

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Steinheim am Albuch  
Gemarkung Steinheim, Flur 2

## **Gemeinde Steinheim**

### **Begründung zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Küpfendorf" und den örtlichen Bauvorschriften**

(gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB)

Ausgearbeitet:  
Heidenheim, den 30.06.2020  
Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
[info@jung-part.de](mailto:info@jung-part.de)

## Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung .....	1
A1.	Ausgangssituation und Ziele .....	1
A1.1	Ausgangssituation, Anlass und Erfordernis der Planung.....	1
A1.2	Übergeordnete Planungen .....	2
A1.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinheim.....	3
A1.4	Grundlagen.....	3
A2.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	4
A3.	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung.....	4
A3.1	Lage und Topographie.....	4
A3.2	Nutzung .....	4
A3.3	Eigentumsverhältnisse.....	4
A3.4	Vorhandener Baubestand .....	4
A4.	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	5
A5.	Erschließung und Verkehr .....	5
A5.1	Verkehrerschließung .....	5
A5.2	Landwirtschaftlicher Verkehr.....	5
A5.3	Abwasserbeseitigung.....	5
A5.4	Wasserversorgung.....	6
A5.5	Altablagerungen .....	6
A5.6	Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom.....	6
A5.7	Grundwasserschutz .....	6
A5.8	Abfallentsorgung.....	7
A6.	Bauliche Nutzung .....	7
A6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
A6.2	Pflanzgebot PFG1 .....	7
A6.3	Pflanzgebot PFG2 .....	7
A7.	Belange der Umwelt, Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen .....	7

## A. Begründung

### A1. Ausgangssituation und Ziele

#### A1.1 Ausgangssituation, Anlass und Erfordernis der Planung

##### Flächennutzungsplanänderung:

Für die Gemeinde Steinheim am Albuch liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor (Öffentliche Bekanntmachung am 13.07.2006).

Seit Erlangung der Rechtskraft macht sich der Wandel in der Landwirtschaft verstärkt bemerkbar. Dies äußert sich auch darin, dass die Zahl der Höfe abnimmt. Dadurch wurden im Außenbereich, speziell in den Weilern, Gebäude für andere Nutzungen frei. In diesem Zuge ist festzustellen, dass dort auch verstärkt eine Wohnnutzung nachgefragt wird.

Die oben beschriebene Entwicklung ist insbesondere im Weiler Küpfindorf deutlich ablesbar. Konkrete Bauwünsche beziehen sich auf verschiedene Grundstücke im Ortsbereich bzw. im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Weiler.

Aus diesem Grund wurde der Flächennutzungsplan der tatsächlichen Situation vor Ort angepasst, indem der Kern des kleinen Ortes zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt wird. Der Feststellungsbeschluss zur „1. Änderung des Flächennutzungsplans in Küpfindorf“ wurde am 28.04.2020 gefasst. Die Planänderung wurde am 05.06.2020 vom Landratsamt Heidenheim genehmigt und unmittelbar in Kraft gesetzt.

##### Entwicklungs- und Ergänzungssatzung:

Mit der Änderung im Flächennutzungsplan ist auch die Aufstellung von Innenbereichssatzungen möglich.

Über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 wird der gesamte Weiler als Innenbereich dargestellt.

