

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
SONTHEIM - NIEDERSTOTZINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
1. ÄNDERUNG IM  
PARALLELVERFAHREN  
MIT DER AUFSTELLUNG DER  
BEBAUUNGSPLÄNE  
„Zwischen den Bahnen“, „Kehrweg“, „Kapellenfeld II“  
UND  
„Solarpark“  
UND DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„Eschenweg“

Feststellung

Plandatum: 05.12.2017

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Str. 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 96 22 0  
Telefax: 07322 - 96 22 05



INGENIEURE & PLANER

---

Bearbeitung:

*Projektnummer 214.08792.00*

**Stephanie Kleen**

M.Eng. Stadtplanung

**Sandra Gansloser**

Dipl.-Ing. (FH) M. Eng., Stadtplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A.</b> | <b>ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN BAHNEN“ .....</b>               | <b>4</b>  |
| 1.        | AUSZUG AUS DEM BISHER WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                     | 4         |
| 2.        | ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEREICH „ZWISCHEN DEN BAHNEN“ .....             | 5         |
| 3.        | HINWEISE .....                                                                | 6         |
| <b>B.</b> | <b>ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KEHRWEG“ .....</b>                           | <b>8</b>  |
| 1.        | AUSZUG AUS DEM BISHER WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                     | 8         |
| 2.        | ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEREICH „KEHRWEG“ .....                         | 9         |
| 3.        | HINWEISE .....                                                                | 10        |
| <b>C.</b> | <b>ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENFELD II“ .....</b>                   | <b>11</b> |
| 1.        | AUSZUG AUS DEM BISHER WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                     | 11        |
| 2.        | ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEREICH „KAPELLENFELD II“ .....                 | 12        |
| 3.        | HINWEISE .....                                                                | 13        |
| <b>D.</b> | <b>ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERSOLARPARK BEIM<br/>ZEILBAUM“ .....</b> | <b>14</b> |
| 1.        | AUSZUG AUS DEM BISHER WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                     | 14        |
| 2.        | ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BEREICH „BÜRGERSOLARPARK BEIM ZEILBAUM“ .....    | 15        |
| 3.        | HINWEISE .....                                                                | 16        |
| <b>E.</b> | <b>ÄNDERUNGEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ESCHENWEG“ .....</b>                  | <b>17</b> |
| 1.        | AUSZUG AUS DEM BISHER WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                     | 17        |
| 2.        | ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, BEREICH „ESCHENWEG“ .....                       | 18        |
| 3.        | HINWEISE .....                                                                | 19        |
| <b>F.</b> | <b>ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>                      | <b>20</b> |
| <b>G.</b> | <b>LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE .....</b>                                  | <b>23</b> |
| <b>H.</b> | <b>UMWELTBERICHT .....</b>                                                    | <b>24</b> |
| <b>I.</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>                                               | <b>25</b> |

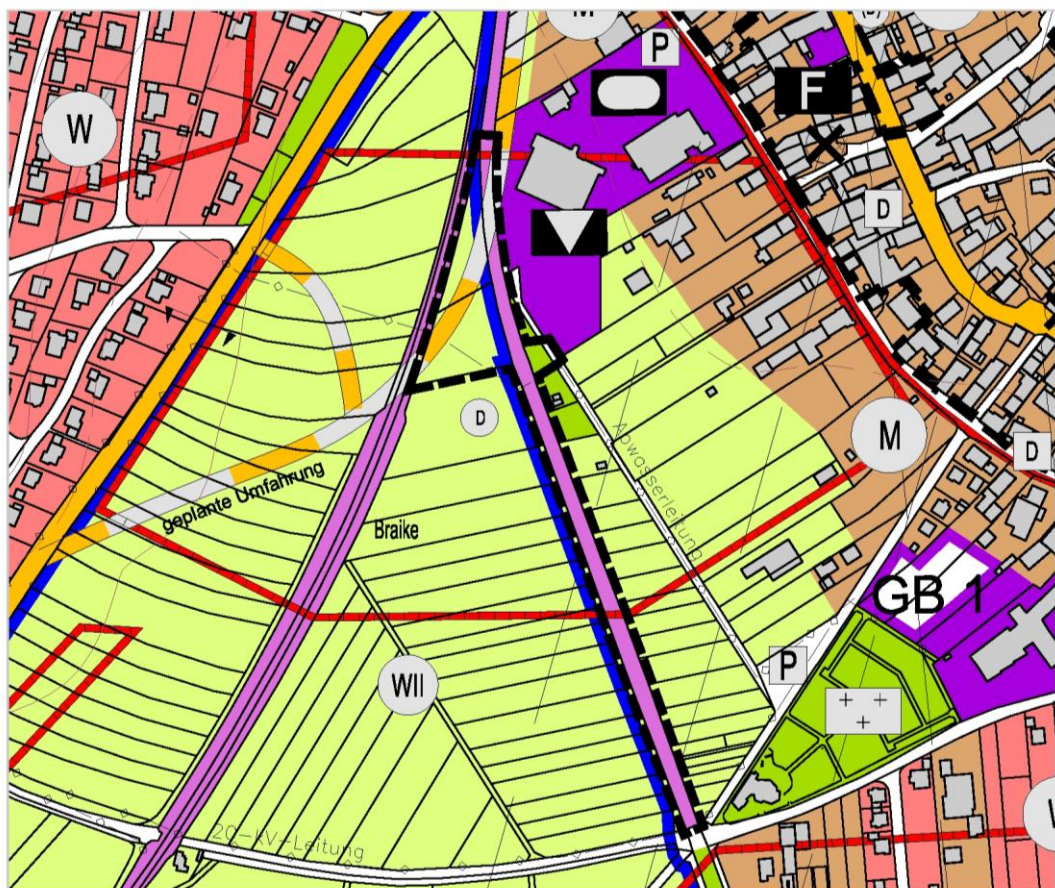
## A. ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN DEN BAHNEN“

### 1. Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

"Zwischen den Bahnen"

