winnenden

Leitlinien

zur Anwendung der gemeindlichen Zustimmung gem. § 36a BauGB i. V. m. §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

Stadtentwicklungsamt, 23. September 2026

Vorbemerkungen

Das „**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung**“ mit Inkrafttreten vom 30. Oktober 2025 bringt u.a. Änderungen zur Zulässigkeit von Vorhaben mit sich:

- Erweiterte Befreiungsmöglichkeiten **vom Bebauungsplan** zugunsten des Wohnungsbaus (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- Erweiterte Abweichungsmöglichkeiten **vom Erfordernis des Einfügens** im unbeplanten Innenbereich für die Errichtung von Wohngebäuden (§ 34 Abs. 3b BauGB)
- „Bau-Turbo“: weitreichende Abweichungen **vom Planungsrecht** für bestimmte Vorhaben, die der Schaffung von Wohnraum dienen, auch im Außenbereich (§ 246e BauGB)

In diesen Fällen war bisher die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans erforderlich. Nun kann mit **Zustimmung der Gemeinde** gem. § 36a BauGB davon abgesehen werden. wonach diese ihre Zustimmung erteilt „**wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist**.“ (§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Für diese Vorstellungen der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der Gemeinde, können bisherige Grundlagen der formellen Bauleitplanung und informellen Stadtentwicklungskonzeption herangezogen werden. Zusätzlich werden nachfolgend **Leitlinien** formuliert, anhand derer die Gemeinde über ihre Zustimmungsentscheidung einzelfallspezifisch entscheidet.

Die Leitlinien stellen einen Rahmen für die Entscheidung dar. Sie haben die Funktionen, sachgerechte und gleichwertige Entscheidungen herbeizuführen, die Begründung über die Zustimmung zu vereinfachen und transparent gegenüber der Öffentlichkeit darzustellen, nach welchen Kriterien entschieden wird.
Weiterhin wird stets die städtebauliche und stadtplanerische Situation des jeweiligen Bauvorhabens betrachtet, was im Einzelfall zu anderslautenden Entscheidungen führen kann.

Mit den neu geschaffenen Regelungen kann von Bauleitplanung abgesehen werden. Dies kann zur Folge haben, dass Festsetzungen nicht mehr haltbar oder Bebauungspläne faktisch unwirksam werden. Die Stadt Winnenden sieht die **verbindliche Bauleitplanung weiterhin als entscheidendes Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung** der Stadt an. Über Zustimmungen ist daher rücksichtsvoll und bedacht zu entscheiden. Die Hauptsatzung der Stadt Winnenden überträgt in der derzeitig geltenden Fassung die Entscheidung über die Zustimmung nach § 36a BauGB dem Technischen Ausschuss der Stadt Winnenden sowie in definierten unbedeutenden Fällen i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB dem Oberbürgermeister (§§ 10 Abs. 3, 11 Abs. 6 Hauptsatzung).

Die Zustimmung der Gemeinde ist mit einem **Fiktionseintritt binnen drei Monaten** verbunden. Je nach Art und Umfang der Zustimmungserfordernis ist dies eine knappe Vorgabe zur Bewertung und Entscheidung. Die Stadt Winnenden bittet darum, vorab zur formellen Einreichung der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrags Kontakt mit dem Sachgebiet Stadtplanung als zuständige Stelle der Stadtverwaltung aufzunehmen.

Leitlinien

1. Die Zustimmung soll insbesondere dann Anwendung finden, wenn sie bei **gleicher Qualität und Planungssicherheit Vorhaben beschleunigt.**

2. Setzt der rechtskräftige **Flächennutzungsplan** (FNP) eine Flächennutzung fest, die dem beantragten Vorhaben nicht entspricht, wird die Zustimmung nicht erteilt.

3. Laufende **Planungsverfahren der Stadt** (insbesondere Plangebiete eines Aufstellungsbeschlusses sowie städtebauliche Entwicklungskonzepte) dürfen nicht im Widerspruch zum Vorhaben stehen.

4. Der Vorhabenträger muss die **Zustimmung des Grundstückeigentümers** für das Vorhaben vorweisen können.

5. Das Bauvorhaben dient dem **Wohnungsbau**, womit ergänzend festgehalten wird, dass
    a. durch bauliche Maßnahmen vorhandene Räume dem Wohnzweck zugeführt werden, wiedernutzbargemacht werden oder Wohnraum neu geschaffen wird,
    b. Ferienwohnungen und Kurzzeitwohnen ausgeschlossen sind sowie
    c. Sonderwohnformen ebenfalls dem Wohnungsbau subsumiert werden.

