

## Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

**Bauvoranfrage: Nutzungsänderung und Umbau eines Schuppens in ein Einfamilienhaus, Winnenden, Rinstraße 100, Flst.-Nr. 218 – Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB (Befreiung B-Plan)**

|                                                       |                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ortsteil                                              | Winnenden                                                                                                                             |
| Straße, Hausnr.                                       | Ringstr. 100                                                                                                                          |
| Flurstück Nr.                                         | 218                                                                                                                                   |
| Bebauungsplan                                         | „Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse“ in Winnende, Inkrafttreten vom 14. März 1968                                |
| Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich durch: | <ul style="list-style-type: none"><li>- Befreiung von der Festsetzung einer offenen Bauweise</li><li>- GRZ-Überschreitungen</li></ul> |

## Inhalt

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Beurteilung und Herleitung der Zustimmung.....                           | 1  |
| 1. Bauvorhaben .....                                                     | 3  |
| 1.1 Daten und Verfahrensstand .....                                      | 3  |
| 1.2 Darstellung des Bauvorhabens.....                                    | 3  |
| 2. Bauplanungsrecht.....                                                 | 6  |
| 2.1 Bauleitplanung.....                                                  | 6  |
| 2.2 Herleitung des Zustimmungserfordernisses über § 31 Abs. 3 BauGB..... | 7  |
| 2.3 Verfahren - Prüfung der Zulässigkeit von § 31 Abs. 3 BauGB .....     | 7  |
| 3. Stadtplanung .....                                                    | 8  |
| 3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation.....                       | 8  |
| 3.2 Stadtplanerische Bewertung .....                                     | 10 |
| 4. Beschlussvorschlag .....                                              | 11 |

