



## Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/080/2022

AZ:

### I. Vorlage

Gemeinderat am

27.09.2022

öffentlich

Entscheidung

### II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Franziskaweg"  
- Satzungsbeschluss

### III. Anlagen

- 01\_Planzeichnung
- 02\_Textteil
- 03\_Begründung
- 04\_Anhang 1\_saP
- 05\_Anhang 2\_Lärmgutachten
- 06\_Abwägungstabelle

### IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

### V. Finanzielle Auswirkungen

keine

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

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

- |   |       |           |       |
|---|-------|-----------|-------|
| <input type="checkbox"/> Planmäßig          | _____ | HH-Stelle | _____ |
| <input type="checkbox"/> Überplanmäßig      | _____ | HH-Stelle | _____ |
| <input type="checkbox"/> Außerplanmäßig     | _____ | HH-Stelle | _____ |
| <input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag  | _____ | HH-Stelle | _____ |
| <input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung | _____ | HH-Stelle | _____ |



### **Darstellung des Sachverhalts:**

Die privaten Eigentümer der Fläche beabsichtigen seit langer Zeit Ihr Grundstück als Bauland planungsrechtlich sichern zu lassen und die Baugrundstücke zu verkaufen. Der Bebauungsplan wurde gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz als Mischgebiet entwickelt. Er soll planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von Ein-, Doppel und Mehrfamilienhäusern sowie Ansiedlung von klein- bis mittelständischen Unternehmen schaffen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten Fläche. Hierzu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Franziskaweg“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Auf Grund einer Änderung der Planung, wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Franziskaweg“ geändert und auch an die zwischenzeitlichen Anforderungen der angrenzenden Baugebietsüberplanungen („Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ und „Weiherbraike II“) sowie Vorgaben des Gesetzgebers (Planübergreifendes Lärmgutachten) angepasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 18.03.2022 bis 22.04.2022. In der heutigen Sitzung wird nun der abschließende Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, diese sind als Anlage beigefügt, gefasst. Die Abwägung wurde durch das Ingenieurbüro vorbereitet und kann aus Sicht der Verwaltung so beschlossen werden. Der Bebauungsplan wird ebenfalls als Satzung beschlossen. Beide Beschlüsse werden dann zur Erlangung der Rechtskraft bekannt gemacht bzw. veröffentlicht.

### **Geltungsbereich:**

Der räumliche **Geltungsbereich** des Plangebietes wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellte **Abgrenzung** bestimmt. Das Plangebiet umfasst eine **Fläche** von **ca. 11.400 m<sup>2</sup>**.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Sontheim,

Flur Sontheim,

Flurstücke Nummer 714/1, 714/2 und 714/3 sowie Teile des Flurstücks Nummer 711.

Folgende **Planungsziele** werden angestrebt:

- Schaffung von Baurecht für die Neubebauung und Nachnutzung eines Villengrundstücks mit Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern,
- Ermöglichung der Ansiedlung nicht wesentlich störendem Gewerbe, wie z.B. Büro
- Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung
- Anpassung der Bebauung an Bestandsumgebung und benachbarten Planungen

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Dementsprechend wird von der **frühzeitigen Unterrichtung** und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der erforderlichen Änderung gegenüber dem Entwurfsstand aus dem Jahr 2018, musste der Entwurf erneut gebilligt sowie die Beteiligungen erneut durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 wird von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem **Umweltbericht** nach § 2a BauGB, von der **Angabe** nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche **Arten umweltbezogener Informationen** verfügbar sind, sowie von der **zusammenfassenden Erklärung** nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB **abgesehen**. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beschließt die Abwägung zu den im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen zum erneuten Entwurf des Bebauungsplans „Franziskaweg“, siehe Anlage zur Beschlussvorlage und wie im Sachvortrag dargestellt.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beschließt den Bebauungsplan „Franziskaweg“ mit Planzeichnung und Textteil sowie den örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 26.07.2022 als Satzung.

3. Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz beauftragt die Verwaltung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des erfolgten Abwägungsbeschlusses und des Beschlusses über die Satzung