

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Leitlinien für die Anwendung der Regelungen in Emsdetten

Inhalt

1. Grundsatzbeschluss, dass Baturbo angewendet wird
2. Beschluss einer **“Steuerungsliste”** für die Fälle, in denen die Zustimmung kategorisch versagt wird
3. Beschluss eines Katalogs mit **städtebaulichen Anforderungen**, zu denen sich Vorhabenträger im Zustimmungsfall regelmäßig verpflichten müssen
4. Delegation der **Zuständigkeit** für die Zustimmung
5. Information/ Möglichkeit zur **Stellungnahme** der betroffenen Öffentlichkeit
6. Beauftragung der Verwaltung mit **Berichtspflichten**
7. **Anforderungen an die Unterlagen**

zu 1.: Grundsatzbeschluss

Die Stadt Emsdetten macht von den im Rahmen des Baturbo neu eingeführten Instrumenten im Planungsrecht grundsätzlich Gebrauch, soweit dies rechtlich zulässig und fachlich vertretbar ist.

zu 2.: “Steuerungsliste”

Die Zustimmung wird grundsätzlich für Vorhaben versagt, die

1. nicht im Vorfeld mit der **Verwaltung abgestimmt** wurden, außer bei Vorhaben mit nur geringfügigen Auswirkungen,
2. in **Industriegebieten** i.S.d. BauNVO geplant sind,
3. in **Gewerbegebieten** i.S.d. BauNVO geplant sind, außer es handelt sich um
 - o Gewerbegebiete mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung (z.B. durch Bebauungsplan oder vorhandenes allgemeines Wohnen im näheren Umfeld) und
 - o Vorhaben, durch welche die vorhandenen und möglichen Nutzungen in der Nachbarschaft nachgewiesenermaßen nicht eingeschränkt werden, und
 - o um gemischt genutzte Gebäude mit einer untergeordneten Wohnnutzung,
4. in **FFH-Gebieten, Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten** geplant sind,

5. auf Flächen mit **geschützten Landschaftsbestandteilen** i.S.d. §29 BNatSchG geplant sind und diese beeinträchtigen würden,
6. auf **Waldflächen** im Rechtssinne geplant sind,
7. auf **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (Ausgleichsflächen) geplant sind,
8. im Regionalplan Münsterland als **gesicherte Freiräume** (Waldbereiche, Bereiche zum Schutz der Natur, Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung) festlegt sind,
9. jenseits des Siedlungsbereichs im **Außenbereich** liegen, außer es handelt sich um eine geringfügige Arrondierung des Ortsrandes,
10. nach überschlägiger Prüfung **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** erwarten lassen, auch wenn dies bei Anwendung des §246e BauGB möglich wäre oder
11. eine künftige **städtebauliche Entwicklung unmöglich machen oder wesentlich erschweren**,
12. in **Überschwemmungsgebieten** geplant sind.

zu 3.: Städtebauliche Anforderungen

Für alle Vorhaben:

- o Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen als Kompensation (bspw. Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Oberflächenbeläge, usw.),
- o Verpflichtung zum Bau/ Fertigstellung innerhalb einer vorgegebenen Frist (in Abhängigkeit von Antragsgegenstand, jedoch maximal 3 Jahre)
- o Berücksichtigung von generellen Ziele und Aussagen gesamtstädtischer Konzepte, insbesondere des Binnenentwicklungskonzepts und des Handlungskonzepts Wohnen

Für bestimmte Vorhaben:

- o Je nach Umfang Quotenregelung für den öffentlich geförderten/ förderfähigen Wohnungsbau
- o Maßnahmen zur natürlichen Ableitung des anfallenden Regenwassers
- o Sofern die vorhandene technische Infrastruktur nicht in der Lage ist, das Vorhaben (und mögliche Folgevorhaben) aufzunehmen, Beteiligung an Folgekosten Infrastruktur (z.B. Kanal)
- o Gestaltungsanforderungen (z.B. Unterordnung im rückwärtigen Bereich, Begrenzung Versiegelungsgrad, Freiraumgestaltung)
- o Übernahme Planungskosten (z.B. bei Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans)

Der Katalog bildet den abstrakten Regelfall und kann im konkreten Einzelfall begründet reduziert oder ergänzt werden.

zu 4.: Zuständigkeit

ASWW:

- o Für Vorhaben im Außenbereich,
- o Vorhaben ab 12 Wohneinheiten oder drei Wohngebäuden,
- o bei Vorhaben in festgesetzten GE Gebieten (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sowie
- o als Einzelfallentscheidung der Verwaltung oder auf expliziten politischen Wunsch

Bürgermeister/ Geschäft der laufenden Verwaltung: In allen anderen Fällen, insbesondere bei Bauvorhaben kleineren Umfangs im Rahmen von § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3b BauGB und in Folgefällen

zu 5.: Information/ Möglichkeit zur Stellungnahme der betroffenen Öffentlichkeit

Soll durchgeführt werden

- o als Einzelfallentscheidung des Bürgermeisters/ der Verwaltung oder auf expliziten politischen Wunsch,
- o bei größeren Vorhaben mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen (i.d.R. bei Vorhaben nach § 246e BauGB) oder
- o bei Vorhaben, an denen erkennbar ein öffentliches Interesse über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus besteht.

Auf eine Beteiligung kann zugunsten der Verwaltungsökonomie bei kleineren Vorhaben ohne Auswirkungen verzichtet werden.

Ablauf:

- o Bei Vorhaben in Zuständigkeit des ASWW: Information der Politik über laufende Gespräche im nicht öffentlichen Teil mit einem Vorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung
- o Bei Vorhaben in Zuständigkeit des Bürgermeisters/ der Verwaltung liegt Entscheidung über Information beim Bürgermeister/ der Verwaltung
- o Art der Beteiligung (je nach Vorhaben):
 - **Information per Post:** Die unmittelbar angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer werden postalisch angeschrieben und informiert und/ oder auf die Möglichkeit der Stellungnahme hingewiesen.
 - **Informationsveranstaltung Anlieger:** Die unmittelbar angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen.
 - **Öffentliche Informationsveranstaltung:** Es wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt (Information hierüber mittels

Pressemitteilung und Anschreiben an die unmittelbar angrenzenden Eigentümerinnen und Eigentümer).

- Keine Erstellung einer Abwägung, aber Zusammenfassung des wesentlichen Tenors (s. Prüfbogen), insbesondere wenn Politik über die Zustimmung entscheidet.

zu 6.: Berichtspflichten

- Information über laufende Gespräche über Vorhaben in Zuständigkeit des Bürgermeisters/ Geschäft der laufenden Verwaltung mit absehbarem nachbarschaftlichen Konfliktpotential im nicht öffentlichen Sitzungsteil oder anderer geeigneter Form
- Regelmäßige Kurzinformation im ASWW über erteilte und nicht erteilte Zustimmungen bzw. laufende Gespräche/ Verfahren in der Zuständigkeit des Bürgermeisters im nicht öffentlichen Sitzungsteil
- Ausführlicher öffentlicher Bericht im 3. Quartal 2027 in den Gremien zu Fallzahlen, Beispielen und gemachten Erfahrungen mit den neuen Normen des BauGB sowie dem Grundsatzbeschluss in der Praxis

zu 7.: Unterlagen

Die vorgelegten Planunterlagen zu den Projekten müssen ausreichend aussagekräftig sein, um die beantragten weitreichenden Abweichungen von der bisherigen städtebaulich-planungsrechtlichen Kulisse in ihren Auswirkungen sachgerecht einschätzen zu können.

Emsdetten, 16.03.2026