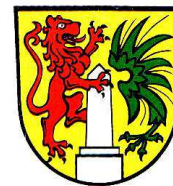


Stadt **Lauterstein**
Gemarkung Nenningen
Landkreis Göppingen



Bebauungsplan „Seniorenpflegeheim“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Hermann-Schwarz-Straße 8
73072 Donzdorf
Projekt-Nr. 18-280

Gefertigt am:

25.07.2018 / 24.10.2018



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
1.1	Ziel und Zweck.....	3
1.2	Vorhandener und zukünftiger Bedarf	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	5
2.1	Alternativenprüfung.....	5
2.2	Gewählter Standort Seniorenpflegeheim	5
3	Rechtliche Grundlagen	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	7
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	8
5	Planinhalt und Festsetzungen	8
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	9
5.3	Umwelt- und Naturschutz.....	9
5.4	Bodenschutz	11
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	11
6	Plandurchführung und -umsetzung	11
6.1	Erschließung	11
6.2	Wasserversorgung.....	11
6.3	Stromversorgung	11
6.3	Gas- und Glasfaserversorgung	12
6.4	Entwässerung	12
6.5	Immissionsschutz.....	12
7	Flächenbilanz	13



1 Anlass für die Planaufstellung

1.1 Ziel und Zweck

Die Stadt Lauterstein beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Hilfe des vorliegenden Bebauungsplans zu schaffen. Eine derartige Einrichtung ist in Lauterstein noch nicht vorhanden, die Nachfrage nach entsprechenden Wohnplätzen jedoch präsent und stetig zunehmend.

Das geplante Pflegeheim sieht zum jetzigen Stand ca. 60 Pflegezimmer und 6 Wohnungen vor. Hinzu kommen Aufenthaltsräume, Dienstzimmer, Lager- und Abstellräume etc.

Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist durch die derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich nicht möglich. Zwar befindet sich eine Baulinie aus dem Jahr 1972 entlang des nördlichen Geltungsbereichs, doch erlaubt diese eine Bebauung ausschließlich in den angrenzenden 50m (sog. Tiefenwirkung). Das geplante Vorhaben wäre somit zum Teil nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund gilt es, die bestehenden Vorgaben an aktuelle Bedarfe anzupassen und im gleichen Zuge die grünordnerischen Belange in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan 1984 als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Bis vor kurzem wurde die Fläche entsprechend dieser Ausweisung gewerblich genutzt. Mittlerweile ist der Großteil dieser Anlagen zurückgebaut. Um das Vorhaben realisieren zu können, gilt es den Bebauungsplan „Seniorenpflegeheim“ mit entsprechenden Festsetzungen aufzustellen und zur Rechtskraft zu führen. Eine Entwicklung der Fläche gemäß den Ausweisungen des Flächennutzungsplans ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets bzw. einer Umnutzung nicht mehr verfolgter bzw. aufgegebenen Nutzungen (Konversionsflächen).

1.2 Vorhandener und zukünftiger Bedarf

Den Planungen des Seniorenpflegeheims gingen umfangreiche Untersuchungen zum Bedarf eines solchen voraus. In diesem Zusammenhang wird auf die beiden Dokumente „Seniorenplan für den Landkreis Göppingen - Neuauflage 2018“ des Landkreises Göppingen (von der Homepage des Landkreises zu beziehen, bei den folgenden Erläuterungen jeweils mit ¹ markiert) und



„Quick-Check Vollstationäre Pflege der BFS Service GmbH, im Auftrag der Bank für Sozialwirtschaft AG, GS Stuttgart, Datum 26.02.2018 (zu beziehen auf Anfrage bei der Bauherrschaft, bei den folgenden Erläuterungen jeweils mit ² markiert). Nebst diesen das Vorhaben bestärkenden Dokumenten, fanden vor Beginn einer konkreten Planung Rücksprachen mit dem Landratsamt Göppingen, Rechts- und Ordnungsamt: Heimaufsicht statt.

Bedarfe an altersgerechten Wohnformen resultieren u.a. aus dem demografischen Wandel. So ist mittlerweile bereits jeder 5. Einwohner im Landkreis Göppingen älter als 65 Jahre. Die Vorausberechnung der Altersgruppen bis zum Jahr 2030 zeigt, dass zukünftig mehr als jeder 4. Einwohner im Landkreis Göppingen über 65 Jahre alt sein wird. Im Vergleich zu 2014 hat diese Altersgruppe dann um über 7% zugenommen. Konkret auf Lauterstein bezogen sind zum Stand 2014 ca. 21% der Bevölkerung 65 Jahre alt und älter; bis zum Jahr 2030 wird dieser Anteil auf ca. 29% steigen. ^{1 (S.14-17)} Der Bebauungsplan erlaubt eine nachhaltige und ausreichende Dimensionierung der Anlage, die auch einer in Zukunft noch höheren Nachfrage begegnen kann.

