

Beurteilung und Herleitung der Zustimmung

Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Hanglage, Winnenden Birkmannsweiler, Haydnstraße, Flst.-Nr. 3418 – Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 (Befreiung Bplan)

Ortsteil	Birkmannsweiler
Straße, Hausnr.	Haydnstraße
Flurstück Nr.	3418
Bebauungsplan	Gereut; rechtskräftig seit: 06.05.2021
Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich durch:	- EFH-Überschreitung um 8,4m - Überschreitung der Baugrenze durch Terrasse um bis zu 4,16m mit ca. 31m ²

Inhalt

Beurteilung und Herleitung der Zustimmung.....	1
1. Bauvorhaben	3
1.1 Daten und Verfahrensstand	3
1.2 Darstellung des Bauvorhabens.....	4
2. Bauplanungsrecht.....	7
2.1 Bauleitplanung.....	7
2.2 Herleitung des Zustimmungserfordernisses über §§ 31 Abs. 3 BauGB.....	8
2.3 Verfahren - Prüfung der Zulässigkeit von § 31 Abs. 3 BauGB	8
3. Stadtplanung	9
3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation.....	9
3.2 Stadtplanerische Bewertung	10
4. Beschlussvorschlag	10

1. Bauvorhaben

1.1 Daten und Verfahrensstand

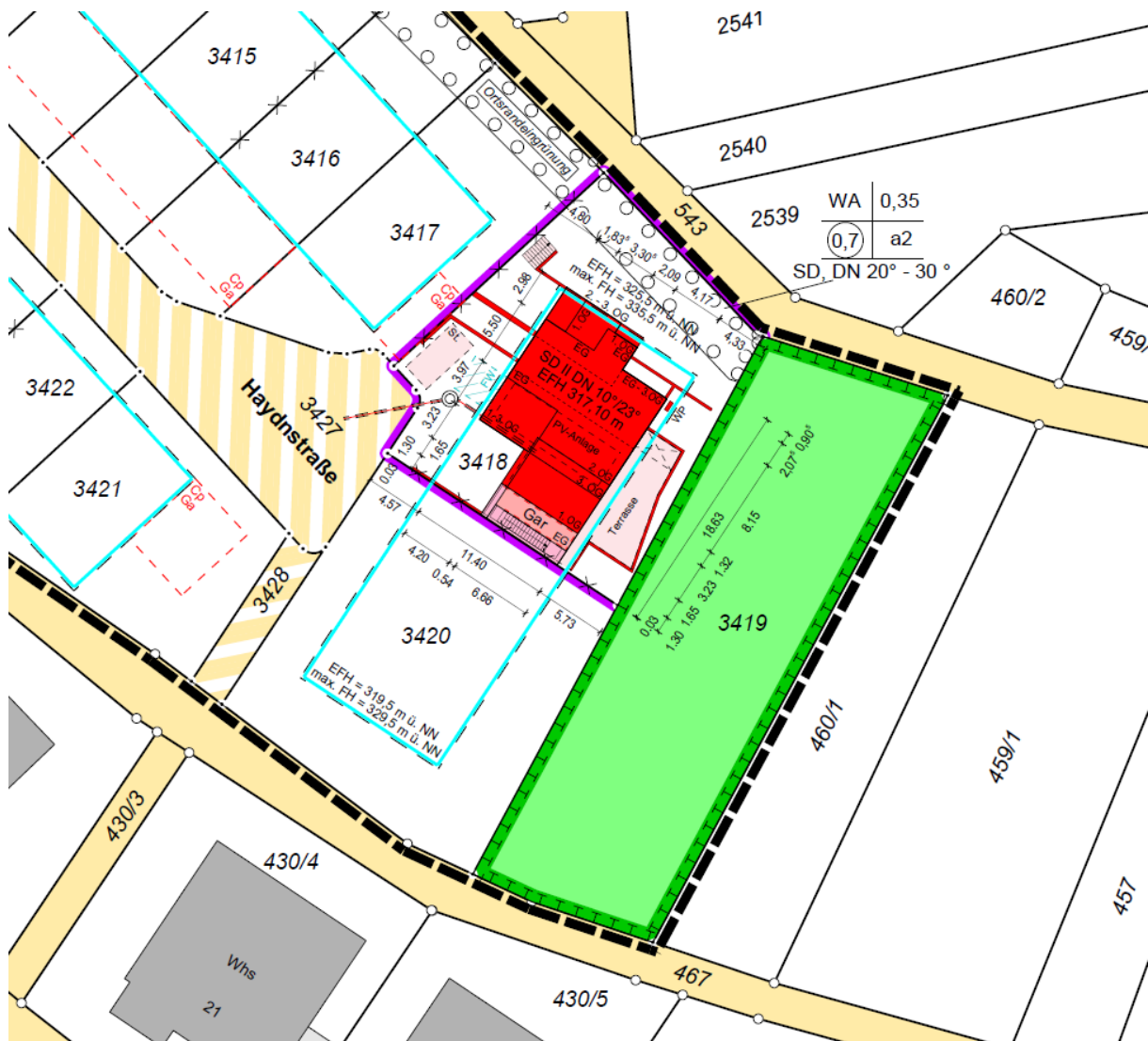
Ortsteil	Birkmannsweiler	
Straße, Hausnr.	Haydnstraße	
Eingangsdatum	22.07.2026	
Vollständigkeit		
- planungsrechtl.	beurteilbar seit 22.07.2026 / 31.08.2026	
Eintritt Fiktion	30.11.2026	
Bebauungsplan	Gereut; rechtskräftig seit: 06.05.2021	
Benötigte Befreiungen	Festsetzung	Bauvorhaben
§ 31 Abs. 3 BauGB	EFH 325,50müNN mit einer Abweichung von 20cm	- EFH 317,10
	Zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze	- Überschreitung im Süd-Osten mit der Terrasse um bis zu 4,16m (32%) mit ca. 31m ²
Weitere erforderliche Befreiungen erteilt die Baurechtsbehörde ohne Zustimmungserfordernis (§ 31 Abs. 2 BauGB)		