Fläche für die Landwirtschaft 0,3 ha

Bahnanlagen 0,5 ha



### Legende

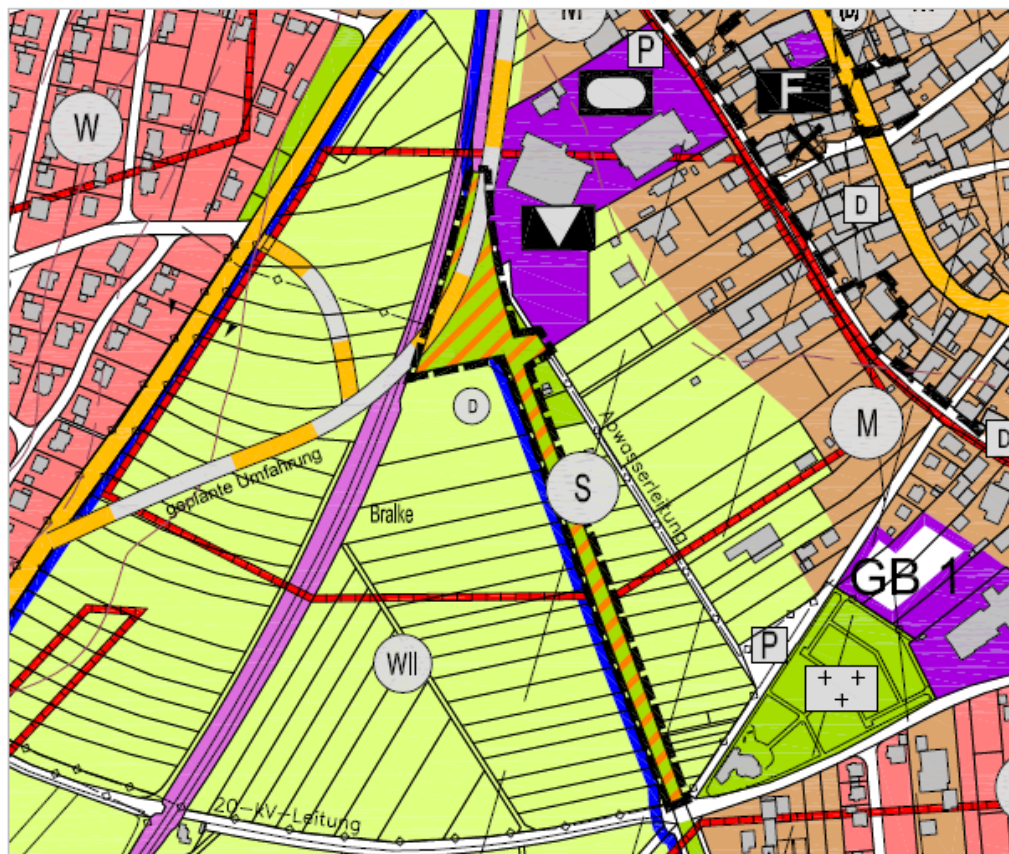
|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Änderungsbereich               |
|  | Grünflächen                    |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |
|  | Bahnanlagen                    |



M 1:5.000

## 2. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich „Zwischen den Bahnen“

"Zwischen den Bahnen"  
Sonderbaufläche 0,8 ha



### Legende

|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Änderungsbereich               |
|  | Sonderbaufläche                |
|  | Grünflächen                    |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |
|  | Bahnanlagen                    |



Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

(Siegel)

### 3. Hinweise

#### Denkmalschutz

Im Bereich der Änderung „Zwischen den Bahnen“ gibt es eine ausgedehnte Siedlung der Jungsteinzeit. Zudem gibt es Hinweise auf einen spätbronzezeitlichen Friedhof. Hierbei handelt es sich um archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz.

Diese Befundlage machen Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart notwendig. Diese werden auf Kosten des Bauträgers durchgeführt. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten diese Untersuchungen frühzeitig im Vorfeld der Erschließung erfolgen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.

Um in diesem Falle eine denkmalpflegerische Begleitung zu gewährleisten, wird darum gebeten, den Beginn sämtlicher Bauarbeiten in der betreffenden Fläche der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Prof. Dr. Claus-Joachim Kind, (Tel. 0711-904-45144, email: claus-joachim.kind@rps.bwl.de), zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG das zuständige Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84-2, Tel. 0711 - 904-45144) oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Heidenheim (07321- 32 10) umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84-2 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der gegebenenfalls notwendigen Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan „Zwischen den Bahnen“ liegt in der Wasserschutzzone III für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 16.04.2015.

Der Bebauungsplan „Kehrweg“ liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

### **Raumordnung**

Es wird auf den Plansatz 4.1.2.6 des Regionalplans hingewiesen:

4.1.2.6 (Z): Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverbreiterungen sind zu sichern. Dieses Ziel der Raumordnung ist zu beachten. Der Regionalplan sieht einen zweigleisigen Brenzbahnausbau vor, daher wurde auf Anregung des Regionalverbandes ein Korridor von 10 Metern zum bestehenden Gleis freigehalten.

### **Umfahrung**

Eine mögliche zukünftige Umfahrung wird sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan berücksichtigt und ist weiterhin möglich.

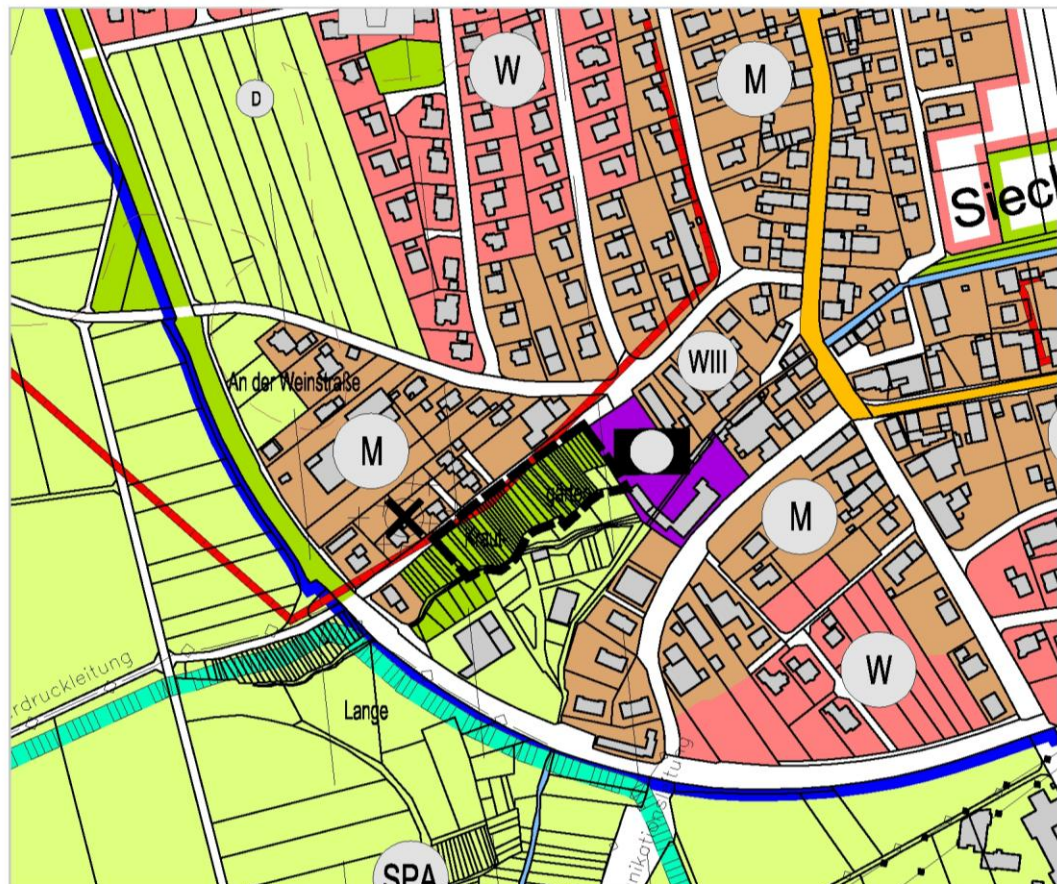
## B. ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KEHRWEG“

