

TOP 1: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ‚Sondergebiet Himmelstoß‘ in Steinheim am Albuch, Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Regionalverband unterstützt die Absicht der Gemeinde Steinheim, die touristische Entwicklung der Region durch die kommunale Bauleitplanung zu fördern.

Zur vorgelegten Planung ist jedoch anzumerken, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl im schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2.1, Z) als auch für die Erholung (PS 3.2.4, Z) liegt.

Nachdem jedoch mittlerweile die konkreten Planungen zum Vorhaben vorgelegt und mittels einer Visualisierung verdeutlicht wurden, kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben den oben genannten Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplan (insbesondere Einengung der Baugrenzen, stärkere Rücksichtnahme auf die bestehenden Biotope und sonstigen Schutzgebiete sowie die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen, Festsetzung einer Firstrichtung) konnten Bedenken ausgeräumt werden, dass durch zukünftige Erweiterungen der derzeit geplanten Baulichkeiten eine Dimension erreicht wird, die mit den schutzbedürftigen Bereichen nicht mehr vereinbar sein würde.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass flächenmäßige Ergänzungen oder Nachverdichtungen über die dargestellten Festsetzungen der vorgelegten Fassung des Bebauungsplans hinaus voraussichtlich den regionalplanerischen Zielen widersprechen werden.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinheim hat am 17.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Himmelstoß“ beschlossen. In derselben Sitzung wurde das für den Planbereich maßgebende Konzept des Ingenieurbüros Kolb vom 13.11.2013 als Vorentwurf gebilligt.

Der Regionalverband Ostwürttemberg wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat in der Sitzung der Verbandsversammlung am 28.03.2014 erhebliche Bedenken geäußert. Insbesondere lagen bis dahin keine Unterlagen vor welche die Auswirkungen der Planung auf die regionalplanerischen Schutzgebiete erkennen ließen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereichs für Naturschutz und Landschaftspflege:

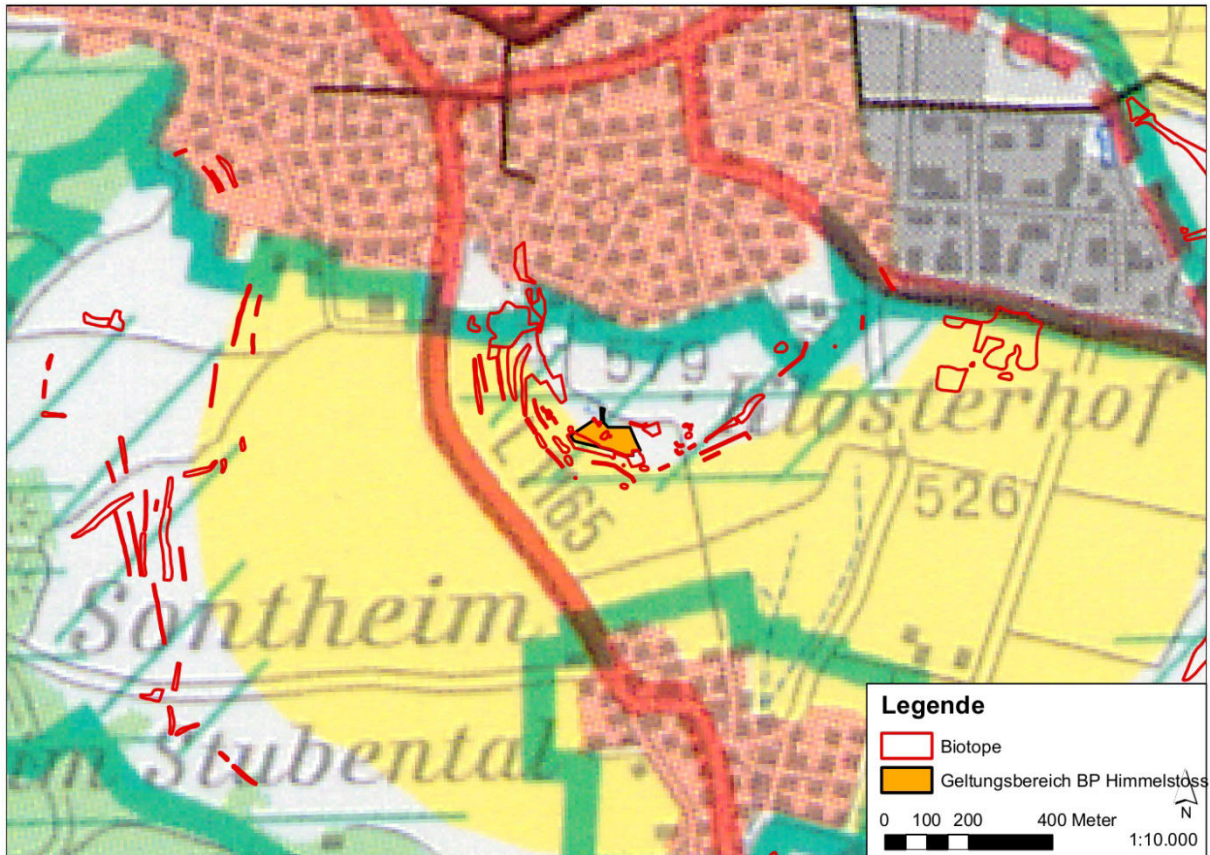


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs, waagrechte grüne Schraffur: Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, diagonale grüne Schraffur: Schutzbedürftigere Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Darstellung unmaßstäblich verkleinert)

PS 3.2.1 (Z): *Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ergänzen das Netz der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie der flächenhaften Naturdenkmale und der geschützten Biotope. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktionen als Standort für die natürliche Vegetation und landschaftsgeschichtliche Urkunde dienen. Durch Erhalt und sorgsame Pflege der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten, wie Talauen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldgebiete sowie durch den Schutz und Pflege der landschaftsprägenden Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) sollen sie gleichzeitig auch einen Beitrag zur Erhaltung und Pflege des historischen Kulturlandschaftsbildes der Region Ostwürttemberg leisten und so den Erholungswert der Landschaft erhalten. Dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten vermieden, die Erholungsnutzung soll auf eine schonende, die Natur nicht beeinträchtigende Art und Weise beschränkt werden.*

Das Plangebiet liegt außerdem inmitten eines Schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung (Albuch mit Steinheimer Becken und Trockentalzügen):

PS 3.2.4.1 (Z): *Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbauten und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.*

Regionalplanerische Bewertung

Die Darstellung der beiden oben genannten Ziele begründet sich im vorliegenden Fall in der landschaftsgeschichtlich einzigartigen Lage am Südhang des Zentralkegels im Meteorokrater des Steinheimer Beckens. Der Nordhang dieser landschaftsprägenden Erhebung ist zu einem großen Teil, vor allem am Hangfuß Teil des geschlossenen Steinheimer Siedlungsgebiets. Der Südhang ist dagegen unbebaut und prägt das südliche Steinheimer Becken sozusagen als Gegenüber des Sontheimer Burgstalls.

Dazu kommt, dass sich aufgrund der Hanglage zahlreiche Raine höhenlinienparallel über die Erhebung ziehen. Sie sind kulturhistorisches Zeugnis einer ehemaligen Bewirtschaftungsform. Das Gebiet wird bzw. wurde als Gartenland genutzt. Heute haben sich auf den Rainen überwiegend Hecken entwickelt, die zum großen Teil als Biotope kartiert wurden und so einem Schutz nach § 32 NatSchG unterliegen. Darüber hinaus befinden sich einige als Naturdenkmale geschützte Felsen in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Anlage.

