Protokollauszug
aus der
Sitzung des Bau-, Klimaschutz- und Umweltausschusses
vom 13.01.2026

öffentlich

TOP 9 **Grundsatzbeschluss zur Anwendung der Baugesetzbuch-Novelle 2025 – „Bau-Turbo“**
VO/2025/200 geändert beschlossen

Zum ursprünglichen Beschluss wurden von der Fraktion der GRÜNEN Änderungen beantragt. Diese wurden übergreifend vereinbart. Der Beschluss enthält folgende Ergänzungen aus dem Änderungsantrag der GRÜNEN-Fraktion: Ergänzung des Begriffs Ortsbild unter Punkt 1. und 3a., Ergänzung des Begriffes Wahrung des Ortsbildes unter Punkt 4a. und Ergänzung des gesamten Punktes 5..

Die Verwaltung beantragt, den Begriff barrierefrei durch bedingt barrierefrei unter Punkt 3b ii und 4e ii zu ändern.

Beschlussempfehlung
Es werden folgende Grundsätze für die Anwendung des sog. Bau-Turbos in Schleswig beschlossen:

1. Die Stadt Schleswig begrüßt die neuen Regelungen des sog. Bau-Turbos und wird diese anwenden, um zügig neuen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig soll die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild bei allen Vorhaben gewahrt bleiben.

2. Durch das in Erarbeitung befindliche Innenentwicklungskonzept sollen Flächen im Innenbereich identifiziert werden, die sich für eine Nachverdichtung im Rahmen des sog. Bau-Turbos eignen.

3. Bauliche Entwicklungen in Gebieten von Bebauungsplänen nach § 31 Abs. 3 BauGB und im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Abs. 3 b BauGB können die Zustimmung erhalten, wenn insbesondere

   a. die städtebauliche Ordnung und das Ortsbild gewahrt bleibt
   b. der/die Antragssteller*in einen städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung mit folgenden Verpflichtungen abschließt:

      i. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen 20 %, aber mindestens 6 Wohnungen (Mindestvorgabe der IB.SH), mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten,
      ii. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen mindestens 30 % bedingt barrierefrei herzustellen,
      iii. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen mindestens 20 % mit einer maximalen Gesamt-Wohnfläche von 50 m² herzustellen (sog. Single-Wohnungen),
      iv. einer Verpflichtung mit der Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 18 Monaten

nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

4. Der bauliche Außenbereich nach § 35 BauGB ist grundsätzlich von Neubebauung freizuhalten. Ausnahmsweise können bauliche Entwicklungen nach § 246 e BauGB die Zustimmung erhalten, wenn insbesondere

   a. das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Wahrung des Ortsbildes nicht entgegensteht
   b. das Vorhaben sich im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ befindet
   c. das Vorhaben maximal 100 Meter vom Innenbereich oder vom Geltungsbereich eines Bebauungsplans entfernt liegt
   d. das Vorhaben dazu dient, eine bestehende Bebauung einer neuen Wohnnutzung zuzuführen (Nutzungsänderung) oder bereits eine Ansammlung von mindestens drei Häusern in der näheren Umgebung besteht
   e. der/die Antragssteller*in einen städtebaulichen Vertrag vor Erteilung der Baugenehmigung mit folgenden Verpflichtungen abschließt:

      i. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen 20 %, aber mindestens 6 Wohnungen (Mindestvorgabe der IB.SH), mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten,
      ii. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen mindestens 30 % bedingt barrierefrei herzustellen,
      iii. bei Vorhaben mit 10 oder mehr Wohnungen mindestens 20 % mit einer maximalen Gesamt-Wohnfläche von 50 m² herzustellen (sog. Single-Wohnungen),
      iv. einer Verpflichtung mit der Umsetzung des Vorhabens innerhalb von 18 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 48 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

5. Die Anwendung dieser Grundsätze ist ein Jahr nach dem Beschluss zu evaluieren, möglichst im Zusammenhang mit der Beratung des derzeit in Erarbeitung befindlichen Innenentwicklungskonzeptes. Dabei sind insbesondere die Erfahrungen

   a. mit Mietpreis- und Belegungsbindungen,
   b. mit der Berücksichtigung von Klima-, Natur- und Umweltschutzbelangen sowie
   c. mit der Beteiligung der Öffentlichkeit

   auszuwerten. Ergibt sich Änderungs- oder Konkretisierungsbedarf, werden die Leitlinien der Ratsversammlung in überarbeiteter Form zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis zum Verwaltungsantrag

10 Ja-Stimmen
3 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Abstimmungsergebnis

13 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
0 Enthaltungen

Der Auszug entspricht dem Originalprotokoll.