### 1. Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

"Kehrweg"

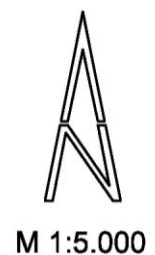
Grünfläche 0,41 ha

Flächen für die Landwirtschaft 0,02



### Legende

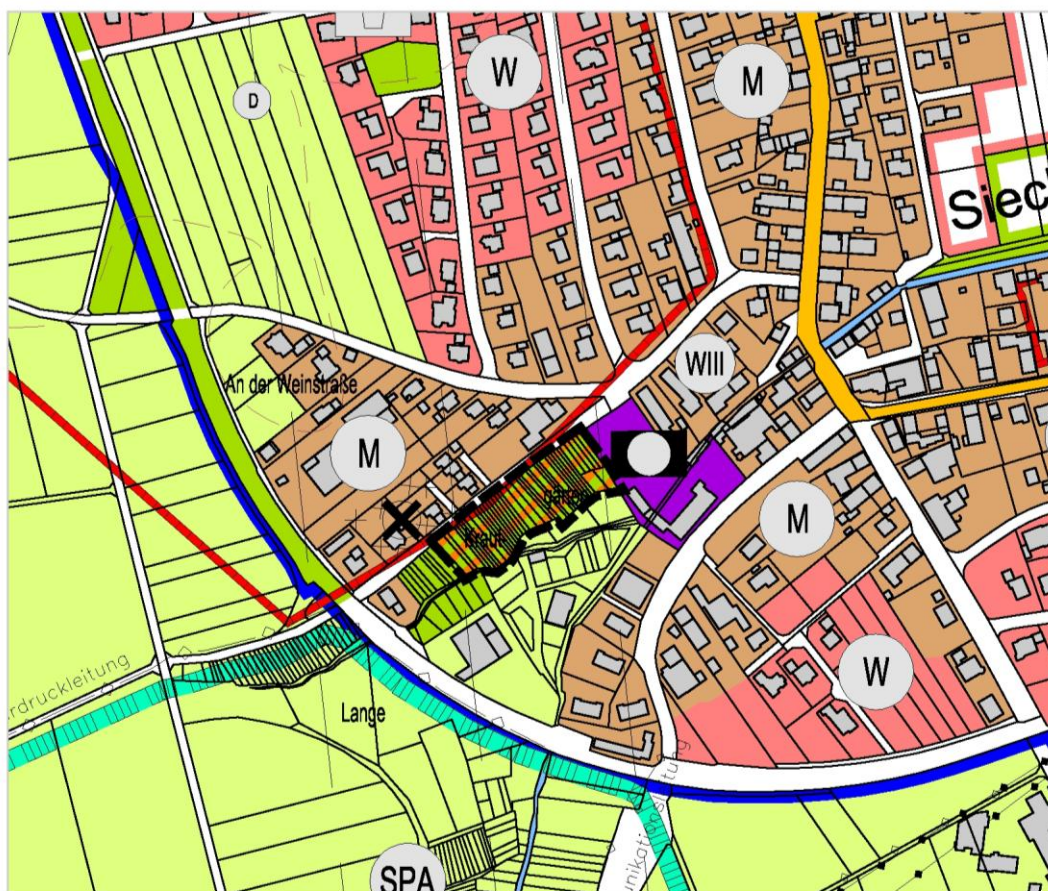
|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Änderungsbereich               |
|  | Grünflächen                    |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |



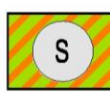
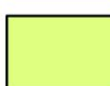
## 2. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich „Kehrweg“

"Kehrweg"

Sonderbaufläche 0,43 ha



### Legende

-  Änderungsbereich
-  Sonderbaufläche
-  Grünflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft



M 1:5.000

Sontheim / Niederstotzingen, .....

(Siegel)

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

### **3. Hinweise**

#### **Denkmalschutz**

Nördlich der FNP-Änderung „Kehrweg“ befindet sich eine römische Straßenstation und römische Gräberfelder als archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die römischen Befunde bis in den Änderungsbereich hineinziehen.

Um in diesem Falle eine denkmalpflegerische Begleitung zu gewährleisten, wird darum gebeten, den Beginn sämtlicher Bauarbeiten in der betreffenden Fläche der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Prof. Dr. Claus-Joachim Kind, (Tel. 0711-904-45144, email: claus-joachim.kind@rps.bwl.de), zwei Wochen im Voraus mitzuteilen.

