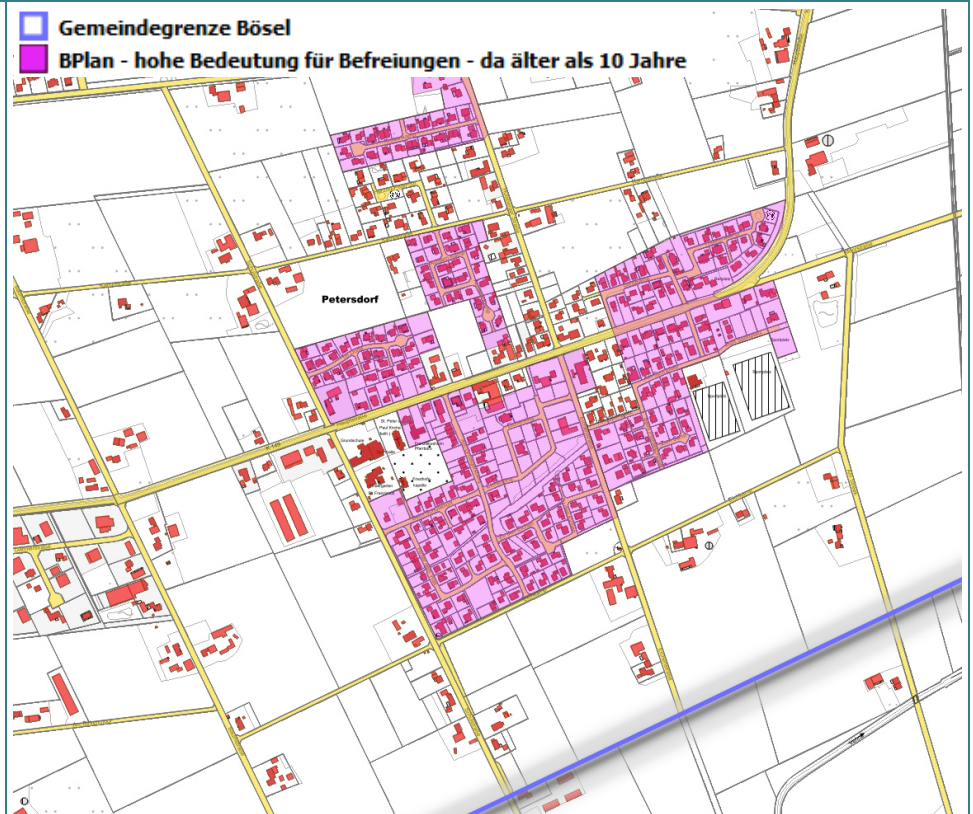
Zentrales
Siedlungsgebiet



Ortskern



Petersdorf



Edewechterdamm



Westerloh-Nord /
Tegelkamp



3 Abweichungen - § 34 Abs. 3 b BauGB

Planfall	Es besteht kein Bebauungsplan im Innenbereich (unbeplant). Es können hier künftig Neubauten oder Anbauten für Wohnvorhaben ermöglicht werden, selbst wenn sie sich nicht exakt in die Umgebungsbebauung einfügen.
Rechtsgrundlage	Die bisherige Rechtsgrundlage des § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wurde durch den Bauturbo mit dem Passus 3b ergänzt: § 34 Abs. 3b BauGB - Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Ziel	Die Zustimmung zu einer Abweichung soll eine schnelle Entscheidung ermöglichen, ohne den politischen Gremienverkehr zu belasten.
Verantwortlich	Die Entscheidungsbefugnis wird auf den Bürgermeister übertragen.
Verfahren	Die untere Bauaufsichtsbehörde fordert die Gemeinde zeitnah nach Vorliegen der Bauantragsunterlagen auf, die Zustimmung zu erteilen. Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben zustimmungsfähig ist. Die Gemeinde erteilt binnen drei, bzw. bei Öffentlichkeitsbeteiligung binnen vier Monaten die Zustimmung (ggf. mit Bedingungen) bzw. versagt sie.
Grundbedingungen für die Anwendung in Bösel	- Die Abweichung im unbeplanten Innenbereich ist in Abwägung mit dem öffentlichen Belang einer Wohnraumschaffung notwendig und zielführend. - Insbesondere nachbarliche Belange sind bei der Vorlage vom Vorhabenträger gewürdigt und berücksichtigt worden. Diese Prüfung wird von der Bauaufsichtsbehörde (Landkreis) durchgeführt und kann durch die Verwaltung der Gemeinde Bösel nur überschlägig geprüft werden.

