

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf

„Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf

„Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenbühl hat am 21.05.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“, Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“, Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, nach dem Verfahren für den Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg aufzustellen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sonnenbühl hat am 21.05.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“, Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Filz – Erweiterung Teil I und II, Neufassung 2026“, Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Erpfingen, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Sonnenbühl beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebiets im Teilort Erpfingen zu schaffen und die Entwicklung des Baugebiets „Filz“ fortzusetzen. Das Plangebiet ist über die Friedhofstraße erschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und um die beabsichtigten Nutzungen städtebaulich zu steuern.

Zwischen 2019 und 2022 wurde der Bebauungsplan „Filz-Erweiterung Teil I und II“ im Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch aufgestellt und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 09.09.2022 rechtskräftig gemacht. Mit dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b Baugesetzbuch nicht mit EU-Recht vereinbar ist und in dieser Form nicht angewendet werden darf. Um den Bebauungsplan rechtsicher zu machen, hat die Gemeinde beschlossen, das Verfahren erneut durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Norden von Erpfingen. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Im Süden begrenzen die Friedhofstraße sowie der Friedhof das Plangebiet, im Westen die bestehende Wohnbebauung. Ein Heckenbiotop verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Plangebiet und teilt dieses in einen Ost- und Westteil.

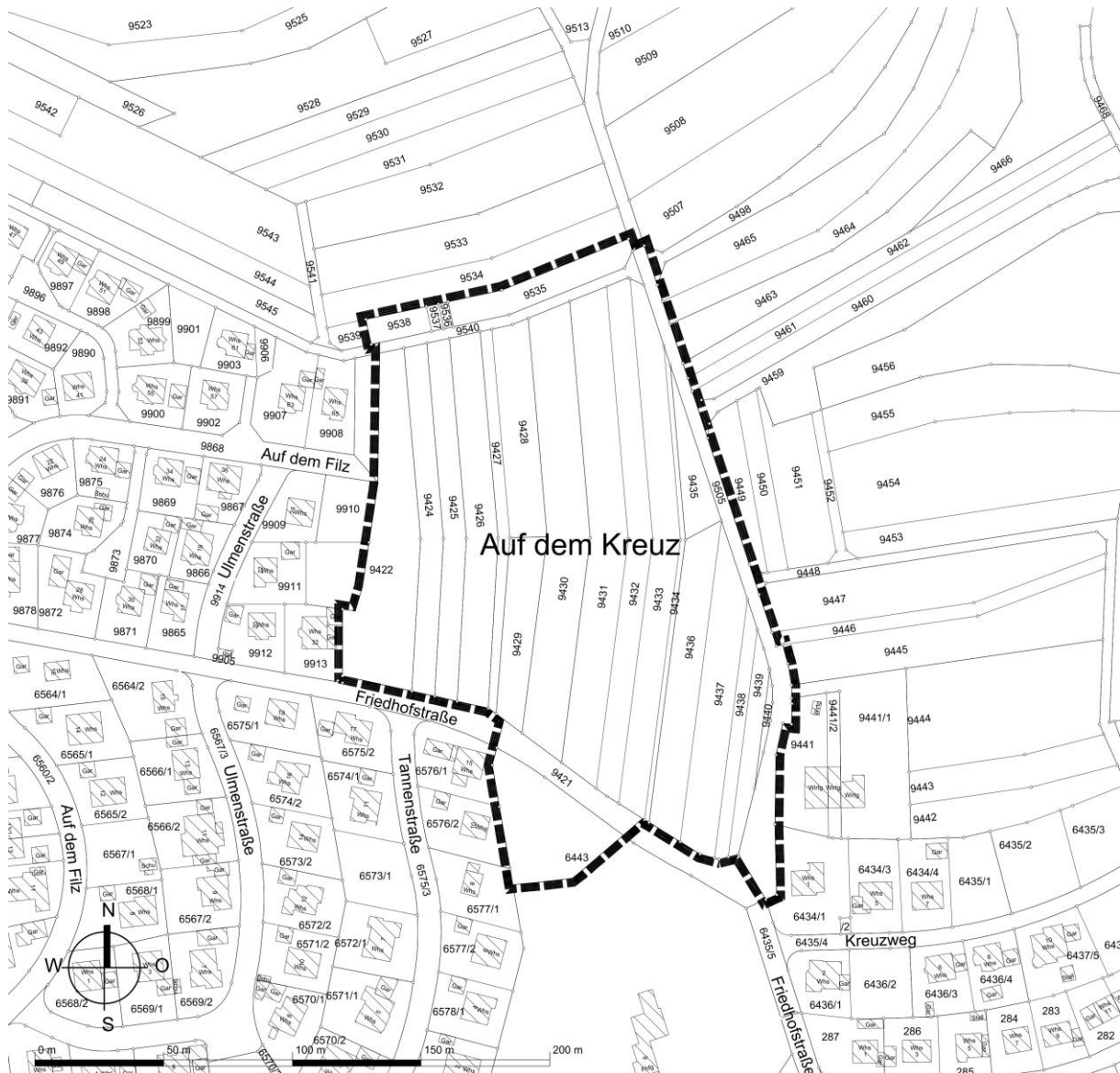
Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und fällt in Richtung Südosten um ca. 20 m ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 6443 (teilweise), 9421 (teilweise), 9422 (teilweise), 9424, 9425, 9426, 9427, 9428, 9429, 9430, 9431, 9432, 9433, 9434, 9435, 9436, 9437, 9438, 9439, 9440, 9535, 9536, 9537, 9538, 9505 (teilweise) und 9540 (teilweise).