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG das zuständige Landesamt für Denkmalpflege (Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84-2, Tel. 0711 - 904-45144) oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Heidenheim (07321- 32 10) umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84-2 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der gegebenenfalls notwendigen Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **Wasserschutz**

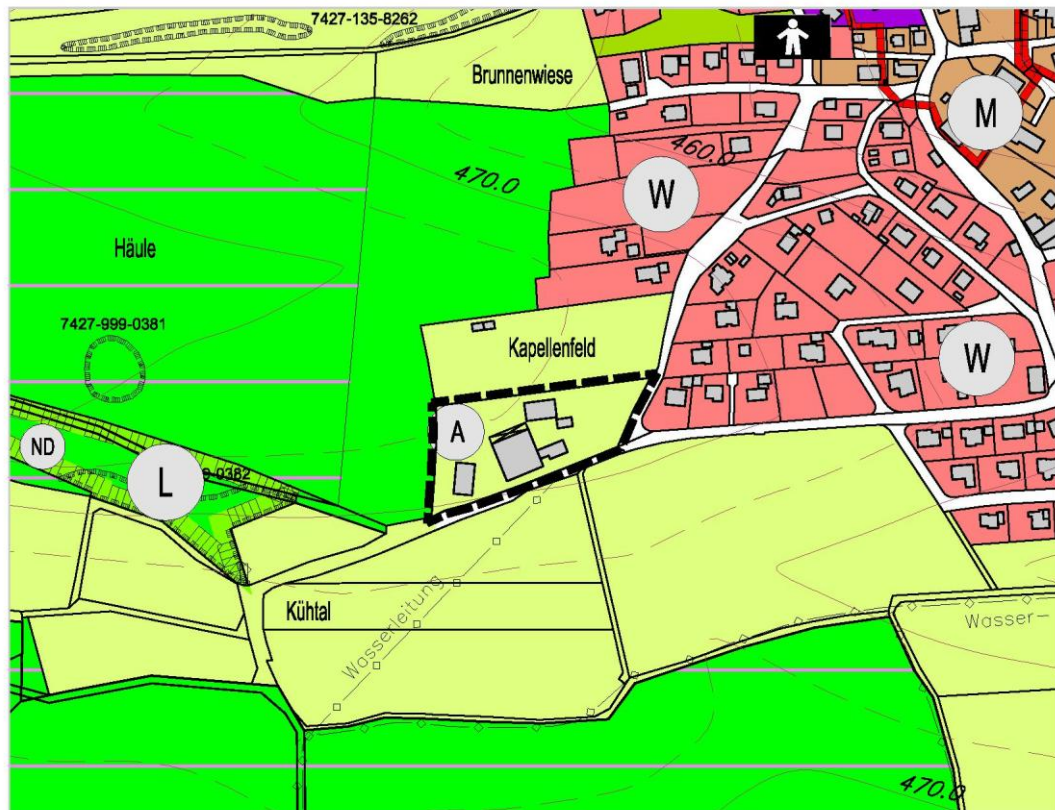
Der Bebauungsplan „Kehrweg“ liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

## C. ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KAPELLENFELD II“

### 1. Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

"Kapellenfeld II"

Fläche für die Landwirtschaft 0,75 ha



### Legende

|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Änderungsbereich               |
|  | Wohnbaufläche                  |
|  | Gemischte Baufläche            |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |
|  | Flächen für den Wald           |

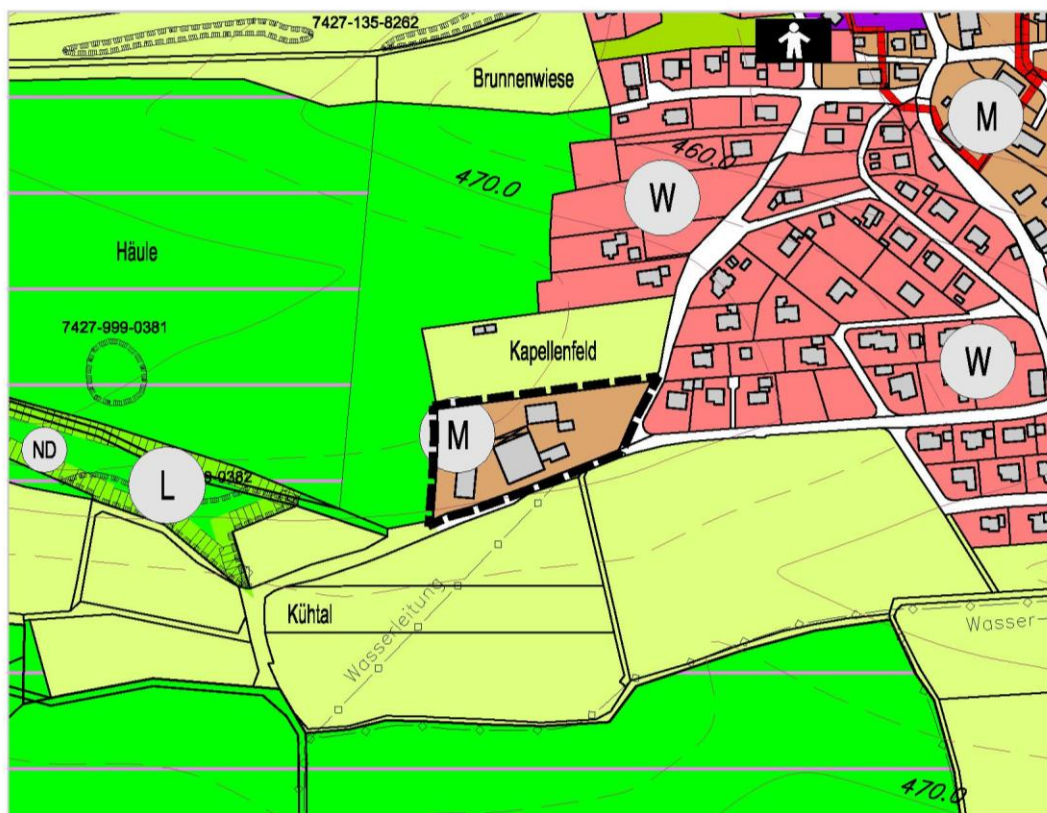


M 1:5.000

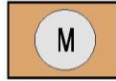
## 2. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich „Kapellenfeld II“

"Kapellenfeld II"

Gemischte Baufläche (Dorfgebiet) 0,75 ha



### Legende

-  Änderungsbereich
-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für den Wald



M 1:5.000

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

(Siegel)