Überdies liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Himmelstoß im Landschaftsschutzgebiet und im FFH-Gebiet Steinheimer Becken. Ursprünglich war die Aufnahme in das Naturschutzgebiet Steinheimer Becken vorgesehen, der Geltungsbereich wurde jedoch aus der Gebietsausweisung ausgeklammert.

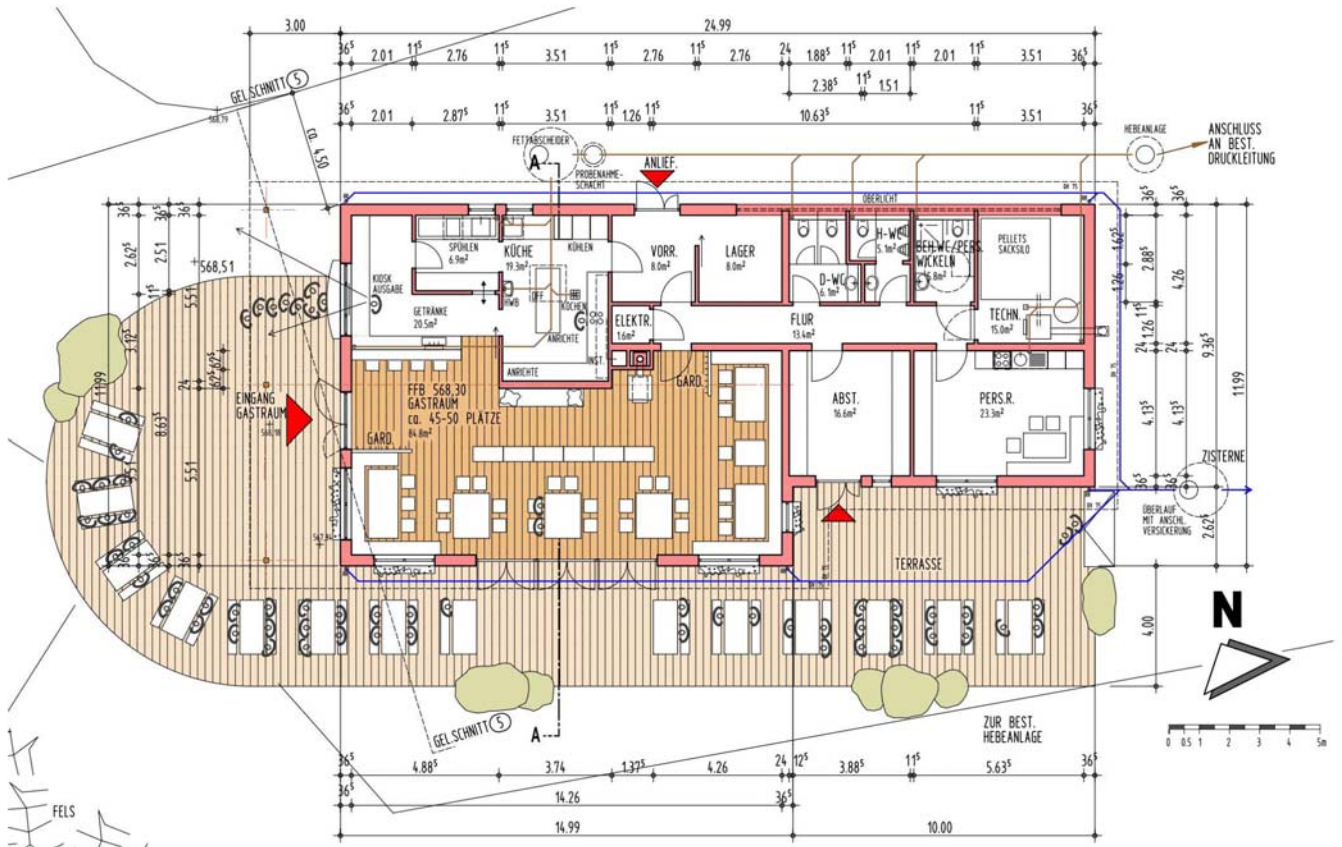
Mittlerweile liegt jedoch eine überarbeitete Planung zum Sondergebiet Himmelstoß vor, die gegenüber der Vorentwurfsplanung zusammengefasst folgende Änderungen enthält:

- Reduktion der Sondergebiets- und Verkehrsflächen
- Erhebliche Einengung der Baugrenzen
- Reduktion der maximalen Firsthöhen um einen Meter von 7,0 auf 6,0 m
- Beschränkung der maximalen Grundfläche für die Nebengebäude auf 60 m²
- Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im südlichen Teil des Sondergebietes
- Keine Versiegelungen innerhalb der Grünflächen
- Begrenzung der Materialien für die Fassaden (Holzverschalung, Putz, Naturstein)
- Einschränkung der Dachform (Satteldach oder Pultdach)
- Verbot von Formschnitthecken, Reduktion der Zaunhöhen von 2,00 auf 1,70 m
- Reduktion der Höhe der Aufschüttungsböschungen von 2,50 auf 1,70 m

Diese Änderungen stellen sicher, dass die Bebauungsplanung keine Baulichkeiten oder Nutzungen ermöglicht, die mit den Zielen der Raumordnung in Konflikt stehen.

Zudem wurde mittlerweile die Planung des konkreten Vorhabens offengelegt und mittels einer Visualisierung verdeutlicht (s. Anhang). Die planerische Auseinandersetzung mit den Belangen der Raumordnung wurde ergänzt.

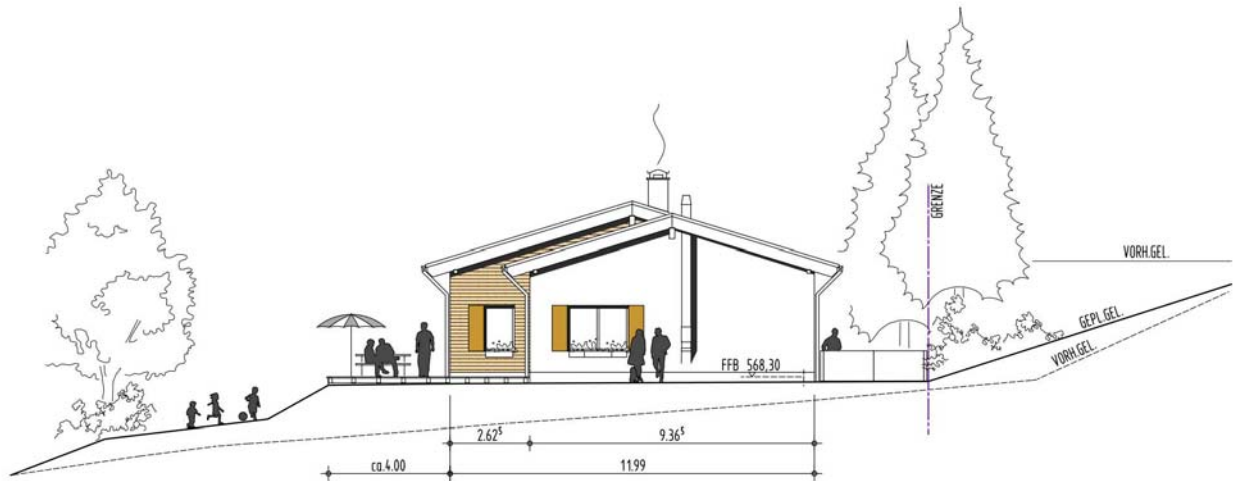
Aus den oben genannten Ausführungen leitet sich ab, dass den Planungen zum Sondergebiet Himmelstoß nunmehr zugestimmt werden kann.



Erdgeschoss M 1 : 250



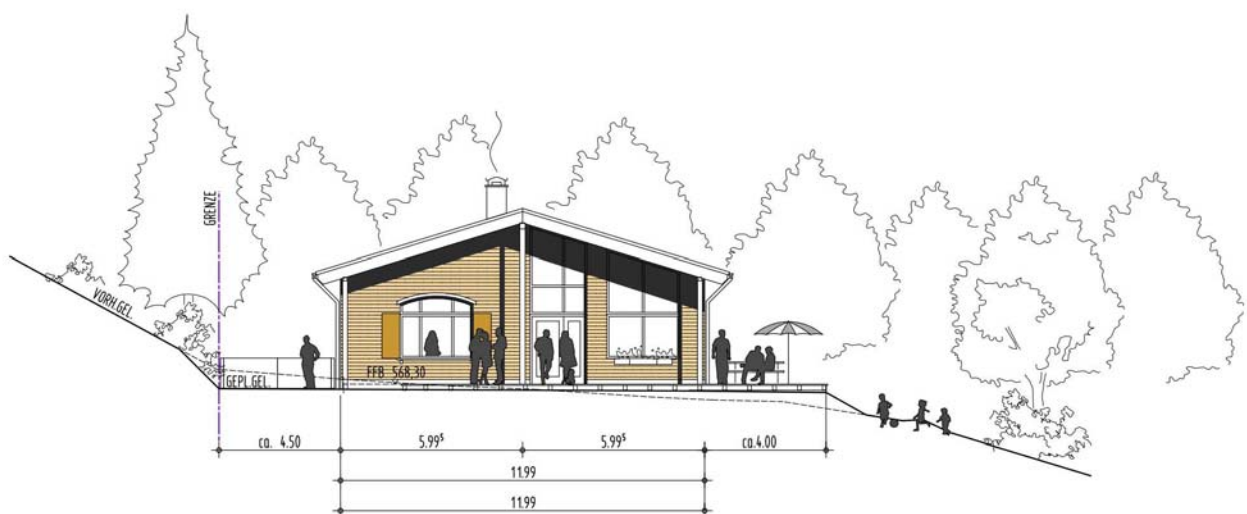
Ansicht Nord M 1 : 250



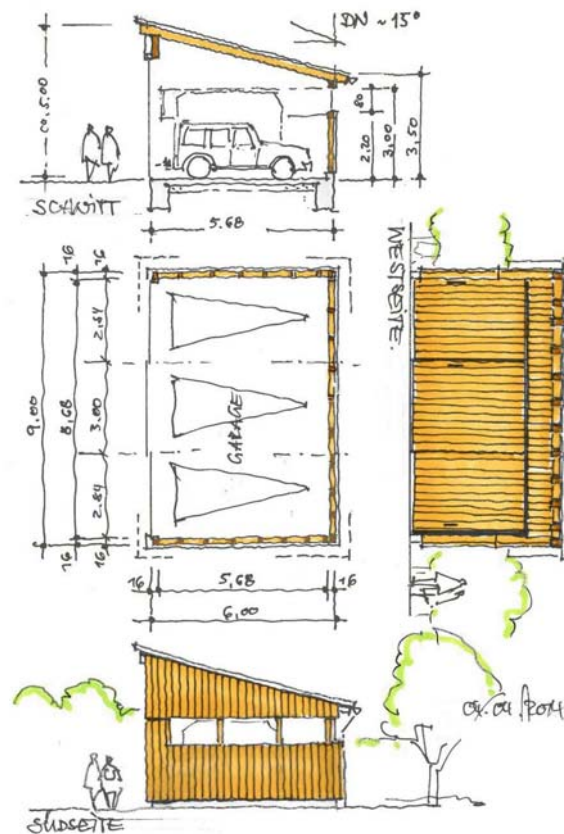
Ansicht Ost M 1 : 250



Ansicht Süd M 1 : 250



Ansicht West M 1 : 250



Lagerschuppen M 1 : 250



Fotovisualisierung von Osten