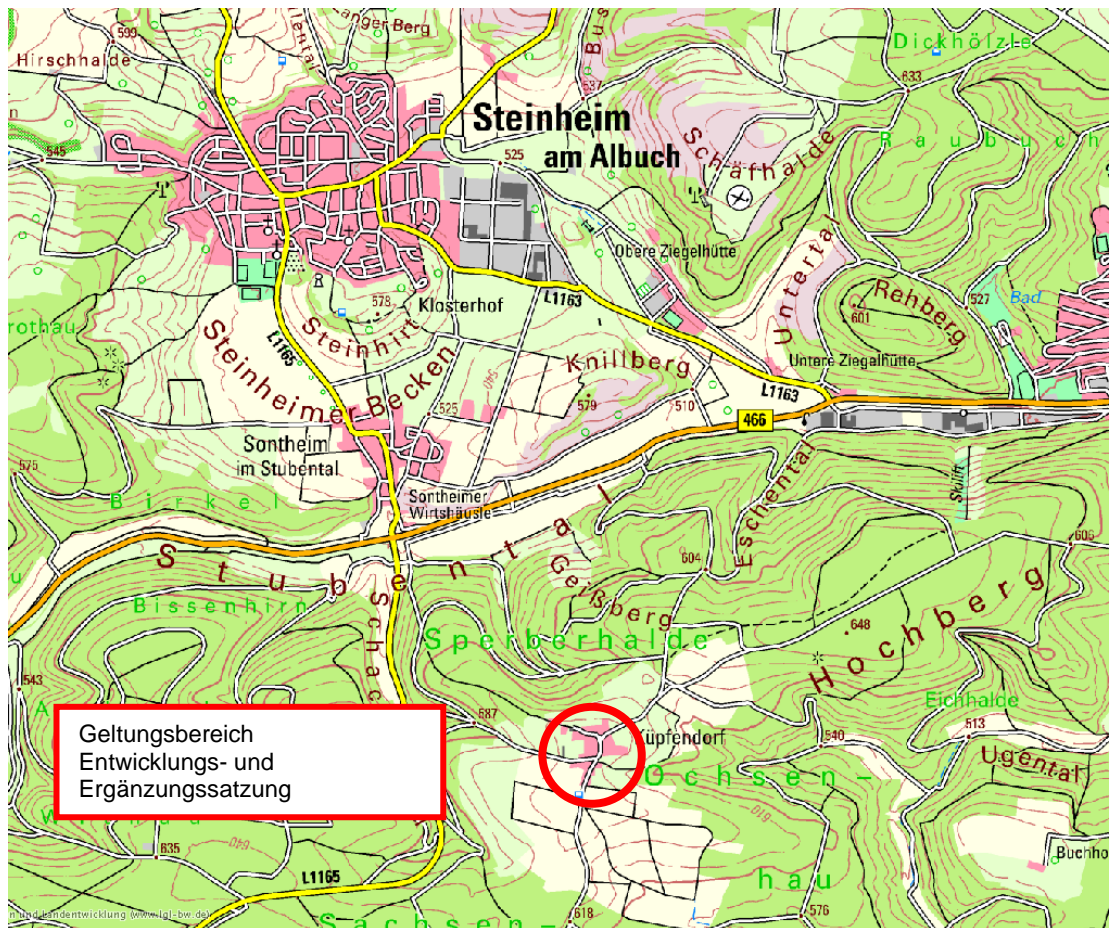
Durch die o.g. Flächennutzungsplanänderung wurden zunächst die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung geschaffen. Laut § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB können bebaute Bereiche im Außenbereich *„als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.“* Dieser Teil der Satzung erstreckt sich daher auf das bereits bestehende Siedlungsgebiet.

Laut § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde außerdem *„einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.“*

Diese Regelung wird für die einzelnen kleineren „Bauflächen“ in Anspruch genommen, die sich im Anschluss an die im Zusammenhang bebauten Bereiche befinden.

Die Aufstellung beider Satzungen wird gem. Laut § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Damit trägt die Planung auch zur Aktivierung von Flächenpotenzialen bei; der Vorgabe zum Flächensparen ist damit ausreichend Rechnung getragen worden.



Lage des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte (DTK50)

M 1 : 25.000, unmaßstäblich wiedergegeben, Geoportal BW)

## A1.2 Übergeordnete Planungen

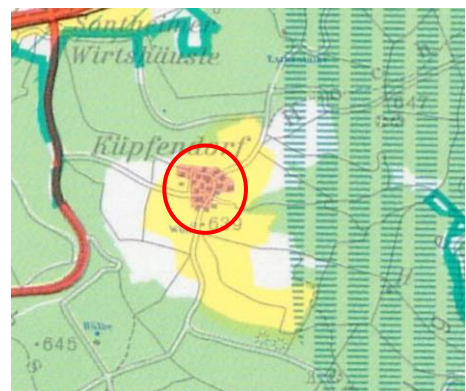
### A1.2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Es werden keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen beansprucht. Damit bleibt der Plansatz des LEP 5.3.2 (Z) (Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Böden) des Landesentwicklungsplans (LEP) unberührt.

