

**BU Nr. 056/2023****Einbeziehungssatzung "Wehrländer" im Stadtteil Schnait**

- **Behandlungen der Einwendungen aus der Offenlage**
- **Zustimmung und Beschluss zum Abwägungsvorschlag**
- **Satzungsbeschluss Einbeziehungssatzung und Örtlichen Bauvorschriften**
- **Einstellung des ehemaligen Bebauungsplanverfahren 40/08**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	20.04.2023	öffentlich
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Den im vorliegenden Abwägungsprotokoll, der Abwägungstabelle vom 01.02.2023 unterbreiteten Beschlussvorschlägen wird 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. Die Einbeziehungssatzung Wehrländer 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 12.05.2022, erg. am 11.07.2022 klarstellend berichtigt am 01.02.2023, der Textteil vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt und in den Hinweisen ergänzt am 01.02.2023 und die Begründung vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt am 01.02.2023.
3. Die Örtlichen Bauvorschriften Wehrländer werden nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung als Satzung beschlossen. Es gelten der planzeichnerische Teil vom 12.05.2022, erg. am 11.07.2022 klarstellend berichtigt am 01.02.2023, der Textteil vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt und in den Hinweisen ergänzt am 01.02.2023 und die Begründung vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt am 01.02.2023.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbeziehungssatzung und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zur Rechtskraft zu bringen.
5. Das ehemalige Bebauungsplanverfahren 40/08 aus dem Jahre 1987 wird eingestellt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	Die Verfahrenskosten werden vom Vorhabensträger vollumfänglich getragen.
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
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
- 4.2.4 Wohngebiete, Bebauungspläne und Sicherung von Gestaltungsqualität

**Verfasser:**

03.03.2023, Stadtplanungsamt, Schell

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	11.04.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	05.04.2023	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	30.03.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	28.03.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	28.03.2023	Zustimmung

## **Sachverhalt:**

### **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung soll ein in den 90er Jahren nicht abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren zur Arrondierung des nördlichen Schnaiter Ortsrandes ersetzt werden (siehe BU Nr. 110/2022). Zur Umsetzung der Bebauung ist die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung notwendig. Zur Entwicklung dieser Flächen stellt das Baugesetzbuch (BauGB) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB das Instrument der Einbeziehungssatzung zur Verfügung.

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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.

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.

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet wurden im Verfahren berücksichtigt und ausgeglichen. Zur hinreichenden rechtlichen Sicherung verpflichtet sich die Stadt Weinstadt über eine Dienstbarkeit zur dauerhaften Sicherung und langfristigen Pflege der externen Ausgleichsmaßnahme auf angrenzendem Flurstück 5808/5.

### **Einbeziehungssatzung Wehrländer – Verfahrens-, Beratungs- und Beschlusschronologie**

21.07.2022:

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

14.09.2022:

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung

22.09.2022 bis 24.10.2022:

Öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs und Einholung Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Stellungnahmen sind nur von Behörden und TöB eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft, behandelt und abgewogen. Ein Hinweis vom Regierungspräsidium Freiburg auf die vorhandene geologische Situation und die Empfehlung für eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wurde im Textteil unter D Hinweise aufgenommen.

### **Zum Satzungsbeschluss vorliegende Einbeziehungssatzung mit Örtlichen Bauvorschriften**

Es wurden keine Änderungen und Ergänzungen im planzeichnerischen Teil mit dem Plandatum vom 01.02.2023 durchgeführt. Im Textteil vom 01.02.2023 wurde der Hinweis vom Regierungspräsidium Freiburg aufgenommen sowie das Klimaschutzgesetz auf den neuesten Stand aktualisiert. Die Begründung vom 01.02.2023 wurde nicht geändert. Zur

Klarstellung wurde in allen Satzungsunterlagen das Wort Bebauungsplan durch Einbeziehungssatzung berichtigt.

### **Einstellung des ehemaligen Bebauungsplanverfahren 40/08**

Das nicht zu Ende geführte Bebauungsplanverfahren 40/08 aus dem Jahre 1987 wird durch die Einbeziehungssatzung zum Großteil überplant. Einzig das Flurstück 5808/5 für die externe Ausgleichsmaßnahme kann auf Grund des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes nicht in die neue Satzung eingegliedert werden. Durch die Einbeziehungssatzung wird der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf 40/08 obsolet und dessen Verfahren eingestellt.

### **Anlagen**

1. Lageplan mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs vom 12.05.2022
2. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Planteil vom 12.05.2022, erg. am 11.07.2022 klarstellend berichtigt am 01.02.2023
3. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Textteil vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt und in den Hinweisen ergänzt am 01.02.2023
4. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Begründung vom 12.05.2022, klarstellend berichtigt am 01.02.2023
5. Einbeziehungssatzung „Wehrländer“ Abwägungstabelle vom 01.02.2023
6. Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse „Wehrländer“ – Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 07.06.2022, ergänzt am 11.07.2022
7. Ökologischer Steckbrief mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit planungsrechtlichen Festsetzungen – Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 07.06.2022, ergänzt am 11.07.2022