

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Steinheim am Albuch
Gemarkung Söhnstetten
Flur 0



Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Breite Süd – 2. Erweiterung“

Verfahren nach §13b BauGB

B E G R Ü N D U N G

Stand: 29.06.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung und Verfahren	1
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Verfahren	2
2. Einfügung in übergeordnete Planungen	2
2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)	2
2.2 Regionalplan 2010	2
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinheim	3
2.4 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung	3
3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	3
4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches	3
4.1 Nutzung, Lage und Topographie	4
4.2 Eigentumsverhältnisse	4
4.3 Vorhandener Baubestand	4
4.4 Vorhandene Erschließungsstraßen	4
5. Geplante Erschließung und Verkehr	4
5.1 Fließender Verkehr	4
5.2 Ruhender Verkehr	5
5.3 Fußgängerverkehr	5
5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr	5
5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung	6
5.6 Hochwasserabfluss	6
5.7 Grundwasser	6
5.8 Wasserversorgung	7
5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe	7
5.10 Altlasten	7
5.11 Sonstiges Versorgungsnetz	7
6. Bauliche und sonstige Nutzung	7
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl	7
6.3 Zahl der Vollgeschosse	8
6.4 Parzellierung und Bauweise	8
6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen ..	8
6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)	8
6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.8 Pflanzgebote	8
6.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	8
6.10 Höhenlage der baulichen Anlagen	9
6.11 Besondere bauliche Vorkehrungen	9
6.12 Gebäudehöhen	9
6.13 Regenerative Energien	9

7. Örtliche Bauvorschriften	9
7.1 Äußere Gestaltung von Dächern	9
7.2 Einfriedigungen.....	10
7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen	10
7.4 Versorgungsleitungen.....	10
7.5 Stellplätze	10
7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	10
7.7 Steingärten, Schotterflächen	11
8. Sonstige Nutzung.	11
8.1 Grünflächen	11
8.2 Landwirtschaftliche Flächen	11
9. Planungsstatistik	12
10. Belange der Umwelt	13
10.1 Umweltbericht.....	13
10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes	13
10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung	13
10.2 Ökologischer Ausgleich	15
10.3 Artenschutz.....	16
10.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs.....	16