Da der Bauleitplan einer innerörtlichen Entwicklung im weiteren Sinne dient, gilt dies auch für das „Anbindungsgebot“ gem. P.S. 3.1.9 LEP.

### A1.2.2 Regionalplan

Das Gebiet ist großflächig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben (gelb), dahinter folgen Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft und Waldfunktionen (grün). Östlich befindet sich ein Regionaler Grünzug (waagerechte grüne Strichelung).

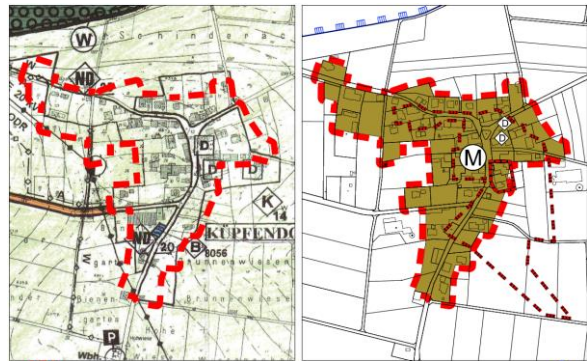


(Quelle: Geoportal des Landes Baden-Württemberg)

### A1.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinheim

Die Abbildung zeigt den Änderungsbereich der „1. Flächennutzungsplanänderung in Küpfendorf“. Die Änderung umfasst den Geltungsbereich für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Küpfendorf“, sowie die Fläche einer weiteren Satzung im nördlichen Bereich.

Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Planausschnitt zur „1. Änderung des Flächennutzungsplans in Küpfendorf“

### A1.4 Grundlagen

#### A1.4.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen, die für die Satzung relevant sind, sind im Planteil aufgeführt. Für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung sind zusätzlich insbesondere von Bedeutung:

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
- § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB

#### A1.4.2 Planungsgrundlagen

Als Planungsgrundlagen wurden verwendet:

- Digitales Kataster der Gemeinde Steinheim am Albuch (Auszug aus dem ALKIS)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinheim am Albuch, rechtskräftig seit 13.07.2006
- 1. Flächennutzungsplanänderung in Küpfendorf, Feststellungsbeschluss: 28.04.2020, genehmigt am 05.06.2020
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Topographische Karte 1 : 50.000 (TK 50)
- Daten des Daten- und Kartendienstes der LUBW (UDO)

#### A1.4.3 Aufstellungsverfahren

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt (gem. § 34 Abs. 6 i.v.m. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3)

## **A2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umfasst den gesamten Weiler Küpfendorf und umgrenzt den nach §34 BauGB „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“. Flächen die als Siedlungsgebiet eingestuft werden können und in naher Zukunft realisiert werden sollen, wurden mit einbezogen.

Die genaue Grenze des Geltungsbereichs ist dem Planteil zu entnehmen.

## **A3. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung**

### **A3.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinde Steinheim am Albuch und dem Steinheimer Becken auf dem Hochberg. Der Ort liegt inmitten landwirtschaftlicher Flächen, die von Wald umgeben sind. Die Fläche ist daher von der Umgebung sehr gut abgeschirmt.

### **A3.2 Nutzung**

Der Weiler ist durch landwirtschaftliche Nutzung und den dazugehörigen Gebäuden geprägt. Das bedeutet dort sind gleichermaßen Wirtschafts- und Wohngebäude vorzufinden. Durch diese Art von Nutzung sind auf den Grundstücksflächen auch teilweise große asphaltierte Hofflächen sowie Gärten vorhanden.

