



# BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften

## „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ – 1. Änderung

Begründung mit Umweltbericht - Entwurf

Plandatum: 18.09.2018

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Sontheim a.d.B., .....

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

.....  
Matthias Kraut, Bürgermeister



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

---

Projektnummer: 214.08724.00

**Bearbeitung:**

**Stephanie Schwarzinger**  
M. Eng. Stadtplanung

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

**Victoria Grolik**  
B.Eng  
Landschaftsarchitektin AKBW

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>4</b>
1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2.	Lage und Topographie .....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung .....	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
6.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
8.	Örtliche Bauvorschriften .....	10
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	10
10.	Planungsstatistik .....	10
<b>B.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
1.	Vorbemerkungen .....	11
2.	rechtliche Grundlagen .....	11
3.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele .....	12
4.	Flächennutzungsplan .....	12
5.	Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung ..	12
6.	Beschreibung der Wirkfaktoren .....	13
7.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....	13
8.	Spezieller Artenschutz und Schutzgebiete .....	14
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	15
10.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung .....	16
11.	Zusätzliche Angaben .....	18
<b>C.</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>Anlage Verkehrszählung an der K3023 .....</b>	<b>20</b>

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Durch den am nord-westlichen Eck des Geltungsbereichs angrenzenden neu aufgestellten Bebauungsplan „Weiherbraike“ wird auch eine Teilaufhebung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ aus dem Jahr 1991 erforderlich. Die Teilaufhebung betrifft den westlichen sowie süd-östlichen Bereich des aktuell festgesetzten Gewerbegebiets. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf den vom aktuellen Bebauungsplan abweichenden Bestand sowie Anpassungen an aktuelle Erfordernisse wie beispielsweise die verbreiterten Verkehrsflächen. Für das Plangebiet soll weiterhin Baurecht für eine Gewerbenutzung bestehen. Die im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzten Flächen im Osten des Gebiets sollen künftig ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies resultiert daraus, dass eine zur Planaufstellung vorgesehene Betriebserweiterung der Firma Röhm nicht realisiert wurde und künftig eine kleinteiligere Gewerbenutzung vorgesehen ist.

In der Änderung des Bebauungsplans sind die bisher festgesetzten Grünflächen angepasst bzw. erweitert. Zudem wird der Standort des bisherigen Biotops am Siechenbach verlegt.

Die Verkehrsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden dem Bestand angepasst und die Verkehrsführung sieht künftig eine abbiegende Wegführung zur Straße „Am Meilenstein“ vor. Ein Nachweis der Verkehrsstärken wurde geführt. Die Ergebnisse liegen als Anlage bei.

In Hinsicht einer künftigen Wohnbebauung im Baugebiet „Weiherbraike“ erfolgt im westlichen Teil eine Teilaufhebung wo bisher ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt war. Eine zweite Teilaufhebung resultiert aus dem Anpassen des Geltungsbereichs.

Die seit 1994 veränderte Landesgrenze wurde eingearbeitet.

### **2. LAGE UND TOPOGRAPHIE**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Gemeindegebiets von Sontheim an der Brenz an der Landesgrenze zu Bayern.

Umgrenzt wird das Plangebiet im Süden und Osten von gewerblich genutzten Flächen und im Norden sowie Westen überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das Gelände fällt im südlichen Bereich von Süden nach Norden deutlich ab. Im nördlichen Teil ist das Gelände relativ eben.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Raumordnung und Regionalplanung**

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg weist Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum aus.

Die Flächen sind im Regionalplan als landwirtschaftlicher Bereich bzw. sonstige Flächen und als geplante sowie bestehende Gewerbeflächen dargestellt. Demnach sind keine schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des Plangebiets betroffen.