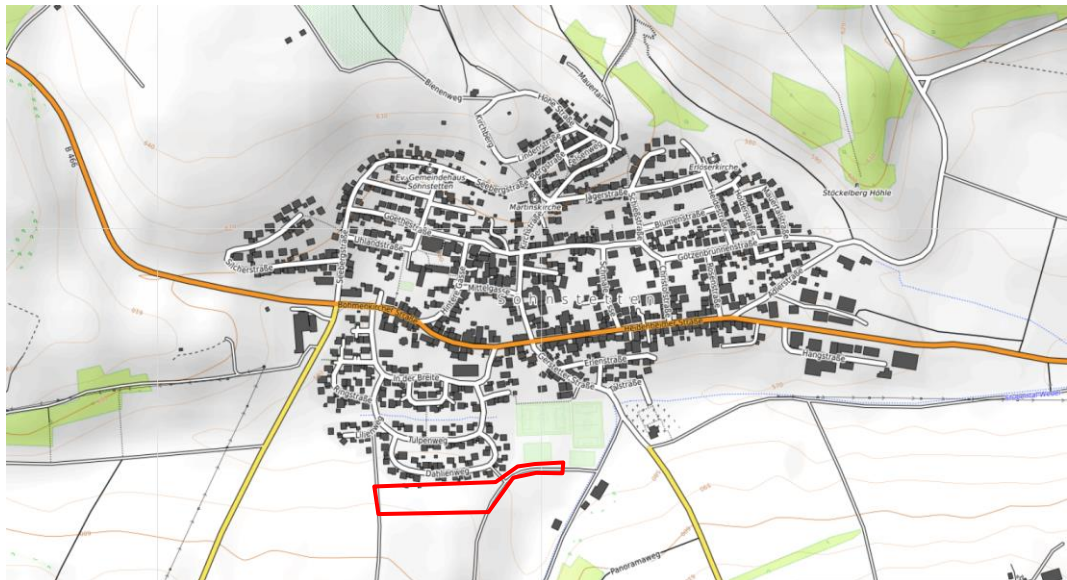
1. Planaufstellung und Verfahren

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheim am Albuch hat am 08.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Breite Süd – 2. Erweiterung“ im Süden des Teilorts Söhnstetten beschlossen. Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,8 ha stellt eine Erweiterung des Baugebiets „Breite Süd“ dar. Der Anschluss an bestehende Wohnbauflächen ist damit vorhanden.

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen. Sowohl in der Gemeinde Steinheim als auch in den Teilorten sind die zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Neubaugebieten ausgeschöpft.

Auch die Erschließung innerörtlicher Wohnpotenziale reicht trotz der Anstrengungen der Gemeinde nicht zur Deckung aus. Mit Stand 15.03.2021 sind laut Mitteilung der Gemeindeverwaltung in der Liste der Bauplatzinteressenten 274 Einträge vorhanden. Dies wird als weiterer Beleg für die Dringlichkeit der Ausweisung von neuem Wohnraum betrachtet.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: ©OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Es handelt sich um einen aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan.

Mittlerweile liegt für die Gemeinde Steinheim auch ein Gemeindeentwicklungskonzept vor. In diesem Konzept werden verschiedene Modelle zur Bedarfsentwicklung durchgespielt.

Zwar wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Darstellungen geplanter Wohnbauflächen für Söhnstetten ausreichen. Jedoch kann der Flächenbedarf nicht allein über die Innenentwicklung aufgefangen werden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Inanspruchnahme eines Teils der im FNP ausgewiesenen Flächen bedarfsgerecht und erforderlich ist.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dies ist möglich für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung beträgt ca. 5.100 m².

2. Einfügung in übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP)

Für die Planung sind folgende Ziele des LEP relevant:

„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.“ (PS 5.3.2 (Z) Satz 1)

„Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“ (PS 3.1.9 (Z) Satz 3)

Es besteht dringend Bedarf an Wohnbaufläche, die Fläche des Geltungsbereichs übersteigt nicht die des tatsächlichen Bedarfs.

„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.“ (PS 3.1.9 (Z) Satz 2)

Die Planung schließt an bestehende Wohnbebauung an und beansprucht nur einen Teil der geplanten Wohnbauflächen des vorbereitenden Bauleitplans.

Damit widerspricht die Planung auch nicht den oben genannten Plansätzen.

2.2 Regionalplan 2010

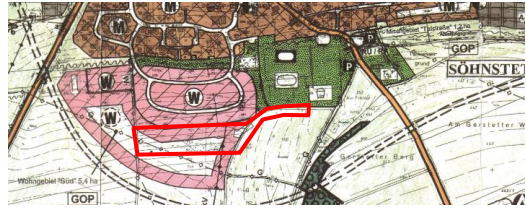
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer im Regionalplan 2010 in „weiß“ dargestellten Fläche („Landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche“) zwischen Wohnbaufläche im Norden und einer geplanten Straße für regionalen Verkehr (Ortsumgehung) im Süden. Regionalplanerische Vorbehalts- oder Vorranggebiete sind von der Planung daher nicht betroffen.



(Quelle: RV-Ostwürttemberg, Regionalplan 2010)

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinheim

Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt das Gebiet derzeit als geplante Wohnbaufläche dar.



2.4 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" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt durch den bestehenden Bebauungsplan „Breite-Süd“ im Norden (nördliche Grenze des Flurstücks 1367), von der östlichen bzw. südlichen Grenze des landwirtschaftlichen Wegs inkl. 3,5 m Puffer (Flurstück 760) im Osten, etwa der südlichen Grenze des Flurstücks 754, sowie der äußeren Grenze des westlichen Feldwegs (Flst.-Nr. 750).

4. Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: LUBW, UDO-online)

4.1 Nutzung, Lage und Topographie

Das Gelände ist nach Nordosten exponiert und liegt etwa zwischen 585 und 591 m ü. NN. Die mittlere Hangneigung beträgt ca. 8,8% und ist damit relativ steil.

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird derzeit intensiv als Acker bewirtschaftet, die landwirtschaftlichen Flächen setzen sich nach Osten, Süden und Westen fort. Die Feldflur wird westlich und östlich durch einen asphaltierten Feldweg erschlossen. Auf dem Gelände befinden sich weder Gehölzstrukturen, noch sind Gebäude vorhanden. Nördlich der geplanten Erschließungsstraße befindet sich der Sportplatz.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

4.3 Vorhandener Baubestand

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude.

4.4 Vorhandene Erschließungsstraßen

Im Gebiet selbst liegen noch keine Erschließungsstraßen.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gerstetter Straße von Osten.

Im Westen und Osten hat das Gebiet Anschluss an Wirtschaftswege. Der Weg im Westen dient der Erschließung der Feldflur und hat Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Breite“, der Weg im Osten führt südlich entlang des Sportplatzes und hat Anschluss an die Gerstetter Straße.

5. Geplante Erschließung und Verkehr

5.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet wird über eine 6,00 breite Straße erschlossen. Damit ist ein reibungsloser Begegnungsverkehr zwischen zwei PKW und zwischen PKW und LKW gewährleistet. Die Begegnung zweier LKW ist so ebenfalls möglich. Allerdings ist davon auszugehen, dass der LKW-Verkehr nach Abschluss der Bauarbeiten gering sein wird. Allerdings ist zu erwarten, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge die Verkehrsanlagen nutzen werden. Auch unter diesen Voraussetzungen und unter Berücksichtigung parkender Fahrzeuge soll ein reibungsloser Verkehrsfluss auch in den Wintermonaten gewährleistet werden.

In die Straße sind wechselseitige verkehrsberuhigende Elemente in Form von Verkehrsgrünflächen eingebaut.

Verkehr aus anderen Gebieten muss (noch) nicht abgewickelt werden. Auch wirkt sich der Verkehr des geplanten Gebiets nicht auf andere Gebiete (z.B. das nördliche Wohngebiet) aus, ein direkter verkehrlicher Anschluss für PKW ist nicht geplant. Es sind jedoch zwei Verbindungen über Fußwege gegeben.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen wurde, dem Stand der Planung entsprechend, im Bebauungsplan dargestellt (unverbindlich).

Es ist geplant, die Erschließungsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit als 30 km/h-Zone auszuweisen. Hierzu teilt das Landratsamt Heidenheim in seiner Stellungnahme vom 05.03.2021 mit:

„Die Erweiterung der Tempo 30-Zone ist grundsätzlich nur für die „Wohnstraße“, nämlich im Bereich der Wohnbebauung zulässig (§ 45 Abs. 1c StVO). Am Beginn

der „Zufahrtstraße“ (ins Frontal) wäre der Beginn der Tempo 30-Zone nur dann zulässig, wenn die Optik der eines Wohngebietes entspräche. Dies wird zu gegebener Zeit vor Ort zu prüfen sein. Eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h durch Z 274-30 StVO an der „Zufahrtsstraße“ ist angesichts der geltenden Rechtslage im Hinblick auf § 45 Abs. 9 StVO aktuell nicht zulässig, da eine außergewöhnliche Gefahrenlage in diesem Sinne nicht gegeben ist.“

Belange des Winterdienstes, der Müllabfuhr und des Rettungswesens sowie des ÖPNV werden bei der vertiefenden Straßenplanung berücksichtigt. Aus diesem Grund ist eine provisorische Wendefläche vorgesehen.

