



Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 3	
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 29.05.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Weiler	20.06.2024	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	25.06.2024	nicht öffentlich	/	/
Gemeinderat	02.07.2024	öffentlich	/	/

**Bearbeitungshinweise:**

- ( ) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung  
(X) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

**Tagesordnungspunkt:**

Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 7/5, Weiler Straße in Ebersbach-Weiler als Bauland

- Entscheidung über die Annahme des Antrags
- Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung eines Erschließungsvertrags
- Auftrag an die Verwaltung zur Erstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 BauGB

**Beschlussantrag:**

1. Der Antrag auf Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 7/5, Weiler Straße in Ebersbach-Weiler wird angenommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Erschließungsvertrag zu erstellen und mit dem Antragsteller zum Abschluss zu bringen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Abschluss des Erschließungsvertrages eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erstellen und das Satzungsverfahren durchzuführen

**Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Im Rahmen der Entwicklung dieses Bereiches hinter der bestehenden Bebauung an der Weiler Straße wurde die Bebauung nur im Wirkungsbereich der alten Baulinie an der Weiler Straße vorgenommen. Das in Rede stehende Grundstück ist davon nicht erfasst und ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen.

Der Eigentümer bemüht sich seit geraumer Zeit darum, dass dieses Grundstück als Bauland ausgewiesen wird. Dies kann allerdings nur unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen geschehen. Diese Rahmenbedingungen wurden von Seiten der Verwaltung klar vorgegeben. Von Seiten der Verwaltung wurde signalisiert, dass man sich unter diesen Bedingungen vorstellen könnte, vorbehaltlich der Zustimmung der städt. Gremien das Grundstück durch eine Einbeziehungssatzung dem Innenbereich zuzuordnen und damit die Baulandeigenschaft zu geben. Allerdings bestand von Seiten des Eigentümers nicht die Bereitschaft von sich aus einen entsprechenden Antrag zu stellen und einen Vertrag einzugehen.

Die Rahmenbedingungen sind folgende:

- Kostenübernahme für das Satzungsverfahren (Planerkosten)
- Teilausbau des Erschließungsstiches auf eigene Kosten.
- Freistellung der Angrenzer von weiteren Erschließungskosten (Zweiterschließung)
- Übernahme der Erschließungsbeiträge für die Anschlüsse an Kanal und Wasserversorgung.
- Übernahme der Anschlusskosten an andere Versorgungsträger usw.

Im Januar 2023 (Drucksache Nr. 2022/175) wurde bereits über einen Antrag in dieser Sache positiv entschieden. Allerdings hat sich der damalige Bewerber vom Projekt zurückgezogen, so dass das Grundstück weiter zum Verkauf stand.

Nun hat das Grundstück einen neuen Käufer gefunden, der dort auch ein Wohnhaus errichten will. Dementsprechend wurde ein Antrag gestellt, in dem die im Vorfeld bekanntgegebenen Bedingungen der Stadt anerkannt wurden.

Sofern unter diesen Bedingungen ein Vertrag zum Abschluss kommt, würde die Stadtverwaltung eine auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine sog. Einbeziehungssatzung erstellen, mit der dann, ähnlich wie bei einem Bebauungsplan, die Fläche in den Innenbereich einbezogen wird und mit planungsrechtlichen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen, Höhenvorgaben, Grundflächenzahl) der Rahmen für die künftige Bebauung vorgegeben wird.

Seitens des Antragsteller wird die Errichtung eines modernen, zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Flachdach favorisiert. Alternativ wäre auch ein Haustyp mit flach geneigtem Walm- oder Zeltdach vorgesehen, das mit relativ hohem Kniestock 2 Vollgeschosse aufweist. Nachdem im Umfeld Satteldächer vorherrschend sind und die damalige Bebauungskonzeption auf einen eher klassischen Haustyp abzielte, wäre aus Sicht der Verwaltung der Walm-/ Zeltdachvariante der Vorzug zu geben.

Aus Sicht der Verwaltung kann mit der Einbeziehung des Grundstücks Flst.-Nr. 7/5 die Bebauung dort städtebaulich sinnvoll arrondiert werden. Allerdings ist derzeit nicht vorgesehen die Baumöglichkeit darüber hinaus auf westlich davon liegenden Grundstücke, die als innerörtlicher Grünzug angesehen werden und im Flächennutzungsplan als solche dargestellt sind, auszudehnen.

Als erster Schritt wäre nun der Antrag anzunehmen. Wird dies entsprechend beschlossen, wird die Verwaltung einen Erschließungsvertrag ausarbeiten und zum Abschluss bringen. Auch dieser Vertrag wird vorher den Gremien zur Zustimmung vorgelegt. Darauf folgend wird dann die o.g. Einbeziehungssatzung erstellt und dafür entsprechend der Verfahrensvorgaben des BauGB das Satzungsverfahren durchgeführt.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing		✓			
✓	Stadtplanung und Verkehr		✓			
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft			✓		

**Anhörung / Beteiligung:**

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Roland Albig  
Stv. Fachbereichsleiter