Stadt Winnenden

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 213/2026

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	**Behandlung**		**Termin**
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	06.10.2026
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	20.10.2026

Betreff:
Leitlinien für die Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB („Bau-Turbo")

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Stadt Winnenden beschließt die Leitlinien zur Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB (Anlage 1).
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Vorschlag zur Veröffentlichung auf der Homepage umzusetzen.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, nach einem Jahr den Gemeinderat der Stadt Winnenden über die Anwendung der Leitlinien zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme		
Haushaltsansatz		
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		
Noch freie Haushaltsmittel		
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung vom 30. Oktober 2026 traten weitreichende Befreiungs- und Abweichungsmöglichkeiten von bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelungen in Kraft. Erforderlich ist dafür stets die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27. Januar 2026 die Zuständigkeiten für die Zustimmungsentscheidung beschlossen und anschließend durch Änderung der Hauptsatzung der Stadt Winnenden in die Umsetzung gebracht.
Die Stadt Winnenden hat vorgesehen, einen Grundsatzbeschluss zur Zustimmungsentscheidung („Leitlinien") nach einer Evaluierung der ersten Anwendungsphase vorzunehmen. Die Vorlage der Leitlinien und die Evaluation erfolgt hiermit ein Jahr nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung.

Rechtsgrundlage

Die Zustimmung kann die Funktion von Festsetzungen des Bauplanungsrechts ersetzen. Das Baugenehmigungsverfahren kann dadurch nicht ersetzt werden, auch bei vorliegender Zustimmung ist eine Negativbescheidung oder erforderliche Änderung möglich, insbesondere wenn das Bauordnungsrecht betroffen ist. Die Zustimmung ist jedoch ein zwingend erforderlicher Bestandteil der Baugenehmigung, sofern §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b oder 246e BauGB für das Verfahren Anwendung finden müssen. Für die Zustimmungserteilung gilt eine Fiktionsfrist von drei Monaten.

Die Zustimmung der Gemeinde durch Anwendung des § 36a BauGB kann eine Folgewirkung für weitere Zustimmungsentscheidungen vergleichbarer städtebaulicher Situationen auslösen. Ein Grundsatz der Gleichbehandlung ist dabei zu berücksichtigen. Zustimmungsentscheidungen basierend auf der Anwendung von § 31 Abs. 3 (Befreiungen vom Bebauungsplan) können zudem die Folge haben, dass Festsetzungen des Bebauungsplans oder gar dieser in ihrer Wirksamkeit angegriffen sind. Über die Zustimmung der Gemeinde ist deshalb weiterhin in jedem Fall einzeln mit Bedacht zu entscheiden.

Wirkung der Leitlinien

§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB gibt den gesetzgeberischen Rahmen für die Entscheidung über die Zustimmung und formuliert: *„Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist."* Die Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist im Einzelfall zu definieren und orientiert sich an bestehenden Grundlagen wie Entwicklungskonzepten, Rahmenplanungen oder der Flächennutzungsplanung. Zusätzlich dienen die Leitlinien als Grundsatzbeschluss dazu, diese Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung weiter auszugestalten. Sie formulieren den Rahmen für die Zustimmungsentscheidung also weiter aus und dienen als zusätzliche Grundlage für Einzelfallentscheidungen.

Die Einzelfallbehandlung der nach Hauptsatzung Zuständigen kann durch die Aufstellung von Leitlinien nicht ersetzt werden. Ein Rechtsanspruch auf die Zustimmung besteht also auch über die Leitlinien nicht.

In erster Linie dient die Aufstellung der Leitlinien dazu, dem bei der Zustimmung zu berücksichtigenden Gleichbehandlungsgrundsatz nachzukommen. Gleichermaßen sollen Externe die Möglichkeit haben, die Zustimmungswahrscheinlichkeit für ein Vorhaben vorab absehen zu können. Ebenso dienen die Leitlinien dafür, den mit der Gesetzesänderung einhergehenden hohen Arbeitsaufwand für Zustimmungsentscheidungen möglichst zielführend und effizient zu halten.

Evaluation / Monitoring bisheriger Zustimmungsentscheidungen

Seit Inkrafttreten des Gesetzes wurden elf Vorgänge [Stand 30. September 2026] nach § 36a BauGB entschieden. Weitere befinden sich derzeit im formellen Verfahren oder informellen Vorabstimmungen.

§ 31 Abs. 3 BauGB	11 Vorgänge davon 8 Zustimmungen, 3 Versagungen
§ 34 Abs. 3b BauGB	keine
§ 246e BauGB	1 Vorgang Zustimmung wurde versagt
Fiktionseintritte	keine

Befreiungen wurden überwiegend erforderlich für

- Baugrenzenüberschreitungen / Bauen innerhalb Bauverbot
- Überschreitungen der Grundflächenzahl (auch durch Nebenanlagen)
- Überschreitung der zulässigen Geschossigkeit / Gebäudehöhen (auch durch Dachaufbauten)

Leitlinien und Begründung

Es werden zehn Leitlinien formuliert, die jeweils begründet werden. Sie sind unterteilt in die Formulierung eines Grundverständnisses der Zustimmungsanwendung im Verhältnis zur Bauleitplanung, Zielsetzungen der Entscheidung in planerischen, wohnbaupolitischen und städtebaulichen Themen sowie die Spezifizierung rechtlicher Voraussetzungen der Anwendung.
Für die Auflistung und Begründung wird auf die Anlage verwiesen.
Mit den Leitlinien sollen alle Bereiche von besonderer Relevanz für die Entscheidung über die Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung abgedeckt werden. Dies führt dazu, dass die Leitlinien übergeordnete und grundsätzliche Haltungen wiedergeben und von detaillierten Unterscheidungen möglicher vorliegender städtebaulicher Situationen abgesehen wird. Die Planungshoheit der Gemeinde, wie sie Grundlage für die Bauleitplanung ist, soll dadurch auch im Rahmen der Zustimmung Berücksichtigung finden. Zudem erhält die Anwendung so eine höhere Verlässlichkeit, da bei einer Abhängigkeit von der räumlichen Lage nie alle zu berücksichtigende Belange vorab adäquat benannt und abgewogen werden können.

Weiteres Vorgehen

Die Leitlinien mit Begründung werden auf der Homepage der Stadt Winnenden veröffentlicht, um Interessierten die Informationen zur Verfügung stellen zu können. Dort informiert die Stadt Winnenden auch über Ansprechpersonen der für die Vorlage der Zustimmung zuständigen Stelle, Sachgebiet Stadtplanung. Es wird darum gebeten, die informelle Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Stadtplanung zu suchen, wenn sich für ein Vorhaben die erforderliche Zustimmung abzeichnet.
Das bewährte Vorgehen der Evaluation der Anwendung soll auch bei den Leitlinien umgesetzt werden. Der Beschlussvorschlag sieht deshalb vor, nach einem Jahr den Gemeinderat über die Anwendung in Kenntnis zu setzen.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 213/2026

Freiwillige Aufgabe:	
Freiwillige Aufgabe	Ja ☐

CO_2-Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein ☐	Ja positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein ☐	Ja ☐ Verwaltungsaufwand wird erhöht ☐ Verwaltungsaufwand wird reduziert

Begründung:

<u>Anlagen</u>:
Anlage 1 - Leitlinien
Anlage 2 - Präsentation