

Kreis Heidenheim

**Gemeinde Königsbronn**

Gemarkung Königsbronn



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Wohngebiet „Am Töbele“**

Begründung

**- Entwurf -**

Gefertigt:  
Steinheim 25.07.2019

.....  
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

<b>1. Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
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
<b>2. Erfordernis der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
3.1 Regionalplan .....	8
3.2 Flächennutzungsplan .....	8
3.3 Bebauungspläne .....	9
3.4 Sonstiges .....	9
<b>4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs</b> .....	<b>9</b>
4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches .....	9
4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	9
<b>5. Erläuterungen zum Bebauungsplan</b> .....	<b>9</b>
5.1 Anlass für die Planung .....	9
5.2 Ziel der Planung.....	10
5.3 Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	10
5.3.1 Verkehrserschließung .....	10
5.3.2 Versorgung .....	10
5.3.3 Entsorgung.....	11
5.3.4 Bauliche Nutzung.....	12

**Beilage 1: Konfliktanalyse - „Am Töbele“, Königsbronn**  
Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch, Ulm

**Beilage 2: Natura 2000 - Vorprüfung**  
Zeeb & Partner Natur.Raum.Mensch, Ulm

# 1. Plangebiet

## 1.1 Allgemeines

Königsbronn liegt am östlichen Ende der Schwäbischen Alb, der sogenannten Ostalb. Der Hauptort liegt wie der Teilort Itzelberg im Brenztal, während der höher gelegene Teilort Zang auf dem Albuch westlich des Tals und Ochsenberg auf dem Härtsfeld östlich des Tals liegen. In Königsbronn entspringt die Brenz, die bei Lauingen in die Donau mündet. Nördlich der Gemeinde an der Grenze zur Nachbarstadt Oberkochen verläuft die Europäische Wasserscheide, die die Abflussgebiete Richtung Rhein und Nordsee vom Abflussgebiet Richtung Donau und Schwarzes Meer trennt. Geologisch ist Königsbronn von der Karstlandschaft der Schwäbischen Alb geprägt, für die Kalksteinfelsen sowie Höhlen und Quellen im porösen Kalkstein (Jura) prägend sind.

*Quelle: Wikipedia*

## 1.2 Standort

### 1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt oberhalb des Hauptortes in der Waldsiedlung auf dem Gewann „Am Töbele“. Dort befindet sich das Gebiet am nord-westlichen Ortsrand auf ca. 585 m Höhe ü. NN.

### 1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Südost nach Nordwest um ca. 5,00 m. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und der Wald im Norden fallen ebenfalls weiter in Richtung Nordwest ab.

### 1.2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Königsbronn: 736, 737, 738, 739, 744 und 745 und sowie teilweise 802 und 751.

### 1.2.4 Flächengrößen

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

<u>Bruttofläche</u>	ca. 10.530 m <sup>2</sup>
Geplante Wohnbaufläche	ca. 8.460 m <sup>2</sup>

Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca. 1.320 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 750 m <sup>2</sup>

### 1.2.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde Königsbronn.

## 2. Erfordernis der Planung

Der Hauptort der Gemeinde Königsbronn hat sich in den letzten Jahrzehnten zum attraktiven Wohnort entwickelt. Grund dafür sind unter anderem die kurzen Verkehrsanbindungen nach Aalen sowie Heidenheim.

Derzeit herrscht in Königsbronn ein Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen, für die nachhaltige und natürliche Eigenentwicklung ist jedoch die Bereitstellung von Wohnbauflächen notwendig. Um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, die Entwicklung von Infrastruktur zu sichern und Bevölkerungsschwund entgegen zu wirken ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

### **Bauplatzbedarf:**

Die Gemeinde Königsbronn erstellte mit dem Ziel einer drastischen Reduzierung des Flächenverbrauchs ein Brachflächenkataster um die Innenentwicklung zu fördern. Auf der Grundlage dieser Erhebung hat die Gemeinde im Frühjahr 2014 die Daten aktualisiert und eine Befragung aller betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Grundstückseigentümer sind überwiegend nicht an einer Bebauung/Veräußerung interessiert (63%), auch dann nicht, wenn ein finanzieller Anreiz gegeben wird (61%).