Die Ziele der Raumordnung werden beachtet. Mit der Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die Gewerbeflächen angepasst und reduziert, um sich an die Nachfrage im Gebiet anzupassen. Bei der Änderung und Teilaufhebung handelt es sich auch um Maßnahmen der Innenentwicklung, da der Bebauungsplan im Innenbereich liegt und an den Bedarf angepasst wird. Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen

werden. Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem Flächen durch die Teilaufhebung nicht beansprucht werden.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz sind innerhalb des Plangebiets gewerbliche Bauflächen, Grünflächen sowie geplante Grünflächen dargestellt. Zudem befinden sich im Plangebiet Altlasten und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der Flächennutzungsplan ist bei den Abgrenzungen gebietsscharf. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert die Abgrenzungen parzellscharf.



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Sontheim an der Brenz

## 4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND UMFELD

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ besteht seit 1993. An den Geltungsbereich grenzt im Osten der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nördlich der Sontheimer Straße“ auf der Gemarkung Bächingen im benachbarten Bayern. Im Nord- Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Weihenraike“ an.

## 5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Sontheim an der Brenz:

Grundstücke Flst.-Nr. 702/2, 704, 705, 706, 707, 708, 709/1, 709/2, 710, 730/1, 730/2, 731/2, 731/3, 731/4, 733/4, 733/18, 733/20, 733/22, 733/23, 733/25, 740/3 740/4, 740/5,

740/6, 739/1 und 740 sowie Teilflächen der Grundstücke mit Flst.-Nr. 731, 731/1, 733, 733/5, 756/7, 759, 759/2 und 760.

## **6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

### **6.1 Nutzung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans im Norden als landwirtschaftliche Flächen und im südlichen Bereich überwiegend gewerblich genutzt.

### **6.2 Erschließungssituation**

Das Gebiet ist über die K3023 (Gundelfinger Straße) in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. An die K3023 schließt die Straße Am Meilenstein (Teil der Osttangente) an, welche nach Norden zur B492 mit Anschluss an die A7 verläuft. Somit ist ein direkter Autobahnanschluss gegeben. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über einen Anschluss an die K3023 und die Straße Am Meilenstein, woraus sich eine Ringschließung ergibt.

### **6.3 Verkehr**

Der Gemeinderat Sontheim hat beschlossen, die Wegeführung an der K3023 so zu ändern, dass eine abknickende Wegeführung von Bächingen auf die Osttangente Am Meilenstein entsteht (anstatt der bisherigen Wegeführung zwischen Sontheim und Bächingen). Dies soll zu einer Entlastung der Ortsdurchfahrt in Sontheim führen. Zur Prüfung der Fahrbeziehungen wurde am 16.02.2016 von 6:00 bis 10:00 Uhr eine Verkehrszählung an der K3023 in Sontheim a. d. Brenz durchgeführt. Die Daten wurden auf 24 Stunden hochgerechnet. Während der Verkehrszählung von 6:00 bis 10:00 Uhr wurden insgesamt 1073 Fahrzeuge gezählt. Auf 24 Stunden hochgerechnet sind dies 3756 Fahrzeuge. Bei den Zählungen des Schwerlastverkehrs hat sich ergeben, dass die Fahrbeziehung Bächingen-Am Meilenstein am stärksten ist. Weiterhin ist in den Sommermonaten mit einem starken PKW-Verkehr auf dieser Fahrbeziehung zu rechnen, um über die Tangente an die Badeseen zu gelangen.

Auf die detaillierten Angaben im Bericht „Verkehrszählung an der K3023 am 16.02.2016 von 6.00 bis 10.00 Uhr“ im Anhang der Begründung wird verwiesen.

### **6.4 Versorgungsflächen**

Im Geltungsbereich und im Umfeld des Geltungsbereichs sind Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser und Gas im Straßenraum vorhanden.

Ebenfalls befinden sich Telekommunikations- und Stromversorgungsnetze und zwei Regenklärbauwerke entlang des Siechenbachs innerhalb des Plangebiets.

## **7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet soll weiterhin Baurecht für eine Gewerbenutzung bestehen.

Um einen Nutzungskonflikt zwischen den umliegenden Wohnnutzungen und Gewerbe zu verhindern und um die Wohngebiete vor Immissionen zu schützen sind im GE1 ausschließlich gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.

