



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Riegele II“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 21.05.2019

Aufgestellt
Hermaringen,.....

-nach Satzungsbeschluss-

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

Anerkannt und ausgefertigt
Sontheim a.d.B.,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Matthias Kraut, Bürgermeister



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

Projektnummer: 218.10007.00

Bearbeitung:

Stephanie Schwarzinger
M.Eng. Stadtplanung
B.Sc. Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung	4
1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Alternativenprüfung.....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung	5
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	6
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
6.	Lage und Topographie	6
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	11
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen soll am westlichen Ortsrand von Sontheim ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt werden. Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Dieses stellt die Grundlage für den Bebauungsplan dar. Die Erschließung wird über bestehende und geplante Straßen sichergestellt. Grünordnerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan integriert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13 b BauGB. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Gemeinde Sontheim ist bemüht vorrangig Flächen der Innenentwicklung zu nutzen. Derzeit stehen der Gemeinde jedoch keine Flächen für die hohe Nachfrage zur Verfügung. Auch alternative Flächen stehen aufgrund der eigentümlichen Situation nicht zur Verfügung. Das Plangebiet bietet sich an der vorgesehenen Stelle an, da es direkt an bestehendes Wohngebiet anschließt und bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Innerhalb des Planbereichs wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, in welchem zwei verschiedene Erschließungsmöglichkeiten diskutiert wurden. Die Entscheidung fiel auf die Variante mit Gehweg.



Städtebauliches Konzept – Variante mit Gehweg, eigene Darstellung

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Im Zuge des Bebauungsplans „Riegele II“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Baden-Württemberg von 2002 von Bedeutung:

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

3.2.1 G

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung soll sich an den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden ausrichten; sie soll für alle Teile der Bevölkerung eine ausreichende und angemessene Versorgung mit Wohnraum gewährleisten und die Standort-, Umwelt- und Lebensqualität in innerörtlichen Bestandsgebieten verbessern. Die Situation von Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen sowie sich wandelnde gesellschaftliche Rahmenbedingungen und kriminalpräventive Aspekte sind in der Stadtplanung und beim Wohnungsbau zu berücksichtigen. Bauliche, soziale und altersstrukturelle Durchmischungen sind anzustreben.

3.2.2 G

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs sind vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen

3.2.4 G

Baumaßnahmen sollen sich hinsichtlich Art und Umfang in die Siedlungsstruktur und die Landschaft einfügen. Auf Flächen sparende Siedlungs- und Erschließungsformen und ein belastungsarmes Wohnumfeld ist zu achten.

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 der Ziele und Berücksichtigung der Grundzüge

Es wird nur so viel Fläche als Bauland ausgewiesen, wie derzeit die Nachfrage besteht. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen und wird auf das geringstmögliche Maß beschränkt. Für die derzeitige hohe Nachfrage stehen keine Innentwicklungsflächen zur Verfügung. Eine Zersiedelung findet nicht statt. Es wird an bestehendes Wohngebiet angeschlossen und der neue Ortrand harmonisch abgerundet.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringstmöglichen Maß beansprucht. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept kann das Plangebiet bestmöglich ausgenutzt und so Flächen gespart werden.

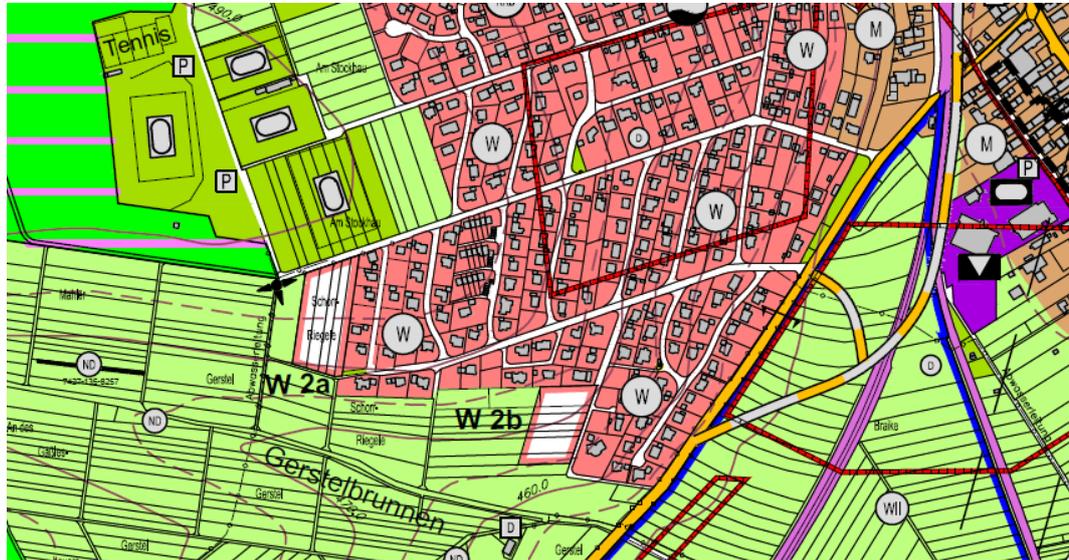
3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. Sontheim liegt auf einer Entwicklungsachse. Das Plangebiet wird als Siedlung (Wohnen)

in Planung im Regionalplan dargestellt und widerspricht der Darstellungen des Regionalplans somit nicht.