Der Geltungsbereich wird gegenüber der Planfassung vom 14.07.2022 in seiner Abgrenzung verändert. Im Süden ist ein Teil der Friedhofstraße auf Flst. 9421 sowie ein Teil des Flurstücks 6443 mitaufgenommen worden, im Norden entfällt das Flst. 9539. Der Geltungsbereich vergrößert sich insgesamt um ca. 0,19 ha.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,92 ha.

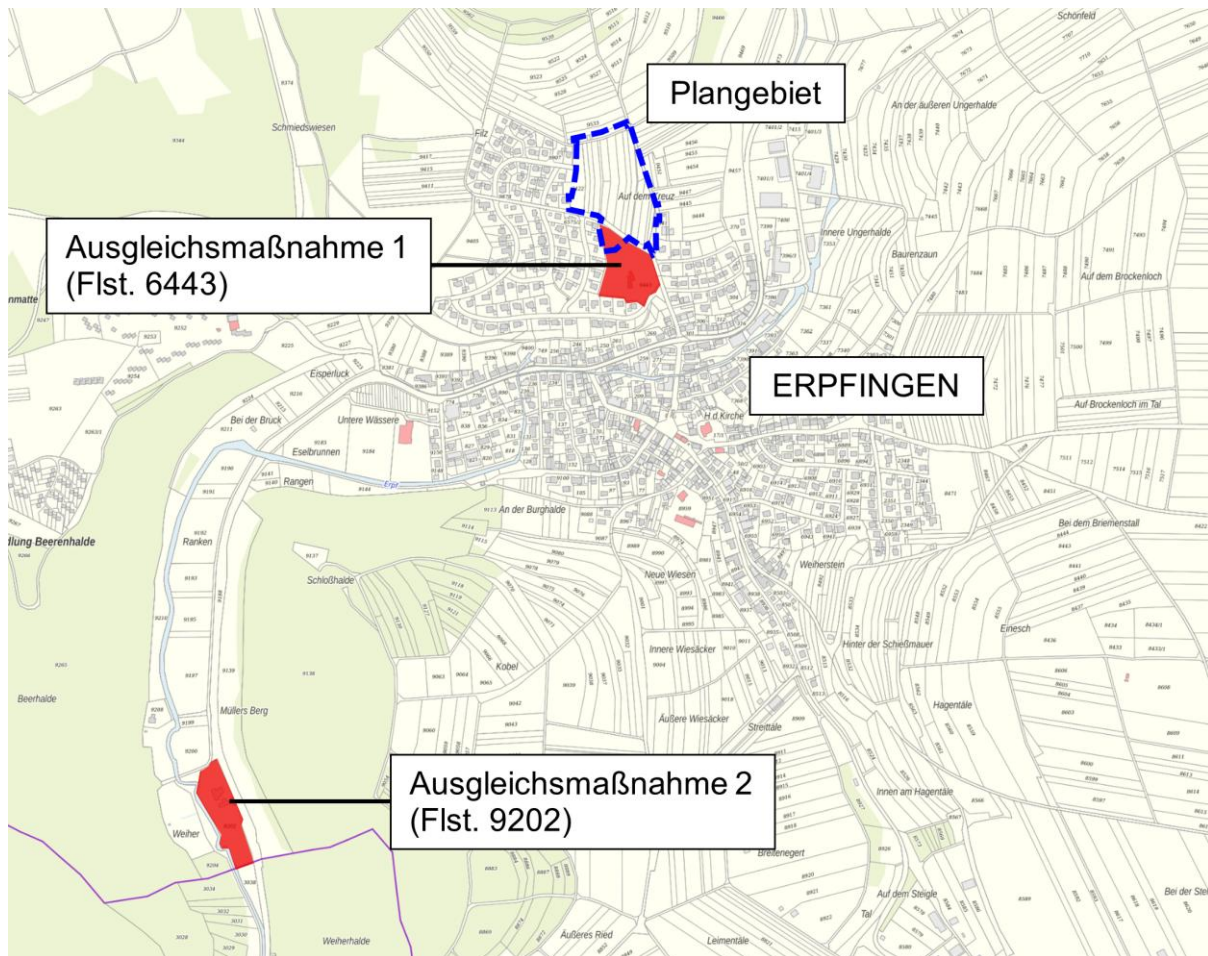
Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Für den Eingriff durch den Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich. Diese werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Ausgleichsmaßnahme 1 (A1): Nistkästen für Vögel und Kästen für Fledermäuse

Ausgleichsmaßnahme 2 (A2): Nistkästen für Vögel



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2), jeweils mit dem Datum vom 21.05.2026.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 01.06.2026 bis Freitag, dem 03.07.2026,

auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse <https://www.sonnenbuehl.de/start/rathaus+gemeinde/amtliche+oeffentliche+bekanntmachungen.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

- Rathaus Gemeinde Sonnenbühl, Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl (Zimmer 105)
- Öffnungszeiten Gemeindeverwaltung Sonnenbühl:
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Montag bis Freitag | 08.00 Uhr – 12.00 Uhr |
| Dienstag | 14.00 Uhr – 18.00 Uhr |
- und nach telefonischer Vereinbarung

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht veröffentlicht.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 21.05.2026

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fläche
Durch die geplante Bebauung werden ca. 2,9 ha bisher überwiegend als Grünland genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Erschließung erfolgt unter Nutzung bestehender Straßenverbindungen. Durch eine flächensparende Erschließung sollen die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche reduziert werden.
- Geologie und Boden
Die Planung führt durch Neuversiegelungen und Teilversiegelungen zu einem Verlust von Bodenfunktionen mittlerer Wertigkeit. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen kommen. Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind ein sparsamer Umgang mit Flächen, wasserdurchlässige Beläge, ein sachgerechter Umgang mit Oberboden sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich.
- Grundwasser
Durch die geplante Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens. Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebiets „Langer Brunnen / Mühlhaldenquelle“. Durch wasserdurchlässige Beläge, Versickerungsmaßnahmen sowie die Beachtung der Schutzgebietsverordnung können erhebliche Beeinträchtigungen voraussichtlich vermieden werden.
- Oberflächenwasser
Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss. Erhebliche Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern sind nicht zu erwarten.
- Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
Die Planung führt zum Verlust von Wiesenflächen, darunter teilweise hochwertige FFH-Mähwiesen, sowie weiterer Biotopstrukturen. Gesetzlich geschützte Hecken werden erhalten und ergänzt. Pflanzbindungen, Pflanzgebote sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dienen der Minimierung der Eingriffe. Für das Schutzgut bestehen erhebliche Auswirkungen.
Für besonders geschützte Arten sind insbesondere während der Bauphase Beeinträchtigungen möglich. Vorgesehen sind Bauzeitenregelungen, insektenfreundliche Beleuchtung sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse umgesetzt. Das Gebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets Schwäbische Alb.