### **3. Hinweise**

#### **Wasserschutzgebiet**

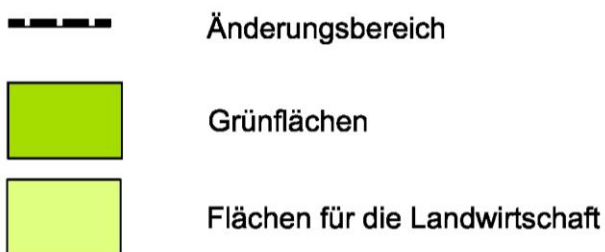
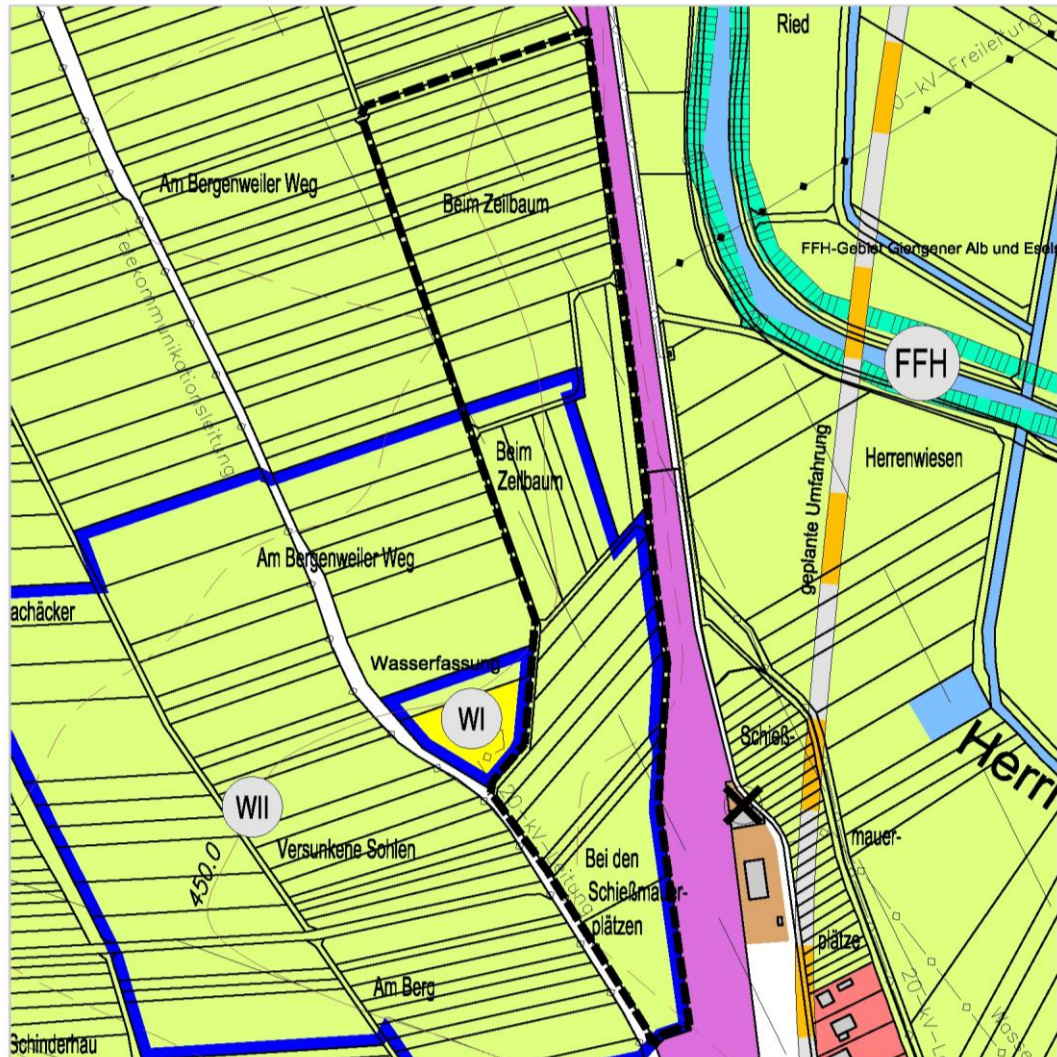
Der Bebauungsplan liegt in der Wasserschutzzone III des Gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

## D. ÄNDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÜRGERSOLARPARK BEIM ZEILBAUM“

### 1. Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

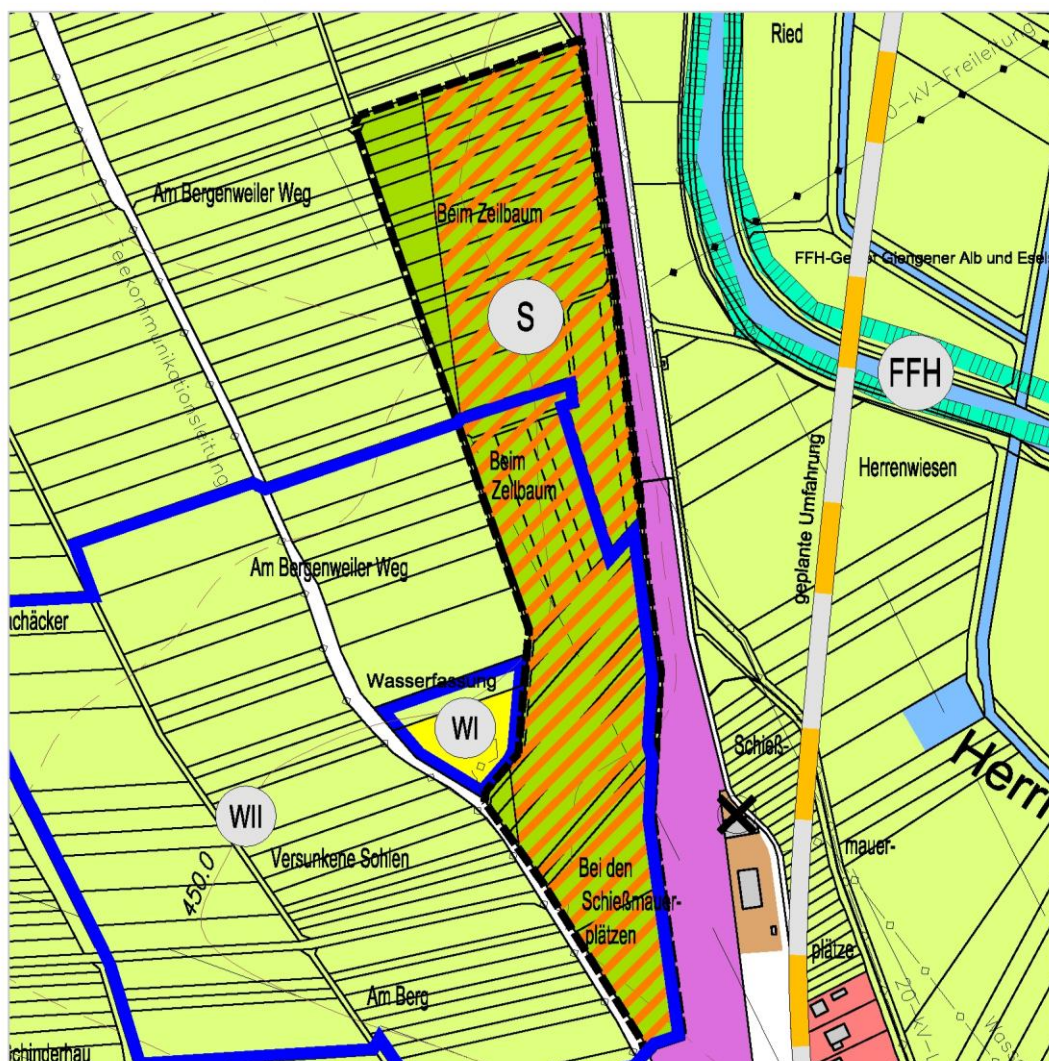
"Bürgersolarpark beim Zeilbaum"

