

Kreis Heidenheim

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemarkung Steinheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Königsbronner Feld II“

Begründung

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim 30.03.2021

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

| | |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Plangebiet | 3 |
| 1.1 Allgemeines | 3 |
| 1.2 Standort | 3 |
| 1.2.1 Lage des Plangebiets..... | 3 |
| 1.2.2 Topographie..... | 3 |
| 1.2.3 Geltungsbereich..... | 3 |
| 1.2.4 Flächengrößen..... | 3 |
| 1.2.5 Grundbesitzverhältnisse..... | 4 |
| 1.2.6 Lärmschutz | 4 |
| 1.2.7 Hochwasserschutz..... | 4 |
| 1.2.8 Geruchsimmissionen..... | 4 |
| 2. Begründung | 5 |
| 2.1 Erfordernis der Planung | 5 |
| 2.2 Standortüberprüfung Ermittlung des Bauplatzbedarfs | 5 |
| 2.3 Siedlungsdichte..... | 6 |
| 3. Rechtsverhältnisse | 8 |
| 3.1 Landesentwicklungsplan | 8 |
| 3.2 Regionalplan | 8 |
| 3.3 Bebauungspläne | 9 |
| 3.4 Bebauungsplanverfahren | 9 |
| 3.5 Flächennutzungsplan (FNP) | 9 |
| 3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung | 10 |
| 4. Erläuterungen zum Bebauungsplan | 10 |
| 4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen | 10 |
| 4.1.1 Verkehrserschließung | 10 |
| 4.1.2 Versorgung | 10 |
| 4.1.3 Entsorgung..... | 11 |
| 4.1.4 Bauliche Nutzung..... | 11 |
| 5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen | 13 |

Beilage: Schalltechnisches Gutachten

Möhler+Partner, Augsburg

Beilage: Kaltluftsimulation

Müller-BBM, Niederlassung Karlsruhe

Beilage: Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung

Zeeb & Partner, Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Steinheim am Albuch gehört zum Landkreis Heidenheim und liegt am nordöstlichen Ende der Schwäbischen Alb am Albuch in dem vor etwa 15 Millionen Jahren durch einen Meteoriteneinschlag entstandenen Steinheimer Becken.

Zur Gemeinde gehören die Teilorte Steinheim, Söhnstetten, Sontheim im Stubental, Küpfendorf, Ziegelhütten, Gnannenweiler, Irmannsweiler, Neuselhalden, Dudelhof und Bibersohl.

Quelle: Wikipedia

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Steinheim und befindet sich auf einer Höhe von ca. 532 m ü. NHN. Im Norden und Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden verläuft die Landesstraße L 1123. und im Westen grenzt die Wohnbebauung „Königsbronner Feld I“ an.

Derzeit befinden sich im Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche und ein landwirtschaftlicher Lagerschuppen.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Nordost in Richtung Südwest ab.

1.2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Steinheim am Albuch: 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848 und 1849, sowie Teilflächen von 1963/5, 1837/1, 1963 und 1985/1.

1.2.4 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

| | | | |
|-----------------------------------------------------|-----|-----------------------|------|
| Bruttogesamtfläche | ca. | 21.520 m ² | 100% |
| Geplante Wohnbaufläche | ca. | 15.150 m ² | 70 % |
| Private Grünfläche | ca. | 640 m ² | 1 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche) | ca. | 3.650 m ² | 17 % |
| Öffentliche Grünfläche (mit RRB) | ca. | 2.080 m ² | 10 % |

1.2.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinheim.

1.2.6 Lärmschutz

Für das Baugebiet „Königsbronner Feld II“ ist aufgrund der südlich angrenzenden Landesstraße, der südöstlich angrenzenden Gewerbebetriebe sowie dem Gewerbegebiet „Am Kreisel“ eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen im Baugebiet erforderlich. Die schalltechnische Untersuchung der Ingenieur AG Möhler+Partner erstellt im Januar 2020 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Lärmemissionen ein Lärmschutz vorgenommen werden muss. Es werden dementsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen und im Bebauungsplan aufgenommen.

1.2.7 Hochwasserschutz

Die Gemeinde Steinheim beabsichtigt die Hochwassersituation bei Starkregenereignissen zu verbessern. Im Zuge dieser Planungen wird der Bau einer Abflussmulde veranlasst, die anfallendes Oberflächenwasser aus den nördlichen Außengebieten gezielt an der Ortschaft vorbeiführt. Diese Abflussmulde wird außerhalb des Geltungsbereichs „Königsbronner Feld II“ am östlichen Rand in Richtung Süden verlaufen. Die momentanen Grundbesitzverhältnisse lassen die optimale Umsetzung der Abflussmulde noch nicht zu, jedoch wird eine Zwischenlösung angestrebt, die in der Lage ist das anfallende Oberflächenwasser schadfrei an der geplanten Bebauung vorbei zuführen.

