

**Stadt**      **Lauterstein**  
Gemarkung    Nenningen  
Landkreis    Göppingen



---

# Bebauungsplan

# Kirchstraße

## Teil 3: Begründung

---



---

Gefertigt von:

**VTG STRAUB**

VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf

Projekt-Nr. 18-299

Gefertigt am:

24.07.2019/01.06.2022



# 1 Anlass für die Planaufstellung

## 1.1 Planerische Ausgangslage

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebaute Flächen entlang der Kirchstraße sowie sich daran im Westen anschließende Außenbereichsflächen. Bauplanungsrechtliche Vorgaben im Osten des Planbereichs werden derzeit noch über die Festsetzungen des Baulinienplans Nenningen geregelt. Nicht alle der damals vorgesehenen Nutzungen und Aufteilungen sind Bestandteil aktueller Planungen, weshalb es gilt, die Planung an aktuelle Bedarfe anzupassen. In der westlichen Hälfte des Geltungsbereichs liegen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vor.

Gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils sollen jedoch nicht nur bereits bebaute Grundstücke bauplanungsrechtlich geordnet werden; auch sollen Teilflächen die momentan noch dem Außenbereich zugehörig sind oder im rückwärtigen Teil bereits bebauter Grundstücke liegen, künftig einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

Durch die vorliegende Planung können hierdurch ca. 6 innerörtliche Lücken einer Bebauung zugeführt werden. Im derzeitigen Außenbereich sollen zusätzlich 6 neue Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

Nebst der erläuterten städtebaulichen Ordnung werden auch die Verkehrsflächen genauer definiert. Eine Unterteilung in Straßen- und Gehwegflächen erscheint vor dem Hintergrund der sich mittig der Kirchstraße befindenden Grundschule notwendig. Parallel zur Bebauungplanaufstellung werden Straßen- und Tiefbauplanungen ausgearbeitet, um zukünftige Entwicklungen gesamtheitlich planen und steuern zu können.

## 1.2 Planungserfordernis

Wie bereits geschildert, gelten in Teilbereichen noch die Vorgaben des Baulinienplans. In diesem war eine Straße vorgesehen, die in dieser Form nicht realisiert wurde und mittlerweile auch nicht mehr realisiert werden kann. Innerhalb dieses Bereichs befindet sich mittlerweile die Grundschule von Nenningen, welche ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchstraße“ eingebunden werden soll. Um den Schulweg entlang der Kirchstraße sicherer zu gestalten, sollen Gehwegflächen von der Kirche im Osten bis zur Schule in die Festsetzungen eingearbeitet werden.

Durch ungünstige Grundstückszuschnitte sind zusätzlich einige Bebauungsmöglichkeiten unklar geregelt (Verweis auf die Tiefenwirkung von 50m der bis dato noch geltenden Baulinien). Durch die Festsetzung von Baufenstern wird diesem Zustand entgegengewirkt und



eine städtebaulich sinnvolle Einteilung vorgenommen. Zwar haben entsprechende Festsetzungen keinen Einfluss auf Grundstückseinteilungen, doch wird hierdurch ein klarer Anreiz gestellt. Nebst der Ordnung von bereits dem Innenbereich zugehörigen Flächen sollen weitere Bauflächen durch den Bebauungsplan „Kirchstraße“ rechtlich gesichert werden. Diese befinden sich im Westen des Plangebiets und werden durch die Straßenausbauplanung in Gemeinschaft mit dem Bebauungsplan in bestehende bauliche Strukturen eingebunden, so dass ein einheitliches Gesamtgefüge entstehen kann. Der Stadtverwaltung liegen konkrete Anfragen für Wohnbauflächen vor. Die Stadt Lauterstein beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan der hohen Nachfrage an Wohnbauland nachzukommen und im gleichen Zuge den Ortsrand in städtebaulich logischer Konsequenz zu schließen.