*Quelle: Gemeinde Königsbronn, Brachflächenkataster*

Um innerörtliche Verdichtung / Innenentwicklung zu ermöglichen wurden erhebliche und dennoch vergebliche Anstrengungen seitens der Gemeinde Königsbronn getätigt. Der sich im Moment ebenfalls im Verfahren befindende Bebauungsplan Wohngebiet „Roßrücken-Süd“ der Gemeinde Königsbronn weist bereits eine weite Überzeichnung der geplanten 15 Bauplätze auf (15 Bauplätze in

Planung - 40 Bauinteressenten). Die Nachfrage an Wohnbaufläche in Königsbronn ist hoch, es liegen bis dato unbefriedigte Anfragen und teilweise vorausgreifende Bewerbungen für Bauplatzanfragen vor. Die geplanten 14 Baugrundstücke sind dringend erforderlich zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaufläche.

### **Bevölkerungsentwicklung:**

Die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtgemeinde Königsbronn zeigt seit 2013 eine beinahe stetige Weiterentwicklung:

Jahr <sup>1)</sup>	Gemeindegebiet	Bevölkerung insgesamt <sup>3)</sup>	Bevölkerungsdichte	
	ha	Anzahl	EW/km <sup>2</sup>	Landeswert
2013	4.546	7.017	154	298
2014	4.546	7.086	156	300
2015	4.546	7.142	157	305
2016 <sup>4)</sup>	4.544	7.094	156	307

Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: 14.08.2018)

1) Fortschreibungen zum 31. 12. des Jahres.

3) 1961 bis 1969 Basis VZ '61, 1970 bis 1986 Basis VZ '70, 1987 bis 2010 Basis VZ '87, ab 2011 Basis Zensus 2011.

4) Etwaige Änderungen in der Gesamtfläche im Jahr 2016 sind überwiegend durch die methodische Umstellung von ALB auf ALKIS® bedingt. Datenquelle: Feststellung des Gebietsstandes, Bevölkerungsfortschreibung, Volkszählungen.

### **Siedlungsdichte:**

Im geplanten Baugebiet ist Einfamilienhaus- sowie Doppelhausbebauung mit jeweils zwei Wohneinheiten (WE) mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Im Rahmen der Planung wird von einer festen Anzahl von Grundstücken ausgegangen. Nach Erfahrungswerten der Gemeinde Königsbronn werden diese Grundstücke schätzungsweise zu 50% durch Einzelhausbebauung und 50% durch Doppelhausbebauung ausgeführt werden. Zur Führung eines plausiblen Nachweises (Modellrechnung) werden vom Gesamtgeltungsbereich (siehe 1.2.4 Flächengrößen) die Anteile der Bestandsflächen (Verkehrsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf) abgezogen, daraus ergibt sich die Bruttofläche.

Anhand dieser Grundlagen ergeben sich folgende Werte:

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl <b>Grundstücke</b> insgesamt	<b>14</b>	
Anzahl <b>Einzelhäuser (EH):</b> 1/2	<b>7</b>	
Anzahl <b>Doppelhäuser (DH):</b> 1/2	<b>7</b>	
Anzahl <b>WE pro Grundstück (EH)</b>	<b>1,3</b>	7 x 1,3

Anzahl <b>WE pro Grundstück (DH)</b>	<b>2,0</b>	= 9 WE  7 x 2,0 = 14 WE  <b><u>Σ WE = 23 WE</u></b>
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,1<sup>1)</sup></b>	23 x 2,1 <b>= 48 EW</b>
<b>Bruttofläche</b> [ha]  (Summe aus geplanter Wohnbaufläche und geplanter Verkehrsfläche. Ohne Flächen für Rückhaltung und Ausgleich)	<b>0,96 ha</b>	
<b>Siedlungsdichte</b> [EW / ha]		48 EW / 0,96 ha <b>= 50 EW / ha</b>

1) Durchschnittswert in Königsbronn. Quelle: *Statistisches Landesamt BW (online abgerufen: 14.08.2018)*