Innerhalb des Gemeindegebiets gibt es keine Möglichkeit der vollstationären Versorgung² bzw. kein Pflegeheim für Senioren. Menschen mit Pflegebedarf in Lauterstein müssen deshalb auf Einrichtungen in der Umgebung ausweichen. Dies stellt für die meisten älteren Menschen Schwierigkeiten dar, da insbesondere im ländlichen Raum die Lebenszeiten am Wohnort lange sind und sich die Einwohner stark mit ihrer Gemeinde identifizieren. In den Pflegeeinrichtungen angrenzender Gemeinden (Waldstetten, Donzdorf, Heubach) sind derzeit keine freien Kapazitäten mehr vorhanden; alle Einrichtungen sind gemäß den zuletzt veröffentlichten MDK-Berichten (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) vollständig ausgelastet.² Die Auslastungsquote der Pflegeheime im gesamten Landkreis Göppingen lag zum Stichtag 15.12.2015 im Durchschnitt bei 97,6 %.^{1 (Seite 135)}

Nebst dem fehlenden Angebot wie dargelegt, verschärfen zudem neue gesetzliche Regelungen die Situation: so ist ab dem 01.09.2019 eine Einzelzimmerquote von 100% einzuhalten, Doppelbelegungen sind nicht länger zulässig.² Wie bereits erläutert befinden sich pflegebedürftige Menschen, die ursprünglich in Lauterstein beheimatet waren, in Pflegeeinrichtungen der umliegenden Gemeinden. Die neuen gesetzlichen Regelungen werden das ohnehin schon knappe Pflegeplatzangebot weiter verschärfen wodurch mit dem Neubau des Seniorenpflegeheims in Nennungen Abhilfe geschaffen werden kann und vielen Menschen die Möglichkeit eingeräumt wird, wieder in ihre Heimatgemeinde zurückzukehren.

Kurz nachdem die konkrete Planung des Seniorenpflegeheims bekannt wurde, gingen zahlreiche Anfragen bei der Stadtverwaltung ein. Oftmals wurde nach Plätzen angefragt, um ein Familienmitglied wieder in den Heimatort holen zu können. Bereits nach kurzer Zeit konnte hierdurch



der tatsächlich bestehende Bedarf zusätzlich zu den Erhebungen und Umfragen durch die BFS Service GmbH nachgewiesen werden.

Aufgrund des aufgezeigten hohen Bedarfs wurde der Bauantrag bereits parallel zum Bebauungsplan dem Landratsamt vorgelegt, so dass mit einer Realisierung des Projekts alsbald möglich gerechnet werden kann.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

2.1 Alternativenprüfung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet für die Ansiedlung des Seniorenpflegeheims untersucht. Generell war es äußerst schwierig, im bebauten Gemeindegebiet ein geeignetes (Stichwort Topografie) und insbesondere auch kurzfristig zur Verfügung stehendes Grundstück mit einer entsprechenden Flächengröße für das Vorhaben zu finden.

Der jetzige Geltungsbereich erfüllte alle Anforderungen, ist bereits dem Innenbereich zugehörig und durch die direkt angrenzende Hauptstraße verkehrlich sehr gut angebunden. Störungen bereits ansässiger Bewohner durch ein gesteigertes Verkehrsaufkommen in bspw. Wohngebieten werden durch die Standortwahl bereits im Vorfeld minimiert.

2.2 Gewählter Standort Seniorenpflegeheim

Das Plangebiet befindet sich östlich des Zentrums von Nenningen und grenzt an bestehende Mischnutzung, öffentliche und private Grünflächen, das Fließgewässer Lauter sowie die Hauptstraße (Bundesstraße B466) an. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Radwegeverbindung Süßen - Donzdorf - Nenningen - Weißenstein - Böhmenkirch.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 132/1, 132/4 und 132/5. Das Flurstück Nr. 1230 befindet sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Topographie fällt von Südwesten nach Nordosten ab, entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Böschungflächen die Höhenunterschiede von bis zu 5,0m umfassen. Die Böschungflächen der Lauter umfassen Höhenunterschiede zwischen 2,00 und 3,50m - gemessen ab Wasserspiegellage HQ10.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch: die Hauptstraße (B466),
- im Osten durch: gemischte Nutzung,
- im Süden durch: Böschungflächen bzw. den überörtlichen Radweg,
- im Westen durch: die Lauter mit Böschungflächen bzw. Grünflächen.



