



# Bebauungsplan

# Jauch II - 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. 19-033

Gefertigt am:

24.09.2019 / 04.12.2019



## 1 Anlass für die Planaufstellung

Die Stadt Lauterstein beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Jauch II - Erweiterung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und darüber hinaus der ausgeprägten Topographie Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohnverhältnisse sichern und einen harmonischen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

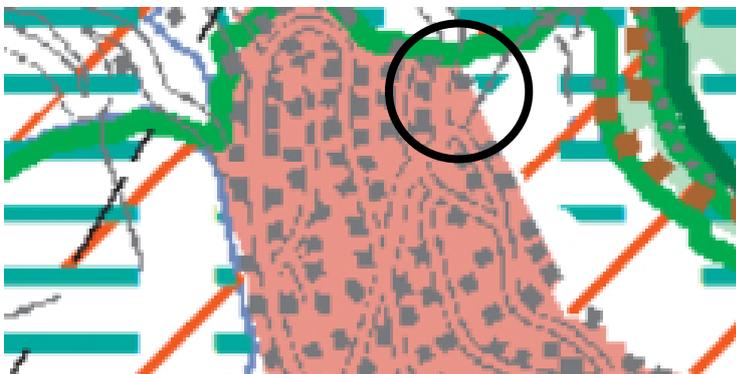
Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung eines Einzel- bzw. eines Doppelhauses geschaffen werden. Für dieses Vorhaben liegt bereits eine konkrete Anfrage bei der Stadtverwaltung vor.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Gemeindezentrums und grenzt an bestehende Wohnbebauung, die Kaltenfelder Straße und landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) an. Der Geltungsbereich wird begrenzt von den Flurstücken Nummer 1102/1, 1102/2, 1102/3, 1123 (Ulmenweg), 1123/1 und 1123/52, 1121 und 1123/13. Die Flurstücke Nummer 1103 (landwirtschaftlicher Weg), 1104 und 1109 (Kaltenfelder Straße) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 5m.

## 3 Rechtliche Grundlagen

### 3.1 Regionalplan

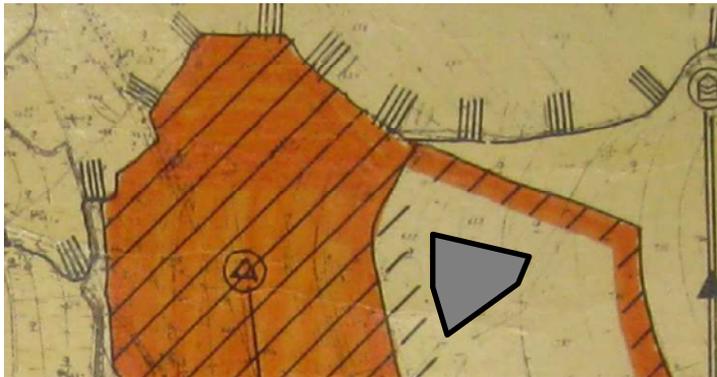


Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.



Die Gemeinde 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 Gemeindegebiet 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 aktuelle Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich, jedoch im Bereich geplanter Wohnflächen gemäß FNP 1984.

Grund für die Inanspruchnahme des Gebiets „Jauch II - Erweiterung“ ist eine verträgliche 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.

## 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 ein Einzelhaus bzw. ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die bebaubare Fläche soll, entsprechend der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Nebst 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 Freiflächen sowie der Begrünung von Flachdächern bei Garagen nachgekommen.



## 5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Das geplante Baugrundstück kann über die südlich oder auch über die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Wegefläche angedient werden. Die bisherigen Erschließungswege der landwirtschaftlichen Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

## 5.3 Umwelt- und Naturschutz

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 19.07.2019) 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.7b BauGB zu erwarten sind.