Fläche für die Landwirtschaft 6,5 ha



## 2. Änderung Flächennutzungsplan Bereich „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“

Sonderbaufläche 5,9 ha Grünfläche 0,6 ha



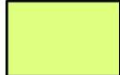
Änderungsbereich



Sonderbaufläche



Grünflächen



Flächen für die Landwirtschaft



M 1:5.000

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

(Siegel)

### 3. Hinweise

#### **Wasserschutzgebiet**

Beim Bebauungsplan „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“ liegen die nördlichen Flurstücke in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

Die südlichen Flurstücke liegen in der rechtskräftigen Wasserschutzzone II (WSZ II) für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen 1 und 2 „Versunkene Sohlen“ des Zweckverbands Brenzgruppe. Hier gilt die Rechtsverordnung vom 08.08.1990.

#### **ÖPNV und Straßenbau**

Es wird auf den Plansatz 4.1.2.6 des Regionalplans hingewiesen:

4.1.2.6 (Z): Die in der Raumnutzungskarte dargestellten Trassenverbreiterungen sind zu sichern.

Dieses Ziel der Raumordnung ist zu beachten. Dementsprechend ist bei der Ausgestaltung des Solarparks darauf zu achten, dass der zweigleisige Ausbau weiterhin möglich ist und dem genannten Ziel nicht widersprochen wird.

#### **Flurbilanz**

Die Flurbilanz ergibt sich aus der Bodengüte, die durch die Ackerzahlen ausgedrückt werden sowie der Vorrangflure der Wirtschaftsfunktionenkarte. Die Wirtschaftsfunktionenkarte teilt die Flächen der Vorrangflur Stufe II zu. Dies sind überwiegend landbauwürdige Flächen auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten. Flächen der Vorrangflur I kommen in Sontheim, sowie im gesamten Landkreis Heidenheim, nicht vor. Somit gehören die Böden und Standorte der Vorrangflur II zu den besten in Sontheim vorkommenden Böden und Standorte.

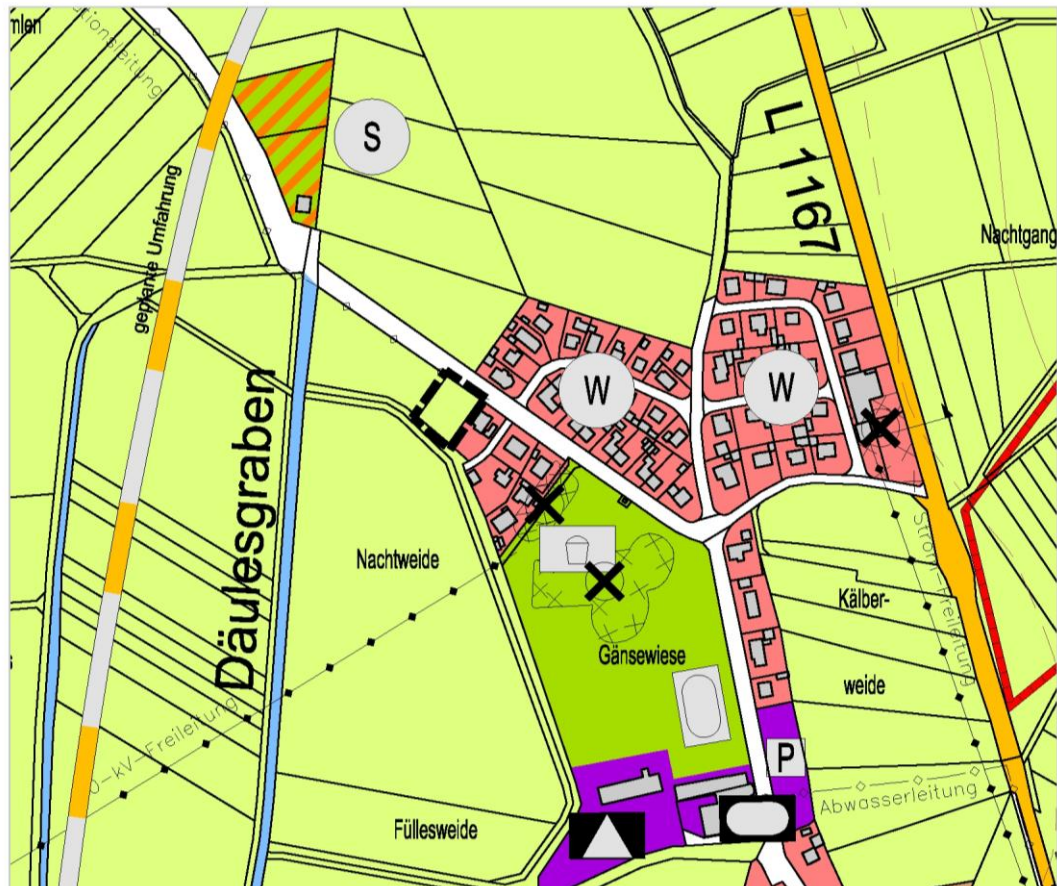
Die Acker- und Grünlandzahlen der Flächen bewegen sich zwischen 28 und 60. Vor allem die intensiven Ackerflächen im Norden des Plangebiets weisen nur sehr geringe (28-40) Wertzahlen auf. Sie gehören damit zu den geringwertigen Flächen in Sontheim. Die Flächen können weiterhin als Weide und somit landwirtschaftlich genutzt werden.

