

Vorlage Nr.: IN/001/2026
öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Kenntnisnahme	27.01.2026		Ö			

Anwendung des Wohnungsbau-Turbos - Änderung Baugesetzbuch

1. Sachverhalt und Rechtslage:

Durch die am 30. Oktober 2025 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde der sog. „Wohnungsbau-Turbo“ umgesetzt. Während die Änderungen / Ergänzungen des § 31 und 34 BauGB Möglichkeiten einräumen, im Innenbereich (innerhalb eines bebauten Siedlungszusammenhangs) von Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder auch dem Einfügungsgebot nach § 34 BauGB abzuweichen, wurde mit dem neuen § 246e BauGB eine Experimentierklausel eingeführt, welche die Möglichkeit einer generellen Abweichung von den Vorschriften des BauGB ermöglicht.

Ziel dieser Gesetzesänderung ist es vorrangig, im Innenbereich bestehendes Nachverdichtungspotential nutzbar zu machen und so die Schaffung von Wohnraum zu fördern.

Die Zustimmung in den beschriebenen Fällen obliegt der Gemeinde, es handelt sich jedoch aufgrund der in diesem Rahmen durchzuführenden Ermessensprüfungen um eine dezidierte Einzelfallprüfung, deren Ausübungsspielraum durch verschiedene andere Gesetzesvorgaben begrenzt wird. Auch die Entscheidung, ob überhaupt von der Möglichkeit der Zustimmungentscheidung Gebrauch gemacht werden soll, obliegt der Gemeinde. Die übrigen Vorgaben hinsichtlich der Erteilung einer Baugenehmigung bleiben hiervon unberührt.

Die Verwaltung sieht in der Anwendung der Zustimmungsvorschriften jedoch das Potential, ohne ressourcenintensive Bauleitplanverfahren eine angemessene Nachverdichtung sowohl in der Kernstadt als auch - im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten - in den Ortschaften Soltaus zu begünstigen. Das hohe Potential und Interesse an einer Zustimmungserteilung werden bereits jetzt durch eine verhältnismäßig hohe Nachfrage deutlich.

Die Gemeinde ist im Rahmen eines transparenten und dem Gleichbehandlungsgrundsatz unterliegenden Entscheidungsprozesses verpflichtet, Prüfkriterien zur Ermessensausübung festzulegen. Es handelt sich zwar um eine interne Prüfung, im Folgenden sollen die bereits feststehenden und teilweise

gesetzlich vorgegebenen Prüfkriterien jedoch exemplarisch aufgezeigt werden. Diese ergeben sich neben gesetzlichen Vorgaben aus den durch den Rat der Stadt Soltau beschlossenen städtebaulichen Konzepten sowie den Erkenntnissen aus den bisher vorgelegten Interessensbekundungen. Für März 2026 ist eine Handlungsempfehlung durch den Bund angekündigt, welche darüber hinaus weitere mögliche Kriterien aufzeigen könnte. Es ist eine regelmäßige Ergänzung und Anpassung auf sich im Weiteren ergebende Sachverhalte und Vorgaben erforderlich.

- Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau dürfen dem Bauvorhaben nicht widersprechen. Eine Umsetzung in gewerblichen Bauflächen wird ausgeschlossen.
- Städtebauliche Konzepte der Stadt Soltau dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.
- Die Erschließung muss durch den Bauherrn gesichert werden.
- Durch die Baumaßnahme muss neuer Wohnraum (durch min. eine neue Wohneinheit (WE)) geschaffen werden.
- Der Bauherr weist für die WE Einstellplätze (mindestens mit einem Schlüssel von 1,25 je WE) nach.
- Gewerbliches oder mit einem Betrieb in Zusammenhang stehendes Wohnen (Betriebsleiterwohnen, Ferienwohnen, Beherbergungsgewerbe u.ä.) sind von einer Zustimmungserteilung ausgeschlossen.