

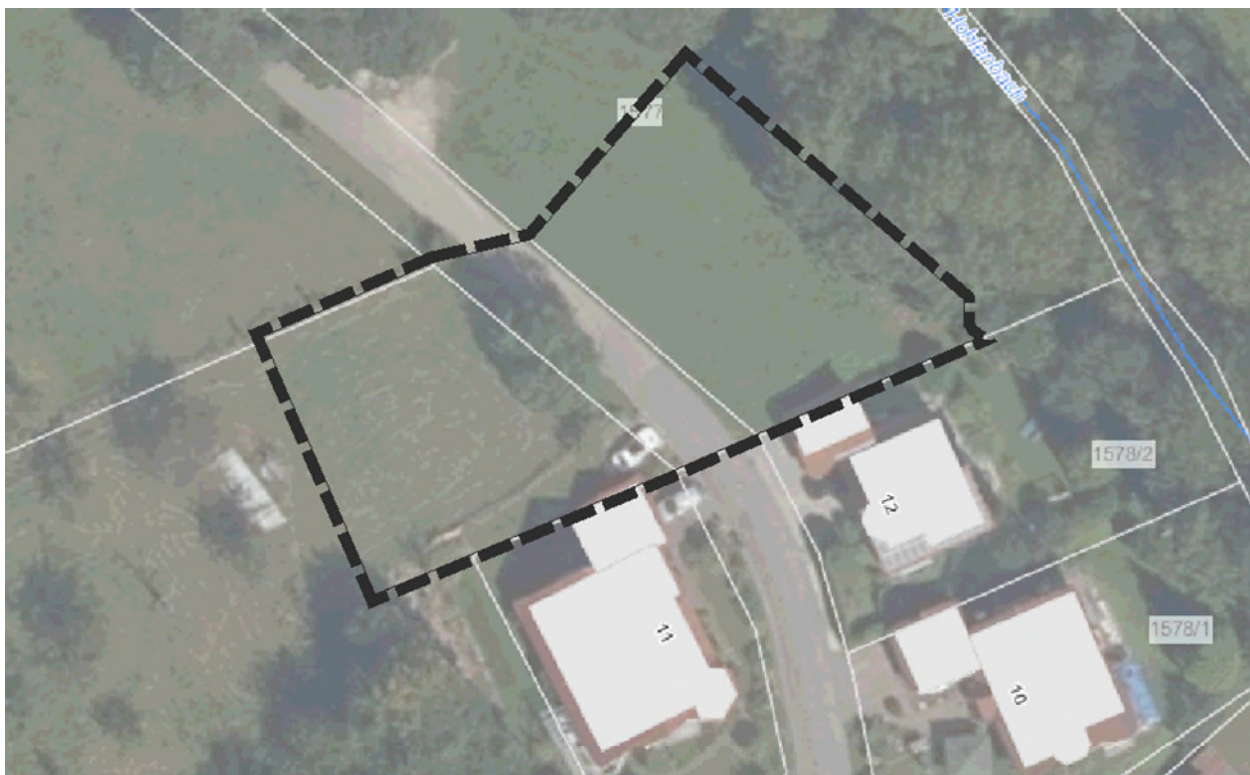


# Bebauungsplan

# Am Hohlenbach –

# Erweiterung

## Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf

Projekt-Nr. 21-561

Gefertigt am:

27.07.2022



## 1 Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Lauterstein beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Am Hohlenbach - Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen im Ortsteil Nenningen zu schaffen und somit die Ortsrandlage abschließend zu formen.

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohnverhältnisse sichern und einen harmonischen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten. Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung zweier Einfamilienhäuser geschaffen werden. Für dieses Vorhaben liegen bereits konkrete Anfragen bei der Stadtverwaltung vor.

Innerhalb der Fläche bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, die Fläche ist dem Außenbereich zugehörig.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist gegeben. Der nun seit geraumer Zeit bestehende Mangel an Wohnbauland für Einfamilien- und Doppelhäuser im Stadtgebiet ist präsent und stetig zunehmend. Durch die Erweiterung der bebauten Ortslage berücksichtigt die Stadt gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Eigentumsbildung.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Nenningen und umfasst eine Fläche von rund 1432 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 1578/2, 1471 und 1473. Die Flurstücke Nr. 1582 (Am Hohlenbach), 1577 und 1472 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Norden durch: Grünland,

im Osten durch: Grünland,

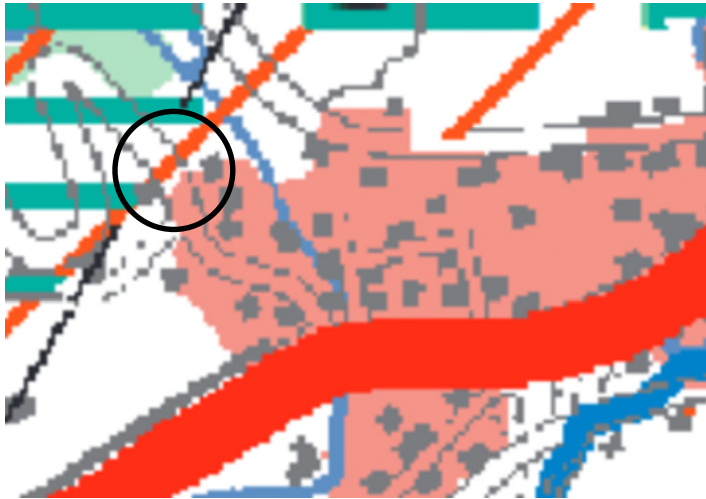
im Süden durch: Mischbebauung („Am Hohlenbach“) und

Im Westen durch: Fläche für landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)



## 3 Rechtliche Grundlagen

### 3.1 Regionalplan



Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart befindet sich das Plangebiet zu Teilen im Bereich eines regionalen Grünzugs und eines Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Lauterstein (Ortsteil Nenningen) ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ innerhalb des Zentralen-Orte-Systems kategorisiert und der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Für die Stadt Lauterstein ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils heranzuziehen.

Der Großteil des aktuellen Geltungsbereichs ist im aktuellen Flächennutzungsplan 2035 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teil des Plangebiets wird als Waldfläche ausgewiesen. Grund für die Inanspruchnahme des Gebiets „Am Hohlenbach“ ist eine verträgliche und



abschließende Erweiterung des bestehenden Ortsrandes sowie Anschlussmöglichkeiten und Nutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet**

Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs bestehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Im Süden befindet sich der Bebauungsplan „Am Hohlenbach“, gefertigt am 13.01.1984.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans schließt unmittelbar an den Bebauungsplan „Am Hohlenbach“ an.

## **4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Grundsätzlich kommt die Stadt Lauterstein mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Verortung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung eines Bauplatzes für zwei Einzelhäuser bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.



## 5 Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubare Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Neben der Entwicklung von Wohngebietsflächen ist auch die Ausweisung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Um eine Einbindung in die freie Landschaft soweit möglich zu gewährleisten, dürfen im Gebiet maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen. So ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,4 begrenzt, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise - wie in den angrenzenden Wohngebieten - vorgegeben. Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Neuanpflanzungen, Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie der Begrünung von Flachdächern bei Garagen nachgekommen.

### 5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die geplanten Baugrundstücke können über die bestehende Straße „Am Hohlenbach“ (1582) angedient werden. Die bisherigen Erschließungswege der landwirtschaftlichen Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

### 5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich. Diese hat im Rahmen der Untersuchung durch Hr. Dipl.-Ing. Saur (Verweis auf das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten „Vorprüfung des Einzelfalls“, Datum 15.07.2022) ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotope gemäß § 1a Abs.6 Nr. Nr.7b BauGB zu erwarten sind.





## 5.4 Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

### Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, liegen folgende Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereichs vor (Abrufdatum 18.02.2022):

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel bis hoch (2.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.17	Wald: 2.50

Geotope sind im Planbereich und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Karte „Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich beim Boden innerhalb des Geltungsbereichs um mittel tief bis tief entwickelte Braunerde und Pelosol-Braunerde aus Sandstein führende Mitteljura- Fließerdern handelt.





Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	gering bis mittel (240 – 370 mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (90 – 160 mm)
Luftkapazität	mittel, im Unterboden stellenweise gering
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch im Unterboden stellenweise etwas gering
Sorptionskapazität	mittel bis hoch (100 – 300 mol/z/m <sup>2</sup> )
Erodierbarkeit	keine Angabe, Kartiereinheit tritt nicht oder nur selten unter Ackernutzung auf

### **Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß**

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 5° Dachneigung (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

### **5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften**

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und -neigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen grelle und reflektierende Materialien nicht verwendet werden.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, zu Einfriedungen und Geländemodellierungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung runden die örtlichen Bauvorschriften ab.



## 6 Plandurchführung und -umsetzung

### 6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unter Nr. 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

### 6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

### 6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist das Albwerk der örtliche Versorger.

### 6.4 Entwässerung

#### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den bestehenden Kanal in der „Am Hohlenbach“ Straße.

#### Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist auf privater Fläche zu behandeln, Anschlussmöglichkeiten im Falle eines Überlaufs sind in der Straße „Am Hohlenbach“ vorhanden.

## 7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	1.116 m <sup>2</sup>	78%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	201 m <sup>2</sup>	14%
private Grünfläche	115 m <sup>2</sup>	6%
<b>Gesamt</b>	<b>1.432 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>