

Sitzungsvorlage Nr. 2022/47

Aktenzeichen: 621.42

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 07.07.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	26.07.2022	7

Betreff:
Einbeziehungssatzung "Halberg Südost"
- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Entwurfs zur Einbeziehungssatzung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

- 1.) Für den im Lageplan vom 05.07.2022 von Dipl.-Ing. (FH) Volker Kerl dargestellten räumlichen Geltungsbereich mit einer Fläche von 0,13 ha wird die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, beschlossen. Diese trägt den Namen Einbeziehungssatzung „Halberg Südost“.
- 2.) Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Einbeziehungssatzung vom 14.07.2022 mitsamt der Begründung vom 14.07.2022 und dem Lageplan vom 05.07.2022.
- 3.) Der Gemeinderat beschließt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der Einbeziehungssatzung „Halberg Südost“ vom 05.07.2022 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 4.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB davon zu benachrichtigen und am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	26.07.2022	TOP:	7 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nein
--------------------------	----	--------------------------	------

1		2		3		4	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR		Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR		jährliche Folgekosten / -lasten EUR		Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR	
						Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR	

Veranschlagung

	im Ergebnishaushalt		im Finanzhaushalt				Produktkonto
<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Anlass der Planung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Halberg Südost“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB möchte die Gemeinde Weißbach eine im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegende, bislang unbebaute Fläche, die direkt an die Abrundungssatzung Halberg angrenzt, in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einbeziehen. Konkret handelt es sich hierbei um je eine Teilfläche der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 56 und 56/1 der Gemarkung Crispenhofen, Flur Halberg. Die genaue Fläche kann aus dem Lageplan ersehen werden, der dieser Sitzungsvorlage beigelegt ist und der Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist.

Die beiden Grundstücke liegen am südlichen Ortsrand des Weilers Halberg. Sie befinden sich nördlich des Verbindungswegs Flst.-Nr. 60, der von Halberg nach Niedernhall führt, und nordwestlich des Feldwegs Flst.-Nr. 140. Im westlichen Teil ist der Einbeziehungsbereich mit einer Scheune mit angebauter Maschinenhalle bebaut. Im Nordosten grenzt er an eine Ackerfläche.

Ziel der Einbeziehungssatzung ist es eine Bebauung der Fläche mit einem Einfamilienwohnhaus zu ermöglichen. Die bauliche Nutzung soll sich gemäß § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügen. Ein Bebauungsplanverfahren wird deshalb als entbehrlich erachtet. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche widerspricht die Einbeziehungssatzung nicht den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, obwohl der Flächennutzungsplan die Fläche als Grünbestand darstellt.

Einbeziehungssatzung

In der Einbeziehungssatzung werden die notwendigen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Die Anzahl an Festsetzungen wird dabei bewusst gering gehalten; die restlichen Einschätzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich gemäß § 34 BauGB aus der umgebenden Bebauung, welche aus aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngebäuden besteht.

Weil der Weiler Halberg von maximal zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach geprägt ist, geben die planungsrechtlichen Festsetzungen der Einbeziehungssatzung vor,

dass die dortigen Gebäude höchstens zwei Vollgeschosse und maximal zwei Wohneinheiten aufweisen dürfen.

Außerdem schlägt die Verwaltung vor, auch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Dachgestaltung zu treffen und Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 45 ° vorzuschreiben. Die Eigentümer der Einbeziehungsfläche möchten dort allerdings lieber ein Wohnhaus mit Flachdach errichten.

Ferner sollen als bauordnungsrechtliche Festsetzungen auch einige umweltrelevante Vorgaben gemacht werden (Umgang mit Niederschlagswasser, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Begrünung).

Als nächster Verfahrensschritt zum Erlass der Einziehungssatzung wird für die Dauer eines Monats die öffentliche Auslegung stattfinden und parallel hierzu die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Anlagen zur Sitzungsvorlage Nr. 2022/47

- Einziehungssatzung „Halberg Südost“, bestehend aus:
 - Textteil vom 14.07.2022
 - Zeichnerischer Teil vom 05.07.2022
 - Begründung vom 14.07.2022
 - Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung des Büros AWL zum Bauvorhaben auf Flst.-Nr. 56 und 56/1 im Gebiet der Gemeinde Weißbach, OT Halberg, Hohenlohekreis, vom Februar 2022