



## Bauamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/083/2022

AZ:

### I. Vorlage

Gemeinderat am

27.09.2022

öffentlich

Entscheidung

### II. Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Weiherbraike II"

- Abwägungsbeschluss
- Beschluss zur Billigung des Entwurfs
- Beschluss zur Offenlage

### III. Anlagen

1\_P220927\_Planzeichnung BP Weiherbraike II\_Entwurf

2\_T220927\_Textteil\_Weiherbraikell\_Entwurf

22-01-10 SaP Weiherbraike II rev1

220927\_Abwägung Weiherbraikell\_VE

3\_B220927\_Begründung BP Weiherbraike II\_Entwurf

Gutachten 5-III-20\_Optimized

### IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

### V. Finanzielle Auswirkungen

keine

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

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

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

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

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

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

## **Darstellung des Sachverhalts:**

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz hat die G+H Ingenieurteam GmbH 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 dringend notwendigen Wohnflächenbedarfs, erweitert das bestehende Baugebiet „Weiherbraike I – 1. Änderung“ nach Süden, bzw. die bestehenden Ortslagen nach Osten und hält auch für die nahe Zukunft Flächen zu Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen in Sontheim ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. In der Gemeinde Sontheim werden besonders und verstärkt Grundstücke für eine Einzelhausbebauung nachgefragt. Darüber hinaus ist der Bedarf an kostengünstigem Wohnraum für alle Altersschichten dringend notwendig, so dass entlang der Straße „Am Meilenstein“ eine Mehrfamilienhausbebauung vorgegeben werden soll.

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 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall nach vorläufiger Ermittlung etwa 12.500 m<sup>2</sup>. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

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

Für den Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt und werden in der als Anlage beigefügten Abwägungstabelle wiedergegeben.

Der Lärmschutz wird durch eine geschlossene Bebauung erreicht. Hierfür wurden, wie in der Sitzung vom 22.02.2022 bereits abgestimmt, eine Baulinie und die Einhaltung einer Mindesthöhe festgesetzt. Auf das aktualisierte Schallgutachten wird verwiesen.

An der Erschließungsplanung des Vorentwurfs wird grundsätzlich festgehalten. Entlang der Christophstraße wurde die Baugrenze wegen des vorhandenen Bodendenkmals zurückgesetzt und ein Ein-/Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Aus entwässerungstechnischen Erfordernissen heraus wurde zusätzlich eine Fläche für die Regenwasserbehandlung ausgewiesen.

Die Planunterlagen in der vom Gemeinderat gebilligten Fassung vom 27.09.2022 werden für eine angemessene Dauer zur Einsichtnahme ausgelegt. Während dieser Zeit besteht die Möglichkeit zur Stellungnahme für jedermann.

## **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt nach ausführlicher Beratung das Ergebnis der Abwägung zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen (s. Anlage). Die Verfasser der Stellungnahmen werden vom jeweiligen Ergebnis der Abwägung benachrichtigt.
2. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Weiherbraike II“ sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften, erstellt von der G+H Ingenieurteam GmbH, jeweils in der Fassung vom 27.09.2022.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs „Weiherbraike II“ mit örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 27.09.2022, gem. § 3 Abs. 2 BauGB.