



Sachstandsmitteilung Nr.:	007b/2026	Datum:	23.03.2026
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	X Hauptausschuss	20.04.2026
7	X Stadtvertretung	27.04.2026

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Sommer
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

**1. TOP: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung;
Leitlinien zur Anwendung**

2. Sachstand:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen hat in seiner Sitzung vom 16.03.2026 nach geringfügiger Ergänzung der vorgeschlagenen Leitlinien (Änderungen in der Anlage rot markiert) folgenden Beschluss gefasst:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen empfiehlt der Stadtvertretung, die als Anlage beigefügten Anwendungsleitlinien zu beschließen. Diese sind sodann der Entscheidung über die Zustimmung gemäß § 36a BauGB jeweils zu Grunde zu legen. Eine spätere Anpassung ist durch Beschluss möglich.



**Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus
und zur Wohnraumsicherung („Bauturbo“)**

„Anwendungsleitlinien“

Nach Einschätzung der Stadt Schwentimental kann das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ dazu beitragen, die kommunale Planungshoheit zu stärken, sofern das neue Instrument der Zustimmung verantwortungsvoll dazu eingesetzt wird, Wohnbauvorhaben schneller und unbürokratischer zu ermöglichen.

Daher wird die Stadt die Instrumente des Gesetzes grundsätzlich bauherrenfreundlich anwenden. Um eine ungewollte städtebauliche Entwicklung und die Gefahr des Verlustes von städtebaulichen Strukturen zu vermeiden, sind folgende Leitlinien zur Anwendung der erweiterten Abweichungsvorschriften heranzuziehen:

A) „Negativliste“

Einige Vorhaben widersprechen den grundsätzlichen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Schwentimental. Die Verwaltung wird daher beauftragt, die Zustimmung ohne Ausnahme und ohne weitere Beratung der Selbstverwaltung zu versagen bei Vorhaben,

1. in Gewerbegebieten (i.S.d. BauNVO)

Begründung:

Wohnnutzungen führen zu einem erhöhten Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Die damit verbundenen Einschränkungen des ursprünglichen Nutzungszweckes des Gewerbegebietes sowie der Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe sollen verhindert werden.

2. die nicht die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der „Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Stadt Schwentimental („Stellplatzsatzung“) nachweisen können,

Begründung:

Der ruhende Verkehr führt insbesondere im baulich verdichteten Siedlungsbereich der Stadt zu teils erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Aus diesem Grund hat die Stadt im Jahr 2020 eine Stellplatzsatzung erlassen, deren einzuhaltende Richtzahlen bei allen Vorhaben gelten. Mit der Entscheidung über die Zustimmung kann eine Genehmigung von Vorhaben verhindert werden, die keine ausreichenden Stellplätze vorsehen und dadurch nachteilige städtebauliche Auswirkungen auf die jeweiligen Quartiere haben.

3. deren ausreichende Erschließung nicht gesichert ist und auch nicht in Aussicht gestellt werden kann,

Begründung: Die gesicherte Erschließung ist planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung für jedes Bauvorhaben. Um Folgeinvestitionen in die öffentliche Infrastruktur (insbesondere Straßen, Entwässerung) und deren Überlastung zu vermeiden, sollte eine Zustimmung ausgeschlossen werden, sofern nach den Vorstellungen der Stadt die Erschließung unzureichend ist. Dies umfasst auch eine Einschätzung dazu, ob eine ggf. vorhandene Straße den vorhabenbedingten Verkehr aufnehmen kann, ohne die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gefährden.

4. innerhalb des kommunalen Biotopverbundes („Schwerpunkträume für die Entwicklung von Natur und Landschaft“) sowie von Maßnahmenflächen („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) im Sinne des Landschaftsplanes,

Begründung:

Die Entwicklungsziele des kommunalen Landschaftsplanes stehen einer Bebauung mit Wohngebäuden regelmäßig entgegen.

5. in Naturschutz-, Landschaftsschutzgebieten,
6. auf Waldflächen im Rechtssinne,

Begründung:

Das Fachrecht schließt eine Bebauung in den Gebieten nach Nr. 5 + 6 regelmäßig aus. Der Schutz und Erhalt dieser Flächen ist auch städtebauliches Ziel der Stadt Schwentimental.

B) „Positivliste“

Die Zustimmung kommt vorrangig in Betracht, wenn

- neue Wohneinheiten geschaffen werden,
- Vorhaben im Siedlungszusammenhang umgesetzt werden sollen,
- Grundstücksgrößen unversiegelte begrünte/bepflanzte Freiflächen in verhältnismäßiger Größe ermöglichen,
- das Abweichen vom Erfordernis des Einfügens den Gebietscharakter bzw. den maßgeblichen Beurteilungsrahmen nicht durch unmaßstäbliche Versiegelung oder Gebäudekubatur nachteilig verändert.

C) Öffentlichkeitsbeteiligung

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 36a BauGB soll vor der Entscheidung über die Zustimmung bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen (i.d.R. § 246e BauGB), die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren, durchgeführt werden. Zugunsten der Verwaltungsökonomie und mangels Mehrwertes ist bei allen anderen (kleineren) Vorhaben grundsätzlich darauf zu verzichten.

D) Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung

Aus Gründen der Verwaltungsökonomie wird die Zuständigkeit über die Erteilung der Zustimmung gemäß § 36a BauGB wie folgt zugewiesen, **wobei die Entscheidung in Zweifelsfällen auf die nächsthöhere Beschlussebene zu übertragen ist.**

- | | |
|------------------|---|
| Stadtvertretung: | - Vorhaben nach § 246e BauGB mit der Qualität einer Baugebietsentwicklung (Quartiersentwicklung) |
| Bauausschuss: | - Vorhaben mit Bedeutung über das Einzelgrundstück hinaus, z.B. auf Grund einer Änderung des Gebietscharakters oder erkennbarer Präzedenzwirkung bzw. mit Potential für objektive nachbarrechtliche Konfliktsituationen.
(Ebene von Einzelvorhaben, auch bei mehreren Gebäuden) |
| Bürgermeister: | - Vorhaben mit Bedeutung ausschließlich für das Einzelgrundstück ohne wesentliche städtebauliche Auswirkung, z.B. geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ohne wesentliche Verschiebung des Zulässigkeitsmaßstabes im Quartier.
- Darüber hinaus ist der Bürgermeister ermächtigt, die Zustimmung zu Vorhaben zu verweigern, <ul style="list-style-type: none">○ die unter die „Negativliste“ fallen (s. Anlage),○ über die nicht fristgemäß entschieden werden kann (vorsorglich). |

Über die erteilten Zustimmungen ist fortlaufend im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen zu berichten.

Beschlussfassung Stadtvertretung am: _____