

**Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" in Winnenden-Baach und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO) zu diesem Bebauungsplan sowie öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften**

**Planbereiche: 37.05 und 37.06**

---

### **Aufstellungsbeschluss und Entwurfsfeststellung**

Der Gemeinderat der Stadt Winnenden hat am 08.04.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" in Winnenden-Baach, Planbereiche 37.05 und 37.06 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen sowie den Entwurf dieses Bebauungsplans und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften festgestellt.

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Baach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Baach oberhalb der Baacher Hauptstraße. Abgegrenzt ist der Geltungsbereich im Norden durch landwirtschaftliche Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen dieser Grundstücke (Flst. Nr. 80, Flst. Nr. 81/1, Flst. Nr. 81/2, Flst. Nr. 83 und Flst. Nr. 85), im Osten durch landwirtschaftliche Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen dieser Grundstücke (Flst. Nr. 85/1, Flst. Nr. 630 und Flst. Nr. 631), im Süden durch die Baugrundstücke Baacher Hauptstraße 67, Baacher Hauptstraße 69 und Baacher Hauptstraße 71 sowie die Straße Bacher Hauptstraße und im Westen durch das Baugrundstück Bacher Hauptstraße 63.

Näheres ist dem beigefügten Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 17.03.2025 zu entnehmen.



ihren jeweiligen Grundstücken bzw. fahren über verschiedene private Grundstücksflächen mit ihren Fahrzeugen ihre Stellplätze an. Da einzelne Geh- und Fahrrechte nicht dinglich durch Dienstbarkeiten in den Grundbüchern gesichert sind, entsteht inzident ein Planungsanlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die bereits genehmigten Bauvorhaben und zukünftige Bauvorhaben sind aktuell nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilen. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach diesen Maßgaben hatte der Gemeindeverwaltungsverband Winnenden, untere Baurechtsbehörde für Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden, in der Vergangenheit die Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt und einzelne Baugenehmigungen erteilt. Aktuell ist ein mögliches Baugrundstück noch unbebaut und ein weiteres Baugrundstück könnte nach dem Abbruch eines Schuppens bebaut werden. Um solche und andere Bauvorhaben zukünftig mit qualifizierten Vorgaben baurechtlich zu beurteilen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der unter anderem auch die bestehenden faktischen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte planungsrechtlich sichert. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die uneingeschränkte Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden die Rechte selbst nicht festgesetzt oder begründet. Dies geschieht in der Regel durch die Begründung von Dienstbarkeiten.

Der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Im Gründle" in Winnenden-Baach ist die dingliche Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Gründle" in Winnenden-Baach werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um für einzelne Baugrundstücke eine gesicherte Erschließung auf der Ebene des Bebauungsplans festzulegen.

Das Bebauungsplanverfahren "Im Gründle" in Winnenden-Baach wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. 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 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 gemischte Baufläche (Bestand) soll für die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt werden. Durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets 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.

Maßgebend sind der zeichnerische Teil, Maßstab im Original 1 : 500 vom 17.03.2025 und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften vom 17.03.2025 des Stadtentwicklungsamts Winnenden.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit der Begründung

**vom 22.04.2025 bis 22.05.2025**

unter der Internetadresse <http://www.winnenden.de/bplan> abzurufen. Ergänzend können die Planungsunterlagen auch beim Stadtentwicklungsamt der Stadt Winnenden, 71364 Winnenden, Rathaus, Torstraße 10, auf einem digitalen Informations-Terminal im Flur vor dem Zimmer 322, während den folgenden Dienststunden: Montag bis Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr; Montag und Dienstag 14:00 - 16:00 Uhr und Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sollen im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Für den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und der Entwurfsfeststellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Winnenden, den 09.04.2025

Hartmut Holzwarth  
Oberbürgermeister