

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 204/2025
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	04.11.2025
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	18.11.2025

**Betreff:**

*Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
Planbereich: 35.01  
- Beschluss zur Einstellung der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)*

**Beschlussvorschlag:**

Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird eingestellt.

**Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage des Abgrenzungsplans des Stadtentwicklungsamts vom 24.01.2022 gefasst.

Der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, hatte eine baurechtliche Anfrage für eine Bebauung südlich der Weinstraße unterhalb der bestehenden Gebäude im Oktober 2021 abgelehnt. Der Bebauungszusammenhang endet entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung regelmäßig am letzten Baukörper. Die Ablehnung der Anfrage wurde damit begründet das örtliche Besonderheiten im Einzelfall im vorliegenden Fall nicht vorhanden sind und die unbebaute Grundstücksfläche nicht den Siedlungszusammenhang prägt. Die innenliegende Wiesenfläche liegt außerhalb des bestehende Bebauungszusammenhangs, also im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei einer Größe von über 2.000 m<sup>2</sup> liegt eine sogenannte Außenbereichsinsel im Innenbereich vor. Die Größe der drei Grundstücke spricht gegen die Annahme einer Baulücke. Auf der Grundlage dieser baurechtlichen Auskunft hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Zwischenzeitlich wurde am 22. Dezember 2023 beim Gemeindeverwaltungsverband Winnenden ein Bauantrag für eine Neubebauung des ehemaligen Grundstücks der früheren Gaststätte Krone, Weinstraße 31 in Winnenden-Hanweiler, eingereicht. In diesem Zusammenhang wurde vom Gemeindeverwaltungsverband Winnenden mit E-Mail vom 23. September 2025 mitgeteilt, dass es sich nach aktueller Verkehrsauffassung „nicht um eine derart große zusammenhängende Fläche handelt und eine eindeutige Zäsur zwischen Innen- und Außenbereich nicht zu erkennen ist. Der räumliche Geltungsbereich der in der Aufstellung befindlichen Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bewertet.“ Mit dieser geänderten baurechtlichen Beurteilung entfällt der Planungsanlass für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung "Südlich der Weinstraße" in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist einzustellen, da mit der geänderten baurechtlichen Auskunft das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) weggefallen ist.

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 204/2025
-------------------------------	--------------

Für die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Südlich der Weinstraße“ in Winnenden-Hanweiler gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

CO <sub>2</sub> -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung: Mit der Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz zu erwarten. Bauvorhaben sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Verwaltungsaufwand:					
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; padding: 5px; text-align: center;"><b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 5px;"><b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="padding: 5px;">Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>		Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>
<b>Nein</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Ja</b> Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/>				
	Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>				

**Anlagen:**

Abgrenzungsplan zur Einbeziehungssatzung, Maßstab 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 24.01.2022 (Anlage 1)  
ppt-Präsentation vom 04.11.2025