5.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

5.3 Fußgängerverkehr

Entlang der Erschließungsstraße ist im Norden ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Damit werden die Empfehlungen der RaSt 06 unterschritten. Die Breite reicht dennoch aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrs und der Einschränkung auf 30 km/h aus.

Im Bereich der Erschließungsstraße südlich des Sportplatzes ist ein Gehweg mit einer Breite von 2,75m geplant. Im Zuge der weiteren Planung der Verkehrsflächen bis zum Söhnstetter Friedhof ist eine durchgehende Führung des Geh-/Radwegs berücksichtigt, einschl. einer Querungshilfe in der Gerstetter Straße.

Das Landratsamt Heidenheim hat hierzu folgendermaßen Stellung genommen:

„Im Bereich der „Wohnstraße“ ist ein kombinierter Geh- und Radweg mit Beschilderung einer Benutzungspflicht für Radverkehr (Z 240 StVO Gemeinsamer Geh- und Radweg) nicht zulässig (§ 2 und § 45 StVO). Die Freigabe des Gehwegs für Radverkehr an der „Wohnstraße“ durch Verkehrszeichen ist angesichts der geringen Verkehrsstärke, der zahlreichen Grundstückszufahrten und der zu erwartenden Tempo 30-Zone (Z 274.1 StVO, § 45 Abs. 1c StVO) ebenfalls nicht zulässig.“

Ob im Bereich der „Zufahrtstraße“ angesichts der geplanten Breite des Gehwegs von 2,75 m eventuell eine Freigabe des Gehwegs für Radverkehr in Betracht kommen kann, muss zu gegebener Zeit nach Fertigstellung der Verkehrsflächen anhand der örtlichen Voraussetzungen geprüft werden. Angesichts der geringen Verkehrsstärken auf der „Zufahrtstraße“ ist nach geltender Rechtslage die Anordnung einer Benutzungspflicht eines Geh- und Radwegs für Radverkehr in diesem Bereich nicht zulässig. Auf die Empfehlungen für Anlagen des Radverkehrs (ERA 2010) wird zusätzlich zu RASt 06 und StVO verwiesen. Diese sind bei der Planung von Radverkehrsanlagen unter anderem zu beachten.“

5.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das Gebiet ist über asphaltierte bzw. geschotterte Wege für die Landwirtschaft erschlossen. Da diese Wege im Westen bzw. Osten Anschluss an Kreisstraßen haben und auch über die geplante Erschließungsstraße angebunden sind, ist die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen auch während der Inanspruchnahme des ersten Bauabschnitts gewährleistet.

5.5 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt - wie im genehmigten AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) Söhnstetten vorgesehen – im Trennsystem. Ein Regenwasserrückhalt des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht verbindlich vorgeschrieben. Dennoch ist ein solcher Rückhalt über Mulden oder Zisternen auf dem eigenen Grundstück empfehlenswert.

Für die Nutzung von Mulden oder Zisternen gelten folgende Empfehlungen:

Zisternen oder offene Mulden sollten mit einer Wasserrückhaltefunktion mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,6 m³ und gedrosseltem Ablauf mit 0,15 – 0,2 l/s pro 100 m² Dachfläche und einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal hergestellt werden.

Die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden. Die Einleitung in die Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Die begleitende Untersuchung durch einen Hydrogeologen wird empfohlen.

5.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

5.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des „Wasserschutzgebietes WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (WSG-Nr.: 135.001). Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 14.12.1977 sind zu beachten.

5.8 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck zur Versorgung mit Trinkwasser. Das Wasserleitungsnetz wird im Zuge der Erschließung erweitert. Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

5.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Söhnstetten vorhanden.

5.10 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Boden- und Altlastengesetz das Referat Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

5.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

Die Netzbetreiber werden rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt.

Hinweis (Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 23.10.2019):

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Durch den Geltungsbereich verläuft eine Gasleitung, südlich eine Datenleitung und im Osten in Süd-Ost Richtung eine 20-kV-Leitung. Eine Verlegung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzusehen.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Da die vorgelegte Planung in erster Linie den Bedarf an Wohnbauflächen abdecken soll und damit sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet - WA“ im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

6.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Hiermit können moderne und energiesparende Bauformen realisiert werden.