6. Besonders begrüßt werden Vorhaben zur Bebauung oder Wiedernutzbarmachung von vorhandenen **Baulücken** bei angemessener städtebaulicher Dichte.

7. Bei gewachsenen Strukturen, die einer zeitgemäßen Stadtentwicklung entgegenstehen oder **städtebaulicher Fehlentwicklung** ist die verbindliche Bauleitplanung der Zustimmung vorzuziehen.

8. Es ist anzunehmen, dass **Bebauungspläne der letzten Jahre** die weiterhin tragbare städtebauliche Ordnung und Entwicklung formulieren und die Zustimmung für älter Bebauungs- oder Baulinienpläne wahrscheinlicher ist.

9. Die Erforderlichkeit **städtebaulicher Verträge** ist zu prüfen und verlangt die Vorabstimmung mit dem Vorhabenträger. Dafür gilt:
    a. Ein **Erschließungsvertrag** ist erforderlich, wenn durch das Vorhaben Änderung an den vorhandenen Erschließungsanlagen notwendig werden.
    b. Erfordert das Vorhaben die Schaffung oder Erweiterung vorhandener **(sozialer) Infrastruktureinrichtungen**, ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.
    c. Soweit das **Handlungskonzept soziales Wohnen** (HasoWo) der Stadt Winnenden keine anderslautende Regelung enthält, sind die auf Bebauungsplanverfahren ausgelegten Inhalte des HasoWo auch auf Bauvorhaben anzuwenden, die unter das Zustimmungserfordernis fallen.

10. Lässt das Vorhaben **Konflikte mit Belangen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes** vermuten, ist die verbindliche Bauleitplanung der Zustimmung vorzuziehen.

Begründung

Zu 1.

Ziel der Anwendung der gemeindlichen Zustimmung ist es, Bauvorhaben beschleunigt zur Genehmigung zu bringen. Diesem wird grundsätzlich entsprochen, soweit die städtebauliche Qualität auch bei der Zustimmung gewahrt wird. Gleichermaßen ist die Planungssicherheit zu gewährleisten. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind zu verhindern.

Zu 2.

Der Flächennutzungsplan ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein Abweichen ist durch die Vorgaben des Baugesetzbuches grundsätzlich nicht möglich. Die Folge wäre ein erforderliches Änderungsverfahren (Normalverfahren, Parallelverfahren, Berichtigung). Die Änderung des Flächennutzungsplans steht meist nicht im Verhältnis zur Zustimmung, weshalb in diesem Fall die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplans) heranzuziehen ist.
Neben dem Flächennutzungsplan sind auch übergeordnete rechtsverbindliche Plangrundlagen (Landesentwicklungsplan, Regionalplan) sowie ergänzende Plangrundlagen der Stadt (Landschaftsplan, Biotopverbundplanung) zu beurteilen.

Zu 3.

Der vorhandene Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans oder eine anderslautende städtebauliche Konzeption zeigen Planungsüberlegungen der Stadt an. Da der Bauleitplanung weiterhin Vorrang gegeben werden soll vor der Einzelfallentscheidung durch Zustimmung, sind Vorhaben im Gebiet eines rechtskräftigen Aufstellungsbeschlusses eines Bebauungsplans ausgenommen.

Zu 4.

Die Befassung mit Bauvorhaben, die durch Zustimmung nach § 36a BauGB entschieden werden, erfordert umfassende Verwaltungsabläufe. Die vorhandenen Ressourcen sollen zielführend eingesetzt werden. Vermieden werden soll mit der Leitlinie, dass Zustimmungsentscheidungen herbeigeführt werden, die voraussichtlich eine geringe Umsetzungswahrscheinlichkeit haben.
Ziel der Rechtsgrundlage ist, Bauen zu ermöglichen. Wenn der Vorhabenträger nicht über die Möglichkeit verfügt, das Bauvorhaben auch in die Umsetzung zu bringen (beispielsweise durch ausstehende Abstimmung mit dem Eigentümer), ist dies nicht gegeben.
Die für die Zustimmung zuständige Stelle kann daher im Rahmen der Prüfung der Zustimmungsfähigkeit die Vorlage der Eigentümerzustimmung verlangen und strebt dabei insbesondere für komplexe Eigentümerstrukturen einen handhabbaren Aufwand für das Einholen der Eigentümerzustimmung durch den Antragssteller an. Vermeidbare und flächendeckende Bodenwertsteigerungen durch neues Baurecht ohne die Zielsetzung der zeitnahen Vorhabenumsetzung sollen dadurch ebenfalls vermieden werden. Ziel der Leitlinien sowie des Bundesrechts ist, Bauen einfacher zu ermöglichen und Erschwernisse (auch finanzieller Art) soweit möglich zu vermeiden.