## E. ÄNDERUNGEN ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG „ESCHENWEG“

### 1. Auszug aus dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan

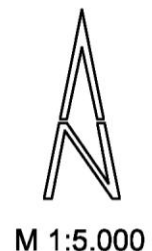
"Eschenweg"

Fläche für die Landwirtschaft 0,1 ha



### Legende

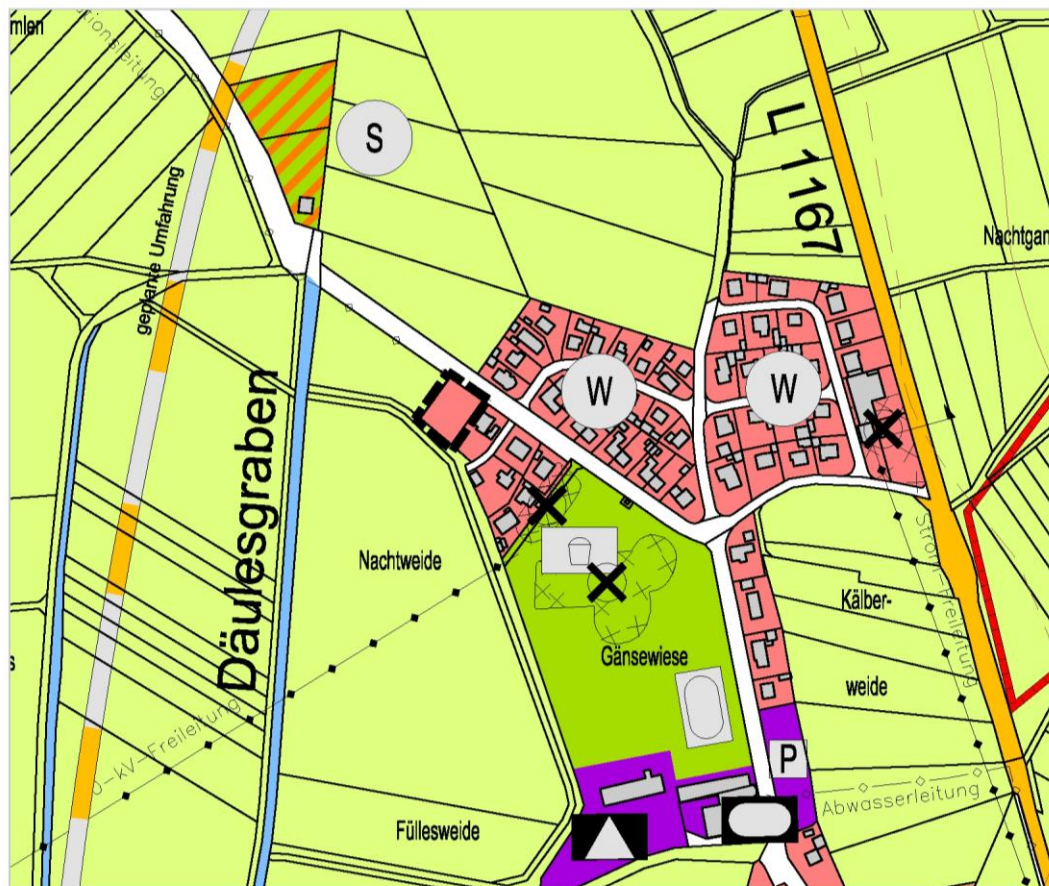
|                                                                                     |                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|  | Änderungsbereich               |
|  | Wohnbaufläche                  |
|  | Grünflächen                    |
|  | Flächen für die Landwirtschaft |



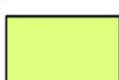
## 2. Änderung Flächennutzungsplan, Bereich „Eschenweg“

„Eschenweg“

Wohnbaufläche 0,1 ha



### Legende

-  Änderungsbereich
-  Wohnbaufläche
-  Grünflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft



M 1:5.000

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

(Siegel)

### **3. Hinweise**

#### **Wasserschutzgebiet**

Der Bebauungsplan „Eschenweg“ liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1, ist zu beachten.

## **F. ERFORDERNIS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

In der Gemeinde Sontheim an der Brenz laufen derzeit vier Bebauungsplanverfahren und die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung. Die jeweiligen Vorhaben sind nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Sontheim - Niederstotzingen entwickelt, weshalb dieser geändert werden muss.

### **Anlass Bebauungsplan „Zwischen den Bahnen“**

Zwischen der Bahnlinie Ulm – Aalen und dem stillgelegten Bahngleis der Brenzbahn in Sontheim an der Brenz ist die Ausweisung eines Sondergebiets geplant, um den Bau einer Halle für Vereinszwecke zu ermöglichen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft und Bahnanlage ausgewiesen. Des Weiteren ist im Plangebiet eine geplante örtliche Entlastungsstraße verzeichnet. Da hier der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim nicht mehr den derzeitigen Planungen entspricht, soll dieser fortgeschrieben werden.

Anlass gibt das konkrete Vorhaben des gemeinnützigen Vereins „Interessengemeinschaft Sontheim für Brauchtum und Technik e.V.“ (IGS). Die IGS möchte am stillgelegten Bahngleis der Brenzbahn in Sontheim eine Lagerhalle für historische Gerätschaften und einen Bahnsteig für die historische Diesellok des Vereins, die auf dem stillgelegten Bahngleis betrieben wird, errichten. Der Bedarf für eine Lagerhalle besteht, da der im Jahr 2010 gegründete gemeinnützige Verein einen zentralen Ort für die Lagerung der historischen Gerätschaften benötigt. Die Umsetzung des Vorhabens bietet sich im Bereich des stillgelegten Gleises der Brenzbahn in Sontheim an, da der Verein dieses für seine kulturellen Aktivitäten nutzt.

Zur Bestandssicherung soll das stillgelegte Gleis als Sondergebietsfläche mit aufgenommen werden.

### **Anlass Bebauungsplan „Kehrweg“**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kehrweg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ am südwestlichen Ortsrand von Sontheim an der Brenz geschaffen werden.

Anlass für den Bebauungsplan gibt ein konkretes Bauvorhaben auf den Grundstücken 2662, 2663/1, 2663/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666 und 2667, hier soll ein ländlich geprägtes Wohnhaus mit Garage und kleinen Pferdestallungen oder Boxen für die Hobbypferdehaltung errichtet werden. Die Gemeinde möchte das Bauvorhaben unterstützen und im gleichen Zug Bauland für ein ähnliches Vorhaben vorhalten, da Wohnen mit Pferden in der heutigen Gesellschaft durchaus vermehrt von Bürgern nachgefragt wird. Besonders in Sontheim ist dies ein Thema, da hier der Reit- & Fahrverein Unteres Brenztal e.V. mit zahlreichen Reitern ansässig ist.

Durch die Vorhaltung einer Fläche mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ für ein weiteres Vorhaben dieser Art kann die Gemeinde die städtebauliche Entwick-

lung besser steuern und diese Nutzungsform gezielt in diesen Teilbereich von Sontheim lenken. Eine Ansiedlung an anderer Stelle / im Außenbereich wird vermieden.

