



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Treffelhausen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Am Höhenweg“

Im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a i.V.m. § 215a BauGB

Teil III - BEGRÜNDUNG

Bearbeitung:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub
Ingenieurgesellschaft mbH
Hermann-Schwarz-Str. 8
73072 Donzdorf
Tel. (07162) 910 13-0, Fax -23
Email. info@vtg-straub.de
VTG Projekt Nr. 24-0073

Aufgestellt:

Donzdorf,
31.07.2024

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den ____.



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
2	Verfahren	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
4	Rechtliche Grundlagen	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	5
5	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
6	Planinhalt und Festsetzungen	6
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Verkehrsflächen und Erschließung	7
6.3	Artenschutz und Vorprüfung des Einzelfalls.....	8
6.4	Schutzgut Boden.....	12
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	15
7	Plandurchführung und Umsetzung	15
7.1	Wasserversorgung.....	15
7.2	Entwässerung	16
7.3	Stromversorgung	16
8	Flächenbilanz	16



1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Böhmenkirch beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Höhenweg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung bestehender Wohnbebauung im Außenbereich im Ortsteil Treffelhausen zu schaffen. Derzeit handelt es sich bei dem Bereich um eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, die im Norden, Osten und Westen an bestehende Bebauungen anschließt. Weiter südlich befindet sich die Grundschule Treffelhausen und die Roggentalhalle. Konkret sollen 10 Wohnbauplätze für Einfamilien- bzw. Doppelhäuser und 2 Bauplätze nur für eine Doppelhausbebauung generiert werden. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche soll dem Wohnungsdruck durch das Schaffen von neuen Wohnflächen begegnet werden. Konkrete Anfragen hierfür liegen der Gemeinde vor.

Die neue Bebauung soll sich an die Wohnnutzung in der direkten Umgebung anpassen. Gleichzeitig sollen die Reglementierungen so getroffen werden, dass eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks möglich ist. Der Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und weiterhin die Lage im Außenbereich in angemessener Weise berücksichtigen. Innerhalb der Fläche bestehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen und dem Außenbereich zugehörig. Es gelten die Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Demnach kann auf die frühzeitige Beteiligung und Auslegung, einen Umweltbericht und eine Umweltüberwachung, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Ein Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besteht gemäß § 13a BauGB nicht, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ erfolgte am 14.12.2022 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Im Juli 2023 hatte jedoch das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gegen Europarecht verstoßen und somit die Ungültigkeit des Paragraphen erklärt. Am 01.01.2024 trat folgend der § 215a BauGB in Kraft. Dieser sieht Möglichkeiten zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB vor. Voraussetzung ist die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls, die nachweist, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Eine solche Vorprüfung erfolgte durch Dipl.-Ing. Anette Titze. Nach Bestätigung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, wird dieser entsprechend der Möglichkeiten von § 215a BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB fortgeführt.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im am südwestlichen Ortsrand von Treffelhausen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,92ha. Die Flurstücke Nr. 351 (Höhenweg), 348, 347, 346, 345, 340 (landwirtschaftlicher Weg), 133 und 26 befinden sich teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch: Wohnbebauung,
- im Osten durch: Wohnbebauung,
- im Süden durch: Fläche für Landwirtschaft,
- im Westen durch: Wohnbebauung und Sportflächen.

4 Rechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan



Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Die Festlegungen sind bei dieser Planungsebene nicht parzellenscharf. Die Gemeinde Böhmenkirch ist gemäß des Regionalplans der Region Stuttgart als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im ländlichen Raum im engeren Sinne“ kategorisiert. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem die Bereitstellung von ausreichendem Wohn-

bauland für die natürliche Entwicklung der eigenen Bevölkerung und die Beseitigung der Bauplatznot. Die Darstellungen des Planbereichs im Regionalplan beinhalten „Landwirtschaft, sonstige Flächen“. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung gilt es den regionalplanerischen Richtwert von **50 Einwohnern je Hektar** einzuhalten.