1.2 Darstellung des Bauvorhabens

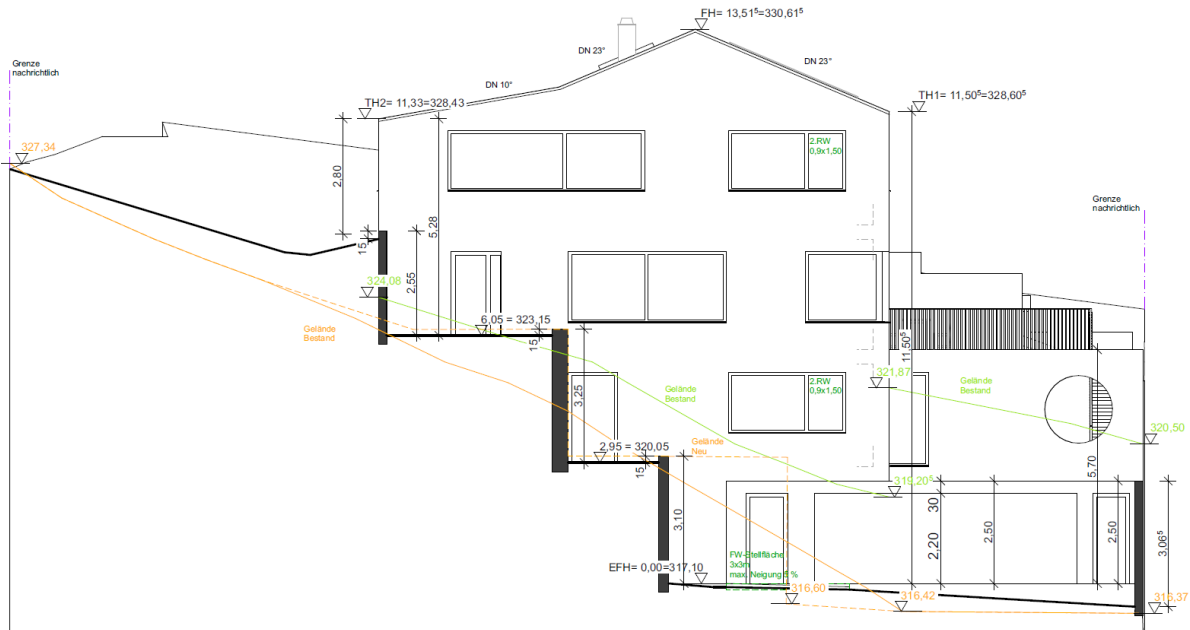
Beantragt wird der Bau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im Bebauungsplangebiet „Gereut“ in Winnenden Birkmannsweiler. Da das Baufeld erstmalig bebaut wird und noch keine weiteren Bebauungen erfolgt sind, ist keine umliegende Bebauung einzubeziehen. Auf Grund der Erstbebauung des Plangebiets ist die Folgewirkung für weitere Bauanträge zu beachten.