Die geplante Nutzung und der Standort bieten sich für die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ im Sinne des § 11 BauNVO an, da im unmittelbaren Anschluss zum Baugebiet der Außenbereich beginnt und für die Pferdehaltung die angrenzenden Weiden im Süden genutzt werden können. Auch die südlich und östlich angrenzende Ortslage ist durch landwirtschaftliche Betriebsstellen geprägt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Bodendenkmal und eine Altlastfläche verzeichnet. Südwestlich des Plangebiets befindet sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Donauried“. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher soll die Fläche umgewandelt und einer Bebauung zugeführt werden.

#### **Anlass Bebauungsplan „Kapellenfeld II“**

Die Gemeinde Sontheim möchte auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist, eine Gemische Baufläche ausweisen.

Anlass für die Änderung ist eine konkrete Bauanfrage aus der Familie des Hofbesitzers zum Bau eines Einfamilienhauses in direkter Nachbarschaft zur bestehenden Hofstelle. Mit der Darstellung wird die beschriebene Hofstelle planungsrechtlich gesichert und die Möglichkeit zum Bau eines Einfamilienhauses geschaffen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und grenzt direkt an Wohnbebauung an. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden, daher soll dieser geändert werden.

#### **Anlass Bebauungsplan „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“**

Mit diesem Bebauungsplan soll der politische Wille nach erneuerbaren Energien umgesetzt werden und der Nachfrage nach Photovoltaikanlagen nachgekommen werden. Ein Unternehmen für erneuerbare Energien steht als Betreiber bereit. Die Fläche des Plangebiets liegt in einem 110 m breiten Streifen an der Bahnlinie Ulm – Aalen / Ellwangen. Um Baurecht zu erlangen, wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Gemeinde Sontheim plant auf einer Fläche, die im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, eine Sonderbaufläche für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage. Es wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt, in der auch die Belange der Landwirtschaft behandelt und bewertet wurden. Die Alternativenprüfung liegt dem Anhang der Begründung des Bebauungsplans „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“ bei.

#### **Anlass Einbeziehungssatzung „Eschenweg“**

Der Gemeinde Sontheim liegt eine Bauvoranfrage über die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf einer Teilfläche des Flurstücks 2936, Gemarkung Brenz vor. Das Grundstück liegt im Westen des

Teilortes Brenz, Gemeinde Sontheim. Hierbei handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück, das direkt an bestehende Bebauung anschließt. Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung soll für das Grundstück Baurecht geschaffen und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und grenzt direkt an Wohnbebauung an. Die Einbeziehungssatzung kann nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit den Bauleitplanverfahren Bebauungsplan „Zwischen den Bahnen“, Bebauungsplan „Kehrweg“, Bebauungsplan „Kapellenfeld II“, Bebauungsplan „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“ und der Einbeziehungssatzung „Eschenweg“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

## **G. LAGE UND GRÖSSE DER PLANGEBIETE**

### **Bereich „Zwischen den Bahnen“**

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 3925/1, 3926/2, 3933 sowie teilweise die Flurstücke 3906, 3010/7 und 3933, jeweils Gemarkung Sontheim und hat eine Größe von ca. 0,9 Hektar. Östlich des Planbereichs befindet sich in die Hermann-Eberhart-Halle der Gemeinde Sontheim. Das Gelände ist weitestgehend eben.

### **Bereich „Kehrweg“**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Sontheim an der Brenz westlich des Bauhofs und umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durchweg ebenes Gelände.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke: 2590/28, 2590/16, 2634, 2635, 2636/1, 2636/2, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655/1, 2655/2, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660/1, 2660/2, 2661, 2662, 2663/1, 2663/2, 2664, 2665/1, 2665/2, 2666, 2667 und 2668, jeweils Gemarkung Sontheim.

### **Bereich „Kapellenfeld II“**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bergenweiler südlich des Kreislehrgartens und umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein durchweg ebenes Gelände.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 476 und 476/1 der Gemarkung Bergenweiler.

### **Bereich „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“**

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Sontheim, westlich der Bahnlinie Ulm – Aalen. Am Plangebiet westlich liegt die Wasserfassung Versunkene Sohlen.

Das Gelände steigt von Süden und von der Bahnlinie aus an. Im oberen westlichen Drittel der Planfläche liegt der höchste Geländepunkt.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 4039, 4040, 4041, 4041/1, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4077, 4078, 4079, 4080, 4083, 4084, 4081, 4082, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4090, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, jeweils Gemarkung Sontheim.

### **Bereich „Eschenweg“**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Brenz und umfasst Teilflächen der Flurstücke 2936 und 2937, Gemarkung Brenz. Die Flächengröße beträgt 1800 qm.

## **H. 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 Umweltberichte zu den Bebauungsplänen „Zwischen den Bahnen“, „Kehrweg“, „Kapellenfeld II“ und „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“ wurden zeitgleich ausgearbeitet. Zur Einbeziehungssatzung „Eschenweg“ wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erstellt und Art und Umfang von Eingriffen in Natur und Landschaft bewertet.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung 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 zu den Bebauungsplänen „Zwischen den Bahnen“, „Kehrweg“, „Kapellenfeld II“ und „Bürgersolarpark beim Zeilbaum“ sowie zu den Ausführungen der Einbeziehungssatzung „Eschenweg“ verwiesen.

## I. VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeindeverwaltungsverband Sontheim - Niederstotzingen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 12.11.2015 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / Vorgezogene Behördenbeteiligung

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 10.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.12.2015 bis 01.02.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.12.2015 bis 18.02.2016 statt.

### 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeindeverwaltungsverband Sontheim – Niederstotzingen hat am 31.05.2017 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.05.2017 und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### 4. Öffentliche Auslegung (Offenlage) / Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Flächennutzungsplanänderung vom 31.05.2017 sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2017 bis einschließlich 31.07.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 5. Feststellungsbeschluss

Nach abschließender Behandlung der Anregungen fasst der Gemeindeverwaltungsverband in seiner Sitzung am 05.12.2017 den Feststellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....  
Matthias Kraut  
Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

(Siegel)

### 6. Genehmigung

Das Landratsamt Heidenheim hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid ..... vom ..... gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.  
Heidenheim, .....

.....  
Thomas Reinhardt, Landrat

(Siegel)

## 7. Ausfertigung

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....

(Siegel)

Matthias Kraut

Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband

## 8. Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit seit dem ..... wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Sontheim bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sontheim / Niederstotzingen, .....

.....

(Siegel)

Matthias Kraut

Vorsitzender Gemeindeverwaltungsverband