Stadt
Schwentinental

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage Nr.:	**007/2026**	**Datum:**	**09.01.2026**
Beratungsart:	**☒ öffentlich**	**☐ nicht öffentlich**	

Beratungsfolge			
Nr.		**Stadtvertretung / Fachausschuss**	**Sitzungstag**
1		**Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur**	
2		**Bildungsausschuss**	
3		**Ausschuss für Umwelt und Verkehr**	
4	**x**	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen**	**19.01.2026**
5		**Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung**	
6	**x**	**Hauptausschuss**	**02.02.2026**
7	**x**	**Stadtvertretung**	**12.02.2026**

	nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Finkeldey gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. TOP: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung;
Leitlinien zur Anwendung

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ des Bundes ist am 30.10.2025 in Kraft getreten. Die Änderung des Baugesetzbuchs zielt auf eine Verkürzung der Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsprozesse und damit auf eine schnelle Bereitstellung von (bezahlbarem) Wohnraum ab.

Die neuen Regelungen eröffnen über die bisherigen und auch weiterhin gültigen Rechtsvorschriften hinaus erhebliche zusätzliche Möglichkeiten zur Genehmigung von Wohnbauvorhaben.

Sie sehen ausschließlich ein Abweichen von bauplanungsrechtlichen Bestimmungen vor. Eventuelle fachrechtliche Anforderungen, z.B. aus dem Artenschutz, Naturschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Wasser- und Verkehrsrecht sowie der Raumordnung, sind zu erfüllen. Bestehen aus fachrechtlicher Sicht Bauverbote, können diese durch die neuen Regelungen nicht überwunden werden.

Mit dieser Vorlage werden die gesetzlichen Neuregelungen in ihren Grundzügen vorgestellt und Vorschläge für die Anwendung der neuen rechtlichen Werkzeuge unterbreitet („Leitlinien“).

Zentrale Neuregelungen

I. Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB neu)

Abweichend von den bisherigen Vorschriften erlaubt die Neuregelung generell eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Die bisherigen materiellen Voraussetzungen (keine Betroffenheit von Planungsgrundzügen, Gründe des Allgemeinwohls, städtebauliche Vertretbarkeit, unbeabsichtigte Härte) müssen nicht vorliegen. Die Regelung ist nicht mehr auf Einzelfälle jedoch ausschließlich auf Wohnbauvorhaben beschränkt.

Auswirkungen/ Anwendungsbereiche:

Die Aufweitung der bis dato geltenden Einzelfallregelung kann bei Ausübung einer progressiven Befreiungspraxis im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zu einer erheblichen Erhöhung der städtebaulichen Dichte im Wohnungsbau führen. Zudem können auch Flächen, für die im Bebauungsplan eine andere Nutzung vorgesehen ist, für den Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre dazu nicht mehr nötig.

Die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB können z.B. genutzt werden für

- Überschreitung von Baugrenzen
- größere Gebäudehöhen
- Überschreitungen von Grundflächen-/Geschossflächenzahlen
- Nutzung von andersartig festgesetzten Flächen für den Wohnungsbau

II. Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 Abs. 3b BauGB neu)

Im unbeplanten Innenbereich sind Vorhaben grundsätzlich dann zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Durch die Neuregelung kann für die Errichtung von Wohngebäuden vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden.

Auswirkungen/ Anwendungsbereiche:

Die den ursprünglichen Rahmen des § 34 BauGB überschreitenden wohnbaulichen Vorhaben sind potenzielle zukünftige Vorbilder für eine gleichartige Bebauung in der jeweiligen näheren Umgebung. Es entstehen also durch die Anwendung der neuen Genehmigungsmöglichkeiten unmittelbar weitere Baurechte, die dann nicht mehr ohne Weiteres steuerbar sind.

Durch die Gesetzesänderung können zahlreiche Bauvorhaben ermöglicht werden, für die zuvor die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich war. Hierzu gehören z.B. folgende bisher rahmenüberschreitende Bauvorhaben:

- Bebauungen in zweiter Reihe
- Entwicklung von Blockinnenbereichen
- Erhöhung der Anzahl an Vollgeschossen und der Grundflächenversiegelung

III. Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau (§ 246e BauGB neu - sog. „Bauturbo“)

Im Gegensatz zu den vorgenannten und auf Dauer angelegten Neuregelungen des BauGB handelt es sich bei dieser Vorschrift um eine bis zum 31.12.2030 befristete Regelung („Experimentierklausel“).

