

**BU Nr. 038/2022****Bebauungsplan nach § 13 b BauGB mit Örtlichen Bauvorschriften für die Furchgasse im Stadtteil Schnait**

- **Behandlung der Einwendungen aus der dritten Offenlage**
- **Zustimmung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag**
- **Satzungsbeschluss Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	07.04.2022	öffentlich
Gemeinderat	28.04.2022	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Den im vorliegenden Abwägungsprotokoll, der Abwägungstabelle vom 21.03.2022 unterbreiteten Beschlussvorschlägen wird zusätzlich zu den bereits zuvor erfolgten Abwägungen untereinander und gegeneinander Rechnung getragen. Der Gemeinderat stimmt den Vorschlägen der Behandlung und Abwägung aller betroffenen privaten und öffentlichen Belange und der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die jeweiligen Abwägungen den Trägern öffentlicher Belange, den Behörden sowie den Bürgern zuzustellen.
2. Der Bebauungsplan Furchgasse wird nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten der planzeichnerische Teil vom 17.12.2021, der Textteil vom 17.12.2021, Klarstellung unter I.C Hinweise am 21.03.2022 und die Begründung vom 17.12.2021, ergänzt am 21.03.2022.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften Furchgasse werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 d der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten der planzeichnerische Teil vom 17.12.2021, der Textteil vom 17.12.2021, Klarstellung und I.C Hinweise am 21.03.2022 und die Begründung vom 17.12.2021, ergänzt am 21.03.2022.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	98.900 Euro (2019 – 2022)
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	321.900 Euro (2022)
Haushaltsplan Seite:	369
Produkt:	51.10.0200 - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	42718000 – Allg. Planungen
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
<hr/>	
Kosten bis Bebauungsplanentwurf (17.12.2021)	94.800 Euro
Planungsmehrkosten und weitere Gutachten	4.100 Euro
<hr/>	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- 4.2 Planen, Bauen, Wohnen –
- 4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität
- 4.2.5 Demographie gerechtes Wohnen
- 4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
- 4.7.1 Energie und Klima – Ressourceneffizienz, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

**Verfasser:**

18.03.2022, Stadtplanungsamt, D. Wagner

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	23.03.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	22.03.2022	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	21.03.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	21.03.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	22.03.2022	Zustimmung

## Sachverhalt:

Die Entwicklung des Baugebietes Furchgasse im Stadtteil Schnait soll insbesondere dem anhaltenden und weiterwachsenden Bedarf an Wohnraum in Weinstadt Rechnung tragen. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes wurde der Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften in einem Verfahren nach § 13 b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren entwickelt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Möglichkeit geschaffen, 25 Gebäude mit circa 60 Wohneinheiten in einem Allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung des Handlungsprogramms Wohnen der Stadt Weinstadt zu errichten. Damit wird zukünftig Wohnraum für mehr als 120 Einwohner bereitgestellt. Eine maßvolle Durchmischung, bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäuser, findet sich im Gebiet wieder. Belange des Umweltschutzes und Energieeffizienzaspekte sind gemäß den Kriterien des European Energy Award (EEA) Bestandteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften. Die benötigte Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet wurde unter der Berücksichtigung übergeordneter Planungen umfangreich abgewogen und steht den regionalplanerischen Zielen nicht entgegen. Die landwirtschaftlichen sowie naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurden im Verfahren berücksichtigt und ausgeglichen.