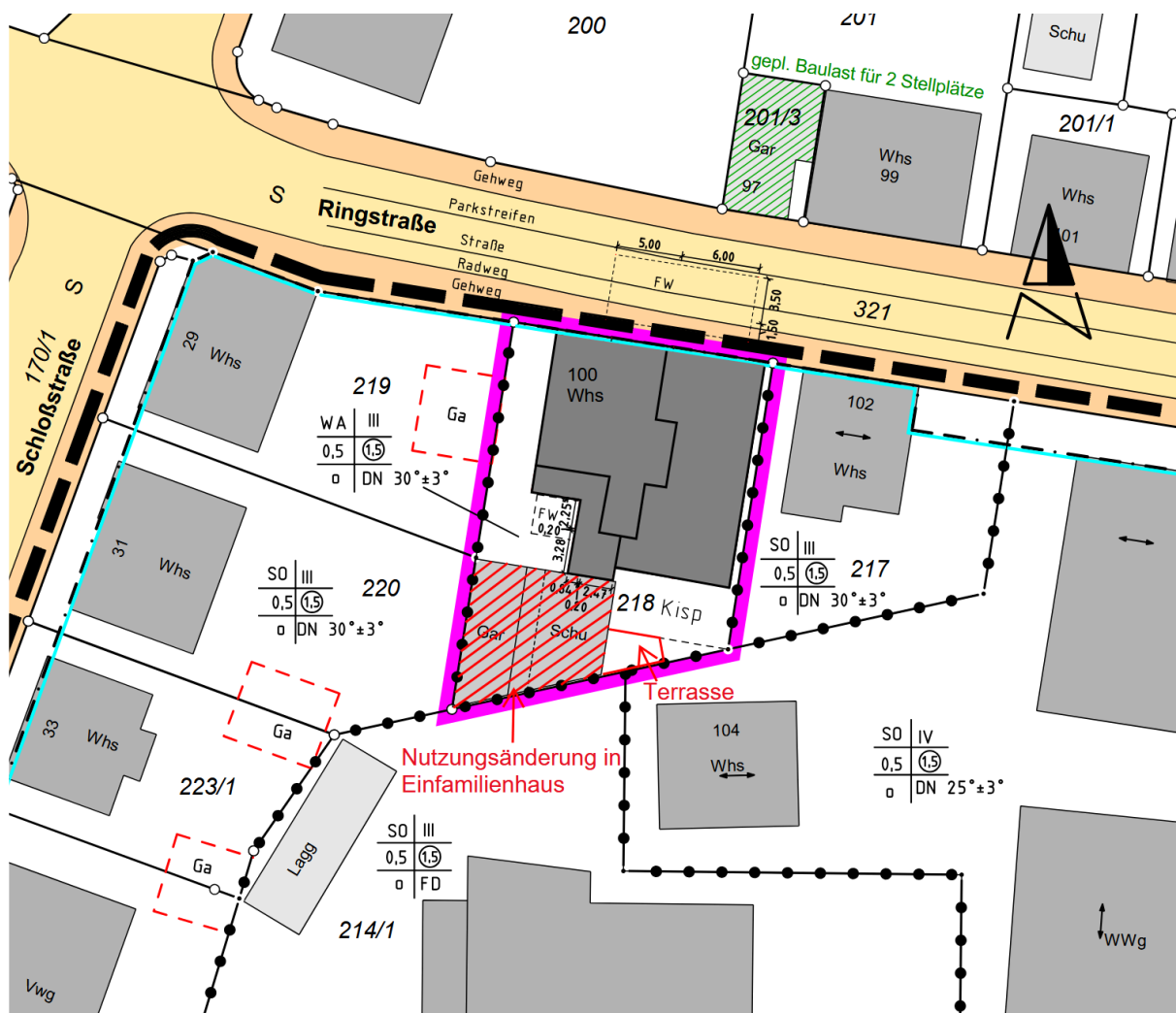
## 1. Bauvorhaben

### 1.1 Daten und Verfahrensstand

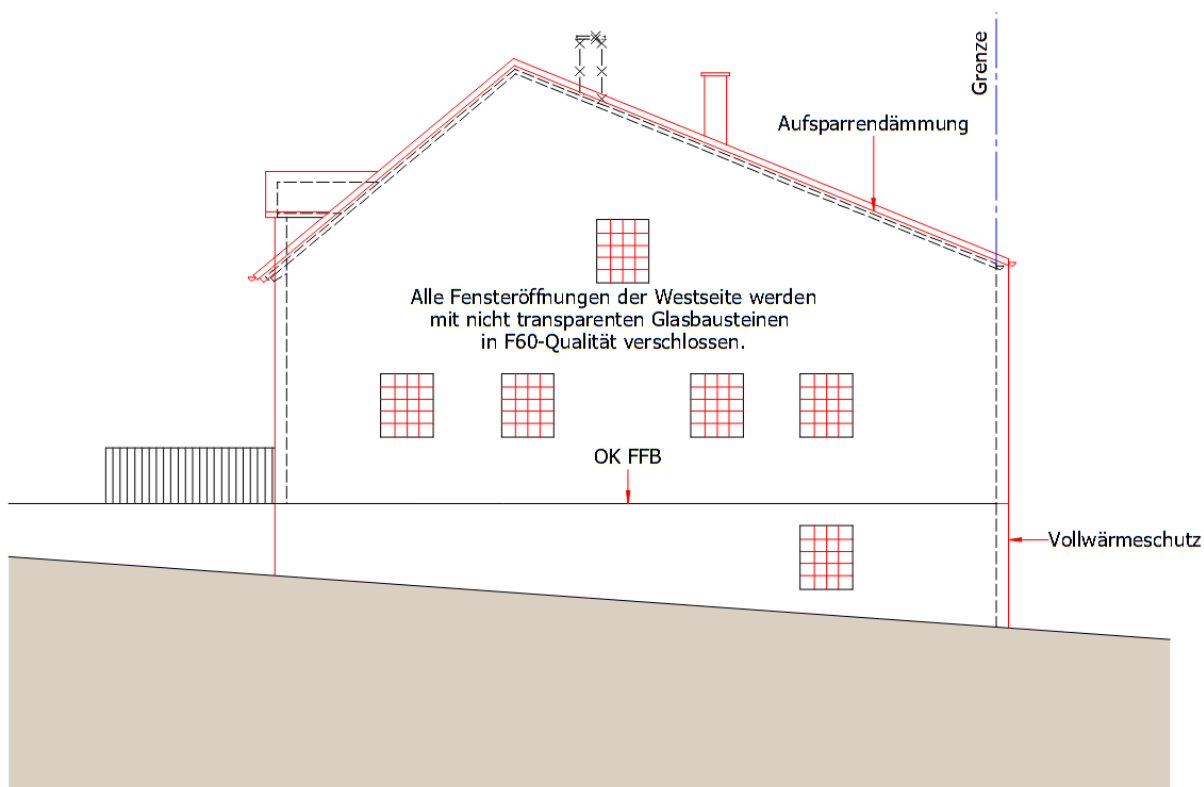
|                              |                                                                                                                                                           |                        |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Ortsteil</b>              | Winnenden                                                                                                                                                 |                        |
| <b>Straße, Hausnr.</b>       | Ringstr. 100                                                                                                                                              |                        |
| <b>Eingangsdatum</b>         | 15.04.2026                                                                                                                                                |                        |
| <b>Vollständigkeit</b>       |                                                                                                                                                           |                        |
| - planungsrechtl.            | 22.06.2026                                                                                                                                                |                        |
| <b>Eintritt Fiktion</b>      | 22.09.2027                                                                                                                                                |                        |
| <b>Bebauungsplan</b>         | „Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse“ in Winnende, Inkrafttreten vom 14. März 1968 sowie 1. Änderung mit Inkrafttreten vom 02.10.2026 |                        |
| <b>Benötigte Befreiungen</b> | <b>Festsetzung</b>                                                                                                                                        | <b>Bauvorhaben</b>     |
| - Bauweise                   | Offene Bauweise                                                                                                                                           | Abweichend/geschlossen |
| - Grundflächenzahl           | 0,5                                                                                                                                                       | 0,73                   |

### 1.2 Darstellung des Bauvorhabens

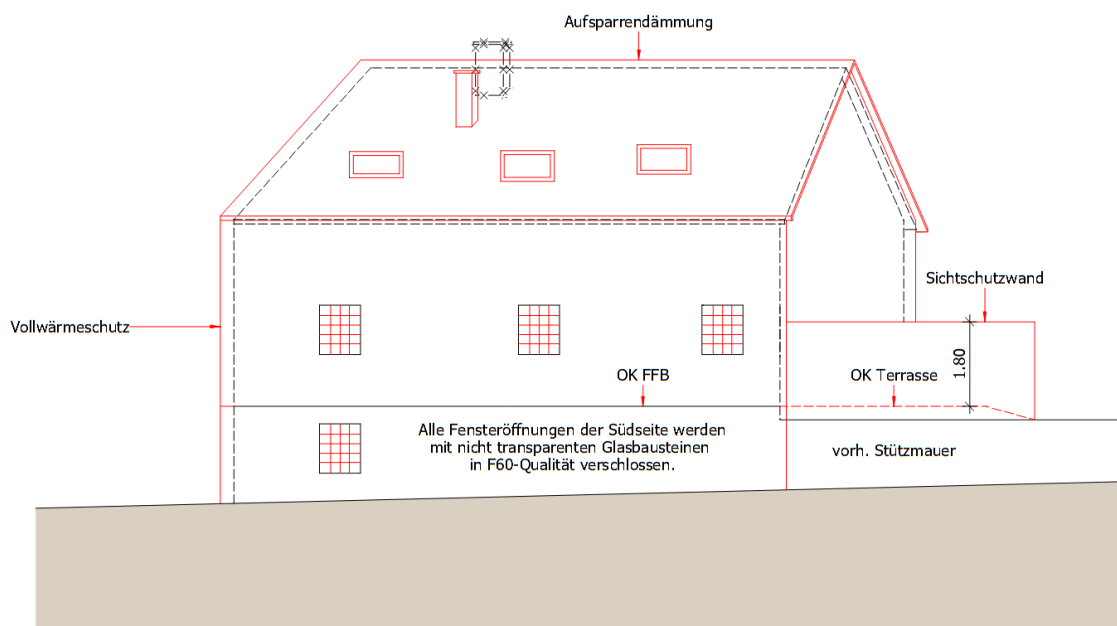
Das Flurstück-Nr. 218 orientiert sich zur Ringstraße und wird bereits durch ein an diese anliegendes Wohngebäude genutzt. Ebenfalls besteht derzeit ein südlich liegendes Wohngebäude, welches nach Angaben der Einreichenden als Schuppen genutzt wird. Beantragt wird die Nutzungsänderung des Schuppens zu Wohnzwecken, der Bau einer Terrasse sowie bauliche Änderungen am Schuppen.



Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag - Eingegangen: 08.07.2026

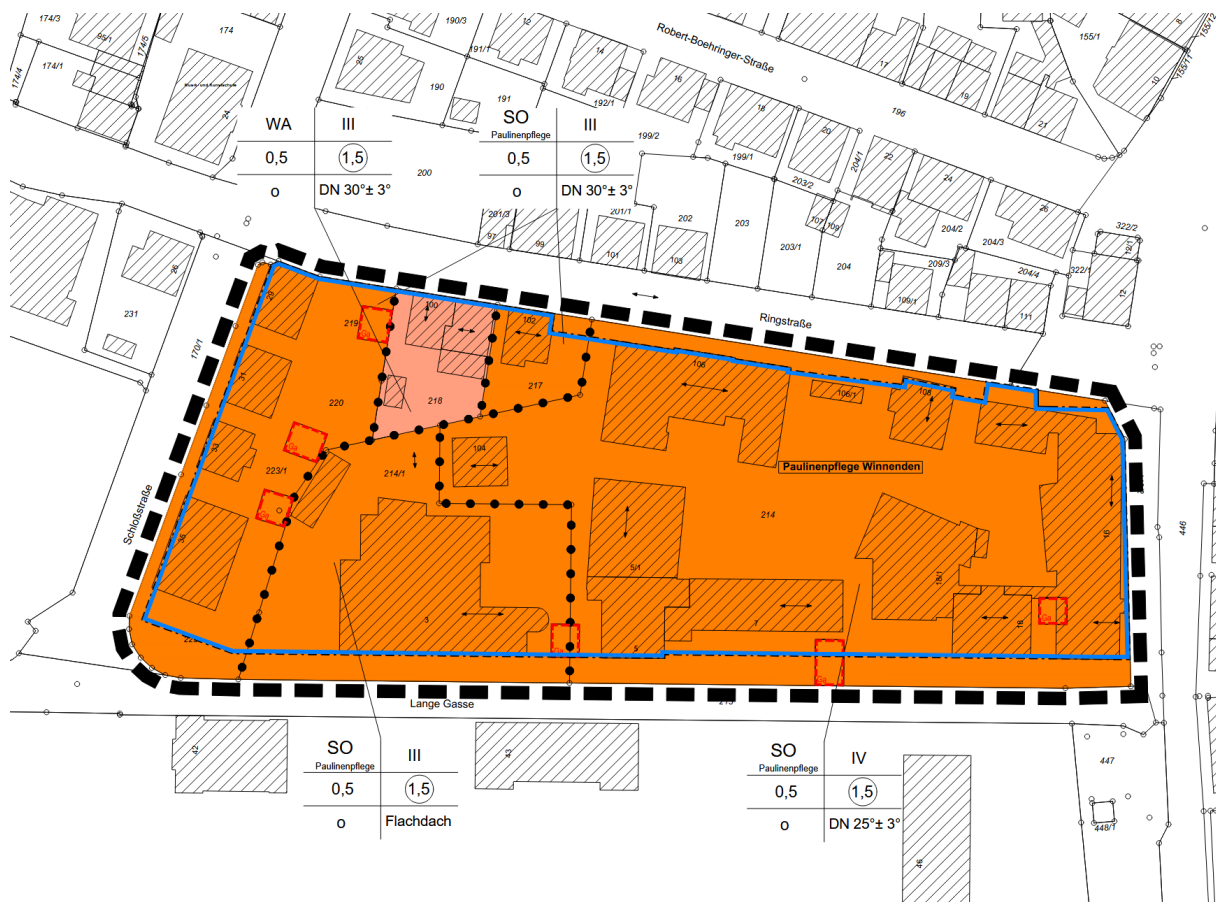


Ausschnitt Ansicht zum Bauantrag (Westseite) – Eingegangen: 22.06.2026



Ausschnitt Ansicht zum Bauantrag (Südseite) – Eingegangen: 22.06.2026





Bebauungsplan „Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse“, 1. Änderung, in Winnenden;  
Inkrafttreten vom 02.10.2026

## 2.2 Herleitung des Zustimmungserfordernisses über § 31 Abs. 3 BauGB

Für die Bauvoranfrage ist sowohl eine Zustimmung zur Abweichung von der GRZ als auch der offenen Bauweise erforderlich. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist möglich, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Eine Befreiung im Einvernehmen gem. § 31 Abs. 2 BauGB ist damit nicht möglich. Demnach sind die erforderlichen Befreiungen aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig und auf die Zustimmung der Gemeinde nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36a BauGB zu prüfen.