6.4 Parzellierung und Bauweise

Im Bebauungsplan ist das zugrunde liegende städtebauliche Konzept mit Parzellierung und möglicher Stellung der Gebäude dargestellt. Die Aufteilung ist jedoch nicht verbindlich.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Als Mindestabstand zum Nachbargrundstück gilt laut Landesbauordnung 2,5 m. Dennoch wurde entlang der bestehenden Bebauung aufgrund der Lage im mäßig nach Norden geneigten Gelände der Mindestabstand auf 5,0 m verdoppelt. Daraus ergibt sich, dass der tatsächliche Abstand der neuen Wohnhäuser zu den bestehenden Gebäuden mindestens etwa 14 m betragen wird.

6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen und um gefährliche Verkehrssituationen beim Ausfahren zu vermeiden, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Da sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden genügt für Carports ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

6.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

Damit der Verkehrsraum für den Fahrer von Kraftfahrzeugen überschaubar und sicher bleibt, werden kleinere Flächen ausgewiesen, auf denen die Höhe von möglichen Sichthindernissen auf max. 80 cm beschränkt ist. Der größte Teil der Sichtfelder liegt jedoch auf öffentlicher Verkehrsfläche und bedarf dort keiner Festsetzung.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

6.8 Pflanzgebote

Das Pflanzgebot „pfg 1“ gewährleistet eine Eingrünung entlang der südlichen Grenze, „pfg 2“ dient einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

6.9 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

6.10 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung einer Bezugshöhe (BZH) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht, da die Bezugshöhe als Grundlage für die Bemessung der Gebäudehöhe dient. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe ist dadurch nicht festgesetzt.

Bei der Wahl des tatsächlichen Fußbodenniveaus ist darauf zu achten, dass Wasser nicht ins Gebäude eindringen kann, auch nicht durch Rückstau bei einer im Hochwasserfall denkbaren Überlastung des Kanalsystems.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens muss die Bezugshöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

6.11 Besondere bauliche Vorkehrungen

Die Untergeschosse sind gegen eindringendes Wasser zu sichern, sei es von Oberflächenwasser oder durch Rückstau aus dem Kanalnetz.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht, deshalb ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal nicht zulässig.

6.12 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel-, Walm- und Zeltdach bestimmt. Daher werden für das „Allgemeine Wohngebiet WA1“ und WA2“ jeweils spezifische Maximalhöhen für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH).

Zusammen mit der im Norden von WA2 abgerückten Baugrenze werden so die Einflüsse auf die im nördlichen Anschluss bestehenden Grundstücke minimiert.

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

6.13 Regenerative Energien

Um einen Beitrag für das Klima zu leisten, sind Anlagen mit einer Fläche von mind. 15 m² je Wohngebäude zu errichten, mit denen Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie gewonnen werden kann.

Diese Festsetzung folgt der Forderung des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG), welches die Eigentümer von neu errichteten Gebäuden verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken (§ 3 Abs. 1 EEWärmeG).

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um eine bestmögliche Anpassung an bestehende Gebiete zu gewährleisten, sind im Gebiet Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zugelassen.

7.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist dagegen eine höhere Einfriedung (bis 1,20 m) möglich, diese muss jedoch 0,50 m von der landwirtschaftlichen Fläche abgerückt sein. Zulässig an dieser Stelle sind Holzstaketenzäune, Hecken oder Büsche. Letztere Begrenzung gilt auch für alle anderen privaten Flächen, die nicht innerhalb des 3-m-Streifens mit der Begrenzung auf 80 cm liegen.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

7.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Retentionszisternen wird eine schubweise Ableitung minimiert.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

7.7 Steingärten, Schotterflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Jedoch sind gem. § 21a NatSchG BW Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne der oben zitierten Norm.

