



**Bauamt**

**Vorlage: Beschlussvorlage**

**BV/111/2017**

**AZ:**

## **I. Vorlage**

Gemeinderat am

**24.10.2017**

**öffentlich**

Entscheidung

## **II. Tagesordnungspunkt**

Neuaufstellung des Bebauungsplans Franziskaweg  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

## **III. Anlagen**

BPlan "Franziskaweg" - zeichnerischer Teil  
BPlan "Franziskaweg" - Textteil

## **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 Sachverhaltes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 beschlossen, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Nach Prüfung durch Gansloser Ingenieure und Planer ist hier ein Angebotsbebauungsplan vorteilhafter, da mit dem Bebauungsplan kein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, sondern Bauplätze geschaffen werden.

Die bereits beschlossene Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll hin zu einem Angebotsbebauungsplan korrigiert werden.

Regelungen zur Umsetzung und Kostentragung mit den Vorhabenträgern sind dann mit einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Franziskaweg“ soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Hierzu ist eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beim **Angebotsbebauungsplan** nach § 30 Abs. 1 BauGB wird **nicht ein bestimmtes** Vorhaben geplant, **sondern** über die Festsetzung von Baugebieten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines oder **mehrerer Vorhaben** geschaffen.

### **Geltungsbereich:**

Der räumliche **Geltungsbereich** des Plangebietes wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellte **Abgrenzung** bestimmt. Das Plangebiet umfasst eine **Fläche** von **ca. 11.200 m<sup>2</sup>**.

Innerhalb dieses Gebietes liegen die folgenden Grundstücke:

Gemarkung Sontheim,

Flur Sontheim,

Flurstücke Nummer 714/1, 714/2 und 714/3. (Alternativ mit Straße: sowie Teile des Flurstücks Nummer 711.)

Folgende **Planungsziele** werden angestrebt:

- Schaffung von **Baurecht** für die **Neubebauung und Nachnutzung** eines Villengrundstücks **mit Ein- und Mehrfamilienhäusern**,
- Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung
- Anpassung der Bebauung an Bestandsumgebung
- Einbindung des Gebiets in die Landschaft
- Ermöglichung der Ansiedelung nicht störenden Gewerbes, wie z.B. Friseur oder Büro

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**.

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.

#### **Begründung:**

Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans wird im **wirksamen Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sontheim an der Brenz als **Mischgebiet** dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan **soll** die **planungsrechtliche Grundlage** für die Entstehung von **Ein- und Mehrfamilienhäusern** darstellen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung einer untergenutzten Fläche.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan liegt bereits vor.

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 18.10.2016 wird korrigiert. Es wird kein vorhabenbezogener Bebauungsplan sondern ein Angebotsbebauungsplan erstellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt erforderliche Regelungen zur Kostentragung und Durchführung erforderlicher Arbeiten (bspw. Erschließungsarbeiten) mit den Grundstücksbesitzern in einem städtebaulichen Vertrag festzuhalten.
3. Der Bebauungsplan „Franziskaweg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 26.09.2017 des Büros Gansloser Ingenieure und Planer wird gebilligt bzw. mit folgenden Änderungen gebilligt.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem als Anlage Bebauungsplan „Franziskaweg“ – zeichnerischer Teil beigefügten Planes vom 26.09.2017, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebiets.
5. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt diese durchzuführen.
6. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird öffentlich bekannt gemacht.