

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Bauausschuss Schacht-Audorf	06.11.2025	öffentlich	8.
Gemeindevertretung Schacht-Audorf	04.12.2025	öffentlich	19.

Beratung und Beschlussfassung über die Vorbereitung zur baulichen Nachverdichtung in der Gemeinde nach § 34 Abs. 3b BauGB

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Gemeinde Schacht-Audorf verfügt an mehreren Siedlungsstandorten über weitläufige Grundstücksflächen, die bislang nur mit geringer baulicher Dichte genutzt sind. Vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, begrenzter verfügbarer Baulandreserven sowie steigender Bodenpreise besteht der Wunsch, die Potenziale einer maßvollen Nachverdichtung zu heben.

Die Bundesregierung hat mit dem Gesetzentwurf „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ (kurz: „Bau-Turbo“) umfangreiche Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschlagen, um Wohnraum schneller und effizienter zu schaffen. Kernpunkte sind u. a.: die Einführung von § 34 Abs. 3b BauGB zur erleichterten Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich, verkürzte Verfahren und gestärkte kommunale Planungshoheit.

Im Oktober 2025 hat der Bundestag diese Gesetzesänderung beschlossen und der Bundesrat hat dieser zugestimmt.

Mit dem § 34 Abs. 3b BauGB besteht nun die Möglichkeit, dass die Gemeindevertretung durch Beschluss festlegt, dass sich eine Zweitreihenbebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB und des Einfügungsgebots auch nach der „Bautiefe“ einordnet, wodurch keine Verfahren zur Aufstellung kosten- und zeitintensiver Innenbereichssatzungen oder Bebauungspläne mehr erforderlich ist.

Die Gemeinde Schacht-Audorf wird deutschlandweit zu den ersten Gemeinden gehören, die diese neue bauplanungsrechtliche Handlungsoption in Erwägung ziehen.

Die Verwaltung steht im kooperativen Informationsaustausch mit Behörden aller Ebenen, um der Gemeinde einen rechtssicheren Weg aufzuzeigen, da es noch keine Vorbildprojekte gibt.

2. Finanzielle Auswirkungen:

- keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde

3. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den in § 34 Abs. 3b BauGB eröffneten Handlungsspielraum zu nutzen und in geeigneten Bestandsbereichen Nachverdichtungen in Form einer Zweitreihenbebauung zu ermöglichen. Ziel ist es, durch gesonderte Beschlüsse gemäß § 34 Abs. 3b BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu schaffen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Standortkatalog zu erarbeiten, die potenziell geeigneten Flächen für Nachverdichtung zu identifizieren und der Gemeindevertretung zur Entscheidung im ersten Quartal 2026 vorzulegen.

Im Auftrage

gez.
Gleser

gesehen:

gez.
Joachim Sievers
Bürgermeister

Anlage(n):

-keine-