

Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit Wohnungen, Garagen und Stellplätzen, Winnenden, Seehalde 46, Flst.-Nr. 3976 – Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 (Befreiung Bplan) und § 34 Abs. 3b BauGB (Erfordernis Einfügens)

Ortsteil	Winnenden
Straße, Hausnr.	Seehalde 46
Flurstück Nr.	3976
Bebauungsplan	Seehalde und Ob dem Stäffele; rechtskräftig seit: 27.03.1957
Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich durch:	- Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baulinie im Nordosten um bis zu 0,67m - Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baulinie im Nordwesten um 0,78m - Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze im Südosten um bis zu 3,57m (10,2%) - In zwei Bereichen Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze im Südwesten durch das Dach des 2. OG mit 1,5m x 2,6m und 3,9m² - Zwei Balkone in nichtüberbaubarer Grundstücksfläche mit weiteren 2,22m und 10,9m² - Seitliche Grenzabstände von 3,0m auf 2,84m - Seitliche Grenzabstände von 6,0m auf 5,85m
Zustimmung nach § 34 Abs. 3b BauGB erforderlich durch:	Überschreitung Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zu umliegenden Flurstücken

Inhalt

Beurteilung und Herleitung der Zustimmung.....	1
1. Bauvorhaben	3
1.1 Daten und Verfahrensstand	3
1.2 Darstellung des Bauvorhabens.....	4
2. Bauplanungsrecht.....	8
2.1 Bauleitplanung.....	8
2.2 Herleitung des Zustimmungserfordernisses über § 31 Abs. 3 BauGB.....	8
2.3 Verfahren - Prüfung der Zulässigkeit von § 31 Abs. 3 BauGB	9
3. Stadtplanung	10
3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation.....	10
3.2 Stadtplanerische Bewertung	11
4. Beschlussvorschlag	11