Berechnung der Bruttoeinwohnerdichte:

10 Wohnbauplätze für Einzelhaus- und Doppelhausbauplätze x 1,5 WE + 4 Doppelhaushälften x 1,5 WE = 21 WE x 2,2 (Belegungsdichte gemäß statistischem Landesamt BW, Stand 19.03.2024) = 46,2 Menschen / 0,87 ha (Geltungsbereich abzgl. bestehender Straßenfläche) = **53 EW/ha**.

Der Bruttoeinwohnerdichtewert kann wird durch den Bebauungsplan eingehalten.

4.2 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 aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dar. Weiterhin werden durch den Bebauungsplan jedoch auch Teile von bereits bebauten Flurstücken integriert, die derzeit als große Gartenflächen genutzt werden. Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“, „öffentliche Verkehrs- und Wegefläche“ sowie „private und öffentliche Grünfläche“ aus und passt sich somit der tatsächlich vorhandenen Nutzung in der Umgebung an. Bei der Anwendung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a bzw. 215a BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, diesen gilt es im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Im aktuellen Geltungsbereich bestehen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.



5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Böhmenkirch mit der Aufstellung des Bebauungsplans der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs.5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, 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 eine städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Gebiet „Am Höhenweg“.

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 Standorts
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- Der allgemeinen Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bislang nicht bebaubare Fläche soll als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Diese Entwicklung begründet sich durch den direkten Übergang zu bestehender Wohnnutzung in nördliche westliche und östliche Richtung sowie durch die hohe Nachfrage an entsprechenden Flächen. Allgemein zulässig sind Nutzungen durch Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Weitere Nutzungen nach § 4 BauNVO sind unzulässig, um dem Charakter eines Wohngebiets nachzukommen. Diese Festsetzungen entsprechen der tatsächlichen Nutzung in den umliegenden Wohngebieten.



Die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Grundstücksausnutzung, soll mit 0,4 festgesetzt werden, um eine an die Umgebung angepasste Bebauung und gleichzeitig einen wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise wird eine Orientierung am angrenzenden Bestand angestrebt und zugleich in WA1 eine Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Um ein verträgliches Maß an Verdichtung zu erzielen sind in WA2 nur Doppelhäuser zulässig.

Weiterhin sollen die absoluten Gebäudehöhen entsprechend begrenzt werden. Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzung in Form einer Bezugshöhe wird an das bestehende Gelände und die geplante Erschließung angepasst. Hauptziel bei der Festlegung der Bezugshöhen war ein einheitliches Gemeindebild zur bestehenden Bebauung hin, welches die vorhandene Topografie berücksichtigt und darüber hinaus den künftigen Eigentümern ausreichend Spielraum zur Gestaltung ihrer Gebäude einräumt. Zur Ermittlung der jeweiligen Bezugshöhe wurden Geländeschnitte angefertigt, die das bestehende Gelände und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen veranschaulichen. Garagen, überdachte und offene Stellplätze sowie Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine möglichst freie Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten.

Die nördlich, östlich und westlich entlang des Geltungsbereichs festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ dient einem schonenden und natürlichen Übergang zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft bzw. der bestehenden Bebauung.

Um artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar, gefällt werden. Weitere Pflanzgebote dienen der Ein- bzw. Durchgrünung des Gebiets.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Höhenweg in Form einer Ringerschließung. Diese ermöglicht neben einer klaren Verkehrsführung auch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche.

Der neu aufkommende Verkehr beschränkt sich ausschließlich auf Anwohner oder deren Besucher, weshalb im Baugebiet selbst von einem Gehweg abgesehen wird. Entlang des Höhenwegs soll zukünftig eine sichere Führung der Fußgänger garantiert werden, weshalb hier in Richtung der Grundschule ein Gehweg vorgesehen wird.



6.3 Artenschutz und Vorprüfung des Einzelfalls

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a Abs. 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 die Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich. Zudem ist gemäß § 215a und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

6.3.1 Artenschutz

Anhand der vorliegenden Habitatstrukturen und der Lebensraumsprüche der in Frage kommenden Arten lässt das Plangebiet grundsätzlich das Vorkommen planungsrelevanter Arten erwarten. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte durch Dipl.-Ing. Annette Titze (Verweis auf das Fachgutachten vom März 2023 mit Fortschreibung Januar 2024). Im Fokus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung stehen Arten des Offen- und Halboffenlandes. Die Bedeutung der untersuchten Fläche liegt dabei in der Relevanz als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für streng geschützte Arten.