Besonders geprägt ist das Gebiet durch starke Topografie.

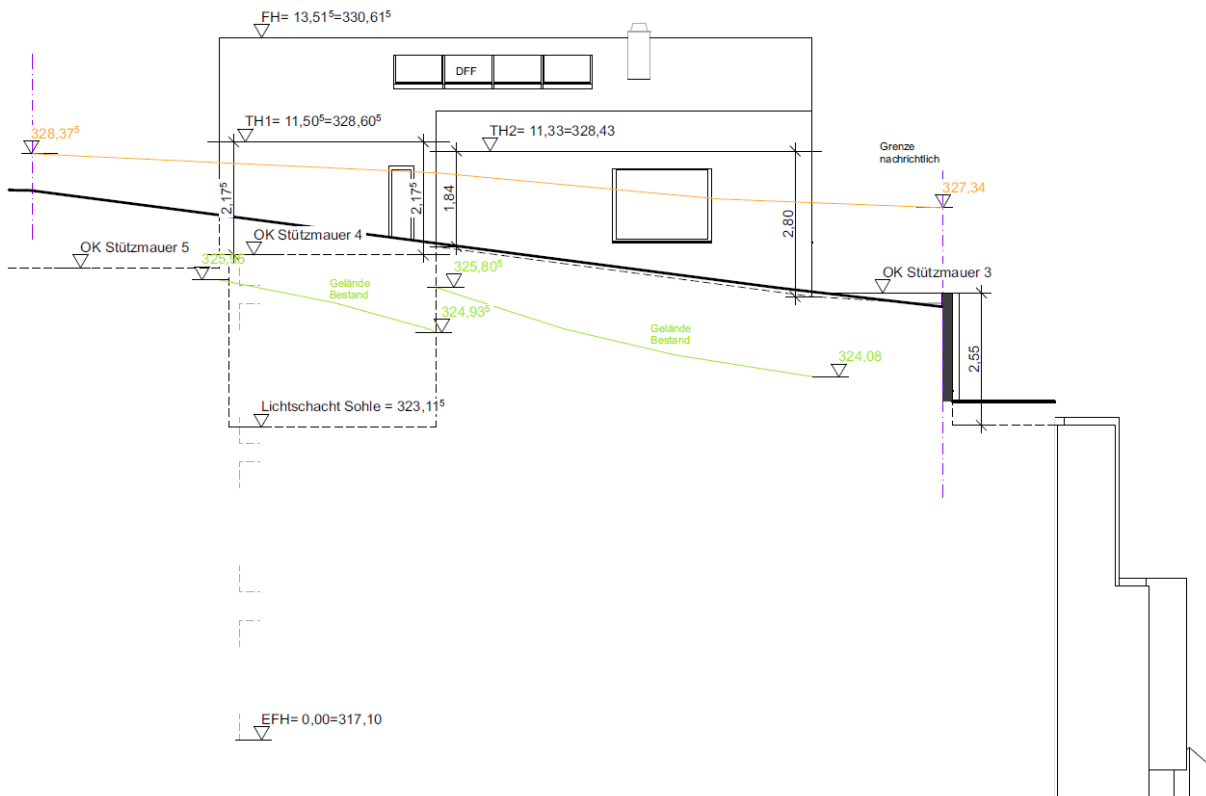
Das Vorhaben sieht vor, die EFH etwas oberhalb des Straßenniveaus anzusetzen und von dort das Gebäude zu erschließen. Die Wohnnutzung verteilt sich über vier Geschosse, die unterschiedlich weit aus der Hanglage hervortreten