### **A3.3 Eigentumsverhältnisse**

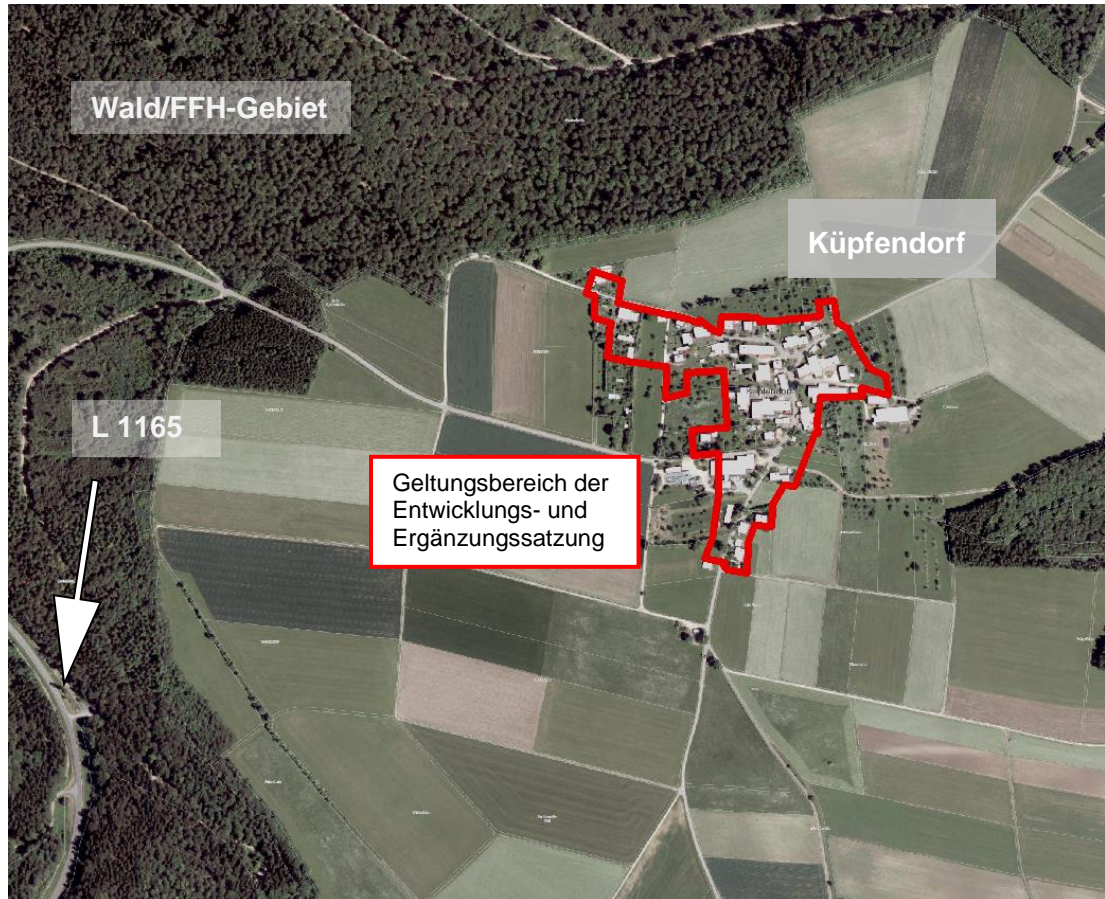
Die einzelnen Flurstücke sind im Privatbesitz unterschiedlicher Eigentümer.

### **A3.4 Vorhandener Baubestand**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ca. 30 bestehenden Wohngebäude sowie weitere wirtschaftliche Gebäude.

## A4. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Hinter diesen Flächen beginnt Wald, dabei ist das nordwestlich gelegene Waldgebiet gleichzeitig FFH-Gebiet. Westlich verläuft die Landesstraße L 1165.



Orthofoto vom Geltungsbereich (=rote Linie), umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald (Quelle LUBW)

## A5. Erschließung und Verkehr

### A5.1 Verkehrserschließung

Durch das Plangebiet verläuft die Straße „Küpfendorf“. Diese verläuft Richtung Westen durch das Waldgebiet und hat Anschluss an die L 1165, die im Süden nach Gerstetten und im Norden nach Steinheim am Albuch und zur Bundesstraße B 466 führt.

