



## Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/184/2020

AZ:

### I. Vorlage

Gemeinderat am

17.11.2020

öffentlich

Entscheidung

### II. Tagesordnungspunkt

Baugebiet Weiherbraike II

### III. Anlagen

1\_1000\_Weiherbraike II Städtebaulicher Entwurf Variante 1

1\_1000\_Weiherbraike II Städtebaulicher Entwurf Variante 2

1\_1000\_Weiherbraike II Städtebaulicher Entwurf Variante 2a

### IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

### V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: \_\_\_\_\_

Ausgaben: \_\_\_\_\_

Planmäßig \_\_\_\_\_ HH-Stelle \_\_\_\_\_

Überplanmäßig \_\_\_\_\_ HH-Stelle \_\_\_\_\_

Außerplanmäßig \_\_\_\_\_ HH-Stelle \_\_\_\_\_

Deckungsvorschlag \_\_\_\_\_ HH-Stelle \_\_\_\_\_

Verpf.ermächtigung \_\_\_\_\_ HH-Stelle \_\_\_\_\_

## **Darstellung des Sachverhaltes**

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz hat das G+H Ingenieurteam in Giengen an der Brenz mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplans für den Bereich „Weiherbraike II“ beauftragt. Das Plangebiet geht aus den Anlagen hervor.

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs und erweitert das bestehende Baugebiet „Weiherbraike I – 1. Änderung“ nach Süden, bzw. die bestehenden Ortslagen nach Osten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Sontheim ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In der Gemeinde Sontheim werden besonders und verstärkt Grundstücke für eine Einzelhausbebauung nachgefragt. Dazu liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Nachfragen vor.

## **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern. Die überbaubare Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall nach vorläufiger Ermittlung etwa 12.000 m<sup>2</sup>. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als geplante Wohn- und teilweise als geplante Grünfläche dar. Die Flächenverteilung des Bebauungsplans entspricht nur teilweise der des Flächennutzungsplans, weshalb dieser im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Zur frühzeitigen Ermittlung der planerischen Vorgaben wurde am 16. Oktober 2020 ein Scoping-Termin im Landratsamt Heidenheim durchgeführt. Daraus hat sich u.a. die Notwendigkeit der Erarbeitung von Untersuchungen zum Immissionsschutz ergeben, die mit dem benachbarten Bebauungsplan (Gewerbegebiet) abzustimmen sind.

## **Varianten**

Auf der Grundlage der bekannten Vorgaben wurden drei Varianten als städtebauliche Entwürfe durch unser Ingenieurbüro erarbeitet (Var. 1, 2 und 2a: s. Anlage), die dem Gemeinderat vorgestellt werden.

## **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz wird sich in der Sitzung für einen der vorgestellten städtebaulichen Entwürfe als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes entscheiden.