Schutzgut	Aspekt	Bewertung des Bestands	Auswirkungen der Planung
Mensch	Gesundheit	mittel	nicht erheblich
	Landwirtschaft	k.A.	-
	Forstwirtschaft	k.A.	-
Arten / Biotope u. biol. Vielfalt	biologische Vielfalt	gering	nicht erheblich
	Arten / Biotope	teils sehr gering, teils mittel	nicht erheblich
Boden	Standort f. nat.Vegetation	k. A.	-
	Standort für Kulturpflanzen	mittel	nicht erheblich
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	nicht erheblich
	Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel	nicht erheblich
	Kulturgesch. Bedeutung	k. A.	-
Wasser	Oberflächengewässer	k.A.	-
	Grundwasser	gering	nicht erheblich
Klima/Luft	klimatechnische und lufthygienische Situation	gering	nicht erheblich
Landschaftsbild und Erholung	Landschaftsbild	hoch	nicht erheblich
	Erholung	gering	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Kulturgüter	nicht vorhanden	keine
	Sachgüter	nicht vorhanden	keine



### **5.3.1 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes**

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur Minimierung des Eingriffes wird die Pflanzung von Laubbäumen standortgerechter Arten in ausgewiesenen Standorten festgesetzt. Dabei handelt es sich um Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18cm gemessen in 1 m Höhe, die dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen sind.

Zudem werden private Grünflächen festgesetzt um zum einen die Wohnqualität innerhalb des Planbereichs zu steigern und zum anderen Belangen der Grünordnung nachzukommen. Dort sind ausschließlich gebietsheimische Pflanzenarten (Bäume/Sträucher) zu verwenden. Auf den freien Grünflächen sind mindestens 3 heimische Laubbaumarten zu pflanzen, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Diese Maßnahme zur Minimierung dient vorrangig dem Schutzgut Arten und Biotope, sowie auch dem Landschaftsbild und dem Klima.

Erdaushub ist vorwiegend im Gelände einzubauen. Es wird festgesetzt, dass der anfallende Aushub möglichst auf dem Flurstück wieder einzubauen ist und möglichst nicht abgefahren werden darf. Als Maßnahmen zur morphologisch landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung und für den schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden. Eventuell belasteter Erdaushub ist gesondert abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

Zudem werden Belagsflächen mit sickerfähigem Boden festgesetzt. Auf Zufahrten und Stellplätze werden zur Minimierung der Versiegelung Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden.

Dachflächen von flach geneigten Dächern (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, um ebenfalls positive Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung und Lebensraum für beispielsweise trittempfindliche Pflanzen vorzuhalten.

### **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 24.04.2019):

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 (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)	Wald: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.33	Wald: 2.67



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 Pelosol, Braunerde-Pelosol und Pararendzina-Pelosol aus des Mitteljuras handelt (pinke Darstellung).



Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	mittel (300 - 390mm)
nutzbare Feldkapazität	gering (60 - 80mm)
Luftkapazität	gering
Wasserdurchlässigkeit	mittel, Unterboden gering
Sorptionskapazität	hoch (220 - 280 mol/z/m <sup>2</sup> )
Erodierbarkeit	gering

### **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. Da sich Gebäude der näheren Umgebung teilweise noch weiter hangaufwärts als die geplante Baufläche befinden, kann von einem ausreichenden Wasserdruck ausgegangen werden. Dennoch wurde die Empfehlung der Verwendung einer Drucksteigerungsanlage in die Hinweise eingearbeitet.

### 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 Kaltenfelder Straße.

#### Regenwasser

Anfallendes Regenwasser ist auf privater Fläche zu behandeln, Anschlussmöglichkeiten im Falle eines Überlaufs sind auf der Südseite der Kaltenfelder Straße vorhanden.

## 7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	792 m <sup>2</sup>	46%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	120 m <sup>2</sup>	7%
öffentliche Verkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg)	281 m <sup>2</sup>	16%
private Grünfläche	94 m <sup>2</sup>	6%
öffentliche Grünfläche bzw. Verkehrsgrün	437 m <sup>2</sup>	25%
<b>Gesamt</b>	<b>1.724 m<sup>2</sup></b>	<b>101%</b>