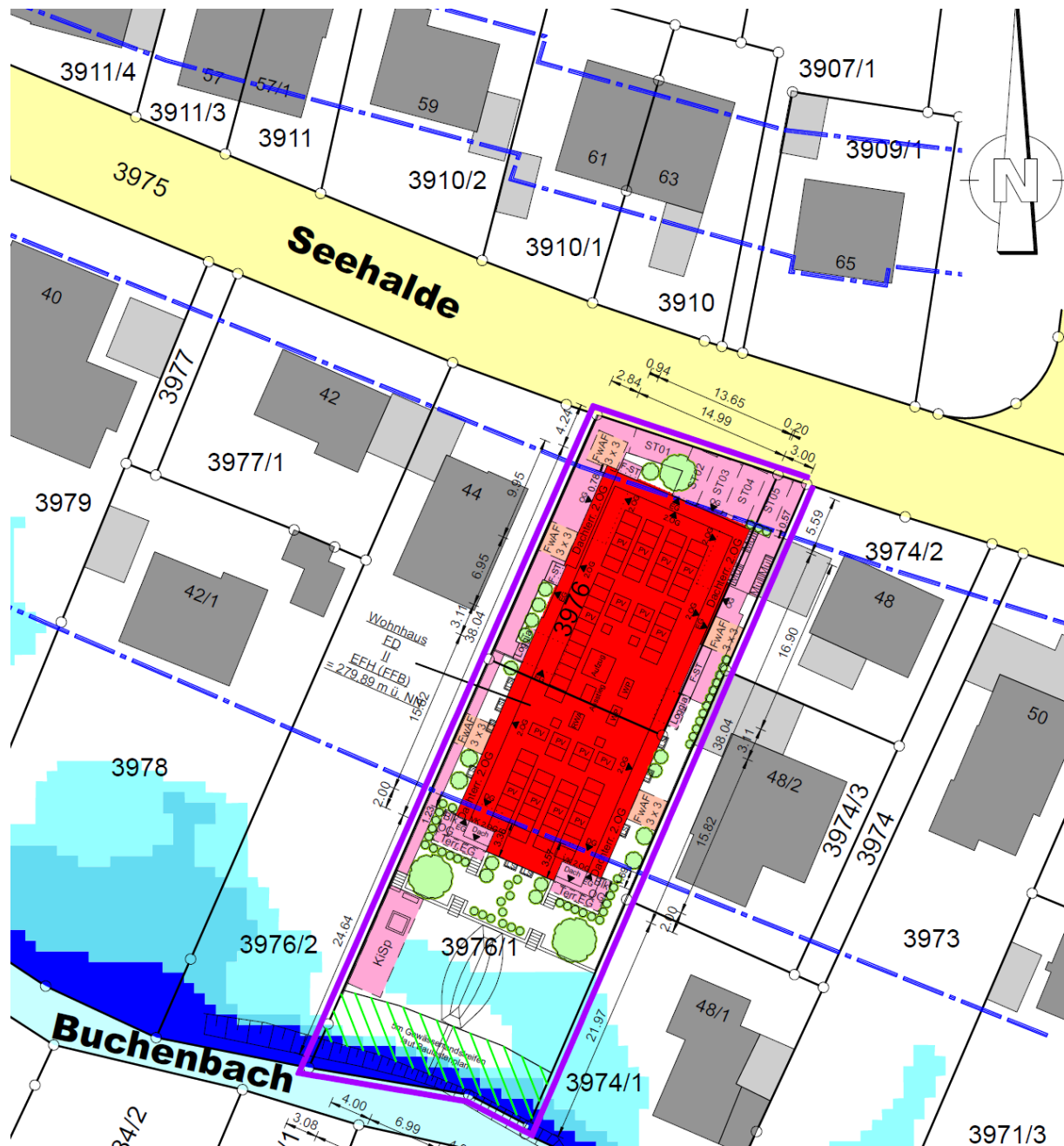
1. Bauvorhaben

1.1 Daten und Verfahrensstand

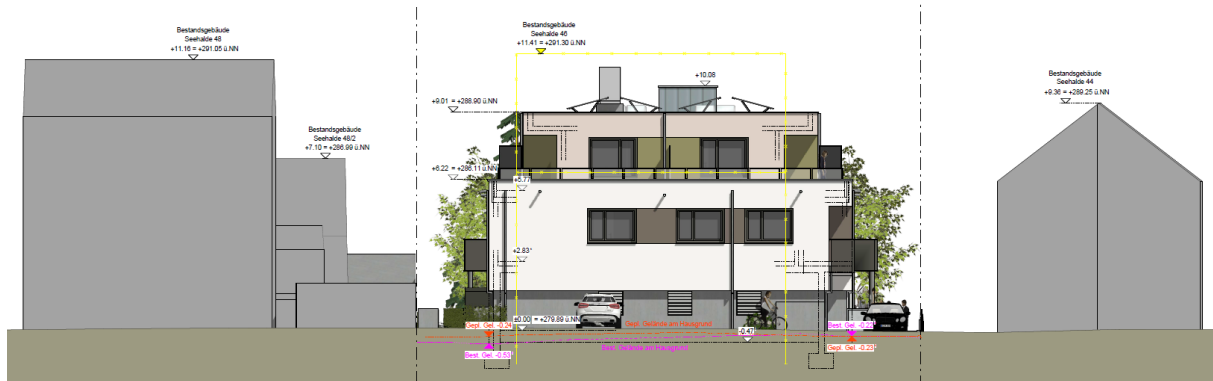
Ortsteil	Winnenden	
Straße, Hausnr.	Seehalde 46	
Eingangsdatum	04.09.2026	
Vollständigkeit		
- planungsrechtl.	beurteilbar seit Eingang am 04.09.2026	
Eintritt Fiktion	04.12.2026	
Bebauungsplan	Seehalde und Ob dem Stäffele; rechtskräftig seit: 27.03.1957	
Benötigte Befreiungen	Festsetzung	Bauvorhaben
§ 31 Abs. 3 BauGB	Zeichnerische Festsetzung einer Baulinie	- Überschreitung NO um bis zu 0,67m - Überschreitung NW um 0,78m
	Zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze	- Überschreitung SW um bis zu 3,57m (10,2%) - 2x Überschreitung SW mit Dach vom 2. OG mit 1,5m x 2,6m und 3,9m ² - Zwei Balkone in nichtüberbaubarer Grundstücksfläche mit weiteren 2,22m und 10,9m ²
	Seitliche Grenzabstände von 3,0m	- Auf 2,84m
	Seitliche Grenzabstände von 6,0m	- Auf 5,85m
§ 34 Abs. 3b BauGB	Erfordernis des Einfügens (Maß der baulichen Nutzung)	- Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) für Einfügen zu hoch
Weitere erforderliche Befreiungen erteilt die Baurechtsbehörde ohne Zustimmungserfordernis (§ 31 Abs. 2 BauGB)		

1.2 Darstellung des Bauvorhabens

Beantragt wird der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude ordnet sich von der nördlichen Erschließungsstraße „Seehalde“ länglich in das Flurstück ein. Es sind drei Geschosse vorgesehen, das EG wird im nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeteil mit Zufahrt und Garagen sowie der Eingangssituation für die Erschließung genutzt. Das Dachgeschoss ist als Flachdach geplant.



Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag – Plandatum: 08.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Ansicht Nord zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Ansicht Süd zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Ansicht West zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Ansicht Ost zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Visualisierung Nord-West zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Visualisierung Süd zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Visualisierung Draufsicht I zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026



Ausschnitt Visualisierung Draufsicht 2 zum Bauantrag – Plandatum: 06.08.2026 – Eingegangen: 04.09.2026

2. Bauplanungsrecht

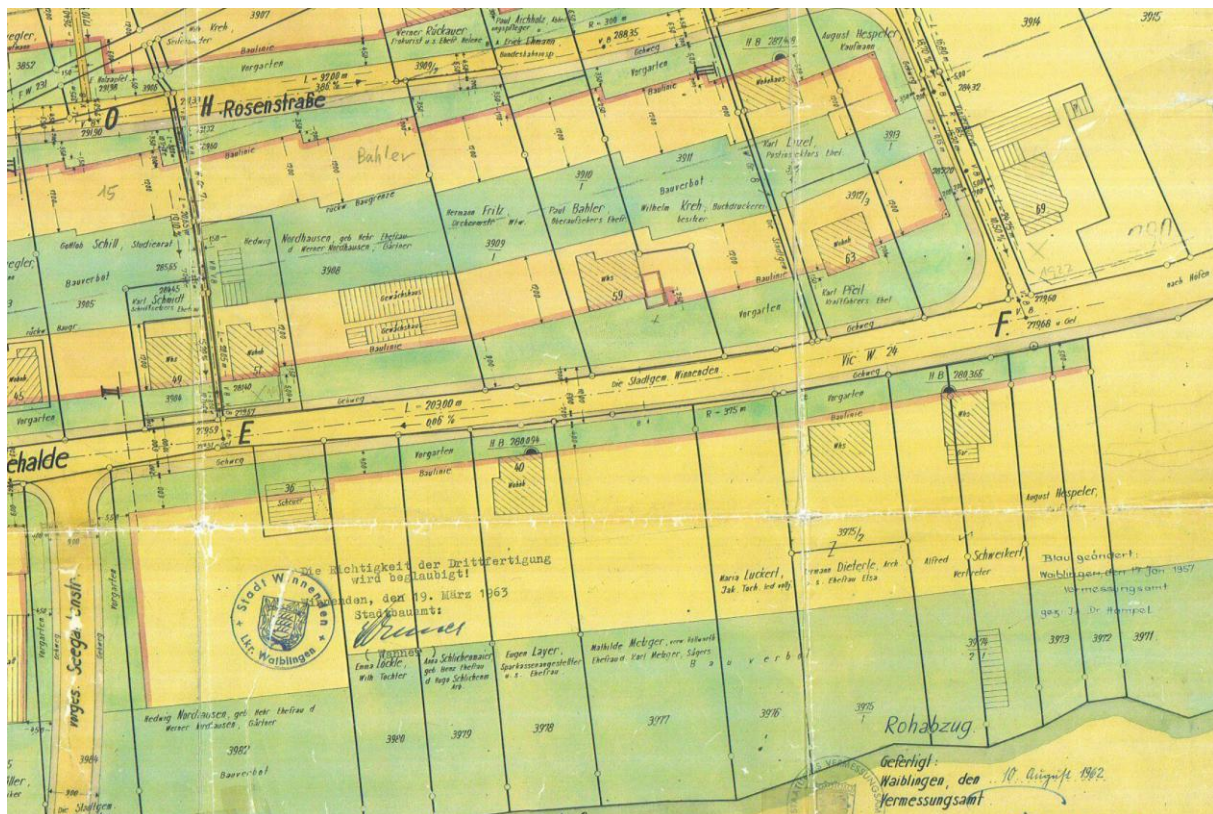
2.1 Bauleitplanung

Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Seehalde und Ob dem Stäffele“, rechtskräftig seit dem 27. März 1957. Das Grundstück liegt am südöstlichen Rand des Plangebiets des Bebauungsplans. Östlich schließt der Bebauungsplan „Seehalde II“ aus dem Jahr 1958 an. Südlich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan definiert einen überbaubaren Bereich südlich der Straße „Seehalde“ anhand einer Baulinie entlang der Erschließungsstraße sowie einer südlichen Baugrenze. Vorgesehen sind überwiegend Wohnnutzungen, teilweise sind zulässige gewerbliche Nutzungen definiert.

