

Kreis Heidenheim

**Gemeinde Königsbronn**

Gemarkung Königsbronn



# **BEBAUUNGSPLAN**

mit örtlichen Bauvorschriften

**Wohngebiet „Roßrücken - Süd“**

Begründung

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>7</b>
3.1 Übergeordnete Planungen .....	7
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.3 Bebauungspläne .....	7
3.4 Sonstiges .....	8
<b>4. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs .....</b>	<b>8</b>
4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches .....	8
4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches.....	8
<b>5. Erläuterungen zum Bebauungsplan.....</b>	<b>9</b>
5.1 Anlass für die Planung .....	9
5.2 Ziel der Planung.....	9
5.3 Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	9
5.3.1 Verkehrserschließung .....	9
5.3.2 Versorgung .....	9
5.3.3 Entsorgung.....	10
5.3.4 Bauliche Nutzung.....	11
<b>6. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.....</b>	<b>12</b>

# **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 am süd-westlichen Ortsrand von Königsbronn und befindet sich auf ca. 514 m Höhe ü. NN.

### **1.2.2 Topographie**

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Westen in Richtung Osten um ca. 3,00 m. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie der im Norden verlaufende Graben, weisen ebenfalls ein Gefälle nach Osten in Richtung bestehende Bebauung auf. Die im Süden angrenzenden Flächen sind zum Schutz gegen Hochwasser als Regenrückhaltefläche ausgewiesen, die Straße (Flurstück 764) dient im Falle eines Hochwassers als Schutzdamm.

### **1.2.3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Königsbronn: 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, sowie teilweise 764, 790 und 790/1.

### **1.2.4 Flächengrößen**

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	<u>ca. 15.000 m<sup>2</sup></u>
Geplante Wohnbaufläche	ca. 9.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca. 2.750 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.650 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 Verkehrsverbindungen nach Aalen sowie Heidenheim.

Derzeit herrscht in Königsbronn ein Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen, für die nachhaltige Entwicklung 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 Königs-

bronn getätigt. Mittlerweile hat die Gemeinde Königsbronn bereits 40 Bauinter-  
 ressenten für einen Bauplatz, ohne die Bauplätze öffentlich ausgeschrieben zu  
 haben. Tendenz steigend. Die geplanten 15 Baugrundstücke sind damit bereits  
 überzeichnet und die Ausweisung eines Baugebietes zur Deckung des Bedarfs  
 an Wohnbaufläche dringend erforderlich.

**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 sind Einfamilienhaus- sowie Doppelhausbebauung mit  
 jeweils zwei Wohneinheiten (WE) mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Nach  
 Erfahrungswerten der Gemeinde Königsbronn wird die geplante Bebauung  
 schätzungsweise zu 2/3 durch Einzelhausbebauung und 1/3 durch Doppel-  
 hausbebauung ausgeführt werden.

Daraus berechnet sich eine Siedlungsdichte von 44 EW / ha:

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl <b>Grundstücke</b> insgesamt	<b>15</b>	
Anzahl <b>Einzelhäuser (EH)</b> 2/3 Anzahl <b>Doppelhäuser (DH)</b> 1/3	<b>10</b> <b>5</b>	
Anzahl <b>WE pro Grundstück (EH)</b>	<b>1,3</b>	10 x 1,3 = 13 WE
Anzahl <b>WE pro Grundstück (DH)</b>	<b>2,0</b>	5 x 2,0 = 10 WE
		<b>Σ WE = 23 WE</b>
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,1<sup>1)</sup></b>	23 x 2,1 = <b>48 EW</b>

<p><b>Bruttofläche</b> [ha]</p> <p>(Summe aus geplanter Wohnbaufläche und geplanter Verkehrsfläche. Ohne bestehende Verkehrsfläche (vorh. Feldweg) und Flächen für Rückhaltung und Ausgleich, siehe unten Plan 1)</p>	<p><b>1,1 ha</b></p>	
<p><b>Siedlungsdichte</b> [EW / ha]</p>		<p>48 EW / 1,1 ha  <b>= 44 EW / ha</b></p>

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 nicht ausreichend erfüllt. Dies lässt sich damit begründen, dass auf Grund der Randlage des geplanten Baugebietes auf eine verdichtete Bebauung verzichtet wird, um das entstehende und bestehende Ortsbild zu wahren. 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 verdichtete Bebauung an anderer Stelle stellt den Ausgleich zur geplanten Siedlungsdichte im vorliegenden Baugebiet dar.

**Plan 1** zur Bruttofläche: Bruttofläche = rote Umgrenzung

Das Pangebiet umfasst neben den direkt zugeordneten Flächen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen,...) Bereiche, die einem übergeordneten Interesse zuzuordnen sind. Dies sind die öffentlichen Grünflächen im Norden und Westen (Regionaler Grünzug) sowie die Zufahrtsstraße im Süden. Über diese bereits bestehende Straße werden die westlich und nördlich liegenden Einrichtungen (Gaststätte Ziegelhütte, Brenzelhof, Wanderparkplatz und Skihang) erschlossen. Diese Flächen sind deshalb in der Berechnung abgezogen.



### **3. Rechtsverhältnisse**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Im Landesentwicklungsplan Baden Württemberg liegt die Gemeinde Königsbronn im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum sowie an der Entwicklungsachse Aalen - Heidenheim. Eine zeitgemäße Siedlungsdichte wurde bei der Planung des Wohngebietes berücksichtigt. Das raumordnerische Ziel der Anbindung an den bestehenden Siedlungskörper kann zur momentanen Planungsphase leider nicht erreicht werden. Die zur Anbindung an den Bestand notwendigen Flurstücke sind für die Gemeinde Königsbronn auf Grund von unrealistischen Grundstückspreisen seitens des Eigentümers nicht verfügbar.

#### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Für die Gemeinde Königsbronn besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006. Das Plangebiet ist hierbei größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen, lediglich der westliche Geltungsbereich ragt ca. 50 m über den Flächennutzungsplan hinaus und liegt im Regionalen Grünzug. Dieser Grünzug wurde im FNP aufgenommen um ausreichende Platzverhältnisse für eine Abflussmulde zur Ableitung des von Süden und Westen ankommenden Hochwassers nach Norden zu gewähren. Im Zuge der Detailplanung im Rahmen des Bebauungsplanes wurde diese Abflussmulde bereits konkretisiert, sodass der ursprünglich hierfür vorgesehene Flächenbedarf reduziert werden kann.

Bei der Überschreitung handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,4 ha, aufgrund der geplanten Grünfläche im westlichen Teil, der zurückgenommenen Baugrenzen der westlichen Baugrundstücke und der randlichen Betroffenheit des Grünzuges werden die Ziele des Flächennutzungsplanes, sowie des Hochwasserschutzes dennoch erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.

#### **3.3 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

### **3.4 Sonstiges**

Von der Planung ausgenommen ist das nach § 30 BNatSchG ausgewiesene Biotop. Dabei handelt es sich um Feldgehölz an der nördlichen Grenze des Plangebietes, welches die Breitflügelfledermaus als Leitlinie nutzt und in ihrem Bestand erhalten bleiben muss als Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 (20) BauGB. 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 liegen innerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen vor.

### **4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches**

Es bestehen außerhalb des Geltungsbereiches überwiegend landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen. Der im Westen angrenzende Wald besitzt einen Abstand von über 30 m zum Geltungsbereich. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind die südlich angrenzenden Flächen zur Regenrückhaltung ausgewiesen. Der Hochwasserschutz wurde im Zuge der Planung überarbeitet, der geplante Hochwasserabfluss soll künftig westlich an der geplanten Bebauung vorbei führen.

In nächster Umgebung befindet sich das Hundezentrum Brenzelhof. Die dort ansässige Hundepension, Hundeschule sowie Hundeladen können zu erhöhten Geräuschimmissionen führen, die momentan unter dem vorgegebenen Immissionsgrenzwerten liegen.



## **5. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **5.1 Anlass für die Planung**

Da im Hauptort Königsbronn keine freien Wohnbauflächen vorhanden sind, ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Bereich Roßrücken - Süd 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 Reißbeckstraße und die zu erstellende Erschließungsstraße. Innerhalb des Plangebietes ist eine Ringstraße angeordnet, sodass alle Baugrundstücke direkt angebunden werden können. Zusätzlich ist eine fußläufige Verbindung zu dem östlich angrenzenden bereits bestehenden Fußweg vorgesehen. Hierdurch ist ein direkter Zugang zu den angrenzenden Naherholungseinrichtungen gewährleistet.

Die Zufahrtstraße von der Reißbeckstraße wird auf Grund beengter Platzverhältnisse auf eine Breite von 4,50 m ausgebaut. Die Ringstraße wird auf eine Gesamtbreite von 6,00 m vorgesehen. Hierdurch ist ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr möglich. Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (Ringstraße) sind als Mischflächen für Kraftfahrzeug und Fußgänger vorgesehen (Wohnstraße).

#### **5.3.2 Versorgung**

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

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

### **5.3.3 Entsorgung**

#### **Häusliches Schmutzwasser**

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

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

Das Schmutzwasser der nördlichen Baugrundstücke wird über einen Hauptsammler im Freispiegel gefasst und einem zentralen öffentlichen Schachtpumpwerk zugeführt. Von dort wird das Schmutzwasser über eine kurze Strecke dem höher liegenden Freispiegelkanal zugeführt. Die Weiterführung erfolgt über den Freispiegelkanal zum bestehenden Mischwassersystem.

#### **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 nordöstlichen 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.

## **6. 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.