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 Wohnfläche ausgewiesen. Die Stadt Lauterstein ist gemäß Regionalplan der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ zugehörig und als Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung kategorisiert.

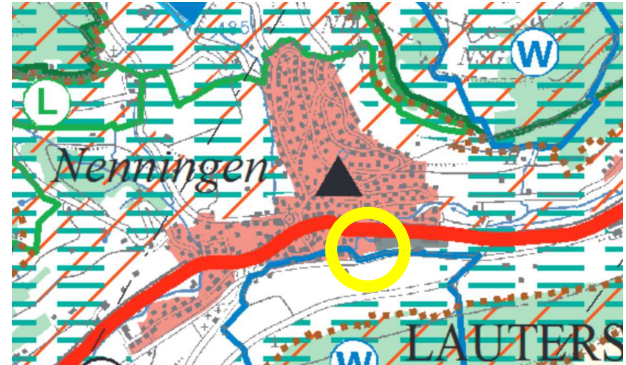


Abbildung Nr. 1: Auszug Regionalplan

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.

Durch die vorliegende Planung wird dieser Wert eingehalten. Der momentane Stand der Objektplanung beinhaltet 60 Pflegeplätze und 6 Wohnungen für jeweils 2 Personen. Es werden somit voraussichtlich 72 Personen auf einer Fläche von ca. 0,6ha leben, was einen Einwohnerdichtewert von ca. 120 EW/ha im Plangebiet bedeutet. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass von diesen Einwohnern bereits viele innerhalb der Stadt Lauterstein leben, was eine Aussage zur Wohndichte innerhalb der gesamten Gemeinde erschwert.

3.2 Flächennutzungsplan

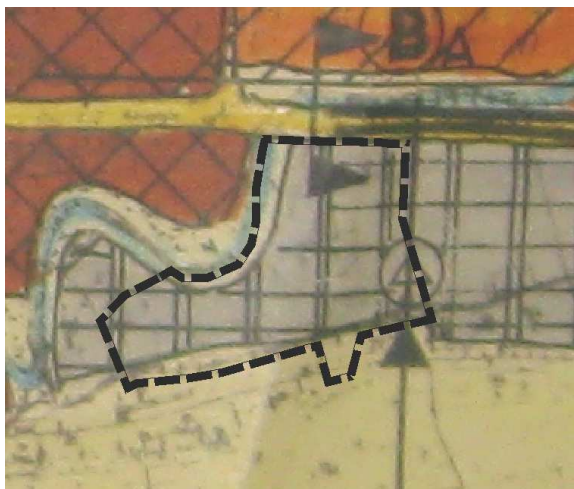


Abbildung Nr. 2: Auszug FNP

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 aktuell geltende Flächennutzungsplan 1984 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils - Lautertal weist den Geltungsbereich als „Gewerbefläche“ aus. Diese Nutzung ist nicht mehr Bestandteil aktueller Planungen.



Derzeit befindet sich der Folgeflächennutzungsplan 2035 in Aufstellung. In diesem ist die Fläche zum Vorentwurfsstand vom April 2016 als „geplante Mischfläche“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan

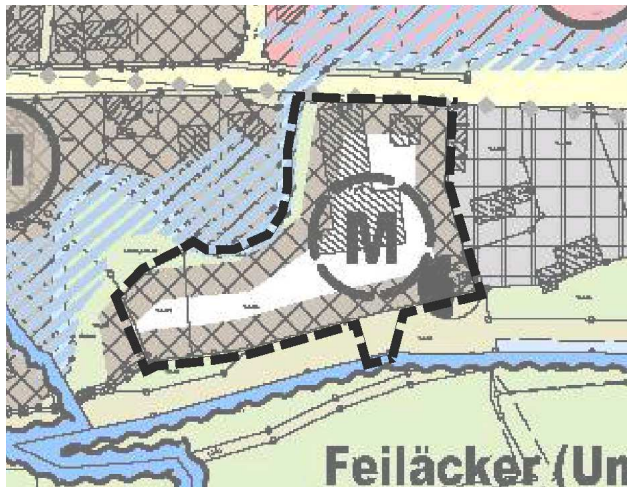


Abbildung Nr. 3: Auszug FNP 2035 (VE)

ungsplan ist die Fläche als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt; eine Ausweisung als Mischgebiet stünde der vorgesehenen Nutzung als „Seniorenpflegeheim“ entgegen. Den FNP 2035 gilt es demnach im weiteren Verfahren anzupassen und die Fläche - je nach Verfahrensstand des Bebauungsplans bei Inkrafttreten des FNP - entweder als „geplante Sonderfläche“ oder als „Sonderfläche“ auszuweisen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Anpassung an aktuelle Bedarfe unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits dem Innenbereich zugehöriger Flächen, wodurch eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden wird.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Nutzung „(geplantes) Sondergebiet“ ist im Entwurfsstand des Flächennutzungsplans 2035 (Stand Oktober 2018) bereits enthalten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

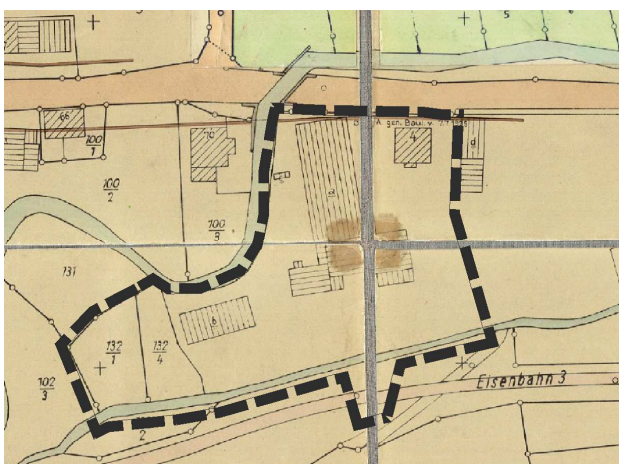


Abbildung Nr. 4: Auszug Baulinienplan Nenningen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Seniorenpflegeheim“ bestehen derzeit bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Diese ergeben sich aus dem Baulinienplan Nenningen, genehmigt am 07.07.1972. Die hierin enthaltene Baulinie verläuft entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze; Baulinien besitzen eine Tiefenwirkung von 50m.

Die bestehenden Festsetzungen stehen der aktuellen Planung entgegen, weshalb es gilt, diese an die momentanen und zukünftigen Entwicklungsziele der Stadt Lauterstein anzupassen.

Die bestehenden Festsetzungen stehen der



4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Stadt Lauterstein mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 3 und 5 BauGB nach, wonach u.a. 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 Lauterstein ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine angestrebte städtebauliche Entwicklung im Sinne sozialer, allgemeinnütziger Anlagen und Einrichtungen und deren Verteilung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 und § 1a Abs.2 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- sowie das Eingehen auf die Bedürfnisse der Bevölkerung in Zusammenhang mit an den demografischen Wandel angepassten Wohnformen.

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung eines Seniorenpflegeheims mit verschiedenen Wohnformen und ggf. Betreuungseinrichtungen im Gemeindegebiet unterstützt werden. Konkrete Planungen liegen bereits vor.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angestrebten Nutzung, als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO entwickelt werden. Als alternative Nutzungsart könnte auch die Ausweisung als „Wohngebiet“ gewählt werden; doch stünde hierzu die gewerbliche Nutzung im näheren Umfeld im Widerspruch. Die Festsetzung als „sonstiges Sondergebiet“ wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen vorgenommen.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen zulässig sein. Im Westen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. In diesem Bereich ist angedacht, eine Begegnungsstätte für Menschen verschiedener Altersgruppen einzurichten.

Eine Beschränkung der Wohneinheiten wird nicht vorgenommen, da gerade durch die angestrebte Nutzung mehrere Wohneinheiten entstehen sollen. Hinsichtlich des Maßes der bauli-



chen Nutzung im Plangebiet wurden Festsetzungen getroffen, die sich sowohl an die östliche, größer dimensionierte Umgebung anpassen, als auch Rücksicht auf sonstige angrenzende Nutzungen nimmt. Durch die westlich verlaufende Lauter ist eine natürliche Abtrennung der sich wiederum daran anschließenden Bebauung gegeben. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden und gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, so ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,6 begrenzt

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese übernimmt die Vorgaben der offenen Bauweise, jedoch dürfen Längenüberschreitungen der vorgegebenen 50m erfolgen. Des Weiteren wird ein großzügiges Baufenster ausgewiesen. Insgesamt soll eine möglichst freie Grundstücksausnutzung möglich sein, bzw. wird der weitergehende Nachbarschutz den generell geltenden Abstandsregelungen der Landesbauordnung überlassen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Das Grundstück soll direkt von der Hauptstraße (Bundesstraße B466) angeedient werden. Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsdurchfahrtsbereichs befindet, steht dieser Andienung nichts entgegen; auch derzeit wird der Planbereich von der Hauptstraße aus angefahren.

