

Stadt Schneverdingen

Die Bürgermeisterin

Vorlage: **2026/084**

Beratungsfolge:

Bauausschuss (Ausschuss für Planen, Bauen und Verkehr)
Verwaltungsausschuss
Rat

Sitzungstermin

15.09.2026
28.09.2026
08.10.2026

Ö/N

Ö
N
Ö

Entscheidungsrichtlinie zur Anwendung des Bau-Turbos für die Stadt Schneverdingen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Schneverdingen beschließt die als Anlage beigefügte „Entscheidungsrichtlinie zur Anwendung des Bau-Turbos für die Stadt Schneverdingen“ auf Basis von § 246e BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB.

Sachdarstellung:

Mit den im Jahr 2025 eingeführten bzw. erweiterten Regelungen des sogenannten „Bau-Turbos“ hat der Bundesgesetzgeber zusätzliche Möglichkeiten geschaffen, zugunsten des Wohnungsbaus von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen. Hierzu gehören insbesondere die Sonderregelung des § 246e BauGB, die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 Abs. 3 BauGB sowie die Abweichungsmöglichkeiten nach § 34 Abs. 3b BauGB.

Die Stadt Schneverdingen möchte diese Möglichkeiten gezielt nutzen, um zusätzliche Wohnraumpotenziale zu aktivieren und zugleich eine geordnete und städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Entscheidungsrichtlinie schafft hierfür den kommunalen Rahmen. Sie konkretisiert die städtebaulichen Vorstellungen der Stadt für die Anwendung des Bau-Turbos, dient der Verwaltung als einheitliche Entscheidungsgrundlage und gibt Bauherrinnen und Bauherren sowie Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfassern frühzeitig Orientierung darüber, in welchen Fällen eine Anwendung grundsätzlich in Betracht kommt und welche Anforderungen zu beachten sind. Vergleichbare Fälle sollen dadurch nach einheitlichen und nachvollziehbaren Maßstäben beurteilt werden. Ein Anspruch auf Anwendung des Bau-Turbos oder auf Zulassung eines bestimmten Vorhabens wird durch die Richtlinie nicht begründet.

Das Baugenehmigungsverfahren verbleibt beim Landkreis Heidekreis als zuständiger Bauaufsichtsbehörde; Bauanträge sind weiterhin dort einzureichen. Bei der Anwendung des Bau-Turbos kommt der Stadt jedoch eine besondere Rolle zu, da

die gesetzlichen Erleichterungen in den hierfür vorgesehenen Fällen die Zustimmung der Gemeinde voraussetzen. Die Stadt entscheidet damit eigenständig, ob ein Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne dieser Richtlinie vereinbar ist.

Ein wesentlicher Anwendungsbereich ist die Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen. Gerade in den Ortschaften bestehen teilweise Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind, räumlich und städtebaulich jedoch eng an die vorhandene Bebauung anschließen. Die Richtlinie ermöglicht für solche Fälle eine Prüfung insbesondere bei Baulücken zwischen vorhandener Bebauung, Außenbereichsinseln im Siedlungszusammenhang sowie eng begrenzten Abrundungssituationen mit gegenüberliegender Bebauung. Ein Abstand von höchstens 100 m zum bestehenden Siedlungsbereich dient hierbei als äußerer Orientierungsrahmen. Entscheidend bleibt jedoch, ob das konkrete Vorhaben noch als organische Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur angesehen werden kann.

Daneben regelt die Richtlinie weitere Fallgestaltungen. Hierzu gehören insbesondere Möglichkeiten zur Korrektur einzelner Festsetzungen bestehender Bebauungspläne, wenn diese aus heutiger Sicht im Vergleich mit der Umgebung nicht mehr sachgerecht erscheinen. Dies kann beispielsweise Baugrenzen, Geschossflächen, Geschossigkeiten oder Mindestgrundstücksgrößen betreffen. Dabei sollen Abweichungen grundsätzlich am städtebaulichen Maßstab der Umgebung orientiert und auf das zur Wohnraumschaffung erforderliche und städtebaulich vertretbare Maß begrenzt werden. Ziel ist eine sachgerechte Nutzung der neuen gesetzlichen Spielräume und keine pauschale Aufhebung bestehender Planungsvorgaben.

Ein weiterer Anwendungsbereich betrifft rückwärtige Grundstücksbereiche. Ziel der Richtlinie ist es, auf besonders geeigneten Wohngrundstücken ein zusätzliches Angebot für kleinen Wohnraum zu ermöglichen, ohne die für Schneeverdingen typischen großzügigen und durchgrünten Gartenbereiche für eine allgemeine Nachverdichtung zu öffnen. Hierzu kann ein gegenüber der vorhandenen Bebauung deutlich untergeordnetes zusätzliches Wohngebäude in Form eines Tiny-Houses oder Bungalows zugelassen werden. Seine Grundfläche darf höchstens 5 % der maßgeblichen Grundstücksfläche und insgesamt maximal 90 m² betragen. Mit dieser Größenordnung wird ein Ausgleich zwischen der Schaffung einer sinnvoll nutzbaren zusätzlichen Wohneinheit und dem Erhalt des aufgelockerten Grundstückscharakters angestrebt. Voraussetzung ist daher zugleich, dass das Grundstück aufgrund seiner Größe, seines Zuschnitts, seiner bestehenden Bebauung und seiner Freiraumstruktur für eine solche Ergänzung besonders geeignet ist und nach Durchführung des Vorhabens mindestens 65 % der maßgeblichen Grundstücksfläche als begrünte Freifläche verbleiben. Ergänzend gelten Anforderungen insbesondere an Gebäudehöhe, Erschließung und Nachbarschutz. Eine zweite vollwertige Baureihe soll hierdurch ausdrücklich nicht entstehen. Unabhängig davon kann im unbeplanten Innenbereich eine Bebauung in zweiter Reihe mit eigenständigen Einzelhäusern in Betracht kommen, wenn die nähere Umgebung bereits durch rückwärtige Bebauung oder eine vergleichbare Bebauungstiefe geprägt ist.