Die Ausweisung der dem Außenbereich zugehörigen Flächen rechtfertigt sich somit durch folgende Gegebenheiten:

- hoher Druck im Rahmen der Baulandnachfrage, welche durch die bestehenden innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten nicht vollständig befriedigt werden kann
- konkrete Anfragen und Bauwünsche für die Wohnbauflächen innerhalb des aktuellen Bebauungsplans
- Strukturierung bereits bestehender Gefüge und Nutzungsmaximierung innerörtlicher Potenzialflächen

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich nord-westlich des Zentrums von Nenningen und grenzt an bestehende Wohn- und Mischgebiete sowie an Außenbereichsflächen (landwirtschaftliche Nutzung, Grünland) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 14 (Gartenstraße), 60, 60/2, 60/5, 60/17, 60/18, 60/20, 60/21, 114/1, 114/3, 114/4, 114/16, 114/17, 376/19, 376/20, 431/2, 478, 1583 und 1591.

Die Flurstücke Nummer 58/2, 59 (Kirchstraße), 1584, 1585 (landwirtschaftlicher Weg), 1587, 1589, 1601 (landwirtschaftlicher Weg) und 1603 befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topographie fällt von Norden nach Süden relativ gleichmäßig, steil ab. Es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu ca. 30m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: Außenbereichsflächen (Grünland, Streuobstwiesen)
- im Osten durch: Mischgebietsflächen und sich daran anschließend die Martinskirche
- im Süden durch: Misch- und Wohngebietsflächen sowie Außenbereichsflächen
- im Westen durch: Außenbereichsflächen (Grünland, Streuobstwiesen)



## 3 Rechtliche Grundlagen

### 3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Der Geltungsbereich umfasst gemäß den Darstellungen des Regionalplans die Freiraumstruktur „Landwirtschaft, sonstige Fläche“. Nahe der nord-westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Regionaler Grünzug gem. PS 3.1.2 (Z), welcher durch die Planung allerdings nicht tangiert wird. In der Mitte des Geltungsbereichs ragt auf nördlicher Seite der Ausläufer eines Ge-



Abbildung 1 Auszug Regionalplan  
Stuttgart

biets für Naturschutz und Landschaftspflege in das Plangebiet. Um Beeinträchtigungen dieses Gebiets durch die vorliegende Planung zu vermeiden, wird die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ in ihrem Bestand gesichert. Der festgesetzte landwirtschaftliche Weg in diesem Bereich besteht bereits. Die Stadt Lauterstein ist gemäß Regionalplan der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugehörig und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert. Dies bedeutet unter anderem, dass die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen zu kalkulieren ist und dass im Rahmen von Baulandneuausweisungen der Wert von 50 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden soll. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ca. 1,46ha an Misch- und Wohnflächen ausgewiesen. Dies entspricht ca. 60% des gesamten Geltungsbereichs (Verweis auf Flächenbilanz). Innerhalb dieser 1,46ha bestehen derzeit 16 Wohngebäude (Stallungen und Schuppen etc. nicht berücksichtigt). Zusätzlich zu diesen, werden durch Lückenschließung und Baulandneuausweisung ca. 12 bisher noch nicht genutzte Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt. Dies ergibt in Summe 28 Wohngebäude. Wird von jeweils 2 Wohneinheiten in jedem dritten Gebäude ausgegangen, ist mit 37 Wohneinheiten auf einer Fläche von 1,46ha zu kalkulieren. Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte in Lauterstein (Datenabruf Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum 24.05.2022), leben in einer Wohneinheit 2,0 Menschen (zum Stand 31.12.2020).

Es kann somit von 74 Einwohnern im Geltungsbereich ausgegangen werden; was einen Einwohnerdichtewert von 51 Einwohner / Hektar ergibt. Den Vorgaben des Regionalplans wird durch die vorliegende Planung nachgekommen.