Zu 5.

Die Rechtsgrundlagen sowie Rechtsprechungen formulieren bereits Vorgaben an die Definition der Wohnraumschaffung, die für die drei unterschiedlichen Anwendungsfälle der Zustimmungsentscheidung variieren und ungeachtet der Leitlinien gelten. Ergänzend wird für die Entscheidung festgehalten:

a: Der Aufwand und die planerischen und rechtlichen Folgen der Anwendung der Zustimmung sind im Verhältnis zum Nutzen zu sehen. Die Zustimmung ist also insbesondere vorzusehen, wenn das Vorhaben klar die Zielsetzung der (zusätzlichen) Wohnraumschaffung verfolgt.
b: Wohnen und die Schaffung von Wohnraum bringen eine dauerhafte Nutzung mit sich, um die Zielsetzung der Gesetzgebung zu wahren.
c: Sonderwohnformen (z.B. Wohnraum für spezifische Bevölkerungsgruppen) stehen diesem Ziel nicht entgegen.

Mit den Regelungen soll zudem verhindert werden, dass gestalterische Maßnahmen ohne bedeutende Auswirkung auf die Wohnraumnutzung im Wege der Zustimmung erfolgen (Beispiel: Dachgauben)

Zu 6.

Die Anwendung der gemeindlichen Zustimmung soll die Innenentwicklung stärken, die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen schonen und der Außenentwicklung entgegenstehen. Abzuwägen ist dabei die maßvolle Dichte, die dem vorhandenen Gebiet sowie der vorgesehenen Entwicklung entsprechen soll. Zudem wird betont, dass die Ermöglichung der städtebaulichen Entwicklung in den Außenbereich durch die Zustimmung kritisch gesehen wird, da hier die Bauleitplanung die Abwägungsbelange planerisch lösen muss.

Zu 7.

Das vorrangige Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung ist und bleibt die Bauleitplanung. Planerische Konfliktsituationen sowie eine prägende Änderung in der vorgesehenen Entwicklung des Umfeldes durch das Vorhaben ist damit durch die Bauleitplanung umzusetzen. Die Zustimmung ist dafür nicht geeignet, da sie keine umfassende Entwicklungskonzeption mit sich bringt.

Zu 8.

In Baulinienplänen oder alten Bebauungsplänen werden damalige Standards der Stadtplanung formuliert. Sie sind geprägt von einem zwischenzeitlich nicht mehr zeitgemäßen Verständnis der Flächennutzung und Stadtentwicklung. Bebauungspläne der letzten Jahre zeigen meist eine aktuelle und weiterhin belastbare Stadtplanung auf, wodurch hier Befreiungen besonders zu begründen sind. Bei älteren Bauleitplänen bleibt die Entscheidung zwischen der Zustimmung oder der Änderung der Satzung (vgl. Ziffer 6).

Zu 9.

Städtebauliche Verträge sind insbesondere dann vorzusehen, wenn absehbar die Kostentragung zu klären ist, um Vorhaben mit Folgekosten zu Lasten der Stadt zu vermeiden. Diese können parallel mit der Zustimmung gefasst werden oder als Bedingung an die Zustimmung geknüpft werden (§ 36a Abs. 1 Satz 3 BauGB). Auf die Begründung BT-Drs. 21/281 (neu) wird hingewiesen. Ist der Abschluss erforderlicher Verträge nicht absehbar, ist die Zustimmung zu verweigern. Die aufgeführten Hervorhebungen für die Gründe zur vertraglichen Sicherung des Vorhabens ist nicht abschließend. Es obliegt der Stadt, vorhabenspezifisch weitere vertragliche Vereinbarungen zu fordern.
Zu a: Ist der Ausbau oder die Änderung vorhandener städtischer Erschließungen erforderlich, muss die Stadt umfassend eingebunden werden. Dies innerhalb der Zustimmungsfiktion von drei Monaten vorzusehen, ist nicht zielführend. Bei vorheriger Abstimmung mit der Stadt Winnenden kann abgewogen werden, ob durch städtebauliche Verträge entsprechende Reglungen zu treffen

sind und das Vorhaben so zur Zustimmung gebracht werden kann.
zu B.
Die Infrastruktureinrichtungen, insbesondere soziale Infrastruktureinrichtungen, haben Grenzen der Kapazitäten. Eine Änderung durch diese muss eingehend geprüft und abgestimmt werden. Damit geht auch die vertragliche Vereinbarung zur Folgenkostentragung einher, die die Vorabstimmung erfordert.
Zu c:
Das Handlungskonzept soziales Wohnen der Stadt Winnenden (kurz: HasoWo) ist auf die verbindliche Bauleitplanung ausgelegt und in Anlehnung dieser auch auf Vorhaben der Zustimmung anzuwenden. Enthält das HasoWo nach Änderungen Vorgaben zur Anwendung auf Verfahren der Zustimmung, sind diese anzuwenden.