1.2.8 Geruchsimmissionen

Anhand einer Kaltluftsimulation soll untersucht werden, ob das Plangebiet und die perspektivischen Erweiterungsflächen unter relevantem Einfluss von Kaltluftströmen steht. Das Gutachten wurde vom Büro Müller-BBM, Niederlassung Karlsruhe, erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Plangebiet steht zu etwa 15 bis 20 % der Jahresstunden unter dem Einfluss von Kaltluftabflüssen bzw. Kaltluftakkumulation im Becken. Zu Beginn der Kaltluftphase sind noch Einwirkungen durch Immissionen der nordöstlich gelegenen Aussiedlerhöfe im Plangebiet zu erwarten. In der weiteren Entwicklung und bei voll ausgebildeter Kaltluft wird die Immissionssituation im Plangebiet von Emissionen des Reitstalls geprägt.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Das Angebot an Wohnbauflächen in Steinheim ist nahezu erschöpft. Derzeit sind keine gemeindeeigenen Baugrundstücke verfügbar, auch in den Teilorten sind keine Flächen zum Verkauf angeboten. Angesichts der konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines Baugebiets zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken dringend erforderlich.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 (LEP 2002) soll sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand ausrichten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen deshalb vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine bauliche Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aktivierung von Brachflächen) der Vorrang gegeben werden. Die Gemeinde Steinheim hat sich in den letzten Jahren intensiv mit dieser Thematik befasst. So wurden an mehreren Stellen im Innenbereich verdichtete Wohnräume in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen. Die Gemeinde bemüht sich weiterhin stets Brachflächen zu erwerben und diese einer Wohnbebauung zuzuführen.

Doch auch die Erschließung innerörtlicher Wohnpotenziale reicht trotz der Anstrengungen der Gemeinde nicht zur Deckung aus. Die Gemeinde kann die hohe Nachfrage nach Bauplätzen nicht bedienen, wodurch mit einer Abwanderung von vorwiegend jungen Familien zu rechnen ist. Um dieser Problematik entgegen zu wirken beabsichtigt die Gemeinde Steinheim am östlichen Ortsrand das Baugebiet „Königsbronner Feld II“ zu erschließen.

2.2 Standortüberprüfung Ermittlung des Bauplatzbedarfs

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll, laut Landesentwicklungsplan, flächenschonend vorgegangen werden (*vgl. LEP 2002, S. 19*).

Die geplante Wohnbebauung schließt an den Bestand an.

Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken (*vgl. LEP 2002, S. 26*). Es besteht dringend Bedarf an Wohnbaufläche, die Fläche des Geltungsbereichs übersteigt nicht die des tatsächlichen Bedarfs. Es wird die Möglichkeit der Arrondierung genutzt.

2.3 Siedlungsdichte

Im geplanten Baugebiet ist Einfamilienhaus- sowie Doppelhausbebauung mit jeweils zwei Wohneinheiten (WE) mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Zudem ist der Bau von Hausgruppen mit max. drei Vollgeschossen zulässig.

Nach Erfahrungswerten der Gemeinde Steinheim wird die geplante Bebauung schätzungsweise zu 75 % durch Einzelhausbebauung und zu 25 % durch Doppelhausbebauung ausgeführt werden. Zusätzlich wird die Annahme getroffen, dass von den angenommenen 5 Hausgruppen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) jeweils eine Hausgruppe mit mindestens 6 Wohneinheiten errichtet wird.

Daraus berechnet sich eine Siedlungsdichte von über 50 EW / ha:

| | Plangrundlagen (Annahme) | Berechnung |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| Anzahl Grundstücke insgesamt | 21 | |
| Anzahl Einzelhäuser (E) ^{75%} Anzahl Doppelhaushälften (D) ^{25%} Anzahl Hausgruppen (H) (5 Hausgruppen à 6 WE) | 15 4 2 | |
| Anzahl WE pro Grundstück (E) | 1,3 | 15 x 1,3 = 19 WE |
| Anzahl WE pro Grundstück (D) | 1,0 | 4 x 1,0 = 4 WE |
| Anzahl WE pro Hausgruppe (H) | 6,0 | 5 x 6,0 = 30 WE |
| | | Σ WE = 53 WE |
| Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Belegungsdichte) | 2,2¹⁾ | 53 x 2,2 = 116 EW |
| Bruttofläche [ha] (Summe aus geplanter Wohnbaufläche und geplanter Verkehrsfläche. Ohne bestehende Verkehrsfläche und Flächen für Rückhaltung und Ausgleich, siehe unten Plan 1) | 2,07 ha²⁾ | |
| Siedlungsdichte [EW / ha] | | 116 EW / 2,07 ha = 56 EW / ha |

1) Durchschnittswert in Steinheim. Quelle: *Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: 24.01.2020)*

2) Die Bruttofläche des Baugebiets wird in Plan 1 aufgezeigt

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans ist für Kleinzentren im Verdichtungsbe-
 reich eine Siedlungsdichte von mindestens 50 EW / ha vorgesehen.