- Klima und Lufthygiene
 Durch die Bebauung gehen Flächen mit geringer Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Während der Bauphase sowie durch den späteren Verkehr kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Durch Pflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert werden.
 Durch Bau und Nutzung entstehen zudem zusätzliche Treibhausgasemissionen. Vorgesehen sind Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie energieeffiziente Bauweisen zur Minderung der klimatischen Auswirkungen.
 Zur Vorsorge gegenüber den Folgen des Klimawandels sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und Versickerung (u. a. Versickerungsanlagen, Gräben und Wälle) vorgesehen. Begrünungsmaßnahmen tragen zudem zur Reduzierung von Hitzebelastungen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
- Landschaftsbild und Erholung
 Das Landschafts- und Ortsbild verändert sich durch die neue Bebauung deutlich. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Bebauung bleiben die Auswirkungen auf das weitere Umfeld jedoch begrenzt. Durch Pflanzgebote und angepasste Gebäudehöhen wird eine landschaftsgerechte Einbindung angestrebt. Bestehende Wegebeziehungen sollen erhalten bleiben.
- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
 Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Richt- und Orientierungswerte des Lärmschutzes und der Luftbelastung voraussichtlich eingehalten. Das Gebiet ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung bereits vorbelastet. Es ist von keiner erheblichen Änderung der Luft- und Lärmbelastung auszugehen. Zur Reduzierung von Verkehrslärm ist ein Lärmschutzwall vorgesehen.
- Kultur- und Sachgüter
 Im Umfeld des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt. Im Zuge der Bauarbeiten können denkmalrelevante Funde auftreten. Die erforderlichen denkmalrechtlichen Untersuchungen wurden bereits durchgeführt beziehungsweise werden im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.
- Wechselwirkungen
 Über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Graben und Wall zur Fassung und Ableitung von Außengebietswasser
 - Wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten
 - Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken
 - Straßenbegleitgrün
 - Einzelbaumpflanzungen auf Grünflächen
 - Gebietseingrünung
 - Feldheckenpflanzung zur naturnahen Eingrünung des Plangebietes
 - Naturnahes Versickerungsbecken
 - Erhalt des Heckenbiotops
 - Erhalt von Strauch- und Baumpflanzungen
 - Nistkästen für Vögel und Kästen für Fledermäuse
 - Nistkästen für Vögel
 - Umwelt- und Insektenfreundliche Beleuchtung
 - Vogelkollisionsschutz
 - Zeitliche Beschränkungen für Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen
 - Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), e), f), g), i) und 1a BauGB:
 - a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;

b.) Umweltbezogene Gutachten

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Filz-Erweiterung Teil I und II“ vom 03.09.2021

- Betroffene Themenkomplexe:
Artenschutz, Habitatstrukturen, Eingriffswirkungen auf Lebensstätten, Artenschutzrechtliche Konfliktbewertung, Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen, Technische Umwelteinwirkungen, Funktionale Zusammenhänge
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), g), i), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaubereich gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **03.07.2026**, Stellungnahmen an info@sonnenbuehl.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Sonnenbühl (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Sonnenbühl (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Sonnenbühl, den 29.05.2026

Michael Schmidt
Bürgermeister