## Bebauungsplanverfahren Furchgasse – Verfahrens-, Beratungs- und Beschlusschronologie:

- 23.05.2019 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zu einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden, Trägern öffentlicher Belange (TöB) und der Öffentlichkeit.
- 13.06.2019 bis 15.07.2019 – Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.
- 11.06.2019 bis 15.07.2019 – Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TöB  
Auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs und abgewogener Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf entwickelt. Die Änderungen betrafen unter anderem die Herausnahme der Retentions- und Spielplatzfläche aus dem Geltungsbereich. Dem Geltungsbereich wurde mit der Notwendigkeit einer planerischen, erschließungstechnischen und verkehrstechnischen Umgestaltung des Verkehrsknotens an der Buchhaldenstraße (Kreisstraße 1866) / Hölderlinstraße, hinzugefügt. Des Weiteren erfolgten Änderungen bei der inneren Erschließung durch die Anordnungen der Straßen und Wege mit entsprechenden Anpassungen der Baugrenzen.
- 26.11.2020 Behandlung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfs mit Plandatum vom 08.10.2020 / 16.11.2020.  
Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Örtlichen Bauvorschriften und Beteiligung der Behörden und TöB.
- 04.01.2021 bis 05.02.2021 – Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
- 29.12.2020 bis 05.02.2020 – Einholung Stellungnahmen von Behörden und TöB  
Die Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeit, sowie von Behörden und TöB wurden geprüft, behandelt und mit den an der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligten Fachbüros abgestimmt und abgewogen. Daraus ergaben sich zum Teil Änderungen in den Grundzügen der Planung. Eine Anpassung der Erdgeschossfußbodenhöhen wurde auf Grundlage der vorliegenden Erschließungsplanungsentwürfe vorgenommen.

- 15.07.2021 Behandlung der Einwendungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB. Beschluss zum Abwägungsvorschlag sowie Billigung des zweiten Bebauungsplanentwurfs mit Örtlichen Bauvorschriften. Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöB.
- 05.08.2021 bis 27.09.2021 - Öffentliche Auslegung des zweiten Bebauungsplanentwurfs  
30.07.2021 bis 18.08.2021 - Einholung Stellungnahmen von Behörden und TöB  
Stellungnahmen sind nur von Behörden und TöB eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft, behandelt und abgewogen. Daraus ergab sich das Erfordernis das landwirtschaftliche Grundstück mit Wirtschaftsgebäude aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Die Interpretation der zwischenzeitlich vorliegenden Starkregenrisikokartierung für Weinstadt führte zu Anpassungen in den Festsetzungen zu den Erdgeschossfußbodenhöhen. Die Grundzüge der Planung waren durch diese Änderung berührt.
- 27.01.2022 Behandlung der Einwendungen aus der zweiten Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB. Beschluss zum Abwägungsvorschlag sowie Billigung des dritten Bebauungsplanentwurfs mit Örtlichen Bauvorschriften. Beschluss zur weiteren öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und TöB.
- 10.02.2022 bis 14.03.2022 - Öffentliche Auslegung des dritten Bebauungsplanentwurfs  
07.02.2022 bis 14.03.2022 - Einholung Stellungnahmen von Behörden und TöB  
Während der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Von Behörden und TöB sind insgesamt 11 Anregungen und Stellungnahmen eingegangen. Eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart (RPS) wurden Bedenken im Hinblick auf den hohen Verlust an landwirtschaftlich hochwertigen Produktionsflächen mitgeteilt. Die landwirtschaftlichen, wie natur- und artenschutzrechtlichen Belange konnten im Verfahren ermittelt und abgewogen werden. Die Begründung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften wurde zur Klarstellung unter den Punkten I.3, I.9 und II ergänzt bzw. angepasst.  
Im Textteil des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften wurde unter I.C (Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise) die Nummer 6. Nutzung der Solarenergie und Dachbegrünung mit einem zusätzlichen Hinweis zur Änderung des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg ergänzt. Dies betrifft die Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik zur Solarenergienutzung auf Dachflächen von neu errichteten Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022. Die durchgeführten Ergänzungen erfordern keine weitere Offenlage, da es sich um textliche und inhaltliche Klarstellung handelt und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

