



Hauptamt

Vorlage: Beschlussvorlage
BV/067/2023
AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am **25.07.2023** öffentlich Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

2. Änderung des Bebauungsplanes „Watzelsdorfer Straße“
- Vorstellung des Planungsentwurfes
- Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

III. Anlagen

- 01_Planzeichnung
02_Textteil
03_Begründung
04_Anhang1-Artenschutz

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:

Der Gemeinderat der Gemeinde Sontheim an der Brenz hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Watzelsdorfer Straße“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Planungsziel ist es dabei, mehr Bauplätze in Bergenweiler zu schaffen und somit mehr Wohnraum auszuweisen. Hierfür muss der bestehende Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1. Änderung und Teillaufhebung“, rechtskräftig seit 2018, geändert und erweitert werden.

Die beiden Erweiterungsflächen nordwestlich und südwestlich der Watzelsdorfer Straße sollen als Wohngebiete ausgewiesen werden. Um diese Flächen zu erschließen, muss der alte Bebauungsplan in diesem Bereich der Straße geändert werden. Der vorher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich soll zukünftig weiterhin als Grünbereich bestehen, es werden lediglich Einfahrtsbereiche und Anschlüsse an die Watzelsdorfer Straße festgesetzt.

Wenn die Erweiterung als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt würde, sind zwei Verfahren parallel nötig. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans und die Aufstellung eines neuen Plans. Um das zu umgehen, wurde ein gemeinsamer Bebauungsplan aufgestellt, der den alten Plan aufgreift, diesen ändert und erweitert.

Die getroffenen Festsetzungen der neuen Baugebiete orientieren sich an der bestehenden Bebauung, um das Einfügen des Gebiets in seine Umgebung zu gewährleisten.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Davon sind 2,5 ha bereits bebaut und 1,0 ha wird als Erweiterungsfläche ergänzt und als neues allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Erschließung wird über die Watzelsdorfer Straße und neu geplante Straßen sichergestellt. Um ausreichend Grünflächen im Bebauungsplan zu integrieren, werden die Flächen entlang der Watzelsdorfer Straße und des Entwässerungsgrabens begrünt. In der südöstlichen Ecke ist aus dem Ursprungsbebauungsplan noch eine Streuobstwiese umzusetzen. Des Weiteren muss auf jedem Grundstück mindestens ein Baum gepflanzt werden.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Hierfür muss der Satzungsbeschluss bis Ende Dezember 2024 gefasst werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich, da die überbaubare Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Der Flächennutzungsplan wird berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 25.07.2023 vom Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG
2. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss zur Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 25.07.2023 sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit öffentlich bekannt zu machen