

Federführendes Amt:  
Stadtentwicklungsamt

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Behandlung</b>		<b>Termin</b>
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	15.09.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	29.09.2020

**Betreff:**

***Bebauungsplan "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler und Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung (LBO)  
- Klarstellung zum Aufstellungsbeschluss, Behandlung von abgegebenen Stellungnahmen und erneute Entwurfsfeststellung***

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) und § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet.
- 2.) Die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen werden entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage behandelt.
- 3.) Der Textteil sowie die Begründung werden gegenüber dem Beschluss vom 19.02.2019 geändert.
- 4.) Maßgebend ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500 des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 und der Textteil des Bebauungsplanentwurfs mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 / 31.08.2020.
- 5.) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 / 31.08.2020 wird festgestellt.
- 6.) Für die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung auf 2 Wochen verkürzt wird.

**Begründung:**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Winnenden hat in seiner Sitzung am 19.02.2019 den Entwurf für den Bebauungsplan "Haselsteinstraße" und für eine Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan festgestellt. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften wurde anschließend vom 23.12.2019 bis 23.01.2020 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt. Im Zuge der Auslegung sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden im Textteil sowie in der Begründung Änderungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um wesentliche Änderungen, die eine erneute Entwurfsfeststellung und öffentliche Auslegung erfordern.

## **Äußere Gestaltung der Dauchaufbauten**

Die Anforderungen an die äußere Gestaltung der Dachgauben und sonstigen Dauchaufbauten ist in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Dachgauben sollen straßenseitig zur Haselsteinstraße und talseitig für die vorhandene und geplante Bebauung in erster und zweiter Reihe zulässig sein. Mit der vorgesehenen Änderung der örtlichen Bauvorschriften sind Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Breite der Summe der Dachaufbauten auf einem Gebäude soll zweidrittel der zugehörigen Gebäudelänge betragen. Damit entspricht die Regelung auch den vorhandenen Verhältnissen.

## **Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Ursprünglich sollte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) eingeleitet werden (siehe Beschluss des Gemeinderates vom 19.02.2019, Sitzungsvorlage Nr. 019/2020).

Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung soll das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Haselsteinstraße" in Winnenden-Breuningsweiler, Planbereich 40.02 und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB und des § 13b BauGB sind beim Bebauungsplan "Haselsteinstraße" gegeben, da es sich um ein zukünftiges Wohngebiet mit einer Grundfläche von unter 10.000 m<sup>2</sup> handelt und das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft.

Der 3. Senat des **Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg** hat mit seinem **Beschluss vom 13. Mai 2020**, 3 S 3137/19, die **Anforderungen an einen in kombinierter Anwendung von § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan** dargelegt.

Wird ein Bebauungsplan in kombinierter Anwendung von § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt, muss **trennscharf** feststehen, **welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden** sollen. (Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Beschluss vom 13. Mai 2020, 3 S 3137/19, Rn. 39)

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist es zulässig einen Teil der Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB und einen anderen Teil gemäß § 13 b BauGB zu überplanen. Es muss dann aber trennscharf feststehen, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen Norm und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen. Denn nur dann kann der Gemeinderat zutreffend abwägen, welche Festsetzungen er jeweils treffen will.

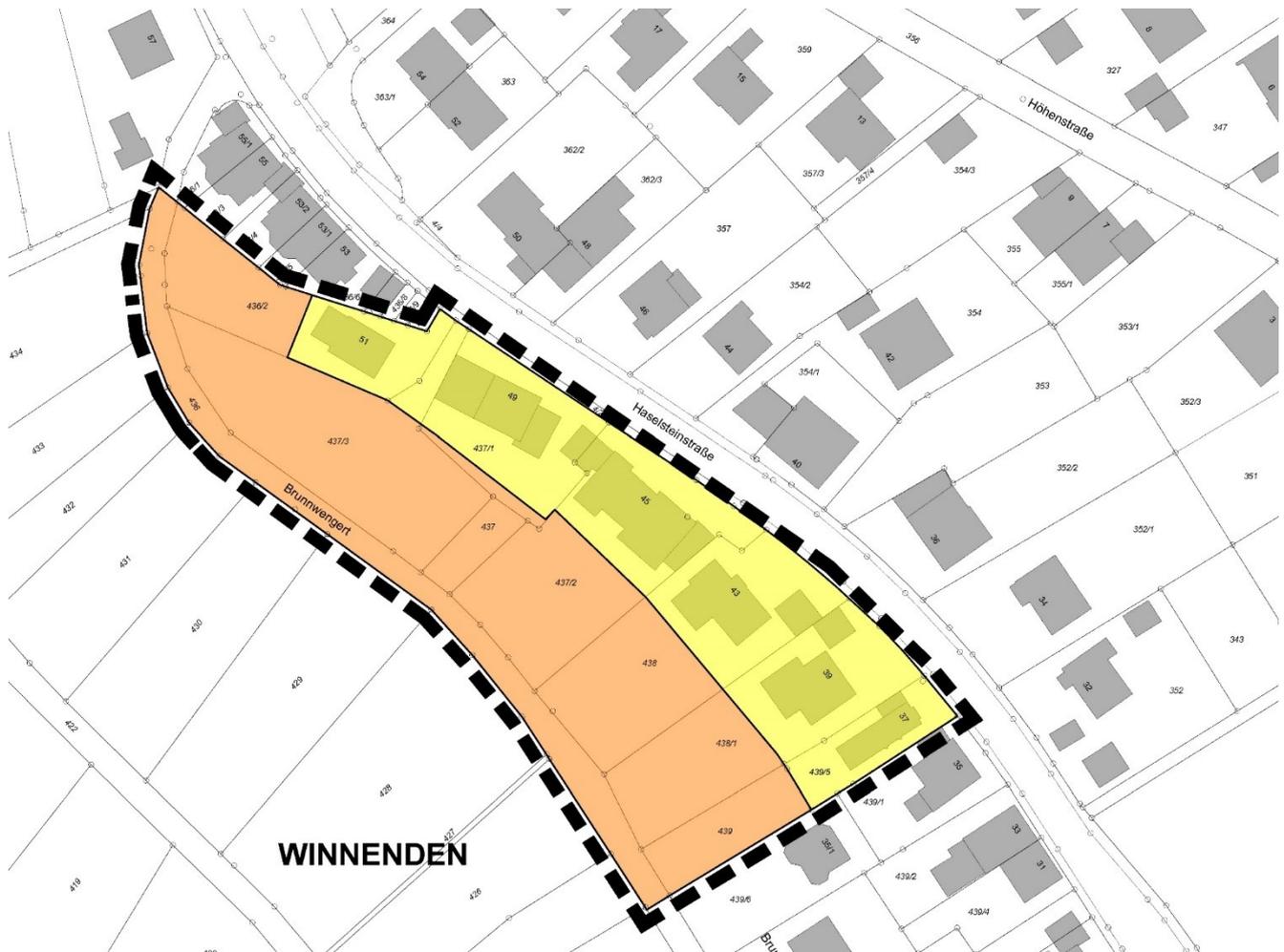
Kommt das Verfahren nach § 13 b BauGB zur Anwendung, kommen nur Festsetzungen in Betracht, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind dagegen grundsätzlich alle nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Festsetzungen zulässig. Die Festsetzungen müssen lediglich der Innenentwicklung dienen und dem Ausgreifen der Siedlungstätigkeit in den Außenbereich entgegenwirken (vgl. dazu ausführlich Senatsurteil vom 7. Mai 2018 - 3 S 2041/17 - VBIBW 2018, 413).