Sie ermöglicht das Abweichen von allen Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den auf Grundlage des BauGB erlassenen Vorschriften (z.B. BauNVO, Bebauungspläne). Sie ist ebenfalls grundsätzlich nur zur Schaffung von Wohnraum anwendbar.

Auswirkungen/ Anwendungsbereiche:
Mit dieser Regelung wäre die Entwicklung eines Wohngebietes ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes unter folgenden Einschränkungen möglich:

- bei voraussichtlich zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist eine Strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen
- im Außenbereich nur für Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit der Siedlungsbebauung möglich
- erfordert bei Flächen im Außenbereich den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

IV. Zustimmung der Gemeinde (§ 36a BauGB neu)
Die mit der Neuregelung des BauGB eingeführten Erleichterungen stellen faktisch eine Abkehr vom Planmäßigkeitsprinzip des BauGB dar. Um sicherzustellen, dass das grundgesetzlich verankerte Recht der kommunalen Planungshoheit in erforderlichem Umfang Berücksichtigung findet, bedürfen die in dieser Vorlage beschriebenen Abweichungen der **Zustimmung** der Gemeinde.

Die „Zustimmung" ist nicht mit dem bekannten Instrument des „Einvernehmens" zu verwechseln. Sie stellt ein deutlich „stärkeres Instrument" dar, weil sie zwingende Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens ist und anders als beim Einvernehmen

- auf die Erteilung der Zustimmung kein Rechtsanspruch besteht,
- eine fehlende Zustimmung nicht ersetzt werden kann und
- die Erteilung der Zustimmung unter Bedingungen erteilt werden kann.

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar ist. Dabei ist sie an die rechtsstaatlichen Grundsätze wie etwa das allgemeine Gleichbehandlungsgebot gebunden.

Durch die Zustimmung wird der Aufgabe und dem Recht der Gemeinde Rechnung getragen, ihre Vorstellungen der gegenwärtigen wie zukünftigen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung festzulegen. Sie ersetzt funktional eine entsprechende Bauleitplanung. Wie auch bei der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Gemeinde hierbei, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt.

Den Gemeinden wird die Möglichkeit eingeräumt, sich vor der Entscheidung über die Zustimmung durch eine Öffentlichkeitsbeteiligung etwaiger nachbarrechtlicher Interessen zu vergewissern und diese ggf. durch geeignete Auflagen oder vertragliche Verpflichtungen seitens der Vorhabenträger auszuräumen.

Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird („Zustimmungsfiktion"). Eine Versagung der Zustimmung kann nicht selbstständig angefochten werden (keine Außenwirkung).

Leitlinien
Nach Auffassung der Verwaltung erfordern das neue Instrument der Zustimmung ebenso wie die weitreichenden zusätzlichen Entscheidungsspielräume der Stadt einige Grundsatzentscheidungen der Selbstverwaltungsgremien:

Die mit der Abkehr vom Planmäßigkeitsprinzip verbundenen erweiterten Beurteilungsspielräume für die Stadt sind für alle Beteiligten neu und bedürfen einer Erprobung. Damit die Verwaltung jedoch beim Eingang eines Bauantrages mit Zustimmungserfordernis möglichst handlungsbereit ist, wäre eine kurzfristige Definition von Anwendungsleitlinien hilfreich. Diese könnten zukünftig weiter ausdifferenziert, angepasst und ergänzt werden, falls sich hierfür die Notwendigkeit ergibt.

1. Zuständigkeit für die Zustimmung

Wie oben ausgeführt ersetzt das neue Instrument der Zustimmung funktional eine Bauleitplanung. Für die abschließende Entscheidung über Bauleitpläne ist die Stadtvertretung zuständig. Gleichwohl widerspräche es dem Sinn und Zweck der Vorschrift, jede Zustimmungsentscheidung der Stadtvertretung vorzulegen, zumal es sich bei der Vielzahl der Fälle lediglich um Vorhaben ohne städtebauliche Relevanz handelt; Auch die 3-Monats-Frist spricht dagegen.