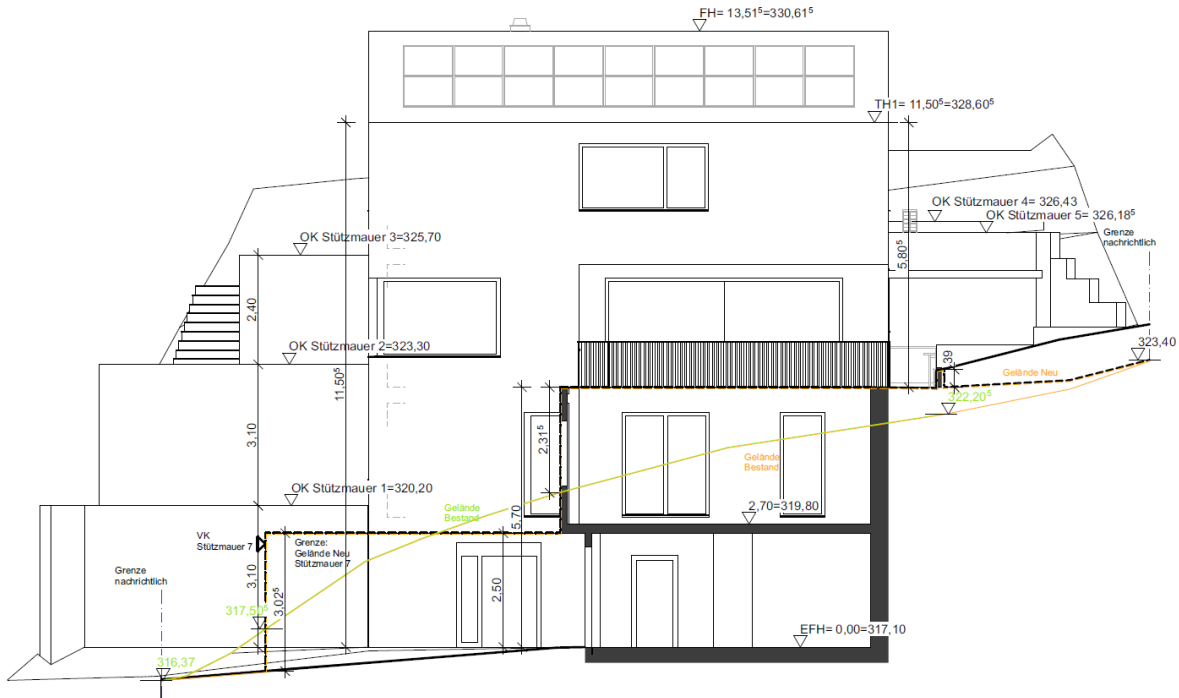
Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag – Plandatum: 20.08.2026 – Eingegangen: 31.08.2026