Nur wenn dem Gemeinderat bewusst ist, welches Verfahren für die jeweilige Teilfläche zur Anwendung kommt, kann er mithin fehlerfrei abwägen, welche Festsetzungen er jeweils treffen will. Anderenfalls wird der Gemeinderat im Zweifel nur Festsetzungen treffen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen, zumal er solche Festsetzungen auch im Verfahren nach § 13 a BauGB treffen kann und somit einen Festsetzungsfehler sicher vermeidet. Wird tatsächlich aber eine Fläche der Innenentwicklung überplant, ist die Abwägung zwangsläufig verkürzt und damit in der Regel fehlerhaft, weil der Gemeinderat in Betracht kommende, weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten im Sinne eines Abwägungsdefizits nicht in Erwägung gezogen hat.

In der folgenden Abbildung ist die trennscharfe Abgrenzung der Teilfläche, die nach § 13a BauGB aufgestellt wird und der Teilfläche, die nach § 13b BauGB aufgestellt wird dargestellt. Die somit eindeutige und ohne Interpretationsspielräume vorgenommene Teilabgrenzung ermöglicht die die exakte Abgrenzung, welches Verfahren jeweils zur Anwendung kommen soll.

Die Teilfläche, die nach § 13a BauGB aufgestellt wird, entspricht der zum Zeitpunkt der

Aufstellung des Bebauungsplans bebauten Fläche, die innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans liegt. Die direkt angrenzende Teilfläche, die nach § 13b BauGB aufgestellt wird, entspricht der restlichen Fläche außerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.



*Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und Darstellung der Teilflächen für die Aufstellung nach § 13a BauGB und nach § 13b BauGB.*

### Legende

- Teilfläche, die nach § 13a BauGB aufgestellt wird
- Teilfläche, die nach § 13b BauGB aufgestellt wird

Um zu vermeiden, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden, über die in der Gemeinderatssitzung am 29.09.2020 endgültig beraten

und beschlossen wird und sowohl Träger öffentlicher Belange als auch Privatpersonen neue Stellungnahmen abgeben, die bereits während der ersten öffentlichen Auslegung hätten abgegeben werden können, wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht. Danach kann bei einer erneuten Auslegung bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Nachdem der Bebauungsplanentwurf mit dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften bereits einmal öffentlich ausgelegt worden ist, ist die Anwendung dieser einschränkenden Bestimmung gerechtfertigt, wodurch auch eine wesentliche Verfahrenserleichterung erreicht wird und eine Blockierung des Satzungsbeschlusses durch immer wieder neu abgegebene Stellungnahmen vermieden wird. Zur Verfahrensbeschleunigung wird von der Möglichkeit des § 4a Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch gemacht und die Dauer der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften auf 2 Wochen verkürzt.

Unter Hinweis auf die Begründung zum Bebauungsplan, die nähere Angaben zum Planungsanlass und zu den Zielen der Planung sowie zu den beabsichtigten Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften enthält, wird vorgeschlagen, nach Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Ausführungen in Anlage 1 zu dieser Vorlage, den Entwurf des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften erneut festzustellen.

## **Anlagen:**

Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung (Anlage 1)

Tarnliste zu den anonymisierten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Anlage 1a)

Zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfs, Maßstab 1 : 500, des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 (Anlage 2)

Textteil zum Bebauungsplan mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 / 31.08.2020 (Anlage 3)

Begründung zum Bebauungsplan des Planungsbüros Prof. Dr. Michael Koch, Planung und Umwelt, aus Stuttgart vom 01.02.2019 / 31.08.2020 (Anlage 4)

Gegenüberstellung der Änderungen (Anlage 5)