

Gemeindeverwaltungsverband Sontheim an der Brenz - Niederstotzingen



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ÄNDERUNG IM PARALLELVERFAHREN

im Bereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und
Erweiterung“

Begründung – Vorentwurf

Plandatum: 28.11.2023

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim an der Brenz,

-nach Feststellungsbeschluss-

-nach Feststellungsbeschluss-

.....
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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Bearbeitung:

Martin Todtenhaupt

B.Sc. Geographie

Projektnummer 223.10507.10

Lena Ahrens

B.Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
TABELLENVERZEICHNIS.....	4
A ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
B LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS	6
C FLÄCHENVERÄNDERUNG	6
D UMWELTBERICHT	6
E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE.....	7



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom
05.03.2013 / 20.03.2013 5

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenanteile gültiger Flächennutzungsplan und künftige Flächenverteilung 6



A ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets am südlichen Ortsrand von Bergenweiler geschaffen werden.

Planungsziel ist es, das bestehende Wohngebiet „Watzelsdorfer Straße“ nach Westen hin zu erweitern, um weiteren Wohnraum mit 15 Bauplätzen zu schaffen.

Hierzu soll der Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“ aufgestellt werden, der südlich und westlich an den bestehenden Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 1. Änderung und Teilaufhebung“, rechtskräftig seit 2018, angrenzt.

Die beiden Erweiterungsflächen nordwestlich und südwestlich der Watzelsdorfer Straße sollen als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden. Um die Erschließung dieser Flächen sicherzustellen, muss der bestehende Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 1. Änderung und Teilaufhebung“ im Bereich der Straße geändert werden. Der vorher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich soll zukünftig weiterhin als Grünbereich bestehen, es werden lediglich Einfahrtsbereiche und Anschlüsse an die Watzelsdorfer Straße festgesetzt.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Vorhaben kann nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, weshalb dieser geändert werden muss.

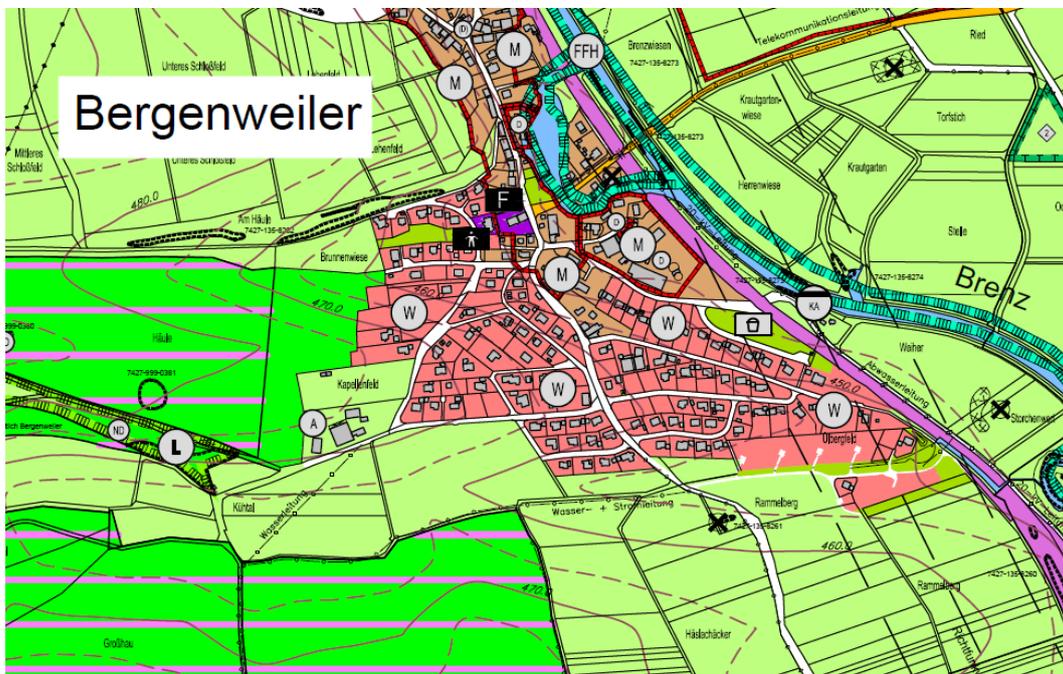


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013

(Quelle: Gemeinde Sontheim an der Brenz).



B LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsgebiet von Bergweiler, beidseits der Watzelsdorfer Straße, östlich der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Sontheim an der Brenz.

Im Norden und Osten schließt sich Einfamilienhausbebauung im Bereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße“ an.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

Der ca. 1,3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße – 2. Änderung und Erweiterung“, und somit der Flächennutzungsplanänderung umfasst das nachstehend genannte Flurstück der Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler:

Flurstück Nr.: 380, sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 364, 364/11, 364/26, 444, 716, jeweils Gemarkung Sontheim, Flur 1 Bergenweiler.

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.

C FLÄCHENVERÄNDERUNG

Die bisherige Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz sowie die geplante künftige Darstellung kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Flächenanteile gültiger Flächennutzungsplan		Flächenanteile nach Änderung des Flächennutzungsplans	
Fläche	ha	Fläche	ha
Wohnbauflächen	0	Wohnbauflächen	0,86
Innerörtliche Hauptverkehrszüge	0,16	Innerörtliche Hauptverkehrszüge	0,26
Grünflächen	0	Grünflächen	0,17
Flächen für die Landwirtschaft	1,13		
Summe	1,29	Summe	1,29

Tabelle 1: Flächenanteile gültiger Flächennutzungsplan und künftige Flächenverteilung
(Quelle: Eigene Darstellung).

D UMWELTBERICHT

- der Umweltbericht wird im Laufe des Verfahrens ergänzt -



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

IMMISSIONEN EISENBAHNBETRIEB

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

ALTLASTEN

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.