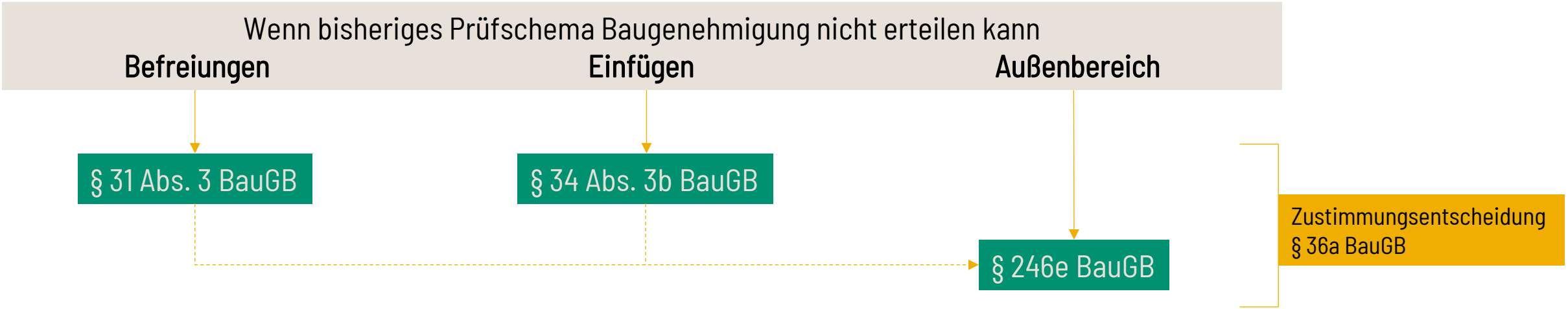


Leitlinien zur Zustimmung der Gemeinde

§ 36a BauGB i.V.m.
§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB

winnenden

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung



- Seit 30. Oktober 2025 rechtskräftig
- Weitreichende Abweichungs- und Befreiungsregelungen vom Planungsrecht durch Zustimmung der Gemeinde möglich
- Einbindung in bisheriges Prüfschema (greift erst, wenn nicht anders positiv beschieden werden kann)

Zustimmung gem. § 36a BauGB

- Folgewirkung durch Zustimmungsentscheidung
  (Wirksamkeit Bebauungsplanfestsetzungen, Gleichbehandlungsgrundsatz)
- Überstimmt nicht das Verfahren zur Baugenehmigung
  - Auch bei vorliegender Zustimmung Negativbescheid / Änderungen möglich
  - Vorliegende Zustimmung ist zwingend erforderlicher Bestandteil der Baugenehmigung
  - Kann nicht ersetzt werden
- Fiktionsfrist von 3 Monaten
- Zuständigkeit durch Änderung der Hauptsatzung vom 28. Januar 2026 geregelt

Wirkung der Leitlinien

- „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben **mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar** ist.“ (§ 36a Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - Leitlinien geben Rahmen für städtebauliche Entwicklung und Ordnung

- Nicht-Erfüllen einer / mehrerer Leitlinien hat regelmäßig die Versagung der Zustimmung zur Folge
- **Einzelfallbehandlung** weiterhin **erforderlich >** Entscheidung je Vorhaben im TA / durch OB
- abweichende Entscheidung städtebaulich **begründet** möglich

- Empfehlung zur Handhabung der Zustimmung > Sicherstellung der **Vergleichbarkeit**
- **Transparente** Entscheidungsgrundlage
  - **Veröffentlichung** auch auf Homepage der Stadt Winnenden