Der Wert wird mit **56 EW / ha** im Wohngebiet „Königsbronner Feld II“ eingehalten.

Das Plangebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen und öffentliche Grünfläche) einen Bereich, der einem übergeordneten Interesse zuzuordnen ist. Im Bereich dieser öffentlichen Grünflächen liegt die öffentliche Versickerungsanlage. Die Fläche ist in der Berechnung abzuziehen.

Für die Bruttofläche wurde ein Wert von 2,07 ha ermittelt:

| | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| Wohnbaufläche: | 15.150 m ² | m ² |
| Private Grünfläche: | 640 m ² | m ² |
| Verkehrsfläche: | 3.650 m ² | m ² |
| Öffentliche Grünfläche: | 1.295 m ² | m ² |
| Summe: | 20.735 | m² |

Plan 1: Bruttofläche des Baugebiets.

Die Bruttofläche liegt innerhalb der roten Umgrenzung



3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württembergs aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Gemeinde Steinheim am Albuch dem Verdichtungsbereich Aalen / Heidenheim / Ellwangen in der Region Ostwürttemberg (Ländlicher Raum) im Mittelbereich Heidenheim zugeordnet (vgl. LEP 2002, S. A9 und A17).

Der ländliche Raum in Baden-Württemberg sei, so der LEP 2002, kein in wesentlichen Teilen „entwicklungsschwaches Problemgebiet (mehr), sondern ein Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven“ (LEP 2002, S. B17).

Die Bedeutungszunahme des Ländlichen Raums sei einerseits auf die überlastete Situation in Verdichtungsräumen zurückzuführen, andererseits auf die Standortqualitäten des Ländlichen Raums selbst: Er verfüge über preisgünstige Angebote an Wohnbauland und Gewerbeflächen, eine attraktive Landschaft und eine hohe Wohn-, Umwelt-, Erholungs- und Freizeitqualitäten (vgl. LEP 2002, S. B17). Der Landesentwicklungsplan schreibt vor, dass diese sogenannten „weichen Standortfaktoren“ gesichert und gestärkt werden sollen (vgl. LEP 2002, S. B17). Das Baugebiet „Königsbronner Feld II“ stärkt diese Standortfaktoren in der Gemeinde Steinheim am Albuch, da neues, preisgünstiges Wohnbauland innerhalb der Gemeinde erschlossen wird ohne, dass dabei die landschaftliche Attraktivität in Mitleidenschaft gezogen wird.

Für die weitere Siedlungsentwicklung müsse, so der Landesentwicklungsplan, auf eine „Umwelt- und Ressourcen schonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen“ hingewirkt werden (LEP 2002, S. B17). Durch die angrenzende Lage des Baugebiets „Königsbronner Feld II“ ist eine Verkehrsanschließung gewährleistet.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 wird die Gemeinde Steinheim am Albuch als Kleinzentrum im Mittelbereich Heidenheim definiert. Steinheim am Albuch liegt im Siedlungsbereich außerhalb von Entwicklungsachsen (vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 15, S. 18 und S. 22).

Die abseits der Entwicklungsachse liegenden ländlich strukturierten Gebiete müssen sich, so der Regionalplan, „organisch weiterentwickeln können“ (*Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 8*). Nur dann seien die Städte und Gemeinden in diesen Gebieten überlebensfähig und könnten ihre Aufgabe der Versorgung des Umlands erfüllen. Eine Voraussetzung für die Weiterentwicklung sei ausreichend Wohnbauland für die ortsansässige Bevölkerung. Das neue Bauland sollte dabei möglichst nah an den Ortskernen liegen, um die Nahversorgung zu gewährleisten (*vgl. Regionalplan Ostwürttemberg 2010, S. 8*). Die Lage des Baugebietes „Königsbronner Feld II“ in der Gemeinde Steinheim gewährleistet die Nahversorgung und unterstützt die Weiterentwicklung der Gemeinde, da neues Wohnbauland zur Verfügung stehen wird - die Anforderungen des Regionalplans können somit erfüllt werden.