## 3.2 Flächennutzungsplan

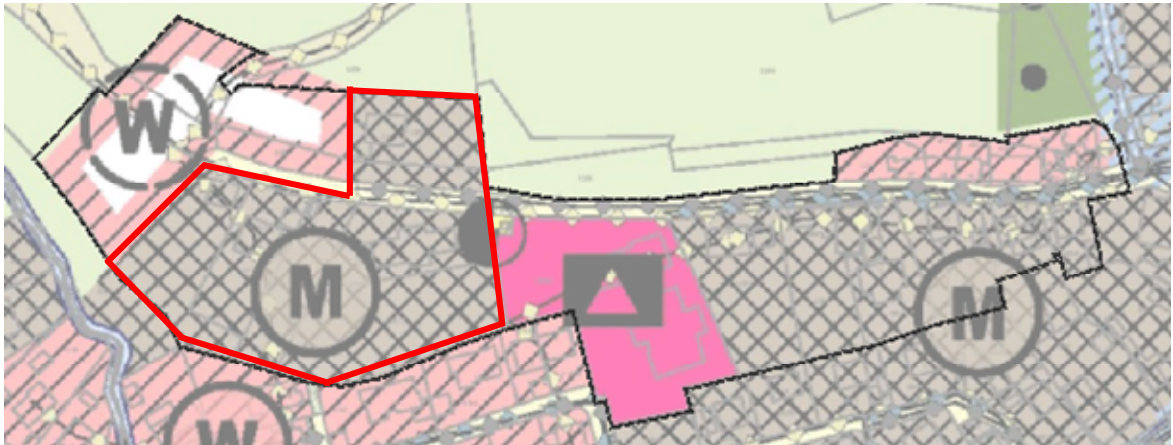


Abbildung 2 FNP 2035

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Die Fläche ist gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal als geplante Wohnbaufläche, bestehende gemischte Baufläche, als bestehende Fläche für Gemeinbedarf sowie bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellungen entsprechen in Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Regelverfahren besteht eine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan. Da sich der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erfolgt eine Flächennutzungsplanänderung für die Teilbereiche des Geltungsbereichs im Parallelverfahren. Der zu ändernde Teil ist rot markiert

## 3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Im aktuellen Geltungsbereich sind in Teilbereichen bereits bauplanungsrechtliche Festsetzungen vorhanden. Diese werden durch den Baulinienplan von Nenningen geregelt; die Baulinien stammen aus dem Jahr 1934. Wie dem Plan zu entnehmen ist, war ehemals eine Straße geplant, deren Realisierung nicht weiter verfolgt wurde und mittlerweile auch nicht mehr realisiert werden kann. Sonstige Festsetzungen im Geltungsbereich bestehen nicht.



Abbildung 3 Baulinienplan 1934



## 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 und 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 ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte städtebauliche Entwicklung im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung sozialer Einrichtungen und deren Verteilung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und der zu prognostizierenden Auswirkungen auf die Umwelt,
- das Eingehen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- sowie die Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen privaten als auch öffentlichen Strukturen.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung mit Schließung innerörtlicher Potenzialflächen und Einräumen geringfügiger Erweiterungsmöglichkeiten in westliche Richtung ermöglicht und unterstützt werden.

## 5 Planinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der im Osten bzw. Süden angrenzenden Bebauung, als Dorfgebiet (MD), als Allgemeines Wohngebiet (WA) und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Schule entwickelt werden. Umfangreiche Grünflächen tragen zur ortsteiltypischen Durchbegrünung bei. Die zulässigen Nutzungen im Dorf- und Wohngebiet spiegeln die tatsächlich bestehenden Nutzungen der Umgebung wieder. Sonstige Nutzungen sollen nicht zulässig sein, da bereits im Vorfeld Konflikte mit der Umgebung ausgeschlossen werden sollen.

Nebst den zulässigen Nutzungsarten werden Einschränkungen für die Höhe baulicher Anlagen getroffen. Aufgrund der stark ausgeprägten Topografie wird in Ergänzung hierzu wird



die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt. Festgesetzte Bezugshöhen orientieren sich in der Oberkante der Straßenfläche nach Neuausbau, welcher parallel zum Bebauungsplan ausgearbeitet wird.

