



STADT LAUTERSTEIN
BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„KIRCHSTRASSE“

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10A ABS.1 BAUGB**

Gemäß § 10a Abs.1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll u.a. darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.



1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchstraße“ der Stadt Lauterstein wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ordnung von bereits dem Innenbereich zugehörigen Flächen und die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Westen des Plangebiets geschaffen. Mit dem Bebauungsplan soll der hohen Nachfrage an Wohnbauland nachgekommen und im gleichen Zuge der Ortsrand in städtebaulich logischer Konsequenz geschlossen werden.

Hierfür wurden auch Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt. Durch den Bebauungsplan können so durch Lückenschließung und Baulandneuausweisung, zusätzlich zu den bestehenden Bebauungen, ca. 12 bisher noch nicht genutzte Bebauungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich zudem die Grundschule von Nenningen. Um den Schulweg entlang der Kirchstraße sicherer zu gestalten, wurden Gehwegflächen von der Kirche im Osten bis zur Schule in die Festsetzungen eingearbeitet.

Durch ungünstige Grundstückszuschnitte waren zusätzlich einige Bebauungsmöglichkeiten unklar geregelt (Verweis auf die Tiefenwirkung von 50m der bis dato noch geltenden Baulinien). Durch die Festsetzung von Baufenstern wurde diesem Zustand entgegengewirkt und eine städtebaulich sinnvolle Einteilung vorgenommen.

Die Planung weist folgende Kennzahlen (gerundet) auf:

allgemeines Wohngebiet	8.042 m ²	33%
Dorfgebiet	6.573 m ²	27%
Fläche für Gemeinbedarf	3.429 m ²	14%
Private Grünfläche	3.049 m ²	13%
Straße	1.988 m ²	8%
Wege	676 m ²	3%
Verkehrsgrün	329 m ²	1%
Parkierung	40 m ²	0%
Versorgungsflächen	44 m ²	0%
Gesamt	24.170 m²	100%

2. VERFAHRENSABLAUF

Mit Beschluss vom 24.07.2019 wurde die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan „Kirchstraße“ im förmlichen Verfahren aufzustellen. Mit dem gleichzeitig gefassten Vorentwurfsbeschluss der Bebauungsplanunterlagen und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wurde um Abgabe einer Stellungnahme vom 09.08.2019 bis einschließlich 09.09.2019 gebeten. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand zeitgleich im Rahmen einer Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Stadt Lauterstein statt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet über die Homepage der Stadtverwaltung bezogen werden.

In der Gemeinderatsitzung am 01.06.2022 wurde der Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gefasst und die Übernahme der hieraus entstehenden Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen beschlossen. Die überarbeiteten Planunterlagen wurden daraufhin in derselben Sitzung als Bebauungsplan-Entwurf gebilligt. Ebenfalls



wurde die Verwaltung mit der Durchführung der förmlichen Beteiligung und öffentlichen Auslegung beauftragt. Diese fand vom 13.06.2022 bis einschließlich 18.07.2022 statt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet über die Homepage der Stadtverwaltung bezogen werden.

Nach Abwägungsbeschluss der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung und dementsprechender Überarbeitung der Bebauungsplanunterlagen auf Grund forstrechtlicher Belange wurden diese erneut als Entwurf beschlossen und die Verwaltung mit der erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung beauftragt. Diese fand vom 09.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 statt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet über die Homepage der Stadtverwaltung bezogen werden.

Nach Würdigung der eingereichten Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschloss der Gemeinderat am 28.02.2024 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, den zugehörigem Umweltbericht und das Fachgutachten Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung als Satzung.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplans „Kirchstraße“ mussten nach Satzungsbeschluss u.a. die Flurstücke für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes angepasst werden, da sich die zuvor ausgewählten Flurstücke nachträglich als ungeeignet erwiesen.

Darüber hinaus wurde nach Satzungsbeschluss in Rücksprache mit dem GVV Mittlere Fils - Lautertal die Begründung des Bebauungsplans bezüglich der Thematik Flächennutzungsplan angepasst. Der Bebauungsplan gilt gemäß des Urteils des VGH Baden-Württemberg 3 S 2784/96 nun als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es wird demnach keine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Weiteres kann der Begründung des Bebauungsplans entnommen werden.

Die Einleitung des ergänzenden Verfahrens wurde in der Sitzung am 15.05.2024 beschlossen.

Ebenfalls wurde die Verwaltung mit der Durchführung der erneuten Beteiligung und öffentlichen Auslegung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens beauftragt. Diese fand vom 27.05.2024 bis einschließlich 01.07.2024 statt. Die Bebauungsplanunterlagen konnten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Internet über die Homepage der Stadtverwaltung bezogen werden.

Nach Würdigung der eingereichten Anregungen im Rahmen der erneuten Beteiligung im ergänzenden Verfahren beschloss der Gemeinderat am 25.09.2024 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, den zugehörigem Umweltbericht und das Fachgutachten Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erneut als Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

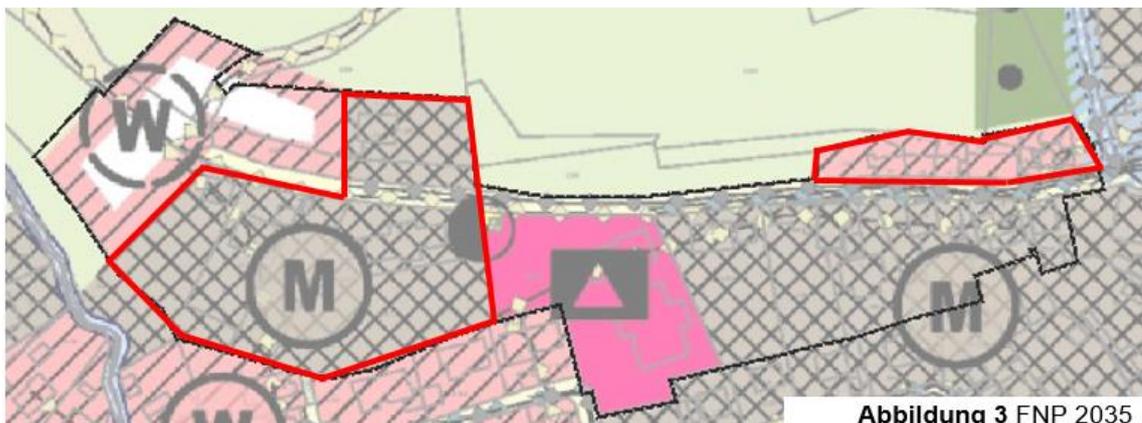


Abbildung 3 FNP 2035



Es ergeben sich Abweichungen innerhalb der rotmarkierten Flächen des Plangebiets, da hier anstelle von Mischnutzung Wohnen und an Stelle von Wohnen Mischnutzung im Bebauungsplan ausgewiesen werden soll. Grund für die abweichende Ausweisung ist die Anpassung an tatsächlich bestehende Nutzungen. Im Regelverfahren besteht ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Das Urteil des VGH Baden-Württemberg 3 S 2784/96 kommt diesbezüglich zu der Entscheidung, dass „Entwickeln“ nicht bedeutet, dass der Bebauungsplan lediglich als Vollzug des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Aus der Grobmaschigkeit der Flächennutzungsplanung folgt ihre geringere Schärfe, die im begrenzten Umfang eine Abweichung des Bebauungsplans erlaubt, sofern die Grundzüge des Flächennutzungsplans eingehalten werden (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 8. Aufl., § 1 BauNVO RdNr. 70.1f.). Ausnahmsweise kann ein Bebauungsplan deshalb auch dann dem Entwicklungsgebot entsprechen, wenn die Gebietsartfestsetzung nicht der im Flächennutzungsplan dargestellten Baufläche (§ 1 Abs. 1 BauNVO) entspricht. Ein solcher Ausnahmefall ist nach Auffassung des Gemeindeverwaltungsverbands und der Stadt Lauterstein vorliegend gegeben. Das Baugebiet bildet einen verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche bzw. als Wohnnutzung dargestellten Flächen. Beschränkt auf diesen begrenzten Bereich greift der Bebauungsplan die inzwischen eingetretene städtebauliche Entwicklung zu einem faktischen allgemeinen Wohngebiet bzw. einem Mischgebiet auf. Die Abweichung ist deshalb aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und lässt die für den Bereich des Bebauungsplans getroffene Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt.

Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan bedurfte aus diesem Grund auch keiner Genehmigung des Landratsamtes Göppingen.

Der Bebauungsplan trat durch öffentliche Bekanntmachung am 04.10.2024 in Kraft.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind Bestandteil des zugehörigen Umweltberichts und dem Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung:

Bestandsplan vom 30.09.2021 sowie Maßnahmenplan vom 24.10.2022 der Grünordnung jeweils vom als maßgebliches ökologisches Planungsinstrument auf der Ebene der Bauleitplanung. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt, in der Bestand und Eingriff bewertet und miteinander verrechnet werden und so der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erhoben wird. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 20.12.2021:

Beschreibung der Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen, die sich auf das Plangebiet beziehen; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf der Grundlage der Prüfung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (nicht erheblich); auf das Schutzgut Arten/Biotop und biologische Vielfalt (mit CEF-Maßnahmen nicht erheblich); auf das Schutzgut Boden (nicht erheblich); auf das Schutzgut Wasser (nicht erheblich); auf das Schutzgut Klima / Luft (nicht erheblich); auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung (nicht erheblich); auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (keine); Wechselwirkungen und Umgang mit sonstigen Umweltbelangen wurden berücksichtigt (Streuobst).

Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen; Prüfen der Ausgleichsrelevanz des geplanten Vorhabens.



Fachbeitrag Artenschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung 20.12.2021:

Prüfen artenschutzrelevanter Eingriffe in den Naturhaushalt; Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchstraße“ auszuschließen.

4. ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß den Abwägungsprotokollen mit Datum 01.06.2022, 23.11.2022, 28.02.2024 und 25.09.2024, gefertigt von der VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH (Donzdorf) in die Planunterlagen eingearbeitet. Die Abwägungsprotokolle der förmlichen und erneuten Beteiligung sowie der erneuten Beteiligung im ergänzenden Verfahren liegen der zusammenfassenden Erklärung als Anlage bei.

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bereits im Zuge der Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan 2035 wurde eine Alternativenprüfung für potentiell in Frage kommende Wohnbauflächen in Lauterstein durchgeführt.

Die Alternativenprüfung wurde im Antrag auf Umwandlung eines Streuobstbestandes gemäß § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatschG) weiterführend ausgearbeitet.

Untersucht wurden insgesamt sechs potenzielle Wohnbauflächen.

Die Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass bereits bestehende Erschließungsanlagen sowie die allgemeine Ausformung des Siedlungsbereichs für die Bebauung des Bereichs Kirchstraße sprechen. Zwar ist die Fläche eher klein, dennoch kann Sie mit angemessenem wirtschaftlichem Aufwand realisiert werden. Hierbei hat sich gezeigt, dass eine Ausformung wie nun übernommen eine optimale Einteilung der Fläche ermöglicht und lediglich bestehende Erschließungsanlagen ausgebaut und nicht komplett neu erstellt werden müssen.

Aufgrund der Hanglage werden attraktive Wohnbauflächen vorbereitet, die durch schöne Blickbeziehungen nochmals aufgewertet werden. Die Grundschule der Stadt Lauterstein ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ebenso ist der Gemeindекern mit der Kirche und infrastrukturellen Einrichtungen und Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz schnell erreicht.

Gegen eine Ausweisung sprach gemäß Alternativenprüfung nur das Konfliktpotenzial mit Natur- und Umweltschutz. Andere Merkmale wiesen keine negative Bewertung auf.

Auch kam die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass alle anderen Potenzialflächen ebenfalls Konfliktpotenzial mit Natur- und Artenschutz aufweisen. Gegen die anderen Flächen sprachen zudem forstwirtschaftliche Belange, Eingriff in Biotopsstrukturen, extrem steile Hanglagen, erschwerte Erschließungsmöglichkeiten, die Nähe zu Gewerbe, aufwendige Lärmschutzmaßnahmen, Abstand zu qualifizierten Straßen, Eingriff in FFH-Mähwiesen, etc.

Aufgestellt:

Donzdorf, den 02.10.2024, VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH