

Beschlussvorlage

Nr. 0179/2025-2030



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	05.03.2026	Vorberatung
Rat	12.03.2026	Entscheidung

öffentlich

Berichtersteller/-in: FB 3, Ines Koßmann,
Bernd Bohnenberg

Bauvorhaben „Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses von 9 WE auf 10 WE: Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer WE, drei Balkone und Einbau eines Aufzuges, Kobergweg 18, Brakel-Kernstadt“ und damit verbundene planungsrechtlich bedingte Befreiung über den sogenannten „Bau-Turbo“ sowie Grundsatzbeschluss zum „Bau-Turbo“; Entscheidung über die Zuständigkeit als Geschäft der laufenden Verwaltung

Sachverhalt:

Der „Bau-Turbo“ bedeutet zusammengefasst auf das Wesentliche Folgendes:

Neuer § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit 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: Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus mit Zustimmung der Gemeinde also möglich, auch wenn Grundzüge der Planung berührt werden; nicht auf den Einzelfall beschränkt, sondern auch für mehrere vergleichbare Fälle. Die Gemeinde erteilt die *Zustimmung*, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Es existiert keine Ersetzungsbefugnis (durch die Baugenehmigungsbehörde beim Kreis Höxter) und kein Anspruch auf Zustimmung, jedoch eine Zustimmungsfiktion nach drei Monaten.

In Verbindung steht diese Konstruktion mit dem neuen § 246e BauGB

Mit 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: u.a. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude. Die Abweichungsmöglichkeit gilt von allen Vorschriften des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - allerdings nur unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, d.h. eine solche Abweichung ist nur soweit statthaft, wie das Ergebnis auch mit

einem B-Plan planbar wäre (aber - im Gegensatz zu dadurch bislang stets zwingend erforderlichen „Briefmarken-Planungen“ - nicht mehr planerisch umgesetzt werden muss). Gestaltung (gestalterische Regelungen als Satzung oder selbstständiger Teil eines Bebauungsplans) ist nicht Teil des „Bau-Turbos“.

Das betreffende Bauvorhaben bedingt einer planungsrechtlichen *Befreiung*, die allerdings die Grundzüge der Planung berührt (zu den Balkonen außerhalb der *Baulinie*) und daher nicht erteilt werden kann, sodass dem Bauvorhaben ausschließlich über den beschriebenen „Bau-Turbo“ zugestimmt werden kann und soll, und zwar zunächst noch durch Ratsbeschluss.

Die Verwaltung schlägt zudem vor, einen weitergehenden Grundsatzbeschluss zu fassen, wonach künftig über Bauvorhaben, die des „Bau-Turbos“ bedürfen, als Geschäft der laufenden Verwaltung entschieden wird. Dies bleibt in der Gesetzesänderung verschwommen und bedarf deshalb einer genaueren Ausformung.

Beschlussvorschlag:

Dem betreffenden Bauvorhaben (zu den Balkonen außerhalb der *Baulinie*) wird über den „Bau-Turbo“ zugestimmt.

Grundsatzbeschluss bei künftigen Bauvorhaben

Beschlussvorschlag:

Künftig wird die Verwaltung beauftragt, über Bauvorhaben, die des „Bau-Turbos“ bedürfen, grundsätzlich als Geschäft der laufenden Verwaltung zu entscheiden.

Brakel, 13.02.2026/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Alexander Kleinschmidt