Um der Eigenart der bereits bestehenden baulichen Strukturen nachzukommen, werden differenzierte Festsetzungen bzgl. der zulässigen Hausformen getroffen. Zudem ist die Ausweisung von Leitungsrechten für die Erschließung innenliegender, bisher noch nicht genutzter Bebauungsmöglichkeiten notwendig. Da wie bereits geschildert die topografischen Bedingungen im Planbereich stark ausgeprägt sind, können Gebäude in südlicher 2ter Reihe nicht an die Entwässerungsanlagen in der Kirchstraße angeschlossen werden. Ein Anschluss der neuen Baukörper kann an den bestehenden Kanal in der Gartenstraße erfolgen.

Wie bereits geschildert, soll auch grünordnerischen, natur- und artenschutzrechtlichen Belangen durch die vorliegende Planung nachgekommen werden. Nebst umfangreicher Grünflächen beinhalten die Festsetzungen zahlreiche Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz der Arten- und Naturvielfalt. Um den Planbereich in die Landschaft einzubinden, sind nördlich entlang der neuen Wohnbauflächen flächenhafte Pflanzgebote vorgesehen. Diese sollen zur Anpflanzung von Feldgehölzhecken dienen; die Breite wurde entsprechend ausgelegt. Nebst optischen Aspekten finden hier zahlreiche Tierarten Unterschlupf.

## 5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Bestehende Erschließungsanlagen werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen und an aktuelle Bedarfe angepasst. Im östlichen Teilbereich befinden sich zahlreiche Stützmauern und sonstige Einfriedungen der bestehenden Gebäude, was sich unmittelbar auf die mögliche Straßenbreite auswirkt. Zusätzlich dient dieser Abschnitt der Kirchstraße als Schulweg zur Grundschule Nenningen; die Errichtung eines Gehwegs erscheint vor diesem Hintergrund zwingend notwendig. Aufgrund dieser Bestandsmerkmale beträgt die Breite der Verkehrsfläche in Teilbereichen lediglich eine Breite von 3,90m. Entsprechende Vorfahrtsregelungen erfolgen im Zuge der Ausführung, vorgesehene Anpassungen der Straßenränder sind bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu erkennen. Im weiteren Verlauf weitet sich die Straße auf eine Breite von ca. 4,75m bis 5,10m+ Gehweg bis zur Schule hin. Vor dem Schulgebäude ist eine Aussparung vorgesehen, die die Verkehrsteilnehmer entschleunigen soll. Im weiteren Verlauf ist weiterhin ein Gehweg und eine Straßenbreite von 4,60m vorgesehen. Wendeflächen für Müllfahrzeuge werden im Kreuzungsbereich im Westen der Kirchstraße vorgehalten.



### 5.3 Natur- und Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichts zum FNP 2035 wurden die im Vorentwurf des FNP 2035 enthaltenen geplanten Flächen für künftige Bebauung untersucht und auf ihre Rolle hinsichtlich naturschutz- und artenschutzrechtlicher Belange sowie auf deren Eignung für Bebauung begangen. Da der aktuelle Geltungsbereich wie bereits erläutert in den geplanten Flächen des FNP 2035 enthalten ist, wurde auch für diesen Bereich ein Steckbrief vom Büro faktorgrün, Stuttgart, ausgearbeitet (Entwurfsstand Juli 2019).

Dennoch wurde im weiteren Verlauf des Verfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet. Dies wurde von Hr. Dipl. Ing. (FH) W. Lissak (Fachbüro für ökologische Planungen) übernommen; Verweis auf den zugehörigen Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten nach § 44 und 45 BNatSchG vom Juli 2021.