Auf Grund der vorgefundenen Habitatstrukturen können nachfolgend aufgeführte artenschutzrechtlich relevante Arten- bzw. Artengruppen betroffen sein:

Arten Artengruppen	Habitat- potenzial	Betroffenheit	Untersuchungsrelevanz
Vögel	ja	ja	Brutvogelkartierung mit Schwerpunkt Höhlen- und Gebüschbrüter
Fledermäuse	gering	gering	kleinere Aushöhlungen an 1 Baum, keine direkten oder indirekten Hinweise auf Nutzung Prüfungsrelevanz bei Baum- fällung zwischen März und Oktober
Sonstige Säuger	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Reptilien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Amphibien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Falter	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Holzkäfer	ja	möglich	Artenschutzuntersuchung xylobionter Käfer



Ermittlung potenzielles Artenspektrum

Von den in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelschutzrichtlinie kann im geplanten Maßnahmenbereich ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden. Als planungsrelevante Artengruppen sind auf Grund der vorgefundenen Habitatstrukturen Brutvögel und Holzkäfer näher zu betrachten.

Fledermäuse

Im Plangebiet finden sich für Fledermäuse kaum geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die vorhandenen Laubbäume weisen keine Höhlenstrukturen oder Spalten auf. Relevante Quartierstypen sind an 6 von 7 Obsthochstämmen aufgrund der geringen Altersstruktur bzw. dem guten Pflegezustand nicht vorhanden. Lediglich 1 Obsthochstamm weist 3 Höhlenstrukturen auf (keine Spechthöhlen), die Habitatpotenzial für Fledermäuse darstellen. Auf Grund der Beschaffenheit der vorgefundenen Strukturen (Höhlen mit Durchmesser < 5 cm und geringer Tiefe) können Winterquartiere und Wochenstuben ausgeschlossen werden. Die Nutzung als Sommerquartier oder Tagesversteck für spaltenbewohnende Fledermausarten ist potenziell möglich. Hinweise auf die Nutzung waren nicht vorhanden (kein Nachweis von Fledermauskot oder Fraßreste im Bereich des Stammes).

Die Notwendigkeit einer Rodung des potenziellen Habitatbaumes im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ist gegeben. Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung eines Tötungsrisikos oder einer erheblichen Störung kann der Baum mit Quartierspotenzial ohne nähere Begutachtung in den Monaten Dezember bis Februar (konfliktarme, kalte Jahreszeit) entfernt werden. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung kann in diesem Falle verzichtet werden. Die Funktion der Fläche als potentiell Nahrungshabitat ist gegeben. Sofern es sich nicht um einen für den Fortbestand essentiellen Habitatbestandteil handelt, unterliegen Nahrungshabitate nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Ein relevanter Habitatverlust kann im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden, da im nahen Umfeld Strukturen vorhanden sind, die diesen Teilverlust kompensieren können.

Eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Eine Prüfungsrelevanz besteht nur im Falle einer notwendigen Rodung des Habitatbaumes zwischen März und November eines Jahres.

Sonstige Säuger

Südlich außerhalb des Planbereichs schließt eine hochgewachsene Heckenstruktur an, die unter Schutz gestellt ist. Mit dem Vorkommen von Haselsträuchern besitzt die Hecke Habitatpotenzial für ein mögliches Vorkommen von Haselmäusen.

Die relevanten Strukturen liegen außerhalb des Eingriffsbereichs. Eine Betroffenheit der Art ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.



Vogelarten

Brutmöglichkeiten finden sich in den betrachteten Bereichen in vorhandenen Laubbäumen und Obsthochstämmen, den geschützten Gebüschstrukturen und in den Gehölzen der Hausgärten. Baumhöhlen an den Obstbäumen bieten geeignete Habitate für Höhlenbrüter. Gebüschbrüter finden entsprechendes Habitatpotenzial in angrenzenden Feldgehölzen. Wiesenflächen und Gehölzstrukturen bieten Nahrungshabitate für alle Vogelarten.