Möglicherweise könnte folgende abgestufte Zuständigkeitsregelung der unterschiedlichen Bedeutung von Vorhaben und der Entlastung der gemeindlichen Gremien gerecht werden, wobei die Entscheidung im Zweifel auf die nächsthöhere Beschlussebene übertragen werden sollte:

Stadtvertretung:
- Vorhaben nach § 246e BauGB mit der Qualität einer Baugebietsentwicklung (Quartiersentwicklung)

Bauausschuss:
- Vorhaben mit Bedeutung über das Einzelgrundstück hinaus, z.B. auf Grund einer Änderung des Gebietscharakters oder erkennbarer Präzedenzwirkung bzw. mit Potential für objektive nachbarrechtliche Konfliktsituationen.
  (Ebene von Einzelvorhaben, auch bei mehreren Gebäuden)

Bürgermeister:
- Vorhaben mit Bedeutung ausschließlich für das Einzelgrundstück ohne wesentliche städtebauliche Auswirkung, z.B. geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ohne wesentliche Verschiebung des Zulässigkeitsmaßstabes im Quartier.
- Darüber hinaus ist der Bürgermeister ermächtigt, die Zustimmung zu Vorhaben zu verweigern,
  - die unter die „Negativliste“ fallen (s. Anlage),
  - über die nicht fristgemäß entschieden werden kann (vorsorglich).

Sofern die Stadtverwaltung dem Vorschlag folgt, sollte aus Sicht der Verwaltung die Zuständigkeitsabgrenzung in der Hauptsatzung entsprechend angepasst werden.

2. Erteilung der Zustimmung

Da die gesetzlichen Neuregelungen ihren Anwendungsbereich nicht mehr auf Einzelfälle beschränkt und der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten ist, werden aus der Entscheidung über die Zustimmung häufiger als zuvor Präzedenzwirkungen bzw. eine Verschiebung von Zulässigkeitsmaßstäben resultieren. Die Anwendung der neuen Regelungen könnte daher neben positiven Aspekten auch städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben, wie z.B.

- ungewollte städtebauliche Entwicklung,
- Gefahr des Verlustes von städtebaulichen Strukturen,
- Gefahr von subjektiven Nachbarschaftskonflikten oder
- Überlastung von Infrastruktur jeglicher Art (Straßen, Entwässerung, Kita).

so dass bei jeder Zustimmung die Frage zu beantworten ist, welcher städtebauliche Entwicklungsprozess ggf. in Gang gesetzt werden könnte.

Der Gesetzgeber überlässt es den Gemeinden, ihre Zustimmung von Bedingungen abhängig zu machen. Es ist also möglich, bei Anwendung der erweiterten Genehmigungsmöglichkeiten begleitende städtebauliche Verträge abzuschließen, in denen z.B. die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen, sozialer Infrastruktur oder auch die Einhaltung gestalterischer Vorgaben geregelt werden kann.

Um bei der Entscheidung über die Zustimmung ein widerspruchsfreies Handeln im Hinblick auf die Gleichbehandlung von Antragstellern zu gewährleisten und ungewollte städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, soweit abstrakt möglich diejenigen Fälle zu definieren, die von vorherein nicht bzw. vorrangig zustimmungsfähig sind. Ein entsprechender Vorschlag findet sich in der Anlage.

3. Lösungsvorschlag*:*
Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:
Keine

5. Beschlussempfehlung:
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen:
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt der Stadtvertretung, die als Anlage beigefügten Anwendungsleitlinien zu beschließen. Diese sind sodann der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB jeweils zu Grunde zu legen. Eine spätere Anpassung ist durch Beschluss möglich.

Hauptausschuss:
Der Hauptausschuss empfiehlt der Stadtvertretung, die als Anlage beigefügten Anwendungsleitlinien zu beschließen. Diese sind sodann der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB jeweils zu Grunde zu legen. Eine spätere Anpassung ist durch Beschluss möglich.

Stadtvertretung:
Die Stadtvertretung beschließt die als Anlage beigefügten Anwendungsleitlinien. Diese sind der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB jeweils zu Grunde zu legen. Eine spätere Anpassung ist durch Beschluss möglich.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Zuständigkeiten für die Erteilung der Zustimmung in der Hauptsatzung entsprechend anzupassen

Abstimmung						
	Dafür	Dagegen	Enthaltungen	Kenntnis-nahme	Vertagung	Keine Abstimmung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen						
Hauptausschuss						
Stadtvertretung						

Anlage „Anwendungsleitlinien“

Nach Einschätzung der Stadt Schwentinental kann das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ dazu beitragen, die kommunale Planungshoheit zu stärken, sofern das neue Instrument der Zustimmung verantwortungsvoll dazu eingesetzt wird, Wohnbauvorhaben schneller und unbürokratischer zu ermöglichen.