Festgesetzt sind außerdem Satteldächer mit einer Dachneigung von 48° bzw. 35°. Es sind ein oder zwei Vollgeschosse, abhängig vom Teilbereich des Gebiets, zulässig.

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB, der keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält. Die Zulässigkeit richtet sich für nicht getroffenen Festsetzungen gem. § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.



Ausschnitt Bebauungsplan „Seehalde und Ob dem Stäffele“ – Inkrafttreten vom 27.03.1957

2.2 Herleitung des Zustimmungserfordernisses über §§ 31 Abs. 3 und 34 Abs. 3b BauGB

Für das Bauvorhaben ist eine hohe Anzahl an Befreiungen erforderlich. Aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, können begründet mit einer geringeren städtebaulichen Relevanz Befreiungen für Nebenanlagen über § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden. Durch die Summe an insgesamt erforderlichen Befreiungen erteilt die Baurechtsbehörde keine Befreiungen nach § 31

Abs. 2 BauGB für das Hauptgebäude, weshalb diese nach § 31 Abs. 3 BauGB zu beurteilen sind und hiermit der Gemeinde gem. § 36a BauGB zur Entscheidung über die Zustimmung vorgelegt werden.

Weiterhin sieht die Baurechtsbehörde das erforderliche Einfügen gem. § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB im Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) nicht als gegeben an, da sich die in der näheren Umgebung befindlichen Gebäude eine geringere Grundfläche aufweisen. Des Weiteren wurde von einer Bewertung nach § 34 Abs. 3a BauGB abgesehen. Das Vorhaben wird in diesem Punkt entsprechend § 34 Abs. 3b BauGB beurteilt und der Gemeinde zur Zustimmungsentscheidung nach § 36a BauGB hiermit vorgelegt.

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.“*

Für die erforderliche Befreiung vom Einfügenserfordernis über § 34 Abs. 3b BauGB wurde gesetzgeberisch die Möglichkeit geschaffen, mit Zustimmung der Gemeinde die Befreiung zu erteilen: *„Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

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.“*

Nach Einschätzung des Sachgebiets Stadtplanung erfüllt das Vorhaben die Bedingungen des § 31 Abs. 3 BauGB, welche eine Vorlage der Gemeinde zur Entscheidung über die Zustimmung ermöglichen.

Durch die Schaffung mehrerer neuer Wohneinheiten durch Neubau erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen beider Grundlagen „zugunsten des Wohnungsbaus“ (§ 31 Abs. 3 BauGB) sowie „Errichtung eines Wohngebäudes“ (§ 34 Abs. 3b BauGB).

Die Vereinbarkeit mit nachbarschaftlichen Interessen und öffentlichen Belangen wird vorbehaltlich der weiten Prüfung der Baurechtsbehörde insbesondere in der Anhörung als gegeben angesehen. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind im Falle einer Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben durch die zuständigen Behörden gesondert zu prüfen. Da die Fläche größtenteils bereits überbaut ist, ist davon zunächst nicht auszugehen, wenngleich die Lage bezüglich der Hochwassergefahr zu prüfen bleibt.

Das Bauvorhaben eignet sich aus Sicht des Sachgebiets Stadtplanung entsprechend, es gemäß § 36a BauGB zur Zustimmung der Gemeinde vorzulegen. 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 und 34 Abs. 3b 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

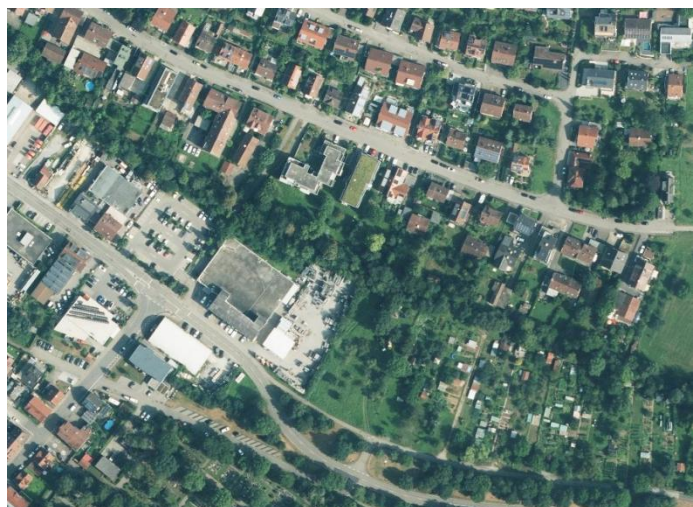
Der südliche Bereich der Straße „Seehalde“ ist durch längliche Flurstücke geprägt, die ein- oder zweireihig bebaut sind. Im weiteren Straßenverlauf östlicher Richtung finden sich weitere Baukörper, die sich länglich über die erste und zweite Reihe strecken, ähnlich zum vorliegenden Vorhaben. Auch finden sich dort weitere Flachdächer. Im Übrigen sind trauf- oder giebelständige Satteldächer prägend. Derzeit ist das Grundstück mit zwei Baukörpern sowie einer vorliegenden freistehenden Garage bebaut.