3.3 Bauungspläne

Für das angrenzende Plangebiet ist der Bauungsplan „Königsbronner Feld I, Nord-Ost“ vom 21.07.2009 vorhanden. Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bauungsplan vorhanden.

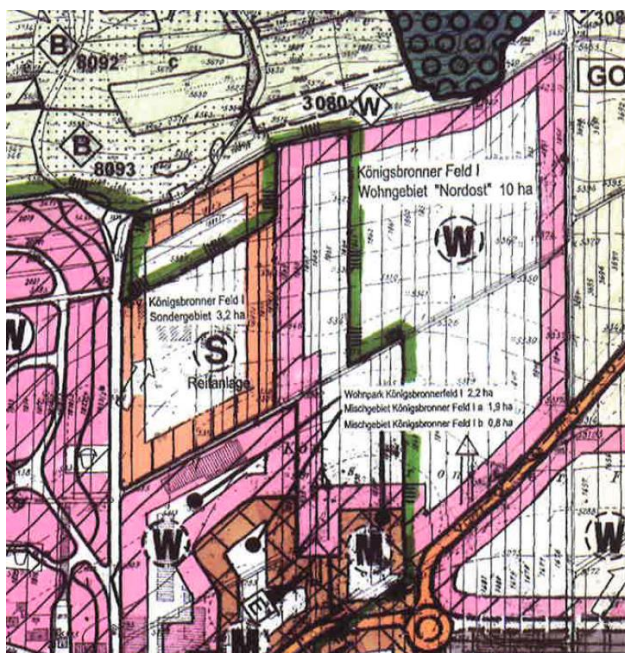
3.4 Bauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

3.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Für Steinheim am Albuch besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist als Wohngebiet in Planung ausgewiesen.

Plan 2: Flächennutzungsplan von Steinheim am Albuch



3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Bauflächen des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die neu zu erstellende Einmündung an der Landesstraße L 1123 „Königsbronner Straße“ sowie deren Weiterführung in Richtung Norden. Die Haupteerschließungsstraße wird mit einem parallel verlaufenden Fußweg erstellt. Die zu erstellenden Querverbindungen mit Anschluss an die „Erfurter Straße“ und dem „Weimarer Weg“ werden als Mischflächen für Kraftfahrzeug und Fußgänger vorgesehen (Wohnstraße). Alle Baugrundstücke können direkt an die Erschließungsstraßen angebunden werden.

Die Haupteerschließungsstraße wird auf eine Gesamtbreite von 6,50 m und der Gehweg wird mit einer Breite von 1,80 m ausgebaut, die Querverbindungen erhalten eine Breite von 6,80 m. Die Querverbindungen erhalten einen verkehrsberuhigten Ausbau, der zu einer langsamen Fahrweise anregt. Ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr wird ermöglicht.

Der kombinierte Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m ist von der L 1123 abgerückt, er schafft eine Verbindung zum südlichen Teil Steinheims und sorgt für kurze Wege bei der Nahversorgung. Um einen innerörtlichen Charakter zu erzeugen wird der Geh- und Radweg beleuchtet. Die Ortseinfahrt erhält einen Fahrbahnteiler, damit wird für Fuß- und Radfahrer eine Möglichkeit zur sicheren Überquerung der L 1123 geschaffen.

Das bestehende Feldwegenetz wird nicht unterbrochen, Feldweganbindungen werden verlegt und neue Einmündungen werden geschaffen.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen in der Erfurter

Straße. Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt. Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen Hauptsammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem im Westen zugeführt.

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke größtenteils ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Dies wirkt sich positiv auf die Vermarktung der Grundstücke aus.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser des Plangebiets wird über einen neu entstehenden Regenwasserkanal südwestlich des Plangebiets einer Versickerungsanlage zugeführt. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnissgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,4 für Wohngebiete ist das Höchstmaß nach § 17 Bau NVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden

Geschossflächenzahl

Mit der Begrenzung der Geschossfläche bei WA1 auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

Mit der Begrenzung der Geschossfläche bei WA2 und WA3 auf max. 3 Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung erreicht. Eine harmonische Einbindung in das Plangebiet soll durch den Verzicht auf Flachdächern und Pultdächern bestärkt werden.

Bauweise

Eine verdichtete Bebauung ist durch Hausgruppen im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Dadurch wird die Gemeinde Steinheim dem großen Bedarf an Wohnfläche im verdichteten Bereich gerecht. Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

Dachform und Dachneigung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper. Auf Flachdächer und Pultdächern auf Hauptgebäuden wird verzichtet.

5. **Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen**

Für die ökologischen Auswirkungen der Planung wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Neben den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Planbereich ist ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist der Begründung beigefügt.