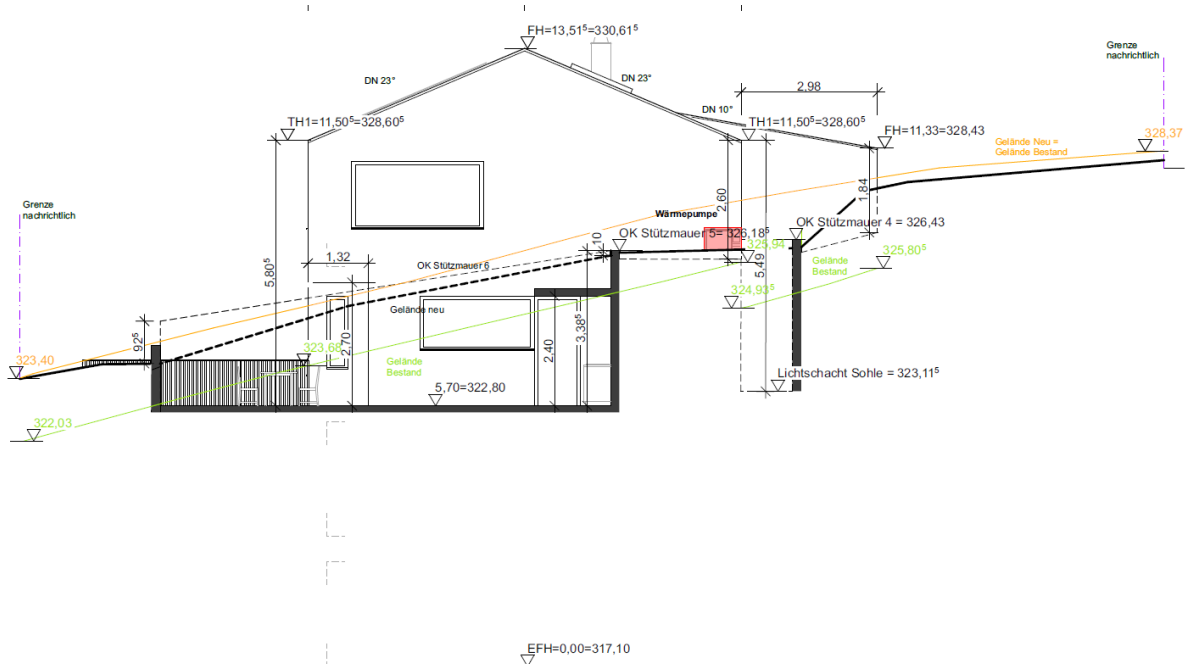
Ausschnitt Ansicht Nord-West zum Bauantrag - Plandatum: 20.08.2026 - Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht Nord-Ost zum Bauantrag - Plandatum: 20.08.2026 - Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht Süd-West zum Bauantrag – Plandatum: 20.08.2026 – Eingegangen: 31.08.2026



Ausschnitt Ansicht Süd-Ost zum Bauantrag – Plandatum: 20.08.2026 – Eingegangen: 31.08.2026

2. Bauplanungsrecht

2.1 Bauleitplanung

Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Gereut“, rechtskräftig seit dem 06. Mai 2021. Der Bebauungsplan erschließt ein neues Wohngebiet am nördlichen Ortsrand von Birkmannsweiler. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 0,7 sowie Satteldächern mit parallelen Firstrichtungen. Erschlossen wird das Gebiet über eine Stichstraße. Der Bebauungsplan setzt ebenfalls eine EFH fest sowie eine maximale Firsthöhe. Die EFH nördlich und östlich der Erschließungsstraße Haydnstraße liegen deutlich oberhalb des Straßenniveaus.



Ausschnitt Bebauungsplan „Gereut“ – Inkrafttreten vom 06.05.2021

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

Für das Bauvorhaben sind mehrere Befreiungen erforderlich. Aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, können weitere Befreiungen über § 31 Abs. 2 erteilt werden, da dafür eine sehr geringfügige Überschreitung/Abweichung beantragt wurde. Mit der EFH-Unterschreitung von 8,4m liegt eine sehr deutliche Unterschreitung vor. Auch die Baugrenzenüberschreitung mit der Terrasse um bis zu 4,16m, 32% bzw. etwa 31m² ist für ein noch nicht bebautes Plangebiet sehr hoch. Daher werden diese beiden Befreiungen nicht über § 31 Abs. 2 BauGB erteilt, sondern werden hiermit gem. § 31 Abs. 3 BauGB der Gemeinde zur Zustimmung nach § 36a BauGB 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.“*

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 von zwei neuen Wohneinheiten durch Neubau erfüllt das Vorhaben die Voraussetzungen der Grundlage „zugunsten des Wohnungsbaus“ (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Die Vereinbarkeit mit nachbarschaftlichen Interessen und öffentlichen Belangen wird als gegeben angesehen. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind im Falle einer Zustimmung der Gemeinde zum Vorhaben durch die zuständigen Behörden gesondert zu prüfen.