Damit wird klargestellt, dass Schotter- und Kiesgärten mittlerweile unzulässig sind.

8. Sonstige Nutzung.

8.1 Grünflächen

Im Bereich der Erschließungsstraße werden die Verkehrsinseln als auch die Flächen nördlich und südlich entlang der Anbindungsstraße an die Gerstetter Straße als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

8.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Böschungsbereich entlang der auszubauenden Straße entlang des Sportplatzes ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Einer höhengleichen Anfüllung durch den Bewirtschafter steht nichts entgegen.

9. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufläche)	ca.	17657 m ²	100 %
Baufläche (Nettowohnbaufläche)	ca.	12822 m ²	72,62 %
Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche	ca.	3109 m ²	17,61 %
Gehweg	ca.	999 m ²	5,66 %
Landwirtschaftliche Wegfläche	ca.	54 m ²	0,31 %
Private Grünfläche	ca.	673 m ²	3,81 %
Parzellenzahl	ca.	22 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	33 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,5 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	83 EW	
Bruttowohndichte	ca.	47 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	64 EW/ha	

Die dargestellte Dichtebetrachtung ist als Beispiel zu verstehen. Die Bebauung mit Doppelhäusern ist auf der Grundlage des Bebauungsplans ebenfalls möglich, so dass eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht werden kann. Werden 5 Parzellen geteilt und mit Doppelhäusern bebaut, kann eine Bruttowohndichte von 50 EW/ ha erreicht werden.

Für die angenommene Belegungsdichte wurde nicht der vom Statistischen Landesamt für Steinheim ausgewiesene Wert von 2,2 EW/WE angenommen, sondern ein Wert von 2,5 EW/WE. Zielgruppe für das Baugebiet sind in erster Linie junge Familien.

Es muss auch beachtet werden, dass die Planung einen erheblichen Anteil an einer Erschließungsstraße auf der Trasse eines bestehenden Feldweges enthält, die späteren Baugebietserweiterungen ebenfalls zugutekommen.

Zudem verfolgt die Gemeinde Steinheim seit vielen Jahren eine konsequente Nachverdichtung der Innenbereiche. Aktuell wird zu den bestehenden Mehrfamilienhäusern im Ortskern ein weiteres Objekt in der Hellensteinstraße errichtet.

10. Belange der Umwelt

10.1 Umweltbericht

10.1.1 Erforderlichkeit der Erstellung eines Umweltberichtes

Dieser Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des § 13b BauGB aufgestellt. Er dient der Begründung von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die überplante Fläche beträgt ca. 17.700 m². Bei der geplanten Wohnbaufläche von ca. 13.000 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 bleibt die überbaubare Grundfläche deutlich unter der Schwelle von 10.000 m².

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird ebenfalls nicht begründet.

Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten nach FFH-Richtlinie, Europäischer Vogelschutzrichtlinie und BNatSchG ist nicht erkennbar.

Die Erstellung eines förmlichen Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1).

10.1.2 Umweltbelange in der Abwägung

Auch ohne Erstellung eines Umweltberichtes sind dennoch die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Fläche und Boden, Wasser und Grundwasser:

Durch die vorgesehenen Eingriffe wird eine bisher landwirtschaftliche Ackerfläche wesentlich verändert und so der Landwirtschaft entzogen. Es ist davon auszugehen, dass die Infiltrationsfunktion des Bodens unbeeinträchtigt ist. Das Vorhaben führt daher zum Verlust der Fläche für die Landwirtschaft und durch die unausweichliche Bodenversiegelung zum Verlust des Bodens und seinen Bodenfunktionen (Versickerungsfläche, Filter- und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit und Standort für naturnahe Vegetation). Die Flächenversiegelung hält sich jedoch aufgrund der geringen Flächengröße und einer Grundflächenzahl von 0,4 in Grenzen. Der Boden besitzt hinsichtlich seiner Funktionen eine Gesamtbewertung von 2,17 (LGRB) und ist daher mittel- bis hochwertig. Die Funktion „Standort für naturnahe Vegetation“ ist im Gebiet besonders hoch.