Zu 10.

Zeichnet sich ab, dass das Vorhaben Umwelt-, Natur- und Klimaschutzaspekten entgegensteht, Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes liegen umfassende gesetzliche Regelungen vor, die von der betreffenden Rechtsgrundlage unberührt bestehen bleiben. Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt diese durch formelle Verfahren und inhaltliche Abwägung (Umweltberichte, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen, etc.). Vorhaben, die zur Zustimmungsentscheidung vorliegen, weichen von der verbindlichen Bauleitplanung und den damit einhergehenden Bestimmungen ab. Nachteilige Auswirkungen durch diese Vorhaben auf den Umwelt-, Natur- und Klimaschutz sind weiterhin zu vermeiden.
Auf § 246e Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB wird hingewiesen. Die Durchführung eines UVP-pflichtigen Vorhabens über die Zustimmung würde eine Ausnahme darstellen und erfordert nicht zuletzt aufgrund der voraussichtlich erforderlichen vertraglichen Ausgestaltung des Vorhabens die Vorabstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt. Auch für Vorhaben, die nicht unter die UVP-Pflicht fallen, ist abzuwägen, ob das Vorhaben im Einklang mit entsprechenden Belangen steht. Erforderlichenfalls sind Maßnahmen zu treffen, die (auch ohne eine formelle Bilanzierung) den Eingriff ausgleichen.

Ablauf und Zuständigkeiten

Bevor sich die Gemeinde mit der Zustimmung befasst, prüft die Baurechtsbehörde wie bisher die Rechtsgrundlagen. Als ergänzende letzte Stufe wird die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e BauGB auf die Möglichkeit zur Vorlage bei der Gemeinde gem. § 36a BauGB geprüft. Hierfür bestehen je nach Grundlage Tatbestandsvoraussetzungen, die zur Anwendung erfüllt sein müssen. Die Leitlinien können auf diese keinen Einfluss nehmen.
Die Prüfung des Bauvorhabens obliegt unverändert der Baurechtsbehörde. Ist darüber in der Zustimmung zu entscheiden, ist die Vorlage bei der Gemeinde Sache der für die Planung zuständigen Stelle (Sachgebiet Stadtplanung). Formelle Einreichungen von Bauvoranfragen oder Bauanträgen bleiben also unverändert.
Auch bei vorliegender Zustimmung der Gemeinde prüft die Baurechtsbehörde des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden das Vorhaben wie üblich und erforderlich. Die Zustimmung ist dafür ein relevanter Teil. Wird diese versagt, kann das Vorhaben nicht wie vorgelegt positiv beschieden werden. Wird die Zustimmung erteilt, sind weiterhin die Prüfungen durch die Baurechtsbehörde fortzusetzen. Sie können dazu führen, dass auch nach vorliegender Zustimmung negativ beschieden werden muss bzw. Änderungen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Kontakt

Die für die Zustimmung zuständige Stelle der Stadt Winnenden ist das Sachgebiet Stadtplanung, Stadtentwicklungsamt.
Kontakt bei Fragen und zur Vorabstimmung von Bauvorhaben:

Viola Steinebach, Leitung Sachgebiet Stadtplanung
viola.steinebach@winnenden.de / 07195 13-177

oder:

Funktionspostfach: bauleitplanung@winnenden.de

Rechtsgrundlage und weitergehende Informationen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

BT-Drs. 21/781(neu) – Drucksache des Deutschen Bundestags u.a. zur Gesetzesbegründung

BT-Drs. 21/2109 – Drucksache des Deutschen Bundestages, Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen

Hauptsatzung der Stadt Winnenden mit Beschluss des Gemeinderats der Stadt Winnenden vom 19. Mai 2026 aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581/698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Info-Seiten für Privatpersonen:
https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/bauherren.html?nn=42910
Bauunternehmen:
https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/bau-turbo/unternehmen.html?nn=42910

Stadtverwaltung Winnenden
[*Link Homepage wird bei Veröffentlichung ergänzt*]