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 BauGB vor.

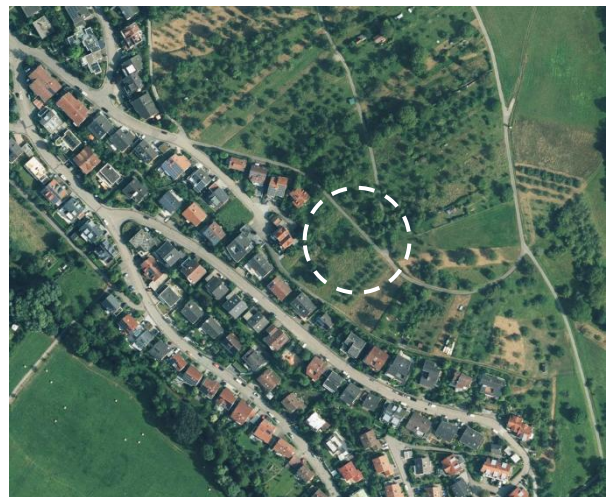
Folglich hat der Technische Ausschuss darüber zu entscheiden, ob das Vorhaben entsprechend § 36a BauGB mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

3. Stadtplanung

3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation



Fotos Stadtentwicklungsamt vom 22.09.2026



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

Vor Ort ist insbesondere die stark ausgeprägte Topografie auffallend. Der Hang fällt von Norden Richtung Süden, hin zur bestehenden Wohnbebauung deutlich ab. Das Einfügen des Baugebiets in die Topografie und die umliegende Bebauung ist durch den Bebauungsplan geregelt. Für Zustimmungen zu Befreiungen in diesem Gebiet ist zu beachten, dass dadurch Folgewirkungen entstehen können, die für weitere Bauvorhaben in dem Gebiet beachtlich sind.

3.2 Stadtplanerische Bewertung

Der Bebauungsplan hat eine EFH deutlich über dem Straßenniveau festgelegt und dabei geringe Abweichungen (20cm) zugelassen. Dabei wurde davon ausgegangen, dass die Stellplätze / Garagen auf Straßenniveau gesetzt werden, die Hauptgebäude von dort aus insbesondere fußläufig über Treppen erschlossen werden. Dies reduziert den erforderlichen Umgang mit dem vorhandenen Gelände. Das Herabsetzen der EFH bewirkt, dass die fußläufige Erschließung entfällt und das Wohngebäude direkt an die Straße angeschlossen werden kann. Diese Bebauung wird für das Gebiet grundsätzlich als möglich erachtet. Da sich die Hanglage in den weiteren Baufenstern deutlich abschwächt, ist nicht damit zu rechnen, dass es ähnlich hohe oder gar höhere Befreiungserfordernisse von der EFH geben wird. Aus diesem Grund kann die Befreiung trotz der starken numerischen Differenz vorgesehen werden. Zu beachten ist für diese und weitere Befreiungen, dass die EFH nördlich und östlich der Erschließungsstraße das Straßenniveau nicht untersteigt und südlich derer dieses nicht übersteigt. Nur so kann neben städtebaulichen Gründen auch die Entwässerung sinnvoll erfolgen.

Für die Terrasse ist eine zusätzliche Befreiung erforderlich, da sich diese mit 34m² außerhalb der Baugrenze befindet. Da dies den hinterliegenden Bereich des Plangebiets betrifft und von der Erschließungsstraße aus nicht in Erscheinung tritt, kann die Befreiung ebenfalls erfolgen.

Trotz der Erstbebauung des Bebauungsplans steht die Vorstellung der Gemeinde von der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung nicht entgegen der Befreiung. Die Stadtverwaltung schlägt deshalb vor, die Zustimmung 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 wird erteilt.