3.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist der Planbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim a.d.B.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zu einem kleinen Teilbereich der Bebauungsplan „Riegele“. Ansonsten besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Osten grenzt der Bebauungsplan „Riegele“ an das Plangebiet. Im Norden befindet sich das Sportzentrum Sontheim und im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim: Flurstück-Nr. 4525, 4526, 4527, 4528, 4529, 4532, 4537 (teilweise), 4560 (teilweise),

Folgende Flurstück grenzen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an: Flurstück-Nr. 4441, 4520/7, 4520/8, 4520/9, 4520/10, 4520/11, 4520/12, 4531, 4537/1, 4537/2, 4533

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet im Südwesten des Ortsteils Sontheim und umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha. Das Gelände des Plangebiets fällt von Nord nach Süd um ca. 10,0 m.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Bebauungsplans „Riegele“ wird die Fläche als öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche genutzt.

Im Westen grenzt Wohnbebauung an. Im Süden und Westen werden die Flächen größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich das Sportzentrum Sontheim.

7.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind zum Großteil im Eigentum der Gemeinde.

7.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung wird über eine geplante Straße sichergestellt. Es erfolgt eine Anbindung an den Finkenweg sowie an die Silberstraße.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im angrenzenden Finkenweg und in der Silberstraße liegen Strom- und Gasleitung der EnBW ODR sowie Telekommunikationsleitungen der Telekom.

In der Silberstraße liegt ein Mischwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann.

7.5 Boden und Landwirtschaft

Die Bodenfunktionen sowie die Ertragsmesszahl werden insgesamt mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft. In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird die Fläche in Vorrangflur II eingestuft. Die in Vorrangflur II eingestuften Böden gehören zu den besten im Landkreis Heidenheim vorkommenden Böden.

Mit Grund und Boden wird im geplanten Wohngebiet sparsam umgegangen, indem nur so viel Fläche beansprucht wird, wie derzeit nachgefragt wird. Auch die Erschließung wurde mit der geringstmöglichen Flächeninanspruchnahme geplant, die zur Erschließung der Grundstücke notwendig ist. In Sontheim stehen noch ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ist nicht erkennbar. Die benötigten Grundstücke sind zudem bereits im Eigentum der Gemeinde Sontheim.

7.6 Stellungnahme zum Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach § 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

Es handelt sich bei der Fläche um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Biotope oder sonstige Schutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Weiterhin sind auf der Fläche keine Gehölze vorhanden. Somit können Habitate für gehölzbrütende Vögel ausgeschlossen werden. Aufgrund der nahe gelegenen Bebauung und dadurch vorhandenen

Kulissenwirkung ist auch nicht mit bodenbrütenden Vögeln zu rechnen. Zur Vorkehrung und Verhinderung des Tötungsverbots ist festgesetzt, dass eine Baufelddräumung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig ist.

Die landwirtschaftliche Fläche dient als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch mit keiner Verschlechterung des Nahrungsangebots zu rechnen. Weiterhin werden durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen neue Habitate und Nahrungsangebote geschaffen.

7.7 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13b BauGB i.V.m.§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

7.8 Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha.

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	7.606	75,7
Verkehrsflächen	1.577	15,7
Private Grünflächen	666	6,6
Öffentliche Grünflächen	202	2,0
Gesamtfläche	10.051	100

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) kann sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügen. Da in der Nachbarschaft nur Wohnnutzung vorzufinden ist, wurden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

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

8.2.2 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.

8.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage über einen Bezugspunkt definiert.

8.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem umgebenden Gebietscharakter.

8.5 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.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.6 Flächen für erforderliche Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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.

8.7 Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an die bestehende Silberstraße und den Finkenweg.

8.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen als Pufferflächen für erforderliche Leitungen bzw. für eine mögliche spätere Verbreiterung von Verkehrsflächen.

8.9 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.

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.

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

8.10.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Um das Regenwasser vor Ort zu sammeln und zurückzuhalten ist eine Zisterne mit ausreichendem Rückhalteraum zu erstellen.

Das Regenwasser, welches in den geplanten Regenwasserkanal geleitet wird, wird dem südlich des Plangebiets gelegenen, Gerstelgraben zugeführt.

Das häusliche Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt, damit es in der Kläranlage gereinigt werden kann.

Kellergeschosse können voraussichtlich in Teilbereichen nicht im Freispiegel entwässert werden.

8.10.2 Befestigung von Oberflächen

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

8.10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

8.11 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

8.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Stützbauwerke und ggf. Böschungen liegen teilweise auf den Baugrundstücken und müssen in die Gestaltung der Baugrundstücke einbezogen werden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das bestehende Ortsbild sicherzustellen wurden Festsetzungen zu Dachformen und zur äußeren Gestaltung von Gebäuden getroffen.

9.2 Anforderung an unbebaute Flächen

9.2.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Verkehrsraumes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen.

9.3 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachständer und Freileitungen nicht zulässig.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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

Im Bebauungsplan sind wichtige Hinweise enthalten.