Monitoring Zustimmungsentscheidungen

- Analyse seit Inkrafttreten Oktober 2025 mit Ziel der Leitlinienaufstellung
- 14 Entscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB, davon 11 Zustimmungen, 3 Versagungen [*Stand 8. Oktober 2026*]
  - Weitere im Verfahren befindliche
- Eine Bauvoranfrage nach § 246e BauGB entschieden und versagt
  - Außenbereich / im aufgestellten Bebauungsplan-Abgrenzungsbereich
- Eine (teilweise) nach § 34 Abs. 3b BauGB entschiedene Vorlage (einfacher Bebauungsplan)
- Kein Fiktionseintritt
- Erforderliche Befreiungen überwiegend für:
  - Außerhalb Baugrenze / innerhalb Bauverbot
  - Grundflächenzahl, Nebenanlagen
  - Geschossigkeit / Höhenüberschreitung (auch durch Dachaufbauten)

Leitlinien

Grundsatzverständnis		1. Qualität und Planungssicherheit
Zielsetzungen	planerisch	2. Entsprechend Flächennutzungsplan 3. Planungsverfahren der Stadt
	wohnbaupolitisch	4. Eigentümerzustimmung 5. Wohnungsbau
	städtebaulich	6. Baulücken 7. Städtebauliche Fehlentwicklung vermeiden 8. Bebauungspläne der letzten Jahre
Rechtliche Voraussetzungen		9. Städtebauliche Verträge 10. Umwelt-, Natur- und Klimaschutz



Stadtverwaltung Winnenden
Stadtentwicklungsamt

Torstraße 10
71364 Winnenden
Telefon (07195) 13 – 0
Telefax (07195) 13 – 328
rathaus@winnenden.de

www.winnenden.de

winnenden

Leitlinien - Grundsatzverständnis

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

- Grundsatz zur Darstellung der allgemeinen Anwendung
- Interesse der Stadt an beschleunigten Planungsverfahren sofern Qualität, Planungssicherheit, städtebauliche Entwicklung und Ordnung, berücksichtigt bleiben

Leitlinien – planerische Zielsetzungen

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

- Keine **Verhältnismäßigkeit** zwischen Zustimmung und erforderlicher FNP-Änderung
- Landesentwicklungsplan, **Regionalplan**
- **Landschaftsplan**, Biotopverbundplanung

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

- Aufstellungsbeschluss als **Vorhaben der Stadt** / städtebauliche Entwicklung und Ordnung
- Ziel: **umfassende** Überlegungen der Bauleitplanung in Umsetzung bringen
- durch Einzelvorhaben eingeschränkt möglich

Leitlinien – wohnbaupolitische Zielsetzungen

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

- Vorhaben mit geringer Umsetzungswahrscheinlichkeit ausschließen
- Bundesrechtliche Zielsetzung, Bauen vereinfacht zu ermöglichen, verfolgen

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.

- **Verhältnismäßigkeit** Zustimmung zu Bauvorhaben
- **Dauerhafte** Wohnnutzung
- Sonderformen als Wohnraum für spezifische Bevölkerungsgruppen steht diesem nicht entgegen

Leitlinien – städtebauliche Zielsetzungen

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

- **Innenentwicklung** vor Außenentwicklung
- Abwägung der Bebauungsdichte erforderlich

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

- Bauleitplanung als vorrangiges Instrument der städtebaulichen Entwicklung
- Entwicklungskonzeption erforderlich

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.

- Planungen, die **weiterhin** die Vorstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung abbilden, sichern

Leitlinien – rechtliche Voraussetzungen

9. Die Erforderlichkeit **städtebauliche 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.

- Städtebauliche Verträge als **Bedingung** für die Zustimmung möglich und Sinnvoll
- Vermeidung der **Lastentragung** durch die Stadt
- Anpassung **HasoWo** erforderlich; Übergangsregelung

Leitlinien – rechtliche Voraussetzungen

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

- Rechtlich hoch gewertete Belange des Umwelt-, Natur-, und Klimaschutzes
- Über verbindliche Bauleitplanung
  - Begutachtung,
  - Bilanzierung,
  - Ausgleichsmaßnahmen,
  - Beteiligungen, etc.

  weiterhin sicherstellen