## 2.3 Verfahren - Prüfung der Zulässigkeit von § 31 Abs. 3 BauGB

Durch das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ bietet sich mit Inkrafttreten vom 30. Oktober 2025 nunmehr die Möglichkeit, das Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB zu bewerten: „Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den

öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Ergänzend formuliert § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“

Das Vorhaben sieht eine Nutzung zu Wohnzwecken vor, die Anwendungsvoraussetzung des Wohnungsbaus ist damit gegeben. Die Würdigung nachbarlicher Interessen sowie die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleiben überschlägig unberührt. Die Baurechtsbehörde hat diese parallel zur Zustimmung zu prüfen.

Das Bauvorhaben eignet sich entsprechend, es gemäß § 36a BauGB der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen. Parallele Prüfungen der Baurechtsbehörde bleiben unberührt. Die gültige Hauptsatzung der Stadtverwaltung Winnenden vom 27. Januar 2026 sieht den Technischen Ausschuss als Entscheidungsgremium für die Zustimmung nach § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB vor. Folglich hat der Technische Ausschuss darüber zu entscheiden, ob das Vorhaben entsprechend § 36a BauGB mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

### 3. Stadtplanung

#### 3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation

Das Vorhaben betrifft bestehende Bebauung, deren Änderungen (an den Fenstern / Fassaden insbesondere) nicht Bestandteil der Zustimmung sind. Die Umgebung des Vorhabens ist geprägt durch unterschiedliche Baukörper ähnlicher Kubaturen im Westen sowie größeren Baumassen im südlichen und östlichen Bereich. Die Bebauung der hinterliegenden Flächen ist im Bebauungsplan grundsätzlich vorgesehen und durch die umgebende Baulinie definiert. Die Grundflächenzahl liegt im gesamten Bereich unabhängig von der Art der baulichen Nutzung bei 0,5. Auch prägt die offene Bauweise das Gebiet, was sich durch die Grenzabstände der umgebenden Bebauung zeigt. In den von den umliegenden Straßen abgewandten Bereichen finden sich einzelne Baukörper unterschiedlicher Baumassen und Nutzungen sowie Gebäudeteile der Straßenrandbebauung des Sondergebiets.



*Ausschnitt Orthofoto zur räumlichen Lage – Quelle: LGL Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, 2024, Geobasisdaten: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), dl-de/by-2-0 – [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)*



Ausschnitt Orthofoto zum Vorhaben – Quelle: LGL Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, 2024, Geobasisdaten: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), dl-de/by-2-0 – [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

### 3.2 Stadtplanerische Bewertung

Im vorliegenden Fall ist der rechtsgültige Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden, in Kraft getreten am 14. März 1968 und die 1. Änderung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung, in Kraft getreten am 2. Oktober 2025, maßgebend. Relevant für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GFZ) und der Bauweise ist der rechtsgültige Bebauungsplan "Zwischen Schloß-, Ring-, Paulinenstraße und Lange Gasse" in Winnenden aus dem Jahr 1968.

Abzuwägen sind die gebietsprägenden Festsetzungen der Grundflächenzahl (GFZ) und der Bauweise gegen die Maßnahme der Wohnraumschaffung im Bestand ohne weitergehende Flächeninanspruchnahme. Das Vorhaben sieht die Schaffung von Wohnraum in Form einer abgeschlossenen Wohneinheit vor und nutzt dafür Gebäudebestand, der diesen Zweck bis dato nicht erfüllen kann. Das bestehende Gebäude wird überwiegend als Lager- und Abstellfläche genutzt und weist eine einfache Gebäudesubstanz auf. Die baulichen Maßnahmen, die für die Umnutzung als Wohnraum erforderlich sind, lassen eine Aufwertung des vorhandenen

Bestandgebäudes erwarten. Die erforderliche GRZ-Überschreitung entsteht rechnerisch, nicht jedoch durch weitere Flächeninanspruchnahmen.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen. Für das weite Plangebiet bleibt festzuhalten, dass die erforderlichen Befreiungen von der GRZ und der offenen Bauweise durch die Bestandsaufwertung und die Wohnraumschaffung in umfangreichen Maß (neue Wohneinheit) für den vorliegenden Einzelfall begründet sind.

#### 4. Beschlussvorschlag

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Die Zustimmung der Stadt Winnenden gem. § 36a BauGB i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.