

**BU Nr. 110/2022****Einbeziehungssatzung „Wehrländer,, im Stadtteil Schnait**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Satzungsentwurfs**
- **Auslegungsbeschluss**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	07.07.2022	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich (räumlicher Geltungsbereich) wird nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung jeweils vom 12.05.2022 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
3. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	Verfahrenskosten werden vom Vorhabensträger vollumfänglich getragen
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	321.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	369
Produkt:	51100200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

09.06.2022, Stadtplanungsamt, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	21.06.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.06.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	20.06.2022	Zustimmung
Baurechtsamt	Altena, Birte	20.06.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.06.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahre 1987 hat der Gemeinderat zur Abrundung der Bebauung am nördlichen Eingangsbereich von Schnait das Bebauungsplanverfahren 40/08 gestartet. Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen wurde das B-Planverfahren nach der frühzeitigen Beteiligung nicht mehr fortgeführt. Eine Baugenehmigung kann nicht auf Grund von § 33 BauGB (Genehmigung im Vorfeld des B-Plan-Satzungsbeschlusses wie beim Gebäude Ringstraße 24) ausgesprochen werden, da das Bebauungsplanverfahren aus den 1980er Jahren nicht ohne Weiteres wieder aufgegriffen werden kann und als eigenständig gilt. Im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung) könnte allenfalls ein kleines Wohngebäude am südwestlichen Teil des Grundstücks genehmigt werden.

Es ist also erforderlich, planerisch tätig zu werden und die Arrondierung des nördlichen Schnaiter Ortsrandes bzw. Ortseingangs abzuschließen. Mit dieser Maßnahme wird die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach §1 Abs. 3 BauGB sichergestellt. Im Zuge der Nachverdichtung gelingt ein Lückenschluss im bestehenden Siedlungsbereich, der die Entwicklung des Schnaiter Ortsrandes abschließt und einen harmonischen Übergang ins Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung orientieren sich an den Grundzügen des nicht zu Ende geführten Bebauungsplanverfahrens 40/08. Im Rahmen eines konkreten Entwicklungsinteresses der Eigentümer greifen die Festsetzungen die aktuellen planerischen und technischen Standards auf und ermöglichen eine zeitgemäße Nutzung des noch unbebauten Grundstückes. Gleichzeitig wird die bestehende Bebauung im Plangebiet gesichert.

Verfahrensgrundzüge

Zur Umsetzung der Bebauung ist die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung notwendig. Zur Entwicklung dieser Flächen stellt das Baugesetzbuch gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 das Instrument der Einbeziehungssatzung zur Verfügung. Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt. Es wird daher keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ebenfalls wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einem Umweltbericht nach § 2a und die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und eine zusammenfassende Erklärung abgesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal – 14. Änderung sieht für den Geltungsbereich Wohnbaufläche vor. Die Satzung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und die Voraussetzungen des § 34 Abs.4 BauGB sind erfüllt.

Als Anlage ist der Beratungsgrundlage ein Abgrenzungsplan vom 12.05.2022 beigefügt, der den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Wehrländer" umfasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 5808/1 und 5808/4.

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB stellt für die vorliegende Planung das geeignetste städtebauliche Instrument dar. Das Satzungsverfahren bietet die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das Planungsbüro Zoll aus Stuttgart wird die Verwaltung bei dem Erlass der Satzung unterstützen.

Einleitung des Verfahrens

Zur Einleitung des Verfahrens der Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ und zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Städtebauliches Konzept
3. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Planteil
4. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Textteil
5. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Begründung
6. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse „Wehrländer“ – Pustal Landschaftsökologie und Planung
7. Ökologischer Steckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit planungsrechtlichen Festsetzungen – Pustal Landschaftsökologie und Planung