5.3 Umwelt- und Naturschutz

Es wird auf den zum Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag „Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 12.07.2018 / 24.10.2018 von Hr. Landschaftsarchitekt K. Saur, Dipl.-Ing, verweisen.

BIOTOPE

Durch die Planung werden Biotopsflächen gemäß nebenstehender Abbildung (nachrichtliche Darstellung, ohne Maßstab) tangiert. Im Rahmen der im Jahr 2017 im Landkreis Göppingen durchgeführten Offenlandbiotopkartierung wurden die am südlichen Rand des Planungsgebiets bestehenden Feldgehölze als gesetzlich geschützte Biotope kartiert. Hinweis: die inoffiziellen Ergebnisse dieser Kartierung lie-





gen der Naturschutzbehörde seit Ende Juni 2018 vor. Derzeit erfolgt eine Qualitätssicherung der Daten, so dass sich noch Änderungen ergeben können. Die Kartierung der gesetzlich geschützten Biotope hat lediglich deklaratorischen Charakter; entscheidend ist die aktuelle Ausprägung evtl. gesetzlich geschützter Biotope. Nachdem das Baufenster des geplanten Baugebiets in einem Abstand von ca. 4m an den Böschungsfuß heranreicht, erfolgen durch die Planung Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop.

Gemäß einem Rücksprachetermin mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt am 15.10.2018, sind die Biotopsflächen welche sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden, in vollem Umfang (also 1:1) auszugleichen. Entsprechende Ausgleichs- und Maßnahmenflächen wurden im Gemarkungsgebiet bereits erhoben und mithilfe des vorliegenden Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert; Verweis auf den zeichnerischen Teil und Nr. 1.9.5 des Textteils.

Weitere Biotopsflächen befinden sich im direkten Anschluss an den Geltungsbereich auf südlicher Seite. Ein notwendiger Eingriff in diese Fläche kann derzeit noch nicht ausgeschlossen werden. Um die vorgesehene Solaranlagen auf den Dachflächen des neuen Gebäudes wirtschaftlich zu nutzen, können Rückschnittmaßnahmen notwendig werden. Auch Eingriffe in das angrenzende Biotop wurden am gemeinsamen Ortstermin kommuniziert. Von Seiten des Landratsamts besteht hiermit grundsätzlich Einverständnis, sofern diverse Auflagen mit dem Eingriff erfüllt werden. Diese beinhalten eine sensible Pflege mit Funktionserhaltung des Biotops: es sind ausschließlich Hochgehölze auf Stock zu setzen; Eingriffe in Strauchgehölze sind zu vermeiden. Falls dies dennoch notwendig werden sollte, sind die entsprechenden Maßnahmen im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Weitere Vorgaben zur Ausführung sind den Hinweisen des Textteils unter Nr. 3.8 zu entnehmen.

ARTENSCHUTZ

Es wird auf den zum Bebauungsplan zugehörigen Fachbeitrag „Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 12.07.2018 / 24.10.2018 von Hr. Landschaftsarchitekt K. Saur, Dipl.-Ing verweisen.

Zwar ist ein Vorkommen von Fledermäusen im noch vorhandenen Wohngebäude Hauptstraße Nr. 74 eher unwahrscheinlich, dennoch sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen bei den Rückbauarbeiten des Gebäudes zu beachten.

Wird dieses im Zeitraum zwischen März und Oktober abgebrochen, so können sich Sommerquartiere der Fledermaus im Gebäude befinden. Aus diesem Grund ist bei Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum zu Beginn ein Fachgutachter zu beauftragen. Werden Fledermäuse bzw. Hinweise auf deren Vorkommen festgestellt, so sind die Rückbaumaßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen. Das Anbringen von geeigneten Ersatzquartieren vor Abbruch in der näheren Umgebung wird in diesem Fall nötig.