Definitionen der Gemeinde Bösel für Abweichungen

- Die Anzahl der beantragten Wohneinheiten steht dem **Dichtekonzept** der Gemeinde nicht grundsätzlich entgegen.
- Die zur Abweichung anstehende Fläche (das Baugrundstück) ist **nicht größer als 2.000 qm**.
- Die **Verfügbarkeit** des Grundstücks ist verbindlich geklärt.
- Pro Wohneinheit werden 1,5 **Stellplätze** auf dem Baugrundstück vorgehalten.

Arten einer Abweichung

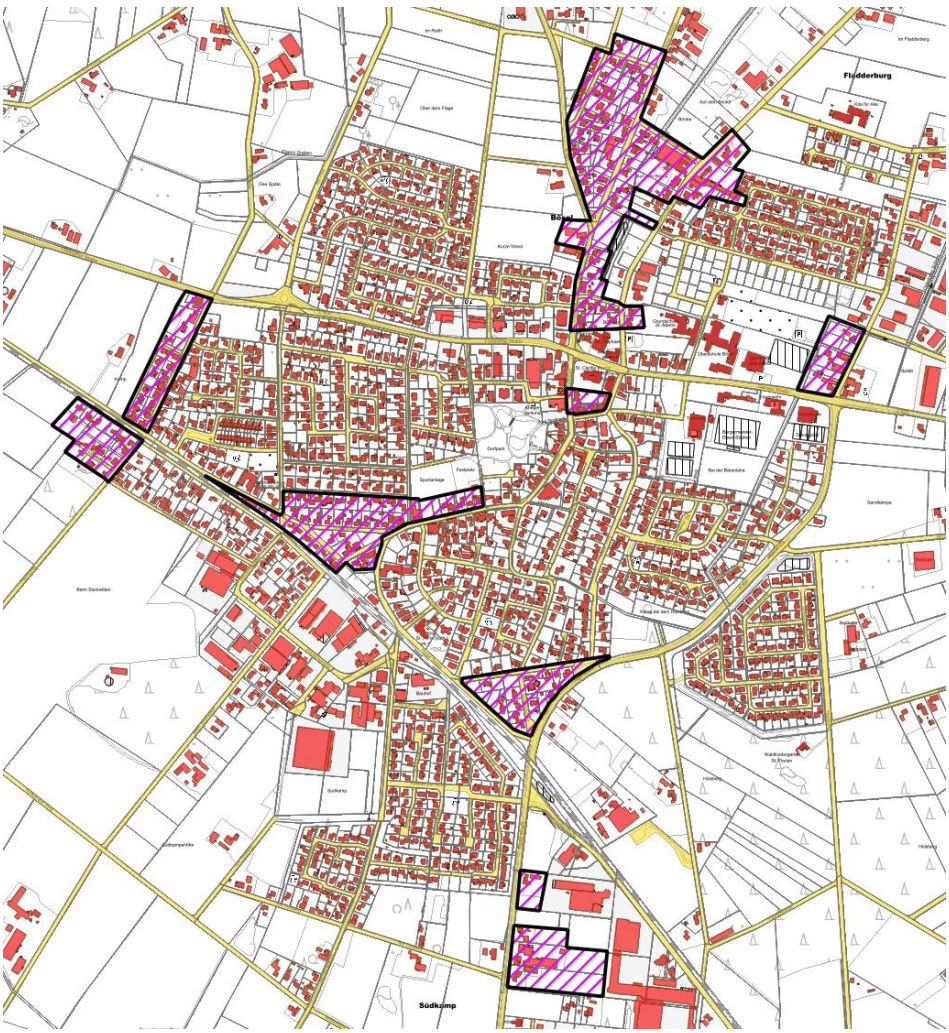
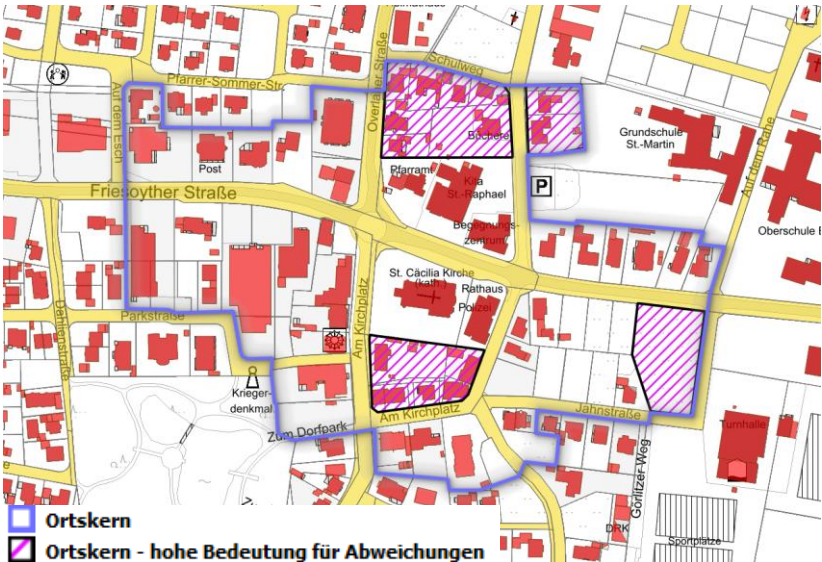
Als Abweichung kommen in Betracht:

- Der **Neubau** einer Wohnbebauung im bislang unbeplanten Innenbereich der Gemeinde.
- Die **Umnutzung** eines bestehenden Gebäudes im unbeplanten Innenbereich für Wohnzwecke.

Bereiche für eine Abweichung

- Für Abweichungen kommen **nur unbeplante Innenbereiche** in Frage. Unbeplante Innenbereiche finden sich nur im zentralen Siedlungsgebiet.
- Bei der nachfolgenden Flächendarstellung zum Innenbereich handelt es sich nur um eine **Grobbewertung**, denn die Feststellung eines unbeplanten Innenbereichs erfolgt allein durch die Baugenehmigungsbehörde und jeweils im konkreten Fall.

Mögliche Bereiche für Abweichungen im Rahmen des Bauturbo (§ 34 (3) b BauGB) (Siehe auch den Gesamtplan)

	 Innenbereich unbeplant (Grobe Bewertung)
Zentrales Siedlungsgebiet	
Ortskern	  Ortskern  Ortskern - hohe Bedeutung für Abweichungen

Edewechterdamm



Petersdorf



4 Sonderregelungen - § 246 e BauGB

Planfall

Es geht sowohl um einfache bis komplexe Neubauvorhaben, durch die innerhalb oder außerhalb von beplanten Gebieten Wohnungen geschaffen werden sollen. Es können auch mit der Wohnbebauung verbundene kleinere Läden oder Versorgungseinrichtungen für die Bewohner zugelassen werden. Dies ist der eigentliche befristete Bauturbo.

Der Bauturbo kann aber grundsätzlich nicht angewendet werden:

- Bei **Einzelwohnlagen (z.B. Hofstellen) im Außenbereich**. Hier gilt weiterhin das bisher geltende Baurecht (z.B. für Altenteiler). Die Vielzahl an Einzelwohnlagen im Gemeindegebiet muss weiterhin gleichbehandelt werden und deshalb sind hier keine Einzelfallentscheidungen mit Hilfe des Bauturbo möglich. Der Außenbereich darf entsprechend der Rechtslage nicht zersiedelt werden.

Rechtsgrundlage

§ 246e BauGB - Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) ¹Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

(...)

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind.

(...)

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 – 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke;
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Ziel	Die Zustimmung zu einer Sonderregelung soll eine schnelle Entscheidung ermöglichen, ohne den politischen Gremienverkehr über längere Zeit zu belasten.
Verantwortlich	■ Die Entscheidungsfindung wird auf den Bürgermeister übertragen, solange das Dichtekonzept eingehalten wird. ■ Bei geringfügigen Abweichungen vom Dichtekonzept entscheidet der Verwaltungsausschuss. ■ Sofern die Zustimmung nur unter Bedingungen erteilt werden kann, entscheidet der Rat der Gemeinde Bösel.
Verfahren	■ Die untere Bauaufsichtsbehörde fordert die Gemeinde zeitnah nach Vorliegen der Bauantragsunterlagen auf, die Zustimmung zu erteilen. Die Gemeinde prüft, ob das Vorhaben zustimmungsfähig ist. ■ Die Gemeinde prüft, ob – insbesondere bei komplexen Vorhaben – doch ein „normales“ Bebauungsplanverfahren angezeigt wäre / ob ggf. auch ein nach § 13a BauGB verkürztes Verfahren durchgeführt werden könnte. ■ Die Gemeinde erteilt binnen drei, bzw. bei Öffentlichkeitsbeteiligung binnen vier Monaten die Zustimmung bzw. versagt sie.
Grundbedingungen für die Anwendung in Bösel	Bauliche Entwicklungen nach § 246e BauGB können nur die Zustimmung erhalten, wenn insbesondere ■ das Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht widerspricht, ■ der Nachweis der Verfügbarkeit über das Grundstück erfolgt ist und ■ pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück vorgehalten werden, ■ der Antragsteller, soweit notwendig, einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zur Sicherung der Umsetzung der städtischen Ziele abschließt. Als städtische Ziele kommen in Betracht: Baupflicht innerhalb von z.B. 3 Jahren, eine abgestimmte maximale Zahl an Wohneinheiten plant, Erbringung einer Sozialquote, Übernahme von Infrastrukturleistungen, Umsetzung von Stellplätzen, Grünplanung, Entwässerungsplanung. Eine Anwendung des § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB zur Zulassung von Vorhaben im Außenbereich erfolgt nicht.

5 Grundsatzbeschlüsse

Präambel	Die Gemeinde Bösel will die neuen Instrumente der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 30.10.2025 zur Beschleunigung des Wohnungsbaus nutzen. Gleichzeitig bekennt sich der Rat der Gemeinde Bösel zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde auf Grundlage des jeweils aktuellen Stands des Flächennutzungsplans.
Allgemein	Der Bauturbo wird grundsätzlich nicht angewendet: ■ in Gebieten mit bestehenden Bebauungsplänen, die innerhalb der letzten 10 Jahre erlassen wurden. Aufgrund der Aktualität der Pläne ist nicht davon auszugehen, dass sich die städtebaulichen Ziele der Gemeinde seit der Aufstellung deutlich geändert haben; Ausnahmen könnten nur im Einzelfall und bei einem konkret vorliegenden Sachverhalt zugelassen werden; ■ bei gewerblichem Wohnen (z.B. Boardinghäuser, AirBed+Breakfast, Ferienwohnen), die auch nicht als Wohnen im Sinne des Bauturbo gelten; ■ bei betrieblichem Wohnen (in Gewerbegebieten); die Nutzung der Flächen für das Gewerbe soll weder flächenmäßig noch immissionsmäßig durch betriebliches Wohnen eingeschränkt werden und Befreiungen für Wohnbauvorhaben innerhalb festgesetzter Gewerbegebiete werden daher unabhängig vom Alter des Bebauungsplans nicht erteilt; ■ bei Flächen mit hohem Konfliktpotential (z.B. bei Geruchsradien der Landwirtschaft, Emissionsradien bestehender Gewerbegebiete); ■ bei sehr komplexen Vorhaben, die zwingend neue Erfordernisse in der Infrastruktur der Gemeinde auslösen würden (z.B. Kita-Plätze, Schule). ■ bei Vorhaben im Außenbereich (vgl. § 246e Abs. 3 S. 1 BauGB).
Befreiungen (§ 31 Abs. 3 BauGB)	Darüber entscheidet der Bürgermeister .
Abweichungen (§ 34 Abs. 3b BauGB)	Darüber entscheidet der Bürgermeister .

Sonderregelungen (§ 246 e BauGB)

- Darüber entscheidet der **Bürgermeister**, solange das Dichtekonzept eingehalten wird.
- Bei geringfügigen Abweichungen vom Dichtekonzept entscheidet der **Verwaltungsausschuss** unter vorheriger Prüfung, ob ein „übliches“ oder „beschleunigtes“ Bauleitplanverfahren für das komplexe Vorhaben in Betracht käme und ob bei Anwendung des Bauturbo eine **Öffentlichkeitsbeteiligung** stattfinden soll.
- Sofern die Zustimmung an Bedingungen geknüpft ist, entscheidet der **Rat** der Gemeinde Bösel.
- Für eine Anwendung des Bauturbo ist immer eine **Vorabstimmung des Vorhabenträgers mit der Gemeinde** erforderlich (nach § 36a Abs. 1 BauGB), um z. B. Kompensationsfragen nach Naturschutzrecht, Umsetzung von Stellplätzen, Verfügbarkeitsnachweis, Zeitplan etc. zu klären. Ohne Vorabstimmung des Vorhabenträgers zu diesen Regelungen wird keine Zustimmung zum Bauturbo in der Gemeinde Bösel erfolgen.

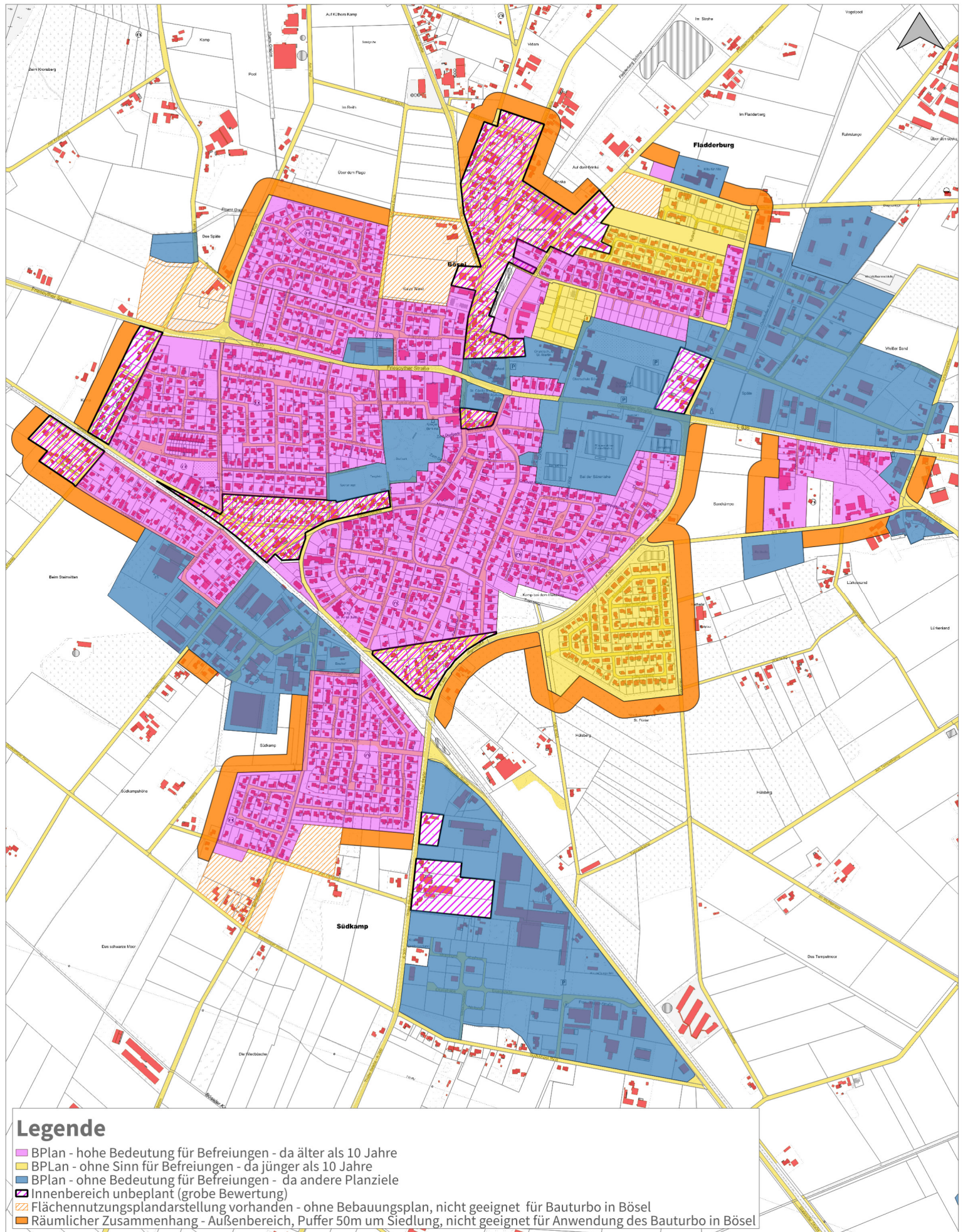
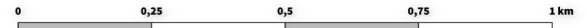
Bericht

Eine Evaluierung der Anwendung der Leitlinien soll nach zweijähriger Anwendungsphase gemeinsam mit der Überprüfung der Regelungen des Dichtekonzeptes 2028 erfolgen.

Anhang:

Gesamtkarte zentrales Siedlungsgebiet und Petersdorf

Karte 1 - Arbeitshilfe für die mögliche Anwendung des Bauturbo in Bösel Zentrales Siedlungsgebiet



Karte 2

Arbeitshilfe für die mögliche Anwendung des Bauturbo - Ausschnitt Petersdorf

Legende

-  Gemeindegrenze Bösel
-  BPlan - hohe Bedeutung für Befreiungen - da älter als 10 Jahre
-  BPlan - ohne Bedeutung für Befreiungen - da andere Planziele
-  Satzungsgebiet
-  Innenbereich unbeplant (Grobe Bewertung) oder Satzungsgebiet
-  Flächennutzungsplandarstellung vorhanden - ohne Bebauungsplan, nicht geeignet für Bauturbo
-  Räumlicher Zusammenhang - Puffer 50m um Siedlung, nicht geeignet für Anwendung des Bauturbo in Bösel