#### Zum Satzungsbeschluss vorliegender Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Es wurden keine Änderungen und Ergänzungen im planzeichnerischen Teil mit dem Plandatum vom 17.12.2021 durchgeführt. Aufgrund einer inhaltlichen Doppelung wurden im Textteil die Punkte 6. und 15. in den Hinweisen unter dem Punkt 6. zusammengeführt Punkt 15. ist entfallen. Der Textteil liegt nun in der Fassung vom 17.12.2021, Klarstellung unter I.C Hinweise am 21.03.2022 vor. Die Begründung wurde im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der dritten Offenlage zur Klarstellung in den Punkten I.3, I.9 und II. angepasst bzw. ergänzt und liegt nun in der Fassung vom 17.12.2021, ergänzt am 21.03.2022 vor.

**Satzung**  
**über die Aufstellung des Bebauungsplans**  
**und der Örtlichen Bauvorschriften**  
**„Furchgasse“ im Stadtteil Schnait**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in öffentlicher Sitzung am 28.04.2022 den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Furchgasse“ als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan in der Fassung vom 10.12.2021. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften umfasst im wesentlichen Flächen und Teilflächen folgender Flurstücke der Gemarkung Schnait: 126/6 (Buchhaldenstraße); 126/7 (Buchhaldenstraße) 3105/1; 3106; 3107; 3108; 3109; 3110; 3111; 3112; 3114; 3161; 3162; 3163; 3165; 3166; 3167; 3168; 3169; 3170; 3171; 3172; 3173; 3175; 3175/1; 3176; 3177; 3179; 3180; 3181; 3182 teilweise die Flurstücke 126 (Buchhaldenstraße); 126/3 (Buchhaldenstraße); 126/5 (Buchhaldenstraße); 2010/1; 3118/1; 3149/1; 3157; 3158; 3159; 3174; 3183; 6360.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- dem einheitlichen Planzeichnerischen Teil des Büros Roosplan im Maßstab 1:500 vom 17.12.2021
- dem einheitlichen Textteil des Büros Roosplan vom 17.12.2021 / 21.03.2022

Beigefügt ist die Begründung vom 17.12.2021 / 21.03.2022

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen und öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Anlagen:

- 01 Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 10.12.2021
- 02 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Planzeichnerischer Teil vom 17.12.2021
- 03 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 17.12.2021, Klarstellung unter I.C Hinweise am 21.03.2022
- 04 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Begründung vom 17.12.2021, ergänzt am 21.03.2022
- 05a Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Artenschutzrechtliche Prüfung Bericht vom 08.10.2020
- 05b Bebauungsplanentwurf Furchgasse, CEF-Maßnahmen zum Großen Feuerfalter, Bericht vom 08.10.2020
- 06 Bebauungsplanentwurf Furchgasse, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Schutzgüter, Bericht vom 10.11.2021
- 07a Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Schreiben des KMBD vom 23.09.2019
- 07b Ergänzende Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Bericht vom 13.01.2021
- 08a Schallimmissionsuntersuchungen zum Straßenverkehr vom 18.02.2020
- 08b Ergänzende Stellungnahmen (Info 01) Sport- und Freizeitlärm vom 17.08.2020
- 08c Ergänzende Stellungnahme (Info 02) Weinbaubetrieb-Str- vom 19.08.2020
- 08d Ergänzende Stellungnahme (Info 03) Weinbaubetrieb-Kie- vom 02.06.2021
- 09a Baugrundgeologisches Gutachten vom 08.10.2019
- 09b Hydrogeologischer Bericht HY-8 zu Grundwasserständen vom 17.01.2022
- 09c Gutachterliche Stellungnahme zur Nutzung von Erdwärme vom 10.02.2021
- 09d Ergänzendes Baugrundgeologisches Gutachten vom 18.03.2021
- 10 Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Klimatischen Situation in Schnait-Süd vom 11.05.2021
- 11 Abwägungstabelle vom 21.03.2022, Behandlung von Anregungen und Stellungnahmen aus der dritten Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange.