

Gemeinde Sontheim an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“

Begründung – Vorentwurf

Plandatum: 28.11.2023

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:

Martin Todtenhaupt

B.Sc. Geographie

Projektnummer 223.10507.10

Lena Ahrens

B.Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS4

TABELLENVERZEICHNIS.....5

A BEGRÜNDUNG.....6

1.	Erfordernis der Planaufstellung.....	6
2.	Alternativenprüfung und Bedarfsbegründung	6
3.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	7
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	11
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	11
6.	Lage und Topographie.....	12
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	12
8.	Umweltrelevante Belange.....	14
9.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	17
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	18
11.	Örtliche Bauvorschriften.....	23
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	24
13.	Planungsstatistik.....	25

B UMWELTBERICHT.....26

C ANHANG.....27

D VERWENDETE GRUNDLAGEN28



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)	8
Abbildung 2:	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013.	11
Abbildung 3:	Ausschnitt Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50)	13



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A)	15
Tabelle 2:	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 nach Bauplätzen 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. Die Bauplätze aus dem rechtskräftigen Plan sind unerwartet schnell bebaut worden.

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung orientieren sich an dem seit dem 17.07.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1. Änderung und Teilaufhebung“.

Planungsziel ist, die die Teilaufhebungsbereiche aus dem rechtskräftigen Plan wieder als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um den Ortsrand städtebaulich sinnvoll abzuschließen.

Die Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Plan 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 Fläche des Plangebietes wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

2. 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 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 die Verwaltung 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.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 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 derzeitige 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.

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.

3.2 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.

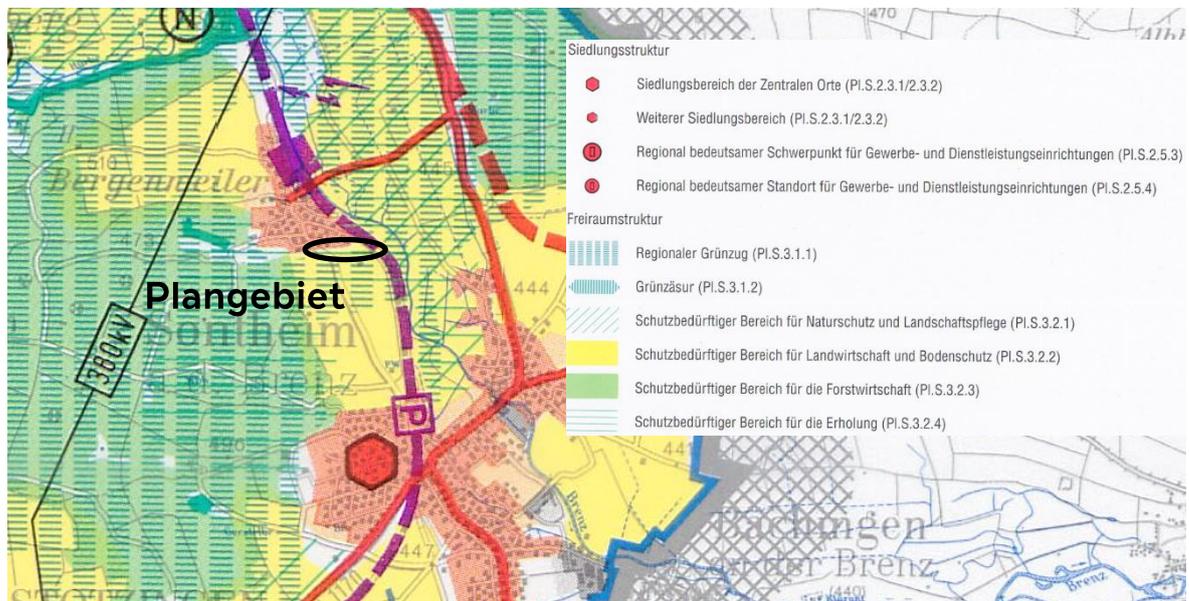


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

(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:



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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10

Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des 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 übergelagert, 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.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom Verwaltungsverband Sontheim-Niederstotzingen, Teilplan Sontheim/Brenz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

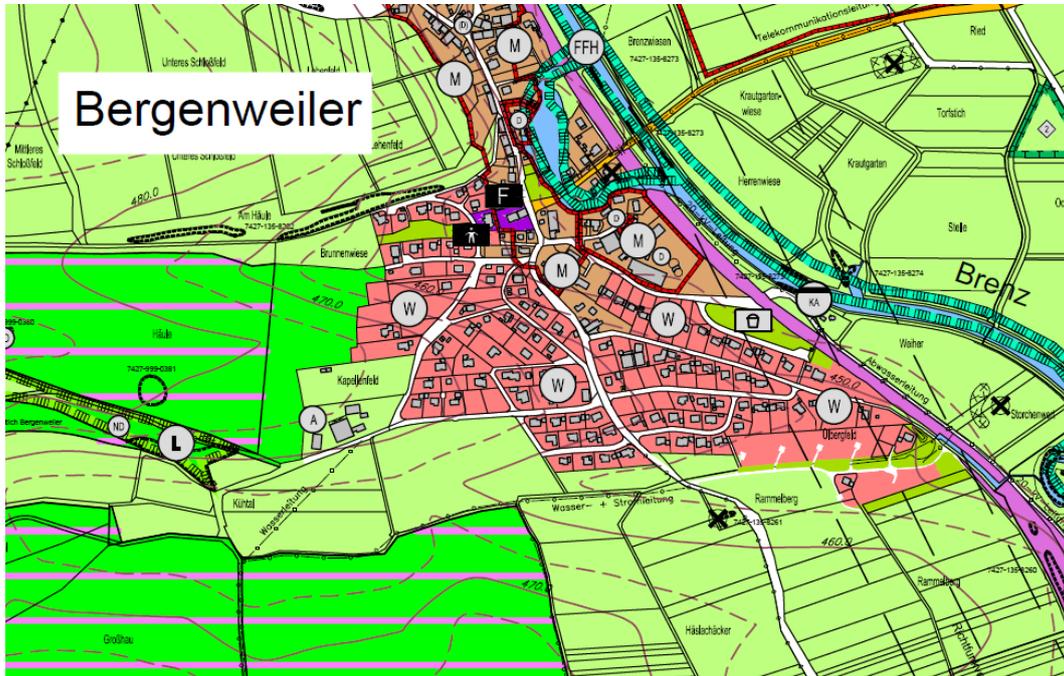


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013.

(Quelle: Gemeinde Sontheim an der Brenz).

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND UMFELD

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.

Nordöstlich und östlich grenzt der seit dem 17.07.2018 rechtskräftige Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1. Änderung und Teilaufhebung“ an.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgendes Flurstück der Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler:

Flurstück Nr.: 380.

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

Flurstücke Nr.: 364, 364/11, 364/26, 444, 716.

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

Flurstücke Nr.: 364/4, 364/19, 380/1, 380/3, 380/4, 380/5, 382, 383, 384, 421, 441, 445/4, 714.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

6. 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 der Bebauungspläne „Watzelsdorfer Straße“ und „Ölbergfeld – östlicher Teil“ an.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha. 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.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Watzelsdorfer Straße, über welche das Gebiet erschlossen ist, verläuft längs mittig durch den Geltungsbereich. Begleitend befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher im Osten außerhalb des Geltungsbereichs in eine Grünfläche zur Wasserrückhaltung mündet und hinter dem Bahndamm der Brenz zugeführt wird.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans schließt im Norden die gewachsene Siedlung des Ortsteils Bergenweiler an. Im Norden und Osten grenzt der Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 1. Änderung und Teilaufhebung“ an das Plangebiet. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

7.2 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 Llb2 für Grünlandnutzung gekennzeichnet.

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

Zustandstufe „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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

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.

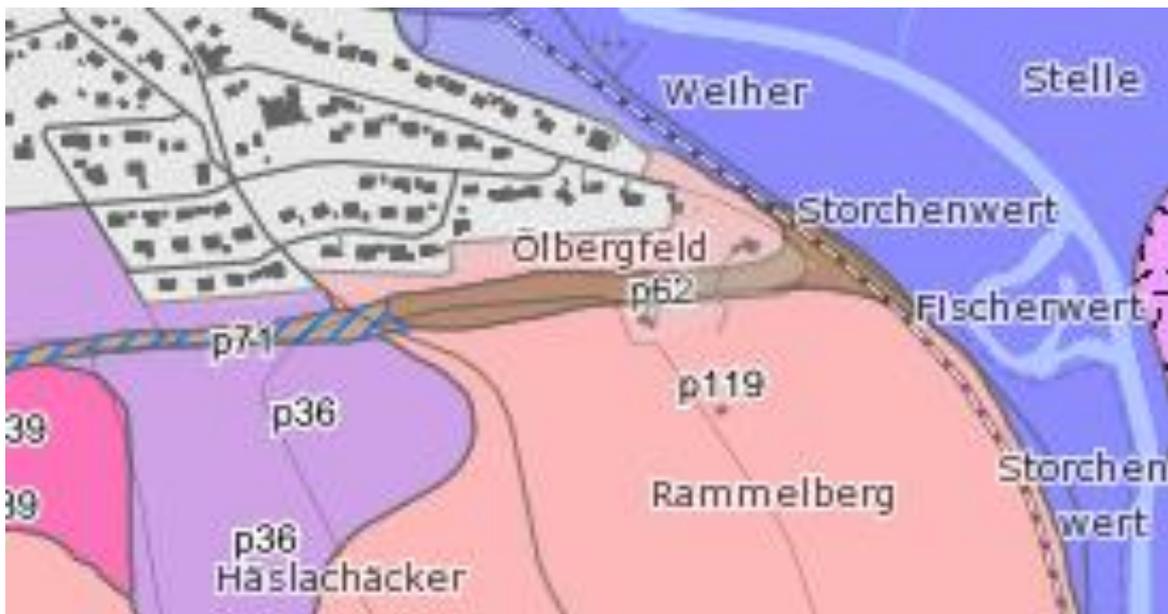


Abbildung 3: Ausschnitt Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50)

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

7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind vollständig in öffentlichem Eigentum.

7.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Watzelsdorfer Straße an die Gemeindeverbindungsstraße nach Sontheim (Kreuzung Allemannenstraße / Bergenweiler Weg / Watzelsdorfer Straße) in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14

erforderlichen Maße ausgebaut. Parallel dazu wird eine weitere Straße in der Mitte der Erweiterungsfläche geplant, um künftig eine Ringerschließung zu ermöglichen.

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

7.5 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.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelrohrleitungen dem Pumpwerk an der Wendeplatte (östlich außerhalb des Geltungsbereichs) 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.

8. UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 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 diesem 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.



Gebietsart	TA Lärm Immissionsricht- werte	16. BImSchV Immissionsgrenzwerte	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte
	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

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Alemannenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 5 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus bei 30 km/h ein Beurteilungspegel von ca. 46 dB(A) zur Tagzeit und 43 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Bergenweiler Weg mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 7 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus bei 50 km/h ein Beurteilungspegel von ca. 44 dB(A) zur Tagzeit und ca. 40 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Aalen-Ulm und der Gemeindeverbindungsstraße (Bergenweiler Weg bzw. Alemannenstraße). Die Auswirkungen des Verkehrslärmes sollen untersucht werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „LA23-227-G01-E01-01“ mit dem Datum 14.11.2023 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Tagzeit werden nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Nachtzeit in Teilen des Plangebietes eingehalten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit werden in weiten Teilen des Plangebietes eingehalten.

Die Überschreitungen zur Tagzeit treten nur in den Randbereichen des Plangebietes auf. Im Innenbereich werden die Orientierungswerte im Erdgeschoss eingehalten. Es kann daher im Plangebiet von einer entsprechend hohen Aufenthaltsqualität zur Tagzeit im Freien ausgegangen werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über den Bergenweiler Weg bzw. die Alemannenstraße. Es wird davon ausgegangen, dass jeweils die Hälfte des planbedingten Verkehrsaufkommens nach Norden (Bergenweiler, Herbrechtingen) und nach Süden (Sontheim a.d. Brenz) fährt.



Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an den am nächsten an den jeweiligen Straßen liegenden Wohnhäusern zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen 96 PKW-Fahrten täglich vom und zum Wohngebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -



10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 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.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Grundflächenzahl

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

10.2.2 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.

10.3 Höhenlage

Zur Festlegung der Höhenlage der Gebäude ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert. Diese ist für jedes geplante Baugrundstück separat festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen.

10.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

10.5 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.

10.6 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.

10.6.1 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.



10.6.2 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.

10.7 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.

10.8 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 sowie eine Anbindung des geplanten Spielplatzes an das Fußwegenetz.

10.9 Grünflächen

Es werden öffentliche und private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes.

10.9.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch der Retention und als Uferstreifen der öffentlichen Gewässer.

10.9.2 Private Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

10.9.3 Spielplatz

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

10.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Um das anfallende Regenwasser des Plangebiets und der angrenzenden Flächen zu sammeln und zu puffern wurden in der zeichnerischen Darstellung „Flächen zur



Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser“ festgesetzt. Diese führen das Wasser dem Regerrückhaltebecken östlich des Geltungsbereichs zu.

10.11 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.

10.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.12.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedektem 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.

10.12.2 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.

10.12.3 Befestigung von Oberflächen

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

10.12.4 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.



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

10.13.1 Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der ermittelten Pegel zur Tagzeit wird auf die Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Um die Immissionsorte im ersten Obergeschoss zur Nachtzeit zu schützen wäre eine Lärmschutzwand von mindestens 5 Metern Höhe erforderlich. Auf Grund städtebaulicher Gründe wird daher von der Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung abgesehen (siehe hierzu die Ausführungen in den entsprechenden Teilen der Begründung).

Stattdessen werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen sind dazu geeignet, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

Die sich durch den Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

10.13.2 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: „Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen.“ Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das Höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.



In der Fachwelt ist es umstritten, ob ein vom Gesetzgeber abgeschaffter „Schienenbonus“ von 5 dB für Lärmimmissionen von Schienenwegen durch die Vorgaben der DIN 4109-02 „Schallschutz im Hochbau“ in Form eines Pegelabzuges von 5 dB für die „Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen“ wieder eingeführt werden soll. Die Schalldämmmaße wurden in diesem Bebauungsplan ohne „Schienenbonus“ festgesetzt. Der Bauherr kann aber eigene Schalldämmmaße ermitteln (lassen), die gegebenenfalls mit „Schienenbonus“ festgelegt wurden, wenn dies bei dem zu errichtenden Bauwerk als sachgerecht zu sehen ist.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein „Wegorientieren“ oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

10.13.3 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von



Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

10.14 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote 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.

10.15 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.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 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, Zeldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

11.2 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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 24

Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

11.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachständer und Freileitungen nicht zulässig.

11.4 Stellplätze

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

12. 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, Emissionen des Eisenbahnbetriebs, haustechnischen Anlagen, Altlasten, Sichtfelder die über den Geltungsbereich hinausragen, vorsorglichem Hochwasserschutz, dem Umgang mit Erdaushub und der Zugänglichkeit der Normen enthalten.



13. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,29 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	0,87	67,4
Verkehrsflächen inkl. Fußwege und Versorgungsflächen	0,25	19,4
Öffentliche Grünflächen	0,17	13,2
Wasserfläche	0,004	0,3
Gesamtfläche	1,29	100
<i>Darin enthalten:</i>		
<i>Fußwege</i>	<i>0,02</i>	<i>1,4</i>
<i>Spielplatz</i>	<i>0,03</i>	<i>0,8</i>

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 26

B UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

- der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 27

C 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

Anhang 2: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Sontheim a.d. Brenz, Dipl.-Geogr. Thomas Pehl, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 14.11.2023, Augsburg



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 28

D 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)

DIPL.-GEOGR. THOMAS PEHL, BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH (2023):

Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens
zum Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde
Sontheim a.d. Brenz