

Gemeinde Sontheim an der Brenz



## BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

### „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 25.07.2023

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Sontheim a.d.B., .....

-nach Satzungsbeschluss-

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

.....  
Tobias Rief, Bürgermeister



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50

Bearbeitung:

Projektnummer 220.10507.00

**Victoria Grolik**

B.Eng. Landschaftsarchitektur

Landschaftsarchitektin akbw



## INHALTSVERZEICHNIS

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....4

### TABELLENVERZEICHNIS.....5

### A BEGRÜNDUNG.....6

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
2.	Verfahren nach § 13b BauGb.....	6
3.	Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung .....	7
4.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	8
5.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	12
6.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
7.	Lage und Topographie.....	13
8.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	13
9.	Umweltrelevante Belange.....	16
10.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB .....	20
11.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	20
12.	Örtliche Bauvorschriften.....	24
13.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	25
14.	Planungsstatistik.....	25

### B ANHANG.....26

### C VERWENDETE GRUNDLAGEN .....27



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)	9
Abbildung 2:	Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013.	12
Abbildung 3:	Ausschnitt Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50)	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	16
Tabelle 2	Ermittlung der Schallbelastung durch die Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler sowie die Bahnstrecke Aalen-Ulm nach DIN 18005, Teil 1 auf die angrenzenden geplanten Wohngebiete (Stand 1999).	19
Tabelle 3:	Übersicht Planungsstatistik	25



## A BEGRÜNDUNG

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Sontheim stehen derzeit keine geeigneten Flächen für die Innenentwicklung zur Verfügung. Um der Nachfrage nachkommen zu können, sollen mit dem Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung allgemeiner Wohngebietsflächen mit 15 Bauplätzen in Bergenweiler, einem Ortsteil Sontheims, geschaffen werden.

Planungsziel ist es, das bestehende Wohngebiet „Watzelsdorfer Straße“ nach Westen hin zu erweitern, um weiteren Wohnraum zu schaffen. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 1. Änderung und Teilaufhebung“, rechtskräftig seit 17.07.2018, in einem Teilbereich (Erschließungsstraße mit Grünflächen) geändert und in Richtung Westen erweitert werden.

Die Erweiterungsbereiche umfassen insgesamt ca. 10.060 m<sup>2</sup>, der Änderungsbereich umfasst ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Das bereits bebaute Plangebiet umfasst zusätzlich ca. 25.400 m<sup>2</sup>. Um den Umfang des Verfahrens mit Änderung und Erweiterung möglichst gering zu halten, wurde das Einbeziehen der rechtskräftigen Bauleitpläne „Watzelsdorfer Straße“ (2000) und „Watzelsdorfer Straße - 1. Änderung und Teilaufhebung“ (2017) als sinnvoll erachtet. Mit dem jetzigen Verfahren sollen die Aufhebungsbereiche des Geltungsbereichs aus dem Jahr 2000 wieder als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um den Ortsrand städtebaulich sinnvoll abzuschließen. Die Festsetzungen orientieren sich an dem Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 1. Änderung und Teilaufhebung“, um das Einfügen des Gebiets in seine Umgebung zu gewährleisten. Die Änderung dient der Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen über die Watzelsdorfer Straße. Der derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich soll zukünftig weiterhin als Grünbereich bestehen, es werden lediglich Einfahrtsbereiche und Anschlüsse an die Watzelsdorfer Straße festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

### 2. VERFAHREN NACH § 13B BAUGB

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden, da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen und eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> gegeben ist. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von 9.078 m<sup>2</sup> (überbaubare Fläche Allgemeines Wohngebiet: 22.695 m<sup>2</sup> x GRZ: 0,4 = 9.078 m<sup>2</sup>).

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB wurde bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

### **3. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND BEDARFSBEGRÜNDUNG**

In den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten in Sontheim (Riegele I und II sowie Weiherbraike II in Sontheim, Oberer Bogen im OT Brenz und im Bereich Watzelsdorfer Straße im OT Bergenweiler) sind alle Bauplätze bereits vorreserviert, verkauft oder größtenteils bebaut.

Die zuletzt ausgewiesenen Bauplätze in Bergenweiler wurden aufgrund der ländlichen und ruhigen Wohnlage sehr schnell und problemlos verkauft, weshalb ein verstärktes Angebot in diesem Bereich geschaffen werden soll.

Weitere Wohngebietsausweisungen gibt es derzeit nur im Ortsteil Sontheim, welcher sich in seiner Siedlungsstruktur durchaus von Bergenweiler unterscheidet.

Um Innenentwicklung voranzutreiben und mögliche Baulücken einer Wohnnutzung zuzuführen wurden vor drei Jahren die Grundstückseigentümer von Potentialflächen in Sontheim durch den Bürgermeister Kraut erfolglos angeschrieben.

Baulücken sind im Ortsgebiet von Bergenweiler weiterhin vereinzelt zu finden. Die Baulücken befinden sich jedoch alle in privatem Eigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden. Die unbebauten Grundstücke werden häufig von den Eigentümern für die eigenen Kinder bevorratet. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Baulücken einmal bebaut und somit Innenentwicklungspotentiale künftig genutzt werden. Im Ortsteil Sontheim wurden in den letzten Jahren mehrere Entwicklungspotentiale entlang der Hauptstraße erfolgreich genutzt und einer sinnvollen Nachverdichtung zugeführt.

Zusammenfassend stehen der Gemeinde, insbesondere im Ortsteil Bergenweiler derzeit keine innerörtlichen großflächigen Potenziale zur Nachverdichtung zur Verfügung.

Das geplante Baugebiet ist daher die einzige Möglichkeit zusätzliche Bauplätze in ländlicher Lage und im sinnvollen Anschluss an bereits bestehende Bebauung zu schaffen.



## 4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Geltungsbereich ist im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ausgewiesen als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ und wie folgt beschrieben: großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Aus diesem sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

#### *Ländlicher Raum im engeren Sinne*

**2.4.3 (G)** Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

**2.4.3.1 (G)** Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

**2.4.3.5 (Z)** Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre naturschutzrelevanten und landschaftspflegerischen Aufgaben auf Dauer erfüllen können.

#### *Siedlungsentwicklung*

**3.1.1 (G)** Die Siedlungstätigkeit soll sich in die dezentrale Siedlungsstruktur des Landes einfügen und diese durch Bildung von Schwerpunkten bei der Wohnbau- und Gewerbeentwicklung erhalten und weiterentwickeln.

**3.1.9 (Z)** Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

#### **Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Den Grundsätzen und Zielen werden insofern nachgekommen, als dass nur so viel Fläche als Bauland ausgewiesen wird, wie derzeitig Nachfrage besteht. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen. Diese werden in der aktuellen Planung auf das geringstmögliche Maß beschränkt, um evtl. künftig die Stichstraßen im Süden zu einer flächensparenden Ringerschließung zu vervollständigen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

Für die derzeitige hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser stehen in der Gemeinde Sontheim und insbesondere Bergenweiler keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung.

Es wird an ein bestehendes Wohngebiet angeschlossen und dabei westlich bestehender Wohnbaufläche eine bereits vor Jahren geplante Bebauung ermöglicht, sodass der neue Ortsrand harmonisch abgerundet wird und bestehende Erschließungsflächen effizient genutzt werden können.

Eine Zersiedelung wird somit durch den Anschluss an den Bestand vermieden.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringstmöglichem Maß beansprucht. Durch das im Vorfeld entwickelte städtebauliche Konzept wurden Varianten geprüft, um die südliche Erweiterungsfläche bestmöglich auszunutzen und so Flächen zu sparen.

## 4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als Doppelzentrum ausgewiesen. Sontheim liegt auf einer Entwicklungsachse.

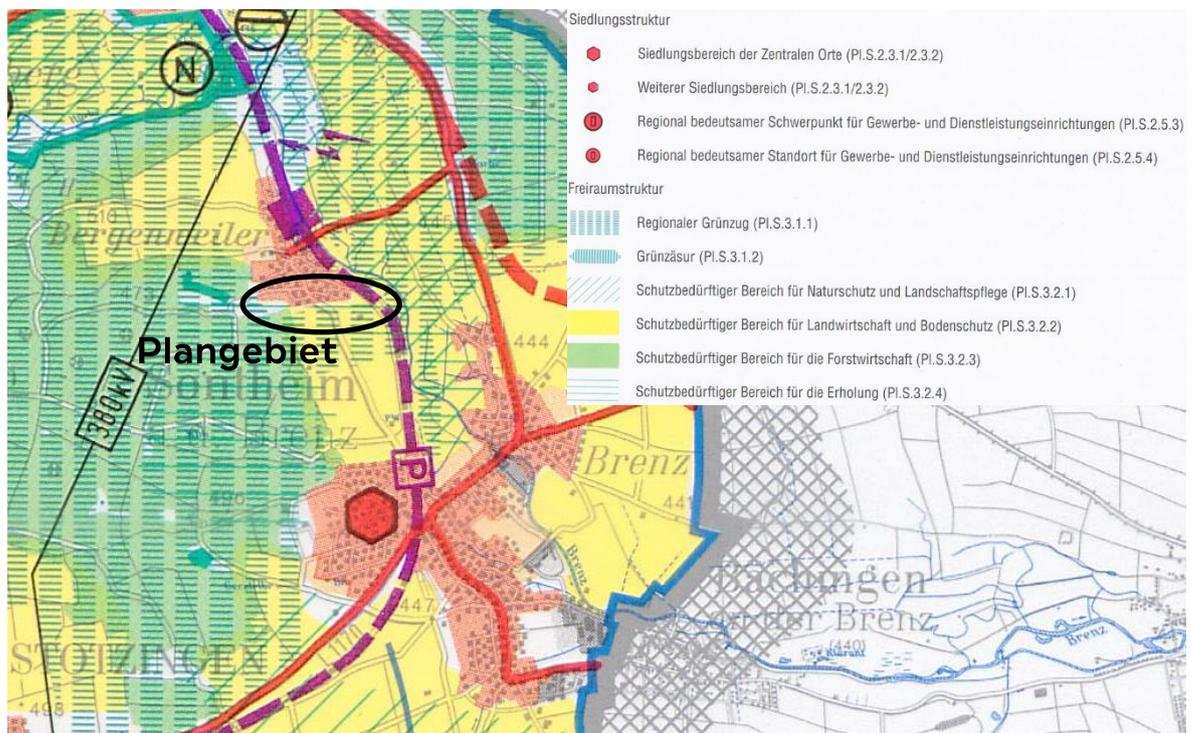


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2010).

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

### **Siedlungsbereiche**

**2.3.0.1 (G)** Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen -Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden.

### **Regionale Grünzüge**

**3.1.1 (Z)** Die in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalen Grünzüge längs der Entwicklungsachsen bilden ein zusammenhängendes regionales Grünsystem. Ihre in der Regel landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen und zur Pflege des für Ostwürttemberg typischen Landschaftsbildes zu erhalten. Sie dürfen daher keiner weiteren Beeinträchtigung dieser Funktionen, insbesondere durch eine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung, ausgesetzt werden. Gleichzeitig soll vor allem einer Beeinträchtigung des Bodens, des Wassers, der Luft und der Tier- und Pflanzenwelt sowie einer Minderung ihrer Erholungsfunktion entgegengewirkt werden. Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

### **3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz**

**3.2.2.1 (G)** Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

### **Aus RP 2035 3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft**

**(2) G** Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.

### **Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung**

**3.2.4.1 (Z)** Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmäle) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

*Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.*

#### **Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von Wohnfläche direkt angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet, wodurch eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird. Bergenweiler als Ortsteil Sontheims liegt auf der Entwicklungsachse zwischen Sontheim und Giengen.

Südlich des im Regionalplan dargestellten Bereichs für das Siedlungsgebiet Bergenweiler schließen schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie überlagert, nicht parzellenscharf, unweit südlicher ein Regionaler Grünzug und schutzbedürftiger Bereich für die Erholung an. Die nicht parzellenscharfe Abgrenzung umfasst laut Regionalplan teilweise den südlichsten Bereich des bereits einmal rechtskräftigen Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße“, welcher in seiner damaligen Ausdehnung weiter in die offene Landschaft hineinragte.

Mit der vorliegenden Planung kann der Ortsrand Bergenweilers zwischen der Gemeindeverbindungsstraße nach Sontheim und bereits bestehender Bebauung sinnvoll nachverdichtet und geschlossen werden.

In der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 wurde die Fläche schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft innerhalb des Geltungsbereichs bereits zu einem Vorbehaltsgebiet heruntergestuft.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

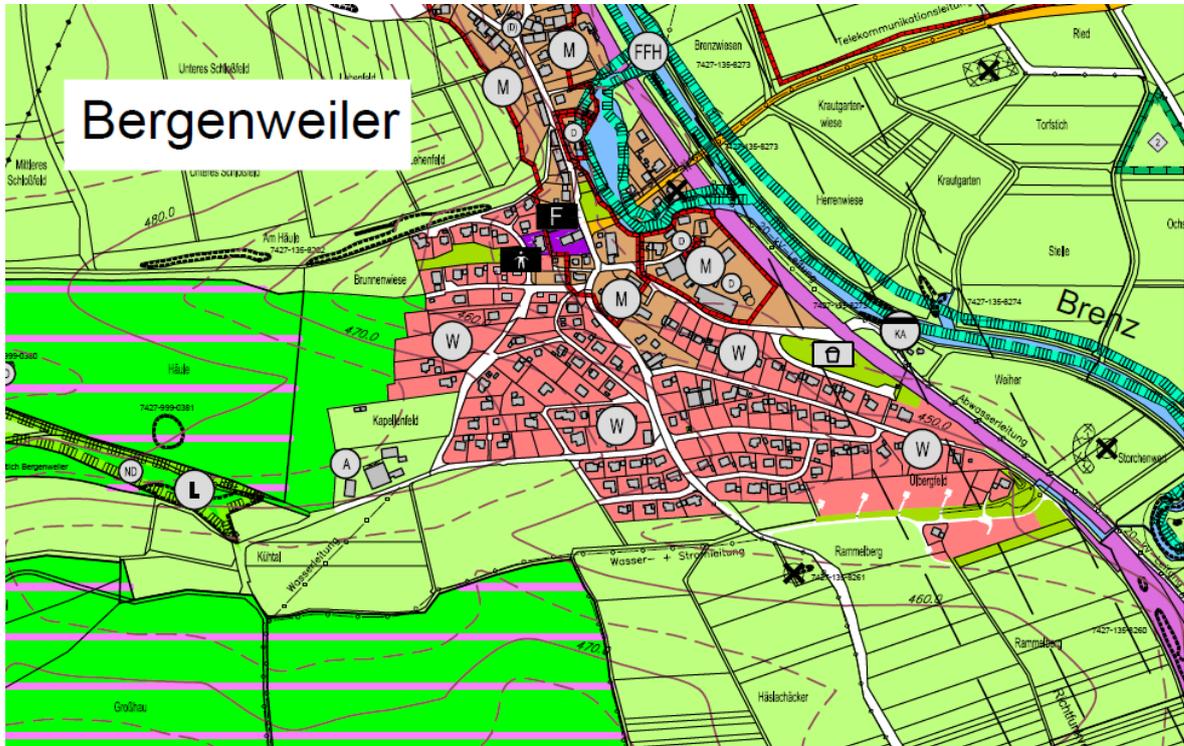


Abbildung 2: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013.

(Quelle: Gemeinde Sontheim an der Brenz).

## 5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“ welcher mit dem Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1. Änderung und Teilaufhebung“ zum 26.07.2018 überplant wurde. Dieser wurde bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier behandelten Bebauungsplans, mit Ausnahme der Bepflanzung, vollumfänglich realisiert.

Der Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ schließt südlich an die gewachsene Siedlung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ölbergfeld – östlicher Teil“ vom 24.11.1972 an. Er schließt zwei Erweiterungsflächen wieder in den Geltungsbereich ein, welche im Ursprungsbebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“ enthalten waren, mit der 1. Änderung und Teilaufhebung jedoch wieder ausgeschlossen wurden. Der Geltungsbereich des hier behandelten Bebauungsplans entspricht somit annähernd dem Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“ aus dem Jahr 2000.

## 6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler:



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

Nrn.: 380, 364, 364/12, 364/13, 364/14, 364/15, 364/16, 364/17, 364/18, 364/19, 364/20, 364/21, 364/22, 364/23, 364/24, 364/25, 364/26, 364/2, 364/8, 364/3, 364/6, 364/5, 364/4, 364/7, 364/9, 364/27.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler:

Nrn.: 364/1, 364/10, 364/11, 444, 716.

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind Flurstücke der Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler:

Nrn.: 421, 441, 445/4, 380/1, 380/3, 380/4, 380/5, 379, 368/1, 368/3, 368/4, 368/5, 368/6, 368/7, 368/8, 368, 369, 762, 714, 383, 382, 384.

## **7. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsgebiet von Bergweiler, beidseits der Watzelsdorfer Straße, östlich der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Sontheim an der Brenz. Nördlich und Östlich schließt sich Einfamilienhausbebauung im Bereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße“ an.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,5 ha. Davon sind 2,5 ha bereits planungsrechtlich gesichert und 1,0 ha werden als Erweiterungsflächen ergänzt. Das Gelände bildet im Bereich der Watzelsdorfer Straße eine Senke und fällt insgesamt von West nach Ost ab. Der nördliche Hang fällt nach Süden um ca. 5 m ab, der südliche Hang fällt nach Norden um ca. 7 m ab.

## **8. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **8.1 Nutzung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden im Norden und Osten als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung genutzt. Die Watzelsdorfer Straße, über welche das Gebiet erschlossen ist verläuft längs mittig durch den Geltungsbereich. Begleitend befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher im Osten in eine Grünfläche zur Wasserrückhaltung mündet und hinter dem Bahndamm der Brenz zugeführt wird. Die nördliche Bebauung ist über den Veltliner Weg an die Watzelsdorfer Straße angeschlossen. Die vorgesehenen Erweiterungsflächen mit den Flurstücken Nrn. 380 im Westen und 364/11 im Süden werden aktuell landwirtschaftlich als Weide- und Mahdgründland genutzt.

Die gewachsene Siedlung ist fußläufig über einen Geh- und Fahrradweg in Richtung Norden erreichbar.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließt im Norden die gewachsene Siedlung des Ortsteils Bergenweiler an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten verläuft die Bahnlinie Aalen-Ulm.



## 8.2 Bodenwerte

In der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg ist der Boden innerhalb des Geltungsbereichs in zwei Kartiereinheiten unterteilt.

Im Bereich der Erweiterungsfläche nördlich und südlich der Watzelsdorfer Straße, bzw. des begleitenden Grabens wird die Kartiereinheit p119 (Parabraunerde aus Lösslehm) als L4D, L4DV, LT4VD für Ackerflächen dargestellt. Für Grünlandnutzung liegen keine Daten vor. Im Bereich der Watzelsdorfer Straße bzw. des begleitenden Grabens ist die Kartiereinheit p62 (mittleres bis tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen) als L1b2 für Grünlandnutzung gekennzeichnet.

„LT“ steht für schwerer Lehm oder toniger Lehm, „L“ für Lehm.

Zustandsstufe „4“ in der Ackernutzung bedeutet, dass es sich um einen Zustand zwischen mittlerer und geringer Ertragsfähigkeit handelt. Er ist gekennzeichnet durch eine um die 20 cm mächtige Krume. Stufe 3 würde eine Durchwurzelung zulassen, Stufe 5 eine geringe mit Faserwurzeln. Zustandsstufe I für Grünlandnutzung beschreibt den Zustand der höchsten Ertragsfähigkeit. Er ist gekennzeichnet durch eine tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm), mit einem allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund. Beste Krümelstruktur mit ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen.

Unter „V“ werden Verwitterungsböden, unter „D“ Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind, verstanden. Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7–8 °C. Die Wasserstufe 2 kennzeichnet gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlichem Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung.

Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart bzw. Klima- und Wasserstufe erhalten die Böden bestimmte Wertzahlen (Bodenzahlen). Aus dem Ackerschätzungsrahmen ist abzuleiten, dass die Bodenzahl innerhalb des Geltungsbereichs 43-65 beträgt. Für Grünland entsprechen die Parameter einer Bodenzahl von 39-82.

Diese Bodenzahlen sind Verhältniszahlen; sie bringen die Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die unter sonst gleichen Verhältnissen bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung allein durch die Bodenbeschaffenheit bedingt sind. Der beste Boden erhält die Bodenzahl 100. Dies bedeutet, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs aus landwirtschaftlich produktionstechnischer Sicht im Bereich einer mittleren bis hohen Ertragsfähigkeit liegen.



Abbildung 3: Ausschnitt Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50)

(Quelle: <https://maps.lgrb-bw.de/>, abgerufen am 23.01.2023).

### 8.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind vollständig in öffentlichem Eigentum.

### 8.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Watzelsdorfer Straße an die Gemeindeverbindungsstraße nach Sontheim (Kreuzung Allemannenstraße / Bergenweiler Weg / Watzelsdorfer Straße) in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Innerhalb des Gebietes ist die Wohnbebauung über den Veltliner Weg und einzelne Stichstraßen an die Watzelsdorfer Straße erschlossen.

Östlich des Flurstücks Nummer 364/11 zweigt nach Süden ein befestigter Wirtschaftsweg von der Watzelsdorfer Straße ab, dieser wird für die Erschließung des Gebiets im erforderlichen Maße ausgebaut. Parallel dazu wird eine weitere Straße in der Mitte der Erweiterungsfläche geplant, um künftig eventuell eine Ringschließung zu ermöglichen. Zusätzliche Bauflächen werden mit zwei weiteren Stichen an die Watzelsdorfer Straße angeschlossen.

Das Flurstück Flur-Nr. 380 wird von Süden über die Watzelsdorfer Straße erschlossen.

### 8.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Gebiet verlaufen südlich an der Watzelsdorfer Straße, sowie im Bereich der Verkehrsfläche unterschiedliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Hierzu zählen eine, parallel zu dem begleitenden Graben, von West nach Ost verlaufende Wasserleitung, Leitungen unterschiedlicher Versorgungsanbieter für Telekommunikation, Gas und Strom, sowie die bestehenden Schmutz- und Regenwasserverbindungen.



Der Anschluss von Strom, Gas und Wasser ist somit über die Watzelsdorfer Straße möglich und wird im Zuge der anstehenden Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen ausreichend bemessen.

Im östlichen Bereich verläuft eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelrohrleitungen dem Pumpwerk an der Wendepalte zugeführt. Von dort wird es über eine Abwasserdruckleitung parallel der Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler östlich der Bahn zur Kläranlage Bergenweiler gepumpt.

Regenwasser wird über das vorhandene Grabensystem mit nachgeschaltetem Pufferbecken mit Leichtstoffrückhaltung durch den Bahndamm geleitet und auf Höhe Flurstück 2955, Flur 2 Brenz dem Altarm der Brenz zugeführt.

## 9. UMWELTRELEVANTE BELANGE

### 9.1 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ geregelt. In dieser sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

<b>Gebietsart</b>	<b>TA Lärm Immissionsricht- werte</b>	<b>16. BImSchV Immissionsgrenzwerte</b>	<b>DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte</b>
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1 Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)  
(Quelle: Eigene Darstellung).



### Lärmimmissionen

Östlich des Baugebietes verläuft die Trasse der Bahn, westlich grenzt die Gemeindeverbindungsstraße Bergenweiler-Sontheim an. Im integrierten Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“ aus dem Jahr 1999 wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

Auszug Beschluss zum B-Plan 1999: Laut DIN 18005, Teil 1 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) ergeben sich folgende Werte: Die Gemeindeverbindungsstraße Bergenweiler-Sontheim hat eine durchschnittliche Verkehrsstärke von ca. 900 KFZ/24h mit ca. 5 % Güterverkehrsanteil. Der Abstand der Straße bis zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt 10,0 m. Bei diesen Vorgaben beträgt der Lärmpegel tagsüber von 6-22 Uhr 51,5 dB (zulässig bei WA sind 55 dB) und nachts von 22-6 Uhr 39 dB (zulässig bei WA sind 40 dB). Aufgrund der Einhaltung der Orientierungswerte laut DIN 18005 Teil 1 werden keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Erhebungsdaten der DB (Bahnhof Sontheim) aus dem Jahr 1999 sind der u. s. Tabelle zu entnehmen. Laut DIN 18005 Teil 1 beträgt die Lärmbelastung an der nächstgelegenen Baugrenze des südlichen Baufensters (Abstand 50,0 m) tagsüber 54 dB und nachts 55 dB. Im nördlichen Baufenster beträgt der Abstand vom Gleis bis zur nächstgelegenen Baugrenze 30,0 m. Hier ergeben sich laut DIN tagsüber Werte von 58 dB und nachts von 60 dB. Aufgrund der Tatsache, dass das Bahngleis um ca. 2,0 m tiefer im Gelände liegt, werden die vor genannten Lärmpegel abgemindert. Zur weiteren Verbesserung des Lärmschutzes trägt auch der im Bebauungsplan dargestellte Erdwall bei. Zusätzlich werden für die östlichsten Grundstücke Schallschutzfenster der Klasse 3 festgesetzt.

Gemeindeverbindungsstraße			
Grundlagendaten (nach Datengrundlage aus dem Jahr 1989)			
DTV 1989	784	Kfz/d	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
GV	5,4	%	Güterverkehrsanteil
	1,4	%	Jährliche Verkehrszunahme
M <sub>T</sub>	0,06	Kfz/h	Mittlere Tagesstundenbelastung
M <sub>N</sub>	0,011	Kfz/h	Mittlere Nachtstundenbelastung
P <sub>T/N</sub>	10/3	%	Schwerverkehrsanteil (tags/nachts)
vzul	60	Km/h	zulässige Höchstgeschwindigkeit
Verkehrsbelastung am Tag (6-22Uhr)			



Jahr	1999		Jahr der Ermittlung
DTV 1999	894	Kfz/d	
	858	Kfz/(16h)	Verkehrsbelastung am Tag
Straßenklasse A, geringster Abstand zur Baugrenze = 10m			
-> Ergibt laut Tabelle (DIN 18005, Teil 1) einen Lärmpegel von			
	58	dB(A)	in Tabelle
Zulässig am Tag bei WA			
	55	dB(A)	
Verkehrsbelastung bei Nacht (22-6Uhr)			
DTV 1999	894	Kfz/d	
	79	Kfz/(8h)	Verkehrsbelastung am Tag
-> Ergibt laut Tabelle (DIN 18005, Teil 1) einen Lärmpegel von			
	39	dB(A)	in Tabelle
Zulässig bei Nacht bei WA			
	40	dB(A)	
<b>Eisenbahnlinie Aalen-Ulm</b>			
Schienenverkehrsaufkommen (lt. Auskunft DB Bahnhof Sontheim)			
<b>Tagsüber von 6-22Uhr</b>			
	40	Fz/(16h)	Eil-/ und Nahverkehrszüge
	100	m	Mittlere Länge
	120	Km/h	
	11	Fz/(16h)	Güterzüge
	500	m	Mittlere Länge
	90	Km/h	
<b>Nachts von 22-6Uhr</b>			
	8	Fz/(8h)	Güterzüge
	500	m	Mittlere Länge
	90	Km/h	
<b>Berechnung (DIN 18005, Teil 1)</b>			
Tagsüber 6-22Uhr			
1-Z <sub>V,T</sub>	250	m/h	Eil-/Nachverkehrszüge
2-Z <sub>V,T</sub>	344	m/h	Güterzüge
Nachts 22-6Uhr			



3-Z <sub>V,N</sub>	500	m/h	Güterzüge
<b>Abstand der Wohnbebauung zum Gleis = 30m</b>			
-> Ergibt laut Tabelle (DIN 18005, Teil 1) einen Lärmpegel von			
1-Z <sub>V,T</sub>	65	dB(A)	in Tabelle
2-Z <sub>V,T</sub>	62	dB(A)	in Tabelle
3-Z <sub>V,N</sub>	64	dB(A)	in Tabelle
Zulässig am Tag bei WA			
	55	dB(A)	
<b>Abstand der Wohnbebauung zum Gleis = 50m</b>			
-> Ergibt laut Tabelle (DIN 18005, Teil 1) einen Lärmpegel von			
1-Z <sub>V,T</sub>	61	dB(A)	in Tabelle
2-Z <sub>V,T</sub>	59	dB(A)	in Tabelle
3-Z <sub>V,N</sub>	60	dB(A)	in Tabelle
Zulässig am Tag bei WA			
	55	dB(A)	

Tabelle 2 Ermittlung der Schallbelastung durch die Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler sowie die Bahnstrecke Aalen-Ulm nach DIN 18005, Teil 1 auf die angrenzenden geplanten Wohngebiete (Stand 1999).  
(Quelle: Eigene Darstellung).

Es handelt sich bei dem Ortsteil Bergenweiler um eine Siedlung mit Kleintierhaltung- und -nutzung sowie landwirtschaftlichen Anwesen wodurch Tier- und Maschinengeräusche entstehen. Diese sind sowohl tags als auch nachts im Rahmen einer üblichen ländlichen Bebauung und Nutzung vorhanden.

### Geruchsimmissionen

Es kommen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung vor. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sowie der Bahnlinie sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Verkehrswegen liegenden Grundstücke. Das Baugebiet im Süden grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die Erschließung der Flächen führt über die Watzelsdorfer Straße durch die Bebauung. Hierdurch entstehen das ganze Jahr über unvermeidliche Geruchs-, Staub- sowie Lärmimmissionen.

## 9.2 Artenschutz

Zur Prüfung durch die Planung initiiertes möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung von Dr. Andreas Schuler - Büro für



Landschaftsplanung und Artenschutz mit Stand 17.05.2023 durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Diese ergibt keine Verbotstatbestände.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt.

### **9.3 Wasserschutzgebiete und Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal.

Das Plangebiet befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### **9.4 Sonstige Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet (z. B. Landschaft-, EU-Vogel oder Naturschutzgebiet). Auch Denkmäler sind nicht betroffen.

Südlich des Ortsgebietes ist ein Regionaler Grünzug ausgewiesen, von welchem der Geltungsbereich im Südlichen Teil nicht parzellenscharf abgegrenzt werden kann.

Westlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der Gemeindeverbindungsstraße, befindet sich das Biotop „Hecke südlich Bergenweiler“, in welches nicht eingegriffen wird.

## **10. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB**

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## **11. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) soll der Baulandnachfrage in der Gemeinde Sontheim a.d.B. nachgekommen werden.

Da in der Nachbarschaft ebenfalls nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um potenziell störende Nutzungen zu vermeiden.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **11.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

#### **11.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind für die zulässigen Haustypen maximale



Gebäude- sowie Wandhöhen festgesetzt. Zudem werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

### **11.3 Höhenlage**

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage über einen Bezugspunkt definiert. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Schaffung einer geregelten städtebaulichen Erscheinung wird der Bezugspunkt anhand der Erschließungsstraßen festgesetzt. Bebauung ohne direkten Bezug zu Erschließungsflächen, wie z.B. hinter liegende Gebäude und Grundstücke sind von der Festsetzung ausgenommen, um unwirtschaftliches Bauen zu vermeiden und dem natürlichen Geländeverlauf zu folgen.

Da bislang andere Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs bestanden, werden Bestandsgebäude davon ausgenommen. In diesen Bereichen wurden die Erschließungsstraßen bereits hergestellt.

### **11.4 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

### **11.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

### **11.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. So wird eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden.

#### **11.6.1 Stellplätze und Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, da diese das gewünschte Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen.

#### **11.6.2 Nebenanlagen**

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsspielraums der Bauherren sind hiervon Einfriedungen ausgenommen. Zudem sind aus Gründen der Funktionalität die der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb zulässig.

### **11.7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind**

#### **Sichtfeld**

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder eingetragen, um die sichere Ausfahrt aus dem neuen Baugebiet auf die Gemeindeverbindungsstraße sowie im Bereich der Einmündungen der Erschließungsstraßen zu gewährleisten.



## 11.8 Verkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen dargestellt. Dabei ist die Aufteilung unverbindlich.

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an die Watzelsdorfer Straße sowie an die Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler.

Es sind Flächen mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Dazu gehören der Gehweg, der entlang der Alemannenstraße in die Watzelsdorfer Straße verläuft und den fußläufigen Anschluss an die Siedlung bildet, eine Anbindung des geplanten Spielplatzes an das Fußwegenetz sowie der Gehweg zwischen dem Veltliner Weg und der Franz-von-Welz-Straße, um das Gebiet fußläufig direkt zu erreichen.

## 11.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

### Flächen für die Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelrohrleitungen dem Pumpwerk an der Wendeplatte zugeführt. Von dort wird es über eine Abwasserdruckleitung parallel der Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler zur Kläranlage Bergenweiler gepumpt.

### Flächen für die Abfallbeseitigung

Da im östlichen Bereich nicht alle Grundstücke von einem Müllfahrzeug angefahren werden können, ist am Wendehammer eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Hier können die Mülltonnen zur Leerung abgestellt werden.

## 11.10 Grünflächen

### 11.10.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch der Retention und als Uferstreifen der öffentlichen Gewässer. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen vorgesehen.

### 11.10.2 Spielplatz

Um das Wohngebiet aufzuwerten und kinderfreundlich/familienfreundlich zu gestalten wird im zeichnerischen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

## 11.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Um das anfallende Regenwasser des Plangebiets zu sammeln und zu puffern wurde der bestehende Entwässerungsgraben um ein Regenrückhaltebecken ergänzt.

## 11.12 Flächen für die Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten und unnötige Bodenumschichtungen zu minimieren.



Um eine Deponierung des Erdaushubs zu vermeiden, ist der Erdaushub der jeweiligen Grundstücke soweit wie möglich auf dem Baugrundstück und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Humoser Oberboden und Unterboden sind zu trennen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder Material welches sich für den Massenausgleich nicht eignet, ist vor Deponierung eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.

Der Erdwall dient der Auflockerung im Gebiet und der Unterbringung überschüssigen Erdaushubs aus dem Baugebiet, um Deponien zu entlasten und den Boden zu schützen.

## **11.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **11.13.1 Dachdeckung**

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sowie solche mit feuerverzinktem Metall sind unzulässig, da sie das abfließende Regenwasser belasten und zu Umweltschäden in Boden und Grundwasser führen können.

Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer, da hier das Regenwasser vor der Aufnahme von Schwermetallen und belastenden Einwirkungen geschützt wird.

### **11.13.2 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird es über eine Abwasserdruckleitung parallel der östlichen Gemeindeverbindungsstraße Sontheim-Bergenweiler zur Kläranlage Bergenweiler gepumpt. Anfallendes Regenwasser, insbesondere der Erschließungsflächen, wird über das vorhandene Grabensystem und ein zwischengeschaltetes Pufferbecken mit Leichtstoffrückhaltung dem Altarm der Brenz zugeführt. Der Graben soll die Funktion der Reinigung, Versickerung und Ableitung erfüllen.

Um einen gewissen Regenwasserrückhalt zu erreichen, soll das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über Zisternen mit Gießwasser- und Regenrückhaltewasseranteil gepuffert werden. Optional kann eine Retentionsmulde erstellt werden. Die Überläufe sind an den Graben bzw. an das Oberflächenwasserrohrsystem anzuschließen.

### **11.13.3 Befestigung von Oberflächen**

Um die Menge an zu bewirtschaftetem Regenwasser so gering wie möglich zu halten sind befestigte Oberflächen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

### **11.13.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Baufeldräumung

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

Bautätigkeiten im Bestand (Bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs)

Zur Vermeidung des Tötungsverbots sind vor Sanierungen und Umbauten am Bestand in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche artenschutzrechtliche Untersuchungen vorzunehmen.



## **11.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BimSchG**

### **Lärmschutzeinrichtungen**

Zum Schutz der künftigen Bewohner sind im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Hinsichtlich des Schienenlärms sind bei den westlich gelegenen Grundstücken passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden,

Die Berechnungen ergaben, dass die Lärmeinwirkungen von der Eisenbahnlinie Aalen - Ulm die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 für das "Allgemeine Wohngebiet" insbesondere in den Nachtzeiten von 22-6 Uhr überschreiten. Aus diesem Grund müssen bei allen im Plan mit S gekennzeichneten Grundstücken (insgesamt 6 Grundstücke im östlichen Teil des Bebauungsplanes) der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 -Schalldämmung von Fenstern (August 1987) in die Wohngebäude eingebaut werden. Somit werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

## **11.15 Pflanzgebote und Pflanzerverhaltungen**

Das Pflanzgebote und Pflanzverbindungen dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Es sind ausschließlich einheimische Baumarten und Obstbäume zu verwenden, um die heimische Artenvielfalt zu erhalten und zu unterstützen. Somit wird sichergestellt, dass das Plangebiet ein gesundes und ansprechendes Wohnumfeld bietet und sich in die Landschaft einfügt.

## **11.16 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern**

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden oberirdischen wie unterirdischen Stützbauwerke und ggf. Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich. Sie liegen teilweise auf den Baugrundstücken und müssen in die Gestaltung der Baugrundstücke einbezogen werden.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein Einfügen in das bestehende Ortsbild sicherzustellen wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachdeckungen und zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen. Um auch moderne Wohn- und Gebäudeformen zu ermöglichen, sind sowohl Satteldächer als auch Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

### **12.2 Anforderung an unbebaute Flächen**

#### **Einfriedungen**

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilien, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.



### 12.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachständer und Freileitungen nicht zulässig.

### 12.4 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

## 13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Bodenfunden, der geltenden Wasserschutzzone, der Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen, der bestehenden Richtfunkstrecke, Altlasten, Sichtfelder die über den Geltungsbereich hinausragen, Emissionen des Eigenbahnbetriebs, vorsorglichem Hochwasserschutz und dem Umgang mit Erdaushub enthalten.

## 14. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,54 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	2,27	64,1
Verkehrsflächen inkl. Fußwege und Versorgungsflächen	0,58	16,4
Öffentliche Grünflächen	0,66	18,7
Wasserfläche	0,03	0,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3,54</b>	<b>100</b>
<i>Darin enthalten:</i>		
<i>Fußwege</i>	<i>0,05</i>	<i>1,4</i>
<i>Spielplatz</i>	<i>0,03</i>	<i>0,8</i>

Tabelle 3: Übersicht Planungsstatistik  
(Quelle: Eigene Darstellung).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26

## **B ANHANG**

Anhang 1: Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG für den B-Plan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Sontheim an der Brenz, Dr. Andreas Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, vom 17.05.2023, Neu-Ulm



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 27

## C VERWENDETE GRUNDLAGEN

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN BADEN-WÜRTTEMBERG  
(2002): Landesentwicklungsplan

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan 2010

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND SONTHEIM AN DER BRENZ –  
NIEDERSTOTZINGEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

DR. ANDREAS SCHULER, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ARTENSCHUTZ  
(2023): Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG  
für den B-Plan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ Gemeinde Sontheim  
an der Brenz

GEMEINDE SONTHEIM AN DER BRENZ (1999): Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße“

GEMEINDE SONTHEIM AN DER BRENZ (2018): Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1.  
Änderung und Teilaufhebung“

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE  
(Baunutzungsverordnung BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE  
DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung PlanZV) in der aktuell  
gültigen Fassung

LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (Landesbauordnung LBO) in der  
aktuell gültigen Fassung

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG LUBW:  
<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml> (abgerufen am 07.07.2023)

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU LGRB: <https://maps.lgrb-bw.de/> (abgerufen am 07.07.2023)