

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	06.07.2021
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	20.07.2021

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Mühlefeld Erweiterung" in Winnenden***

***Planbereich: 19.00***

***- Aufstellungsbeschluss***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbaugebiet Mühlefeld Erweiterung" in Winnenden, Planbereich: 19.00, wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Maßgebend ist der Abgrenzungsplan, Maßstab 1 : 500, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 21.06.2021.

## **Begründung:**

Die Gemeinde Leutenbach hat im Jahr 2004 den Bebauungsplan "Wohnbaugebiet Mühlefeld" in Leutenbach aufgestellt und am 21. November 2005 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist durch öffentliche Bekanntmachung am 1. Dezember 2005 in Kraft getreten.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans "Wohnbaugebiet Mühlefeld" in Leutenbach endet an der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf der Gemarkungsgrenze Leutenbach. Die Grundstückseigentümer auf der südwestlichen Seite des Jasminwegs (Jasminweg 9 bis Jasminweg 23) haben angrenzend an ihr Grundstück mit der Nutzung Gebäude- und Freiflächen Wohnen, diese Fläche entspricht der allgemeinen Wohnbaufläche des Bebauungsplans, eine Gartenlandfläche im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) erworben. Der Bundesgesetzgeber hat grundsätzlich vorgeschrieben, dass nur privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig sind. Zum Schutz der Kulturlandschaft vor Zersiedelung und zur Erhaltung der Landschaft als Erholungsraum für die Allgemeinheit geht der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden gegen unerlaubte Bauten und sonstige befestigte Fläche vor. Im Außenbereich ist die Errichtung einer Geschirrhütte bis maximal 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt im Allgemeinen genehmigungsfrei zulässig. Im Außenbereich sind u. a. Einfriedungen, darunter fallen insbesondere Zäune aller Art, Hecken, Mauern, Sichtschutzanlagen u. ä., grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bestehen nur zu Gunsten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Ebenso sind Überdachungen, befestigte Terrassen, befestigte Wege, Hochbeete, Teiche und sonstige befestigte Flächen oder Nebenanlagen im Außenbereich nicht zulässig. Da die Grundstückseigentümer auf der südwestlichen Seite des Jasminwegs aber ihre Gartenanlagen auch im heutigen Außenbereich auf Gemarkung Winnenden errichtet haben, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Stadtentwicklungsamt hat die Gemeinderäte in der nichtöffentlichen Beratung des Technischen Ausschusses am 8. Juni 2021 über die Anfrage der Gemeinde Leutenbach zur Aufstellung eines Bebauungsplans für die vorhandenen privaten Gartenflächen im Wohngebiet Mühlefeld, auf Gemarkung Winnenden, informiert. Mit der Gemeinde Leutenbach wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die Gemeinde Leutenbach hat die Honorarleistungen des Stadtentwicklungsamts, in Anlehnung an die Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI), zu bezahlen. Dadurch entstehen für den Haushalt der Stadt Winnenden keine Ausgaben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnbaugebiet Mühlefeld Erweiterung" in Winnenden werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert der Bebauungsplan eine an die örtliche Situation angepasste Regelung.

Das Bebauungsplanverfahren "Wohnbaugebiet Mühlefeld Erweiterung" in Winnenden wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird handelt und das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Mit dem sogenannten Baulandmobilisierungsgesetz wurde der § 13b BauGB verlängert. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 können Bebauungspläne, die Außenbereichsflächen einbeziehen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich einzuleiten und der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu beschließen. Das Baulandmobilisierungsgesetz wurde im Bundesgesetzesblatt am 22. Juni 2021 verkündet und trat am 23. Juni 2021 in Kraft. Für Verfahren die nach § 13b BauGB abgewickelt werden, gelten die gleichen Regelungen des § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgesehen werden und eine Umweltprüfung einschließlich der Ausarbeitung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan 2000 - 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands Winnenden und der Gemeinde Berglen, wirksam seit 06.07.2006, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans

abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft (Bestand) soll für Wohnnutzungen als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB anzupassen. Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird die vorstehend formulierte Beschlussfassung empfohlen.

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

Begründung/ Optimierung: Klimarelevante Beschlüsse stehen erst mit dem Vorliegen eines Bebauungsplanentwurfs an.

**Anlagen:**

Abgrenzungsplan zum Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000, des Stadtentwicklungsamts Winnenden vom 21.06.2021 (Anlage 1)