

Gemeindeverwaltungsverband
Sontheim an der Brenz – Niederstotzingen



4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN- ÄNDERUNG IM PARALLELVVERFAHREN

Teilplan Sontheim an der Brenz

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

Begründung – Entwurf

Plandatum: 21.03.2024

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim an der Brenz,

-nach Feststellungsbeschluss-

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

-nach Feststellungsbeschluss-

.....
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 EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG | 6 |
| 1 Landesentwicklungsplan | 6 |
| 2 Regionalplan | 7 |
| C LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETS | 10 |
| D FLÄCHENVERÄNDERUNG | 10 |
| E UMWELTBERICHT | 11 |
| F NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE | 11 |



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--------------|--|---|
| Abbildung 1: | Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013 | 5 |
| Abbildung 2: | Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte) | 7 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | | |
|------------|--|----|
| Tabelle 1: | Flächenanteile gültiger Flächennutzungsplan und künftige Flächenverteilung | 10 |
|------------|--|----|



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

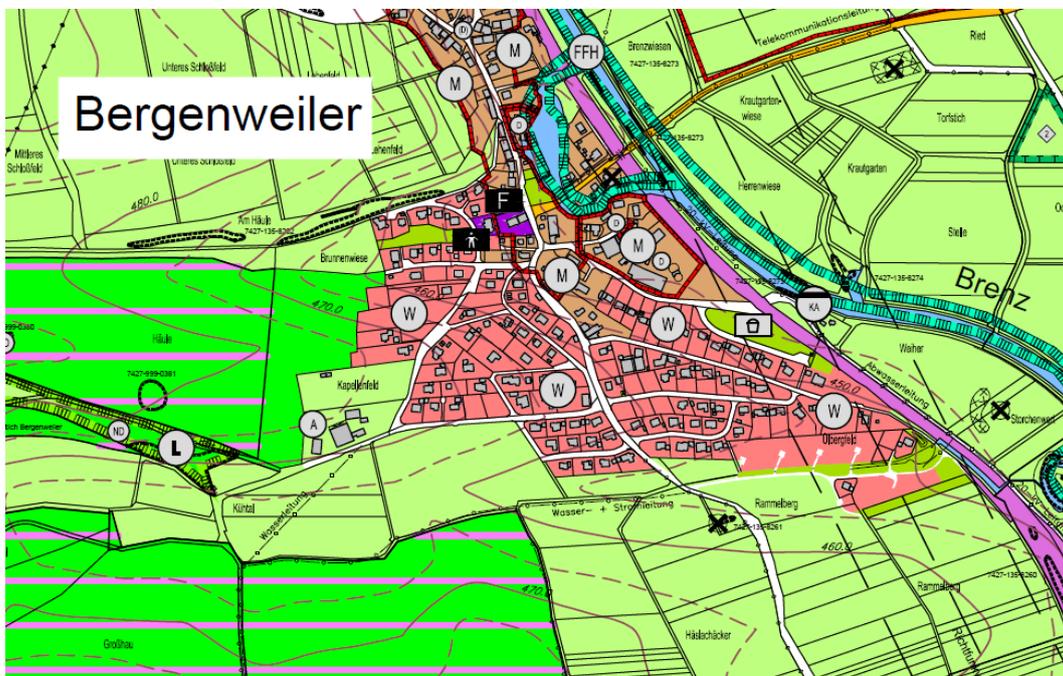


Abbildung 1: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B. vom 05.03.2013 / 20.03.2013

(Quelle: Gemeinde Sontheim an der Brenz).



B EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

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 die vorliegende Flächennutzungsplanänderung 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.

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 (Z) Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.



Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Den Grundsätzen und Zielen wird 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.

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.

2 REGIONALPLAN

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als Doppelzentrum ausgewiesen. Sontheim liegt auf einer Entwicklungsachse.