Zum Schutz des Bodens dienen die Festsetzungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Einschränkung von Kies-/ Splitt- und Schottergärten.

Die Planung liegt vollumfänglich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets „WSG Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1“ (Nr. 135.001). Die Auflagen der Schutzzonenbestimmung sind zu beachten.

Quellenschutzgebiete und/ oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Oberflächengewässer befinden sich nicht im Gebiet.

Durch eine Bebauung findet neben einer Verminderung der Versickerungsfläche zusätzlich eine Erhöhung der Abwassermenge statt.

Klima und Luft (auch im Hinblick auf Klimawandel und Anpassung)

Vom Gebiet selbst gehen derzeit keine Emissionen aus. Immissionen sind von der Umgebung (siehe Punkt: Bevölkerung und Gesundheit des Menschen etc.) geprägt. Im Geltungsbereich herrscht Freilandklima, mit einem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur- und Luftfeuchte. Durch die nächtliche Abkühlung und weil die Fläche windoffen ist, leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftproduktion. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität ist nicht erkennbar.

Durch eine Bebauung geht die derzeitige Fläche für die nächtliche Kaltluftproduktion verloren. Diese Funktion wird nach einer Bebauung durch umliegende Flächen weiterhin erfüllt werden.

Im Plangebiet wird statt einer nächtlichen Abkühlung des Gebiets und Kaltluftbildung, die warme Luft in dem Gebiet gespeichert wird (Wärmeinsel). Die Auswirkungen auf das lokale Klima werden jedoch durch Pflanzungen von Gehölzen minimiert. Damit wird auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel, erhalten bzw. geschaffen. Die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Gehölze im Baugebiet dienen durch die Dämpfung von Temperaturextremen (Beschattung, Befeuchtung) der Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

Landschaft, Landschaftsbild und Erholung:

Aufgrund seiner Lage und Exposition ist das Gebiet vom Ort aus gut einsehbar. Die Planfläche liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Regionalplan 2010) ist ebenfalls nicht betroffen. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist auf der Planfläche keine Erholungsfunktion gegeben, eine besondere landschaftliche Attraktivität vor Ort nicht feststellbar.

Die angestrebte Durch- und Eingrünung führen jedoch zu einer Einbindung in die bestehende Ortsrandsituation.

Tiere/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Arten/ Biotope (inkl. Natura 2000 + besondere Arten)

Eine Betroffenheit von Schutzgebieten nach Bundes-/ Landesrecht liegt nicht vor.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das FFH-Gebiet „Steinheimer Becken“, dass sich in mehreren Teilbereichen um die Söhnstetter Ortslage erstreckt befindet sich in ausreichender Entfernung (mind. 300m) und wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Geschützte Biotope nach §33 NatSchG, das Biotopverbundsystem, Flachland-Mähwiesen und der 1-km-Korridor des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.

Der Großteil der Fläche ist als stark anthropogen geprägte Ackerfläche zu bezeichnen; der Kreis der relevanten Tier- und Pflanzenarten beschränkt sich hier auf Vögel, die im Offenland brüten (hier: Feldlerche).

Aufgrund der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen wird durch die Planung keine Auslösung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG erwartet. Es wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage) verwiesen.

Kultur- und Sachgüter

Unmittelbare Risiken für das kulturelle Erbe (Boden- und Baudenkmale) bestehen nicht. Im Gebiet liegen keine derartigen Objekte.

Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Art und Menge an Emissionen (Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Verursachung von Belästigung)

Das Plangebiet ist einerseits umgeben von landwirtschaftlichen Flächen (Süden, Osten und Westen), im Norden schließt Wohnbebauung an. Insgesamt ist das Gebiet daher hinsichtlich Geräusch- und Luftemissionen vorbelastet.