Daher wird die Stadt die Instrumente des Gesetzes grundsätzlich bauherrenfreundlich anwenden. Um eine ungewollte städtebauliche Entwicklung und die Gefahr des Verlustes von städtebaulichen Strukturen zu vermeiden, sind folgende Leitlinien zur Anwendung der erweiterten Abweichungsvorschriften heranzuziehen:

A) „Negativliste“
Einige Vorhaben widersprechen den grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Schwentinental. Die Verwaltung wird daher beauftragt, die Zustimmung ohne Ausnahme und ohne weitere Beratung der Selbstverwaltung zu versagen bei Vorhaben,

1. in Gewerbegebieten (i.S.d. BauNVO)

   Begründung:
   Wohnnutzungen führen zu einem erhöhten Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Die damit verbundenen Einschränkungen des ursprünglichen Nutzungszweckes des Gewerbegebietes sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe sollen verhindert werden.

2. die nicht die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der „Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Stadt Schwentinental („Stellplatzsatzung“) nachweisen können,

   Begründung:
   Der ruhende Verkehr führt insbesondere im baulich verdichteten Siedlungsbereich der Stadt zu teils erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahr 2020 eine Stellplatzsatzung erlassen, deren einzuhaltende Richtzahlen bei allen Vorhaben gelten. Mit der Entscheidung über die Zustimmung kann eine Genehmigung von Vorhaben verhindert werden, die keine ausreichenden Stellplätze vorsehen und dadurch nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Quartiere haben.

3. deren ausreichende Erschließung nicht gesichert ist und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann,

   Begründung: Die gesicherte Erschließung ist planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für jedes Bauvorhaben. Um Folgeinvestitionen in die öffentliche Infrastruktur (insbesondere Straßen, Entwässerung) und deren Überlastung zu vermeiden, sollte eine Zustimmung ausgeschlossen werden, sofern nach den Vorstellungen der Stadt die Erschließung unzureichend ist. Dies umfasst auch eine Einschätzung dazu, ob eine ggf. vorhandene Straße den vorhabenbedingten Verkehr aufnehmen kann, ohne die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gefährden.

4. innerhalb des kommunalen Biotopverbundes („Schwerpunkträume für die Entwicklung von Natur und Landschaft“) sowie von Maßnahmenflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) im Sinne des Landschaftsplanes,

   Begründung:
   Die Entwicklungsziele des kommunalen Landschaftsplanes stehen einer Bebauung mit Wohngebäuden regelmäßig entgegen.

5. in Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten,
6. auf Waldflächen im Rechtssinne,

Begründung:
Das Fachrecht schließt eine Bebauung in den Gebieten nach Nr. 5 + 6 regelmäßig aus. Der Schutz und Erhalt dieser Flächen ist auch städtebauliches Ziel der Stadt Schwentinental.

B) „Positivliste“
Die Zustimmung kommt vorrangig in Betracht, wenn

- neue Wohneinheiten geschaffen werden,
- Vorhaben im Siedlungszusammenhang umgesetzt werden sollen,
- Grundstücksgrößen unversiegelte begrünte/bepflanzte Freiflächen in verhältnismäßiger Größe ermöglichen,
- das Abweichen vom Erfordernis des Einfügens den Gebietscharakter bzw. den maßgeblichen Beurteilungsrahmen nicht durch unmaßstäbliche Versiegelung oder Gebäudekubatur nachteilig verändert.

C) Öffentlichkeitsbeteiligung
Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 36a BauGB soll vor der Entscheidung über die Zustimmung bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen (i.d.R. § 246e BauGB), die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, durchgeführt werden. Zugunsten der Verwaltungsökonomie und mangels Mehrwertes ist bei allen anderen (kleineren) Vorhaben grundsätzlich darauf zu verzichten.

D) Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung
Aus Gründen der Verwaltungsökonomie wird die Zuständigkeit über die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB wie folgt zugewiesen:

Stadtvertretung:
- Vorhaben nach § 246e BauGB mit der Qualität einer Baugebietsentwicklung (Quartiersentwicklung)

Bauausschuss:
- Vorhaben mit Bedeutung über das Einzelgrundstück hinaus, z.B. auf Grund einer Änderung des Gebietscharakters oder erkennbarer Präzedenzwirkung bzw. mit Potential für objektive nachbarrechtliche Konfliktsituationen.
  (Ebene von Einzelvorhaben, auch bei mehreren Gebäuden)

Bürgermeister:
- Vorhaben mit Bedeutung ausschließlich für das Einzelgrundstück ohne wesentliche städtebauliche Auswirkung, z.B. geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ohne wesentliche Verschiebung des Zulässigkeitsmaßstabes im Quartier.
- Darüber hinaus ist der Bürgermeister ermächtigt, die Zustimmung zu Vorhaben zu verweigern,
  - die unter die „Negativliste“ fallen (s. Anlage),
  - über die nicht fristgemäß entschieden werden kann (vorsorglich).