Da der Bebauungsplan im förmlichen Verfahren aufgestellt wird, ist ergänzend ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und grünordnerischem Beitrag auszuarbeiten. Dies wurde im vorliegenden Fall von Hr. Dipl.-Ing. K. Saur (Landschaftsarchitekt) übernommen; Verweis auf den zugehörigen Umweltbericht vom 20.12.2021.

### 5.4 Schutzgut Boden

Boden ist ein schützenswertes Gut; dessen Belange sind immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bearbeiten.

Das Plangebiet umfasst gemäß der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z.T. Schwemm- und Hochluftlehm.

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

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
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





Der vorhandene Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	gering bis mittel (240 - 370mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel bis hoch (90 - 160mm)
Luftkapazität	mittel, Unterboden stellenweise gering
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch, Unterboden stellenweise gering
Sorptionskapazität	mittel bis hoch (100 - 300 mol/z/m <sup>2</sup> )
Erodierbarkeit	--

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die aktuelle Planung stellt zum größten Teil eine Maßnahme der Innenentwicklung dar; den Anforderungen des § 1a Abs.2 BauGB wird nachgekommen.

Um dennoch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ zu soweit möglich zu minimieren, soll anfallender Bodenaushub möglichst verwertet werden. Hinweise und Empfehlungen für die Verwertung sind dem **Merkblatt „Bodenaushub und seine Verwertung“** des Landratsamt Göppingen zu entnehmen. Um den Umgang mit anfallendem Bodenaushub im Geltungsbereich nachvollziehen zu können, sind alle Geländemodellierungen und Modellierungen zur Unterbringung von Erdaushub auf den Grundstücksflächen in den Bauantragsunterlagen darzustellen.

## 5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und die Dachneigung im Bereich der Wohn- und Dorfflächen festzusetzen. Mit weiteren gestalterischen Vorgaben für die Materialauswahl und farbliche Gestalt von äußerlich sichtbaren Bauelementen, sowie für das gärtnerische Anlegen der unbebauten Flächen werden die örtlichen Bauvorschriften abgerundet.

Grundlage aller örtlichen Bauvorschriften ist ein Einfügen der Bebauung und der Außenanlagen in die bereits bebaute Umgebung mit dennoch großer Gestaltungsfreiheit der Bauherren.



## **6 Plandurchführung und -umsetzung**

### **6.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung wird im Abschnitt - 5.2 - Verkehr - erläutert.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz, welches ausreichend dimensioniert ist, sichergestellt werden.

### **6.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden; eine bereits bestehende Trafostation wird gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bauplanungsrechtlich gesichert. Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG der örtliche Versorger.

### **6.4 Telekommunikationsversorgung**

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen kann durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt werden.

### **6.5 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Im Zuge des Ausbaus der Kirchstraße sind Sanierungs- und Verlängerungsmaßnahmen des Kanalisationsnetzes vorgesehen.

Da wie bereits erläutert nicht alle geplanten Bauflächen an die Entwässerungsanlagen in der Kirchstraße aufgrund deren Höhenlage angeschlossen werden können, ist ein zusätzlicher Anschluss an den Kanal in der Gartenstraße zu errichten.

Die hierfür erforderlichen Flächen werden mittels eines Leitungsrechts gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil gesichert.

Bauliche Maßnahmen am Kanalisationsnetz werden mit dem Landratsamt Göppingen im Zuge der Ausführungsplanung abgestimmt.



## 7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	8.042	m <sup>2</sup>	33%
Dorfgebiet	6.573	m <sup>2</sup>	27%
Fläche für Gemeinbedarf	3.429	m <sup>2</sup>	14%
Private Grünfläche	3.049	m <sup>2</sup>	13%
Straße	1.988	m <sup>2</sup>	8%
Wege	676	m <sup>2</sup>	3%
Verkehrsrgrün	329	m <sup>2</sup>	1%
Parkierung	40	m <sup>2</sup>	0%
Versorgungsflächen	44	m <sup>2</sup>	0%
<b>Gesamt</b>	<b>24.170</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>