Laut aktuellem Regionalplan ist für Kleinzentren im Verdichtungsbereich eine Siedlungsdichte von 50 EW / ha vorgesehen. Die geforderte Siedlungsdichte wird laut Modellrechnung erreicht. Die Grundstücksgrößen wurden im Verlauf des Verfahrens verkleinert und damit Raum für 2 weitere Bauplätze gewonnen. Die Grundstückszuschnitte weisen bei über 50% der Bauplätze aufgrund der Breiten zu Längenverhältnisse eine ideale Form für die Bebauung mit Doppelhaushälften aus. Die Grundstücksgrößen sind an die Nachfrage angelehnt. Auf Grund der Randlage des geplanten Baugebietes wird auf eine verdichtete Bebauung verzichtet wird, um das entstehende und bestehende Ortsbild zu wahren. Die Baukultur soll erhalten werden und sich an der Struktur der vorhandenen Bebauung orientieren, die stark geprägt ist von frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Die Gemeinde Königsbronn sieht das Potenzial einer verdichteten Bebauung im Bereich der Innentwicklung und Nachverdichtung. Mit konkreten Maßnahmen zur Innenentwicklung (Maßnahmen der Kreisbaugesellschaft Heidenheim, Alte Brauerei) wird eine Siedlungsdichte über 50 EW / ha erreicht. Die stark verdichtete Bebauung an anderer Stelle stellt den Ausgleich zur geplanten Siedlungsdichte im vorliegenden Baugebiet dar.

Zudem muss erwähnt werden, dass die Grundlagen, die der Modellrechnung als Basis dienen kritisch betrachtet werden sollten. Speziell die Belegungsdichte von nur 2,1 Personen pro Wohneinheit in einem Neubaugebiet mit jungen

Familien und Kindern spiegelt nicht die Realität wieder und sollte deutlich höher angesetzt werden.

Unter diesen Gesichtspunkten kann aus Sicht der Gemeinde die dargestellte Wohnerschließung in Folge schlanker Erschließungsanlagen und einer ortsangepassten Grundstückeinteilung als raumplanerisch vertretbar betrachtet werden.

### 3. Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Regionalplan

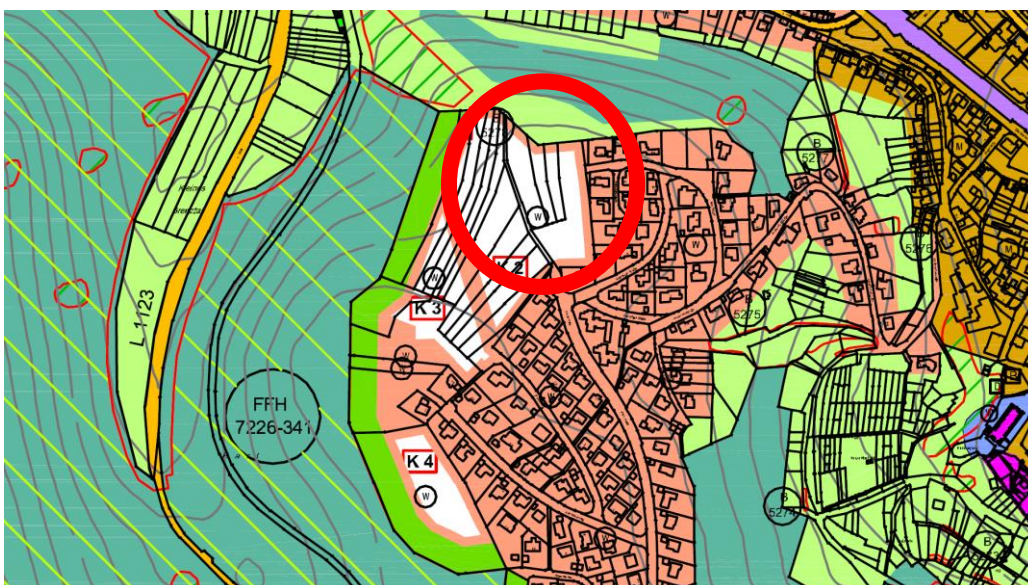
Im Regionalplan der Region Ostwürttemberg ist das Gebiet als Fläche für Wohnen in Planung dargestellt. Im Westen grenzt der Regionale Grünzug an. Der Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Regionalplans nicht.



Planauszug: Raumnutzungskarte 2010

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinde Königsbronn liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 vor. Das Plangebiet ist dort bereits als Wohnbaufläche in Planung ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.



Planauszug: FNP 2006



### **3.3 Bebauungspläne**

Für den gesamten Geltungsbereich liegen Bebauungspläne vor. Der Großteil der Fläche deckt sich mit dem Bebauungsplan „Westliches Töbele“ aus dem Jahr 1965 und die restliche Fläche mit dem Bebauungsplan „Westliches Töbele Breslauer- Danziger- und Friedstraße“ von 1969 sowie „Reute“ von 1971. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die vorhandenen Festsetzungen verlieren mit Inkrafttreten ihre Gültigkeit.

### **3.4 Sonstiges**

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der wasserdurchlässigen geologischen Formationen ist das gesamte Plangebiet zum Schutz der vorhandenen Trinkwasserfassungen im Brenztal als Wasserschutzzone III ausgewiesen.

## **4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

### **4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches**

Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzte Wiesen. Des Weiteren ist ein Feldgehölz vorhanden.

### **4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches**

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich Wald. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung. Im Westen bestehen landwirtschaftlich genutzte Wiesen, die weiter westlich an Wald grenzen.

## **5. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **5.1 Anlass für die Planung**

Da in Königsbronn keine freien Wohnbauflächen vorhanden sind, ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Bereich „Am Töbele“ notwendig.

## **5.2 Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Wohngebietes unter dem Aspekt einer städtebaulichen geordneten Entwicklung.

## **5.3 Erläuterungen zu den Festsetzungen**

### **5.3.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Finkenwegs und der Straße „Am Töbele“. Die zu erstellende Erschließungsstraße stellt den Ringschluss der genannten Straßen dar. Innerhalb des Plangebietes ist zusätzlich zur Haupterschließungsstraße ein Stichweg zur nordwestlichen Bebauung erforderlich. Alle Baugrundstücke können mit der geplanten Verkehrserschließung direkt angebunden werden.

Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m und mit einseitig verlaufendem Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ausgeführt. Hierdurch ist ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich. Der Stichweg wird mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut und als Wohnstraße ausgewiesen. Zusätzlich ist eine fußläufige Verbindung von 3,50 m Breite zu dem im Westen angrenzenden bestehenden Feldweg vom Stichweg aus vorgesehen. Eine weitere Anbindung an das bestehende Wegenetz erfolgt durch einen 2,50 m breiten Fußweg in Richtung Norden.

Die Haupterschließungsstraße wird als Verkehrsfläche mit Gehweg vorgesehen und der Stichweg als Mischfläche für Kfz- und Fußgänger (Wohnstraße). Die geplanten Straßen- und Gehwegführungen werden an den Standard der vorhandenen Situation angepasst. Hierdurch wird für die Fußgänger eine ausreichende und sichere Wegverbindung gewährleistet.

### **5.3.2 Versorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen im Finkenweg und der Straße „Am Töbele“.

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Gashochdruckleitung größtenteils in den öffentlichen Wegflächen. Der erforderliche Freihaltestreifen im Privatgrund wird über Leitungsrechte gesichert.

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

### **5.3.3 Entsorgung**

#### **Häusliches Schmutzwasser**

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

Durch die Höhenfestlegung können die einzelnen Baugrundstücke, bis auf Grundstück Nr. 3 und Nr.4, ohne zusätzlichen technischen Aufwand im Freispiegelkanal angeschlossen werden. Bei den genannten zwei Grundstücken ist eine Untergeschossentwässerung aus höhentechnischen Gründen im Freispiegel nicht möglich.

#### **Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser**

Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen soll auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Diese Entwässerungsstrategie entspricht den Vorgaben des Wassergesetzes und wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

Da die Versickerung von Niederschlagswasser sehr stark von den anstehenden Bodenverhältnissen sowie von den topographischen Verhältnissen abhängt, ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück nicht überall wirtschaftlich umsetzbar. Die Grundstücksbesitzer sind verpflichtet eine private Rückhaltung von Regenwasser mit der Bemessung von mind. 2,50 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen.

Darüber hinausgehendes Regenwasser, sowie der gedrosselte Notüberlauf können an das öffentliche Regenwassersystem angeschlossen werden. Dieses Regenwassersystem besteht aus einem Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen sowie einer öffentlichen Rückhalte- und Sickeranlage im nordwestlichen Plangebiet. Das Rückhaltebecken dient zur Aufnahme der Niederschlagsmengen aus den Baugrundstücken sowie der Niederschlagsmengen

aus den öffentlichen Erschließungsstraßen. Der Notüberlauf erfolgt in die angrenzenden Flächen.

Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

#### **5.3.4 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 auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist- und Traufhöhe, wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets am Ortsrand erreicht.

##### **Bauweise**

Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten. Eine verdichtete Bebauung mit Hausgruppen bzw. Wohnblöcken ist im Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage nicht vorgesehen.

### **Dachform und Dachneigung**

Die Planvorgaben ermöglichen nahezu sämtliche Dachformen und wirtschaftliche Dachneigungen um eine sinnvolle und optimale Ausnutzung der Baukörper zu ermöglichen.