Um eine Verträglichkeit zwischen der Gewerbenutzung und der geplanten umliegenden Wohnnutzung zu gewährleisten, sind Vergnügungsstätten im planungsrechtlichen Sinn im Gewerbegebiet nicht zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage**

Die Gebäudehöhe wurde im Sinne eines verträglichen Ortsbildes und der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung in ihrer Höhenfestsetzung begrenzt. Die Festsetzung orientiert sich an den Bestandshöhen der angrenzenden gewerblich genutzten Gebäude. Zur eindeutigen Festlegung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage definiert.

## **7.3 Bauweise**

Um Bauwerbern eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke innerhalb der Baugrenze zu gewährleisten, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass eine Gebäudelänge von über 50 m realisierbar ist.

## **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass mit ausreichend Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## **7.5 Flächen für Nebenanlagen**

### **7.5.1 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird auf die großzügig ausgewiesenen Baugrenzen begrenzt. Lediglich Einfriedungen und Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da sie das gewünschte Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

### **7.5.2 Stellplätze**

Da nicht überdachte Stellplätze das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen, sind diese auch außerhalb der Baugrenzen, mit einem seitlichen Mindestabstand zu öffentlichen Erschließungsstraßen, zulässig.

## **7.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Um die Verkehrssicherheit im Plangebiet zu gewährleisten, sind entsprechende Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Diese sind von den erforderlichen Sichtfeldern abgeleitet.

## **7.7 Verkehrsflächen**

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen und Gehwege festgesetzt. Diese dienen der Erschließung des Gebiets.

Im Bereich der Einmündung Gundelfinger Straße / Straße „Am Meilenstein“ wird mit dem Umfang der festgesetzten Verkehrsfläche der Flächenbedarf für eine ggf. künftige Neustrukturierung und -ordnung der Verkehrsströme, vorgehalten. Konkrete Maßnahmen sind noch nicht geplant - rein die ggf. erforderlichen Flächen zur Realisierung einer abknickenden Wegführung sollen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

## **7.8 Versorgungsflächen**

Zur Sicherstellung der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, ist im zeichnerischen Teil eine Fläche für die Versorgung festgesetzt.

## **7.9 Grünflächen**

### **7.9.1 Öffentliche Grünflächen**

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen der Begrünung des Gebiets.

### **7.9.2 Straßenbegleitgrün**

Das festgesetzte Straßenbegleitgrün dient der Erhaltung bestehender Grünflächen entlang den Verkehrsflächen, der Gliederung der Verkehrsflächen sowie der Verkehrssicherheit.

## **7.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung**

Zur Sicherung der Abwasserentsorgung sind Flächen für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.

## **7.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Zur Sicherung des Siechenbachs, in den anfallendes Niederschlagswasser abgeleitet wird, sind Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

## **7.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern**

Da die beim Bau entstehenden Stützbauwerke und Böschungen teilweise auf den Baugrundstücken liegen, müssen diese in die Gestaltung der Baugrundstücke einbezogen und geduldet werden.

## **7.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

### **7.13.1 Beleuchtung**

An den Gebäuden dürfen keine Beleuchtungen angebracht werden, die in die freie Landschaft abstrahlen, da dies eine Sogwirkung auf Insekten hat. Die Beleuchtung ist auf eine spezielle Art und Weise anzubringen und die im Gebiet notwendige Beleuchtung der Betriebsflächen darf nur mit insektenfreundlichen Beleuchtungskörpern erfolgen.

### **7.13.2 Entwässerung**

Zum Schutz von Natur und Landschaft sind Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser getroffen worden.

### **7.13.3 Befestigung von Stellplätzen**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze generell mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## **7.14 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung ergibt sich aus der Bilanzierung kein Bedarf an Ausgleichsflächen.

Im Gebiet sind nachrichtlich zwei Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne „Kehrweg“ und „Weiherbraike“ dargestellt.

## **7.15 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind aus Gründen der Durchgrünung des Gebiets und als Schutz für bestehende Bepflanzungen Pflanzgebote und Pflanzbindungen vermerkt. Dabei dienen die Pflanzbindungen auch dem Schutz von wildlebenden Tieren.

## **7.16 Artenschutz**

Im Sinne des speziellen Artenschutzes sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.



### 7.17 **Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind im Bebauungsplan Flächen eingetragen, für die ein Leitungsrecht gesichert werden muss.

## 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 8.1.1 Dachformen

Um der Ortsrandlage gerecht zu werden und die Höhe der baulichen Anlagen zu beschränken, sind zulässige Dachformen sowie deren Dachneigung festgesetzt.

#### 8.1.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds wurden die Dachaufbauten für solare Energienutzung in ihrer Ausrichtung und Höhe geregelt. Sie sind im Sinne des Umweltschutzes zulässig bzw. erwünscht.

#### 8.1.3 Werbeanlagen

Zum Schutz des Landschaftsbildes im Sinne der Sicherheit des öffentlichen Verkehrsraums dürfen Werbeanlagen ein festgesetztes Höhenmaß nicht überschreiten und von ihnen darf keine Blendwirkung ausgehen.

### 8.2 Äußere Gestaltung un bebauter Flächen

#### 8.2.1 Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds wurden Festsetzungen zu Einfriedungen von privaten Grundstücksflächen getroffen.

#### 8.2.2 Unzulässigkeit von Freileitungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbilds sind Freileitungen untersagt.

## 9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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

Zudem sind im Textteil Hinweise enthalten.

## 10. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,05 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	6,62	73
Verkehrsflächen	1,13	12
Straßenbegleitgrün	0,18	2
Öffentliche Grünflächen	0,99	11
Wasserflächen	0,09	1
Ver- und Entsorgungsflächen	0,04	1
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9,05</b>	<b>100</b>

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. VORBEMERKUNGEN**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die im rechtsverbindlichen Plan festgesetzten Gewerbegebiete sowie Grünflächen und Verkehrsflächen mit einer Flächengröße von ca. 9,05 ha ohne die beiden Teilaufhebungsflächen im Osten und Westen des Plangebiets (vgl. Planzeichnung).

Für die bisher festgesetzten Gewerbeflächen im Westen und Osten sowie kleinen Teilen der Verkehrsfläche wird eine Teilaufhebung vorgenommen.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist zwar erforderlich und nach den gesetzlichen Vorgaben abzuarbeiten, der Umweltbericht kann aber in seinem Umfang mit einem stark reduzierten Leistungsumfang erstellt werden.

Im Rahmen der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ findet keine erweiternde Veränderung der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Versiegelung statt.

Im Bereich westlich der Straße „Am Meilenstein“ nördlich des Siechenbachs wird die bisherige Gewerbefläche aufgehoben, es verbleibt ein 6,5 Meter breiter Streifen „Öffentliche Grünfläche“, hieraus ergibt sich eine Verminderung der Versiegelung im Gebiet.

Des Weiteren werden die Grünflächen entlang des Siechenbachs ausgedehnt und auf die geplante Verdohlung im Osten verzichtet. Hier soll das im derzeit gültigen Bebauungsplan zentral vorgesehene Biotop verschoben und unmittelbar vor die bestehende Verdohlung verschoben werden.

Es finden demnach aus naturschutzfachlicher Sicht keine nennenswerten Änderungen / Verschlechterungen zur bereits genehmigten Planung statt. Die Veränderungen werden in einer Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichts dargestellt.

### **2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

#### **2.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich, der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage über Minderung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Eingriffen und Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange dienen die Inhalte der vorliegenden Planung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

## 2.2 Spezieller Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes erfordert eine eingehende Betrachtung des Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) im Rahmen der Bebauungsplanung. Der spezielle Artenschutz wird bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

## 3. KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 90.571 qm und weist folgende Festsetzungen auf:

- (Eingeschränktes) Gewerbegebiet mit Festsetzungen und einer GRZ von 0,8
- Öffentliche Grünflächen
- Kompensationsflächen am Siechenbach

Die Erschließung erfolgt über die Gundelfinger Straße K3023 und die Straße Am Meilenstein. Im Gebiet ist eine weitere Planstraße vorgesehen.

## 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim an der Brenz ist der Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen, Grünflächen sowie geplante Grünflächen dargestellt. Zudem befinden sich im Plangebiet Altlasten und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

## 5. DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

### 5.1 Auf Grundlage von Gesetzen

Für die Ziele des Umweltschutzes sind die üblichen Rechtsgrundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz (NatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz (WG) von Belang.

Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Durch die Teilaufhebung wird der Versiegelungsgrad im Gebiet reduziert. Es entsteht eine Verbesserung im Gebiet.
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Gewerbegebiet im Norden ist eingeschränkt zum Schutz angrenzender Wohnbebauung.  Im Gebiet können Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch durch den im Süden des Plangebiets bestehenden Entsorgungsbetrieb auftreten. (Geruchsimmissionsprognose für die Änderung der Abfallaufbereitungsanlage der Firma WRZ Hörger vom 16.07.13 Müller-BBM 2013)
Wassergesetz für BW	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge

Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Gewerbegebiet befindet sich einem Wasserschutzgebiet, Zone III. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in den Siechenbach eingeleitet.
Natur- und Landschaftsschutz BNatschG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt aufgrund der Teilaufhebung eine positive Ausgleichsbilanz, Kompensationsflächen werden daher nicht erforderlich.  Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Planung nicht berührt.

Ziele des Umweltschutzes (Quelle: Eigene Darstellung).

## 5.2 Auf Grundlage von Fachplanungen

### 5.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist die Gemeinde Sontheim an der Brenz zusammen mit der Stadt Niederstotzingen als kooperierendes Kleinzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan macht zur Fläche selbst keine Aussage.

### 5.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sontheim trifft für das Projektgebiet keine spezifischen Aussagen, das Gebiet ist als Ackerfläche und Streuobstwiese klassifiziert.

## 6. BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN

Durch die aktuelle Planung kommt es im Plangebiet im Vergleich zur ursprünglichen Planung (Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K 3021 u. Heinrich-Röhm-Straße“, genehmigte Fassung von 25.02.1993) aus Sicht der zu betrachtenden Schutzgüter nicht zu nennenswerten Änderungen.

Im Rahmen der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ findet keine erweiternde Veränderung der Grundflächenzahlen und der zu erwartenden Versiegelung statt.

## 7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 7.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

#### 7.1.1 Betrachtung der Schutzgüter

Dem gesamten Plangebiet liegt der seit 1993 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ zugrunde. Dieser sieht für das Plangebiet überwiegend Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,8 und entlang des Siechenbachs Grünflächen von ca. 10,0 m Breite vor. Am Siechenbach wurden ein Biotop (Bachbetaufweitung mit Flachwasserzonen und verminderter Fließgeschwindigkeit) und eine geplante Verdohlung im Plan eingetragen. Entlang der Planstraßen sind Laubbaumhochstämme der Planzeichnung zu entnehmen. Weder die Bepflanzung, Verdohlung noch die Herstellung des Biotops wurden zwischenzeitlich umgesetzt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einer Wasserschutzzone III und IIIA. Im Süden des Plangebietes, ca. 38 m nördlich und bis 110 m südlich des Siechenbaches wurde ein Hochwassergefahrenbereich HQextrem ermittelt.

### **7.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

### **7.2 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter im Zuge der Bauungsplanung und Minimierungsmaßnahmen**

Auf die Betrachtung der Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts kann verzichtet werden, da die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich zieht. Durch die Teilaufhebung verringert sich der Eingriff, die Gewerbefläche verkleinert sich und es sind mehr öffentliche Grünflächen im Gebiet vorgesehen.

## **8. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ UND SCHUTZGEBIETE**

### **8.1 Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG**

Schutzobjekte nach § 30 BNatSchG sind im Planbereich nicht vorhanden. Entlang des Siechenbachs sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) für die Bebauungspläne „Weiherbraike“ und „Am Kehrweg“ verzeichnet.

### **8.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme**

Da es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt, werden die artenschutzrechtlichen Aussagen in den Umweltbericht integriert.

Im Folgenden wird eine Potentialanalyse auf Grundlage der im Plangebiet erfassten Bio-otypen gegeben, um planungsrelevante Tierarten (europarechtlich geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europarechtlich geschützte Vögel der Vogelschutzrichtlinie) zu ermitteln. Zur Einschätzung, ob planungsrelevante Arten im Gebiet vorkommen, wurden zudem mehrere Ortsbegehungen vorgenommen.

#### *Vögel:*

Offenlandvögel wie Feldlerche und Schafstelze wurden auf den Flächen nicht angetroffen. Die Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung bedingt, dass diese Vogelarten hier keine Reviere haben. Für sie sind deshalb keine Vermeidungs- und keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Gehölze und Gebüsche sind im Plangebiet nur entlang des Siechenbachs vorhanden, diese Gehölze werden erhalten. Eine Betroffenheit von Gebüschbrütern kann daher ausgeschlossen werden.

In den bestehenden Gebäuden im Süden können Haussperlinge und sonstige Gebäudebrüter vorkommen. Da diese Gebäude aber nicht im Zuge der Planung verändert werden, sind keine Maßnahmen im Sinne des speziellen Artenschutzes für diese Vogelarten notwendig.

#### *Fledermäuse:*

Potenzielle Quartiere sind im Plangebiet an den bestehenden Gebäuden im Süden möglich, Quartierbäume und geeignete Gehölze sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Am Gebäudebestand sind keine Veränderungen geplant, eine Betroffenheit von Fledermäusen kann daher ausgeschlossen werden.

#### *Sonstige Tiergruppen:*

Aufgrund der fehlenden Ausstattung im Gebiet sind weitere Arten planungsrelevanter Tiergruppen im Gebiet auszuschließen.

**Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf:**

Durch die Inaugenscheinnahme des Gebietes und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Pflanzenarten vorkommen.

Im Plangebiet konnten keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden, jedoch sind Vorkommen von höhlenbrütenden Vogelarten und Fledermäusen im südlichen Gebäudebestand nicht auszuschließen.

Da diese Gebäude aber nicht durch die vorliegende Planung verändert werden, sind keine Maßnahmen im Sinne des speziellen Artenschutzes für diese Arten notwendig.

**8.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt für das Plangebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ in seiner genehmigten Fassung vom 25.02.1993. Dieser sah die Ausweisung von mehr Gewerbeflächen und weniger Grünflächen vor. In der aktuellen Planung werden die aus Naturschutzsicht relevanten Festsetzungen wie z.B. der Versiegelungsgrad innerhalb der Gewerbegebiete nicht verändert, es wird das geplante Biotop in Richtung Osten verschoben und auf die geplante Verdolung des Siechenbachs verzichtet. Des Weiteren werden Gewerbeflächen zurückgenommen und mehr Grünflächen ausgewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet demnach als großflächig überbauter und versiegelter Bereich etablieren. Die Teilaufhebungsfläche würde vermutlich als Gewerbefläche bebaut werden. Es würden Konflikte mit dem Bebauungsplan „Weiherbraike“ (Wohnbebauung) entstehen.

**8.4 Prognose bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung werden Konflikte mit dem Bebauungsplan „Weiherbraike“ vermieden und das Gewerbegebiet verkleinert. Es werden mehr Grünflächen, v.a. am Siechenbach ausgewiesen.

**8.5 Alternativen**

Für das Plangebiet ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan die Ausweisung von Gewerbegebieten, Straßenverkehrsflächen, und Grünflächen vorgesehen. Die aktuelle Planung soll lediglich in Bezug auf die konkreten Nutzungsmöglichkeiten an die heutigen Anforderungen angepasst und der Bebauungsplan in Teilen aufgehoben werden. Alternativstandorte wurden daher nicht untersucht.

**9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS**

Mit der vorliegenden Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet zwischen K3023 und Heinrich-Röhm-Straße“ soll ein Teil des Gewerbegebietes zum Schutz angrenzender Wohnbebauung im Baugebiet „Weiherbraike“ zurückgenommen und die Festsetzungen und Planungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Die Betrachtung der naturschutzfachlichen Belange im Rahmen des Umweltberichts ergab keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung. Da die Gewerbefläche reduziert und die Grünflächen ausgeweitet werden, sind keine Schutzgüter betroffen. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **10. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG**

### **10.1 Naturschutzrechtliche Bilanzierung**

Nachfolgend wurde eine Bilanzierung des Biotopwertes des Gebiets vor und nach der geplanten Maßnahme zusammengestellt.

Als Grundlage dienten die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ und „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg von 2005.

### **10.2 Überschlägige Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die überschlägige Ermittlung wird über die Schutzgüter Tiere und Pflanzen begründet. Dabei werden nur die Flächen bilanziert, für die es eine Veränderung gibt. Für Bestandsflächen ist kein Ausgleich erforderlich. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 9,05 ha. Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs und der ausgewiesenen gewerblichen Flächen entsteht ein Wertpunkteüberschuss. Die Herstellung zusätzlicher Ausgleichsflächen ist daher nicht notwendig.



Bezeichnung	Biototyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Bestand	Biototyp	Wert	Fläche in qm	Punkte Planung	Gesamt- punkte
<b>Bestandsflächen</b>									
Gewerbegebiet	60.10 bebaut (80%)	1	64.367	64.367					
	60.50 kleine Grünflächen (20%)	4	16.092	64.367					
Verkehrs- flächen	60.20 Straße	1	13.880	13.880					
Grünflächen am Siechenbach	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	13	1.445	18.785					
Siechenbach	12.21 mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	2.000	32.000					
Biotop	13.72 Teich inkl. Verlandungsbe- reich	16	375	6.000					
Flächen für Ver- und Entsorgung	60.10 bebaut	1	125	125					
Gewässerrenat- urierung am Siechenbach (A/E BP Weiherbraike)	12.10 Naturnaher Bachabschnitt	28	1.616	45.248					
Gewässerrenat- urierung am Siechenbach (A/E BP Kehweg)	12.10 Naturnaher Bachabschnitt	28	1.650	46.200					
<b>Planungsflächen</b>									
Gewerbegebiet					60.10 bebaut (80%)	1	53.066	53.066	
					60.50 kleine Grünflächen (20%)	4	13.266	53.064	
Verkehrs- flächen					60.20 Straße	1	13.880	13.880	
Öffentliche Grünflächen, straßenbeglei- tend					45.10 Baumreihe auf geringwertigem Biototyp	6	1.110	6.660	
Ackerfläche					37.11 Acker	4	15.200	60.800	
Gewässerrena- turierung am Siechenbach (A/E BP Weiherbraike)					12.10 Naturnaher Bachabschnitt	28	1.616	45.248	
Siechenbach					12.21 mäßig ausgebauter Bachabschnitt	16	1.387	22.192	
Gewässerrena- turierung am Siechenbach (A/E BP Kehweg)					12.10 Naturnaher Bachabschnitt	28	1.650	46.200	
geplantes Biotop					13.72 Teich inkl. Verlandungsbe- reich	16	375	6.000	
<b>Bilanz innerhalb</b>			<b>101.550</b>	<b>290.972</b>			<b>101.550</b>	<b>307.110</b>	<b>16.138</b>
<b>Gesamtbilanz</b>									<b>16.138</b>

## **11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **11.1 Verwendete Grundlagen**

GEMEINDE SONTHEIM (2013): FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2001): Arten, Biotope, Landschaften – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe

MÜLLER-BBM GMBH (2013): Geruchsimmissionsprognose Änderung einer Abfallaufbereitungs-/ Verwertungsanlage Bericht Nr. M103615/01. Firma WRZ Hörger GmbH & Co.KG

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2013): Regionalplan 2010 mit Teilfortschreibungen

### **11.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung lagen nicht vor.

## **C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –

## **D. ANLAGE VERKEHRSZÄHLUNG AN DER K3023**