### A5.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch vorliegende Planung nicht verändert.

### A5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung kann über die bestehende Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Im Zuge der Erstellung des Baugesuchs sollte jedoch geprüft werden, ob eine gepufferte Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich ist. Es wird empfohlen, die Möglichkeiten zum Rückhalt, zur Verdunstung und zur Versickerung zu prüfen.

#### **A5.4 Wasserversorgung**

Die vorhandene Trinkwasserversorgung ist ausreichend. Für das Plangebiet besteht ein ausreichender Betriebs- und Wasserdruck. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung kann sichergestellt werden.

#### **A5.5 Altablagerungen**

Altablagerungen sind derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landesboden- und Altlastengesetz der Fachbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen.

#### **A5.6 Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom**

Der Anschluss an das Versorgungsnetz für elektrischen Strom der EnBW ODR ist bereits hergestellt.

#### **A5.7 Grundwasserschutz**

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen Wasser gefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können. Der Weiler befindet sich innerhalb der Zone III des WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1 (Schutzgebiets-Nr.:135.001). Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB), teilte im Verfahren mit:

*„Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-Kluftgrundwasserleiter.*

*Demnach ist von einem komplexen Fließgeschehen entlang von Klüften, Spalten und Hohlräumen auszugehen, wobei sehr hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten vorliegen können. Für solche Grundwasserleiter wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt u.a., dass bei Wasserschutzgebieten für Karstgrundwasserleiter auch von Bereichen innerhalb der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.*

*Hinsichtlich potentieller Gefährdungen mit Prüfungsbedarf wird auf das DVGW Arbeitsblatt W 101 verwiesen.*

*Nach den am LGRB vorhandenen Geodaten ist im Plangebiet von einer geringen Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung auszugehen. Daher ist nicht auszuschließen, dass zentral versickerndes Niederschlagswasser inklusive möglicher Schadstoffe schnell und ungehindert in den Grundwasserleiter eingetragen werden könnten. Aus Sicht des qualitativen Grundwasserschutzes werden daher dezentrale Versickerungen von Niederschlagswässern empfohlen.*

*Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.*



## **A5.8 Abfallentsorgung**

Das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Kreisabfallwirtschaftsbetrieb teilte mit Schreiben vom 03.06.2020 mit:

*„Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen.“*

## **A6. Bauliche Nutzung**

### **A6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Einbeziehung gehört der Geltungsbereich zu den „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“ nach §34 BauGB. Die Zulässigkeit einer Bebauung wird damit durch die vorhandene Bebauung der Umgebung beurteilt. Durch die vorhandene Bebauung sind in der Umgebung bereits maßstabsgebende Gebäude vorzufinden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften aufgestellt, um eine städtebauliche und landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

### **A6.2 Pflanzgebot PFG1**

Es wird eine Verpflichtung zur Anpflanzung von Obst- oder Laubbäumen auf den Privatgrundstücken festgelegt. Diese bezieht sich jedoch nur auf die neu überbaute Fläche.

### **A6.3 Pflanzgebot PFG2**

Die zu pflanzenden Bäume auf der externen Ausgleichsfläche (Ersatzpflanzungen) sind mit einer Dreibockanbindung und einem Knotengeflecht-Verbisschutz zu sichern.

Die Ersatzpflanzungen sind gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **A7. Belange der Umwelt, Artenschutz und Ausgleichsmaßnahmen**

Bezüglich der Umweltbelange wird auf den Umweltbericht zur „1. Änderung des Flächennutzungsplans in Küpfendorf“, bezüglich der Belange des Artenschutzes wird auf die beiliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verwiesen. Ein eigener Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Zum Ausgleich des Eingriffs wurden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dabei wird durch die Sanierung der Dorfhülbe sowie durch die Pflanzung von 10 Einzelbäumen auf Flurstück 97, Flur 2 Gemarkung Steinheim und unter Berücksichtigung des flächigen Pflanzgebots PFG1 ein Ausgleich des Eingriffs sichergestellt. Hierzu wird auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

G:\DATEN\18xx907\B200630\_Satzung\_Endgültige.doc