Vorhaben des sozialen oder geförderten Wohnungsbaus können einer besonderen städtebaulichen Bewertung unterzogen werden, ohne dass hierfür eine pauschale Privilegierung vorgesehen ist. Voraussetzung bleibt die städtebauliche Verträglichkeit sowie ein verbindlich gesicherter wohnungspolitischer Beitrag, beispielsweise durch

geförderten, belegungsgebundenen oder langfristig preisgedämpften Mietwohnraum. Daneben eröffnet die Richtlinie Möglichkeiten, geeignete bestehende Wohngebäude durch zusätzliche Wohneinheiten besser zu nutzen.

Nicht angewendet wird die Richtlinie insbesondere auf Flächen mit eigenständigem städtebaulichem Entwicklungspotenzial. Entsprechende Entwicklungen sollen weiterhin über die Bauleitplanung gesteuert werden. Auch auf Grundstücke in Bebauungsplangebieten, deren erstmalige Entwicklung und Bebauung noch nicht im Wesentlichen abgeschlossen ist, findet sie keine Anwendung. Dort soll zunächst das mit dem Bebauungsplan festgelegte städtebauliche Konzept umgesetzt werden. Allgemeine Wohnnutzungen in Gewerbegebieten sind ebenfalls nicht Gegenstand der Richtlinie.

Ergänzend sieht die Richtlinie vor, dass Wohnraum, der unter Anwendung des Bau-Turbos neu geschaffen oder wieder nutzbar gemacht wird, grundsätzlich für mindestens zehn Jahre dauerhaft Wohnzwecken dienen soll.

Die Anwendung des Bau-Turbos lässt die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen unberührt. Insbesondere Erschließung, Niederschlagswasser, Nachbarschutz sowie Natur- und Artenschutz bleiben bei der Beurteilung eines Vorhabens zu berücksichtigen. Bei Vorhaben im Außenbereich ist insbesondere auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiterhin anzuwenden.

Zur frühzeitigen Klärung und Vorbereitung des Genehmigungsverfahrens wird empfohlen, Vorhaben, für die der Bau-Turbo genutzt werden soll, bereits vor der formellen Bauantragstellung mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Dabei kann frühzeitig geklärt werden, ob eine Anwendung grundsätzlich in Betracht kommt, welche kommunalen Anforderungen bestehen und welche Unterlagen für die städtische Bewertung erforderlich sind. Die Vorabstimmung ist keine formelle Voraussetzung für die Antragstellung.

Eindeutige Regelfälle, die den Vorgaben der Richtlinie entsprechen und bei denen keine erheblichen nachbarlichen oder öffentlichen Belange oder eine besondere städtebauliche Vorbildwirkung erkennbar sind, sollen im Geschäft der laufenden Verwaltung bearbeitet werden. Atypische oder städtebaulich bedeutsame Fälle sowie weitere in der Richtlinie benannte Vorhaben werden dem Verwaltungsausschuss zur Entscheidung über die städtische Zustimmung vorgelegt. In der Regel soll zuvor eine Vorberatung im Bauausschuss mit einer Empfehlung an den Verwaltungsausschuss erfolgen. Ist dies aus zeitlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die gesetzlichen Entscheidungsfristen, nicht möglich, kann die Beratung und Entscheidung unmittelbar im Verwaltungsausschuss erfolgen. Der Bauausschuss wird in diesem Fall in der nächstfolgenden Sitzung über die Entscheidung informiert. Bei bestimmten Vorhaben mit größerer städtebaulicher Wirkung ist zudem eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit vorgesehen.

Die Richtlinie ist entsprechend der derzeitigen Laufzeit des § 246e BauGB bis zum 31.12.2030 befristet. Ihre Anwendung soll regelmäßig ausgewertet werden. Über die Entwicklung wird einmal jährlich im Bauausschuss und im Verwaltungsausschuss berichtet. Bei erkennbaren Fehlentwicklungen, neuen fachlichen Erkenntnissen oder geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen kann die Richtlinie angepasst und fortgeschrieben werden.

Mit der Richtlinie erhält die Stadt Schneverdingen damit einen nachvollziehbaren

Rahmen, um die Möglichkeiten des Bau-Turbos dort zu nutzen, wo zusätzlicher Wohnraum städtebaulich verträglich geschaffen werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die als Anlage beigefügte Entscheidungsrichtlinie zu beschließen.

Anlage 1 Entscheidungsrichtlinie

Anlage 2 Tabellarische Übersicht zu Änderungen der Entscheidungsrichtlinie gegenüber dem Entwurf