Fotos Stadtentwicklungsamt vom 22.09.2026



Foto SG Stadtplanung vom 09.02.2026



Orthofoto, Quelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0 - www.govdata.de/dl-de/by-2-0

3.2 Stadtplanerische Bewertung

Für das Vorhaben sind mehrere Befreiungen erforderlich. Im Einzelnen:

Befreiungen von der Baulinie zur Straße „Seehalde“:

Die Baulinie wird mit geringen Maßen durch das Hauptgebäude überschritten. Vor Ort tritt die planungsrechtlich festgelegte Baulinie parallel entlang der Straße kaum in Erscheinung, da Gebäude (Haupt- und Nebenanlagen) bereits im Bestand davon abweichen. Eine Einhaltung der Baulinie ist daher derzeit nicht gegeben, womit kein Grund erkennbar ist, geringe Überschreitungen um unter einen Meter zu untersagen.

Befreiungen von der südlichen Baugrenze / Bauen im Bauverbot:

Südlich ragt das Vorhaben durch das Gebäude über 3,5m in das Bauverbot und wird zusätzlich durch Balkone und Terrassen um weitere 2,2m überschritten. Weiterhin ragt eine Überdachung über die Baugrenze hinaus. Das Bauverbot wird in der Nachbarschaft, mit Ausnahme des östlichen Flurstückes, weitestgehend eingehalten. Einzelne weite Ausnahmen in ähnlichem Maß zum Vorhaben sind durchaus vorhanden. Grund dafür ist auch der südlich verlaufende Buchenbach und die damit einhergehenden erforderlichen Flächen für Überschwemmungsgebiete. Städtebaulich sind die Grünflächen von der Seehalde aus nicht wahrnehmbar, grundsätzlich jedoch weiterhin erhaltenswert und zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist das Vorhaben in geringem Maße innerhalb des Bauverbots. In vergleichbaren Fällen ist für solche Flurstück im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Versprung der Baugrenze vorgesehen. Aus diesem Grund kann im vorliegenden Fall zu Gunsten des entstehenden Wohnraums davon befreit werden.

Befreiung von den seitlichen Grenzabständen:

Die seitlich einzuhaltenden Grenzabstände von je 3,0m bzw. 6,0m werden jeweils um etwa 15cm unterschritten. In dieser Geringfügigkeit können keine Gründe erkannt werden, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung (Grundflächenzahl):

Wie oben erläutert, ist, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, keine Grundfläche festgesetzt, wodurch diese nach dem Einfügen zu bewerten ist. Für das Vorhaben wird eine GRZ von 0,41 berechnet, während in der für die Bewertung herangezogene nähere Umgebung eine GRZ von maximal 0,29 festgestellt wurde. Eine GRZ von etwa 0,4 entspricht dem heutigen Standard für eine angemessene städtebauliche Dichte in Wohngebieten. Eine GRZ von unter 0,3 wird häufig als zu gering angesehen, da die Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung gestiegen sind. Auch im vorliegenden Fall werden eine städtebaulich angemessene Dichte und überbaute Grundfläche festgestellt.

In der Gesamtbetrachtung sind die Befreiungen größtenteils geringfügig, entsprechen aktuellen Bauweisen oder sind durch die weitere Umgebung gerechtfertigt. Besonders begrüßt wird die umfangreiche Schaffung von Wohnraum. Das Vorhaben ist aus Sicht der Stadtverwaltung demnach als mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung vereinbar zu werten und die Zustimmung entsprechend zu erteilen.

4. Beschlussvorschlag

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Die Zustimmung der Stadt Winnenden gem. § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB und § 34 Abs. 3b BauGB wird erteilt.