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.

Diesem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang nachgekommen. Es werden keine Außenbereichsflächen beansprucht oder zusätzliche öffentliche Erschließungswege zur Realisierung des Vorhabens benötigt. Der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Boden wird erfüllt.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, Einschränkungen bzgl. der Dachneigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet direkt entlang der Ortsdurchfahrt befindet und sich somit stadtbildprägend auswirken wird, sollen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden. Auch hinsichtlich der Positionierung von möglichen Werbeanlagen werden Regularien getroffen. Die Vorgaben im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind bewusst kurz gehalten, um einen angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Flächen einzuräumen.

6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird in Abschnitt 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Bauausführung werden zusätzlich Löschwasserentnahmestellen innerhalb des Baugrundstücks errichtet.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG der örtliche Versorger. Nach bereits erfolgter Abstim-



mung ist eine Erdverlegung sämtlicher, bisher noch vorhandener oberirdischer Leitungen vorgesehen.

Die bereits vorhandene Trafostation wird mittels geeigneter Festsetzungen gesichert. Um den Zugang zur bestehenden Trafostation auch zukünftig für das Albwerk (bspw. zu Inspektionszwecken) zu sichern, wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen. Innerhalb dieser Fläche befinden sich bereits Erdleitungen der Stromversorgung, welche durch den Rückbau der Freileitungen erweitert werden können. Die Fläche umfasst eine Breite von 3m.

6.3 Gas- und Glasfaserversorgung

Die Energieversorgung Filstal (EVF) plant die Verlegung einer Gashauptleitung entlang der Hauptstraße zwischen dem Lautersteiner Rathaus und der Brunnenstraße. Nach Bau dieser Leitung kann bei Bedarf ein Gashausanschluss für das Seniorenpflegeheim in Aussicht gestellt werden.

Parallel zur Gashauptleitung wird eine Glasfaserinfrastruktur aufgebaut. Nach Bau des Hauptkabels kann ein Glasfaserhausanschluss für das Seniorenpflegeheim ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

6.4 Entwässerung

Zum derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, anfallendes, unverschmutztes Regenwasser mittels einer geregelten und reduzierten Einleitung hinter der bestehenden Brücke der Lauter zuzuführen. Die Einleitung in die Lauter erfolgt zeitlich verzögert, da das Regenwasser zuvor einer hausinternen Zisterne mit Starkregenerückhaltung zugeführt wird. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Restflächen wird über versickerungsfähige Beläge abgeführt. Ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten bspw. aufgrund von Nutzungsansprüchen (Befahrbarkeit mit Rollstühlen, Rollatoren, etc.) nicht möglich, wird das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser grundstücksintern, über eine bewachsene Bodenschicht versickert.

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung wird mit dem Landratsamt Göppingen, Umweltschutzamt, abgestimmt.

6.5 Immissionsschutz

Der Planbereich grenzt nördlich an die Ortsdurchfahrt B466. Es ist daher davon auszugehen, dass Verkehrslärm- und Abgasemissionen auf das künftige Seniorenpflegeheim einwirken werden. Um eine angemessene und wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche zu gewährleisten, kann



ein Abrücken wie empfohlen (10 bis 15m) des neuen Baukörpers von der Straße nicht verwirklicht werden.

Bezüglich der Lärm- bzw. Abgasbeeinträchtigungen sind deshalb die folgenden Schutzmaßnahmen Bestandteil der Gebäudeplanung:

- vollständig umlaufende, dreifachverglaste Schallschutzfenster
- straßenseitig keine Bewohnerzimmer. Diese befinden sich mehrere Meter hinter dem momentan noch vorhandenen Wohnhaus
- Zwangsentlüftung des Gebäudes → Fenster können geschlossen bleiben
- kerngedämmte, hochschalldämmende Thermowände des gesamten Gebäudes
- der zur Straße hin orientierte Gebäudeteil liegt im Bereich des Lärmaktionsplans. In diesem sind Verkehrslärmreduzierungen im Straßenbereich vorgesehen (SMA8LA-Belag, ggf. Geschwindigkeitsreduzierungen)

7 Flächenbilanz

Sondergebiet	4.458 m ²	74%
Öffentliche Grünfläche	68 m ²	1%
Private Grünfläche	1.365 m ²	23%
Versorgungsfläche	56 m ²	1%
Rad- und Gehweg	57 m ²	1%
Gesamt	6.004 m²	100%