



Landkreis
Rotenburg
(Wümme)

06.11.2025

Wohnungsbau

Sondersitzung AWW

www.lk-row.de



Wohnraumförderprogramm des Landkreises

Ziel der Förderung

Förderung dient der Schaffung:

- Zusätzlicher kleiner Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
- barrierereduzierten Wohnraums

Gefördert wird:

- Um- bzw. Ausbau bereits vorhandener Gebäude mit Wohnflächen von 30 bis 55 m² je Wohnung
- bei barrierereduzierten Wohnungen bis zu 66 m²
- Mit Fördermitteln in Höhe von maximal 30.000 € je Wohnung

Wesentliche Voraussetzung für die Förderung:

- geförderter Wohnraum wird mindestens zehn Jahre an den entsprechend berechtigten Personenkreis vermietet
- die Miethöhe ist gedeckelt
- Eine gleichzeitige Förderung des Vorhabens aus Bundes- oder Landesmitteln ist nicht zulässig



Aktualisierung der Richtlinie (01.10.2024) umfasste insbesondere folgende Änderungen

- Förderung von Umbauten sowie Schaffung einzelner Wohneinheiten
- Verdopplung des Zuschusses pro Einzelmaßnahme auf 30.000 €
- Grundsätzliche Zulässigkeit des vorzeitigen Maßnahmenbeginns (zulässig ab Antragseingang)
- Verlängerung der Fristen zur Fertigstellung
- Verlängerung der Mindestmietdauer von 7 auf 10 Jahre
- Wegfall der Begrenzung auf maximal drei förderfähige Wohnungen pro Antragsteller

Zuständigkeit innerhalb der Kreisverwaltung



- Die Wohnraumförderrichtlinie wurde bisher organisatorisch vom Sozialamt begleitet; die Bearbeitung der Förderanträge erfolgte im Bauamt. Im Zuge der Erstellung des **Wohnraumversorgungskonzepts** sowie der **Änderung der Förderrichtlinie** wurden die Zuständigkeiten wie folgt **neu geregelt**:
- Das **Amt für Kreisentwicklung** ist zukünftig für die strategische Entwicklung des Wohnungsbaus und somit auch für die Wohnraumförderrichtlinie verantwortlich.
- Das **Bauamt** übernimmt neben dem operativen Geschäft künftig auch die finanzielle Verantwortung. Die Fördermittel für die Wohnraumförderung sind bereits im aktuellen Haushaltsjahr im Produkt 52.2.01 *Wohnraumförderung, Teilhaushalt 8 Planen, Bauen, Umwelt* eingeplant.
- Künftige Beschlussfassungen erfolgen durch den **Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr**.



Entwicklung der Antragszahlen

Seit der Aktualisierung der Richtlinie wurden 10 Anträge eingereicht, von denen 3 wieder zurückgezogen wurden. Für die verbleibenden **7** Anträge mit insgesamt **26** Wohnungen ergibt sich eine beantragte Zuschusssumme von **780.000 €**.

Die beantragten 26 Wohnungen verteilen sich wie folgt:

- Visselhövede: 6 Wohnungen
- Seedorf: 2 Wohnungen
- Bremervörde: 1 Wohnung
- Zeven: 4 Wohnungen
- Rockstedt: 13 Wohnungen

Für das Jahr **2026** stehen insgesamt **915.000 €** an **Haushaltsmitteln** zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus:

- 315.000 € übertragenen Mitteln aus dem Jahr 2024
- 600.000 € neuem Haushaltsansatz für das aktuelle Jahr
- Durch die oben genannten 7 Anträge sind bereits **780.000 €** dieser Mittel verplant.

(Wohnungs)bau-Turbo



- Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung ist am 30.10.2025 in Kraft getreten.
- Das Bestreben des Gesetzgebers ist es den Bau von Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen.
- Wesentliche Inhalte:
 - Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeit nach § 31 Abs. 3 BauGB und
 - Erweiterung des § 34 BauGB (insbesondere Abs. 3a)
 - mit Einführung von § 246e BauGB wurden weitere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen
 - um die kommunale Planungshoheit zu gewährleisten, wurde mit § 36a BauGB das Zustimmungserfordernis der Gemeinde in das Gesetz aufgenommen.

§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen



- (1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
- (2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Neu

(3) 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. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich



(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Neu

3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

(3b) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 246e Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau



(1) 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:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

§ 36a BauGB Zustimmung der Gemeinde



- (1) Vorhaben **nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig**, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. **Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.** Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. **Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird;** § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.
- (2) Die **Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben**, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.
- (3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.