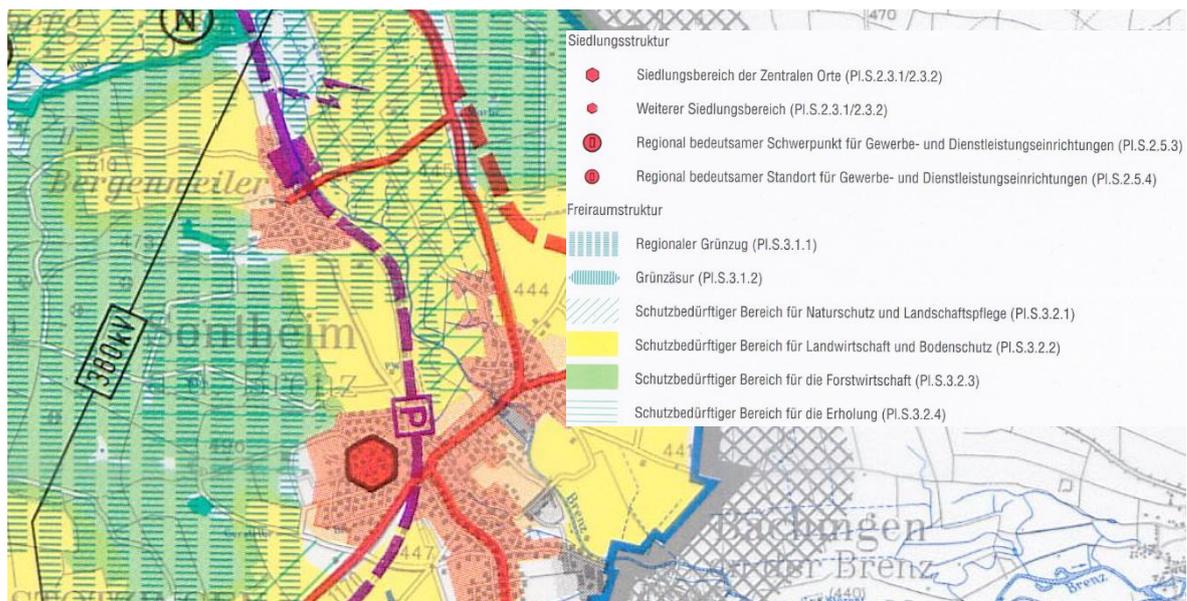


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg (Raumnutzungskarte)

(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2010).



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2010 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.

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 Bodendenkmale) 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 Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9

Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg wird aktuell fortgeschrieben. Aus der Regionalplanfortschreibung 2035 sind u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

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.

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 2010 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 für die Landwirtschaft heruntergestuft.

Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Planung, welcher im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden muss. Dies wird von der Gemeinde beachtet. Weiter südlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet der Landwirtschaft welches als Ziel zwingend eingehalten werden muss. In diese Anschlussfläche wird nicht eingegriffen.

Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, welcher im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Dies erfolgt insofern, als dass eine Alternativenprüfung durchgeführt und auch der Rückgriff auf mögliche innerörtliche Baulücken zur Nachverdichtung geprüft wurden. Die sichtlich positiven städtebaulichen Auswirkungen durch die Abrundung des Ortrandes sowie der Anschluss an die bereits bestehende (Verkehrs-)Infrastruktur und Erschließungsfläche durch den gewählten Planbereich, vermeiden neue bandartige Siedlungsentwicklungen in Bergenweiler. Im Übrigen wird in das



weiter südlich des Plangebiets liegende Vorranggebiet für die Landwirtschaft, welches als Ziel der Raumordnung zu beachten ist, nicht eingegriffen.

C 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.

D 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 | 0,93 |
| Innerörtliche Hauptverkehrszüge | 0,16 | Innerörtliche Hauptverkehrszüge | 0,25 |
| Grünflächen | 0 | Grünflächen | 0,11 |
| Flächen für die Landwirtschaft | 1,13 | | |
| Summe | 1,29 | Summe | 1,29 |

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



E UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von sämtlichen Bauleitplänen die Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch für die Änderung von Bauleitplänen.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim an der Brenz - Niederstotzingen erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten „Parallelverfahren“. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ wurde zeitgleich ausgearbeitet.

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf aus verfahrensökonomischen Gründen bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans, welche vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Watzelsdorfer Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ voll umfasst wird, wurden keine weiteren umweltrelevanten Merkmale erkannt, die zusätzlich hätten geprüft werden müssen. Daher wird an dieser Stelle im Wesentlichen auf die entsprechenden Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Watzelsdorfer Straße - 2. Änderung und Erweiterung“ mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Ergebnisse der Artenschutzprüfung verwiesen.

F 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 Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12

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.

STARKREGENEREIGNISSE

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)