In einem Radius von 500 m um das Plangebiet (südlich, südwestlich und südöstlich) befinden sich eine baurechtlich genehmigte Biogasanlage, eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Biogasanlage sowie mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit Schweine- und Rinderzucht.

Diesbezüglich wurde eine Kaltluftsimulation durchgeführt (Müller BBM, siehe Anlage), die auch die besonderen topographischen Verhältnisse und Kaltluftabflüssen im Plangebiet berücksichtigt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Wohngebiet überwiegend Strömungen aus West bzw. Nordwest vorliegen. Bei ausgeprägter Kaltluft sind die Strömungen vom Ort weggerichtet.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar. Störende Ansiedlungen von Gewerbebetrieben im Gebiet sind durch die Vorgaben des Lärmschutzes ausgeschlossen.

Es sind auch keine erheblichen Emissionen zu befürchten. Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Ausweisung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

Art und Menge der Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch die Entwässerungsplanung sichergestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt kreisweit durch den Landkreis.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Sogenannte Störfallbetriebe sind im Gebiet faktisch ausgeschlossen. Es befinden sich auch keine Störfallbetriebe in relevanter Nähe zum Geltungsbereich.

Kumulative Wirkungen/ Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen die zu einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führen können, wurden nicht erkannt. Ebenso eine Kumulierung der nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

10.2 Ökologischer Ausgleich

Eingriffe gelten bei Einhaltung der 10.000 m² - Grenze, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Damit besteht keine Verpflichtung zur Durchführung eines ökologischen Ausgleichs (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4).

10.3 Artenschutz

Im Gegensatz zu den o.g. umweltrechtlichen Regelungen im Baugesetzbuch bleiben die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (§ 44 ff. BNatSchG) unberührt. Diese Belange sind zu prüfen. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung liegt den Unterlagen bei. Diese kommt zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der dort genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.M Abs. 5 zu erwarten sind.

Die Maßnahmen wurden – an die Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde angepasst – in den Bebauungsplan eingearbeitet.

10.4 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs

Nachfolgende Maßnahmen dienen zur Verminderung des Eingriffs und sind teilweise grundsätzlich zu beachten oder gelten allgemein als Empfehlung:

Bodenversiegelung auf ein unvermeidbares Maß beschränken

Entsprechend dem Bodenschutz gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden. Durch die Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen, weil lange Erschließungswege vermieden werden können.

Abtrag und Sicherung des Oberbodens

Auf den Schutz des Mutterbodens wird in § 202 BauGB sowie der DIN 18915, Ziff. 6.3 und 6.6. hingewiesen. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 abzuschieben, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern. Geplante Grünflächen sollen nicht überfahren und nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird der Oberboden nicht verdichtet und bleibt als Anbaufläche nutzbar.

Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials

Ausgehobenes Bodenmaterial ist auf dem Baugrundstück unterzubringen. Dies führt zu einer Entlastung der Erddeponien. Auch überschüssiger Oberboden soll auf dem Grundstück untergebracht und weiterverwendet werden.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden und oder Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen

- Rückhalt des Niederschlagswassers in Zisternen oder Mulden
- Oberirdische Einleitung in Versickerungsmulden, breitflächige Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden
- Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Die begleitende Untersuchung durch einen Hydrogeologen wird empfohlen.
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen

Keine Verwendung von wassergefährdenden Materialien bei Bauarbeiten

Aufgrund der Lage in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets ist insbesondere auf eingesetzten Baumaterialien zu achten. Diese dürfen keine auswaschbaren Stoffe enthalten (z. B. beschichtetes Kupfer, Zink und Bleibleche) die zu einer Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser führen könnten.

Fällmaßnahmen ausschließlich im Winter

Eine möglicherweise notwendige Fällung von Gehölzen soll in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres erfolgen.

Verwendung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung

Lichtemissionen werden durch die Verwendung insektenfreundlichen LED-Leuchten vermindert. Dies ist vorteilhaft für nachtaktive Tiere, v.a. Insekten. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, so dass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.