Ein Vorkommen stark gefährdeter planungsrelevanter Offenlandarten ist auf Grund ungeeigneter Habitatstrukturen unwahrscheinlich.

Der Verlust potentieller Fortpflanzungsstätten und damit eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel ist wahrscheinlich und wurde daher als prüfungsrelevant betrachtet und näher untersucht.

Es wird auf die Brutvogelkartierung 2023 von Dipl.-Ing. Annette Titze vom Januar 2024 verwiesen.

Die festgestellten Brutreviere von Feldsperling, Haussperling und Turmfalke liegen alle außerhalb des Eingriffsbereichs. Bruthabitate werden durch das geplante Vorhaben nicht zerstört, ein Verbotstatbestand tritt somit nicht ein. Für notwendige Rodungsmaßnahmen sollen, zum Schutz von im Eingriffsbereich vorkommenden Gebüsch- und Höhlenbrütern, die gesetzlichen Rodungszeiträume (01. Oktober bis 28. Februar) eingehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schlingnatter

Die Schlingnatter bevorzugt Habitate mit Hecken und einem kleinflächigen Mosaik aus Trocken- oder Magerrasen. Waldränder, Wacholderheiden oder Trockenmauern werden gerne besiedelt. Diese Strukturen fehlen innerhalb des Untersuchungsraums. Ein Vorkommen der Art ist daher unwahrscheinlich.

Eine Betroffenheit der Art ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.

Zauneidechse

Zauneidechsen bevorzugen besonnte Böschungen und strukturreiche Habitatelemente mit einer Mischung aus Offenbodenbereichen, Steinen und dichter Vegetation. Für die Flächen innerhalb des Plangebiets wird auf Grund fehlender entsprechender Habitatstrukturen - keine vegetationsarmen, sandigen Sonnenplätze, kein Reproduktionshabitat - ein Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Eine Betroffenheit der Art ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.



Holzkäfer

Juchtenkäfer

Der Juchtenkäfer als holzbewohnende Art bevorzugt Totholzelemente, vor allem in Obstgehölzen und Buchen mit hohem Mulm-Anteil. Ein Obsthochstamm im Untersuchungsraum bietet ev. günstige Voraussetzungen. Der Mulmanteil des Baumes war nicht abschätzbar.

Ein Vorkommen von geschützten totholzbewohnenden Käfern (Xylobionten) kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit der Art ist möglich und wurde daher als prüfungsrelevant betrachtet. Es wird auf die Artenschutzuntersuchung xylobionte Käfer von Dipl.-Ing. Annette Titze vom Januar 2024 verwiesen. Bei Untersuchungen Anfang April 2023 und Mitte November 2023 konnten keine Hinweise auf streng geschützte Käferarten (Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie) gefunden werden. Damit kommt es zu keinem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Abs. 1. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Sonstige Arten / Artengruppen

Weitere europarechtlich geschützte Arten können mangels geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen werden. Pflanzenarten der FFH-Richtlinie Anhang II und IV können aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

6.3.2 Vorprüfung des Einzelfalls

Um eine Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erlangen ist unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB eine überschlägige Prüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Vorprüfung sind auch mögliche Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. BNatSchG zu untersuchen. Eine entsprechende Vorprüfung erfolgte durch Dipl.-Ing. Annette Titze (Verweis auf das Fachgutachten vom März 2023 mit Fortschreibung vom Januar 2024). Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist festzuhalten, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit lediglich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter auftreten. Als dauerhafte Beeinträchtigung ist die künftige Versiegelung des Bodens zu sehen. Temporäre Auswirkungen ergeben sich während der Bauausführung auf die einzelnen Schutzgüter. Der nach § 44 BNatSchG zu betrachtende Artenschutz wurde im Rahmen der vorliegenden Fachbeiträge (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Brutvogelkartierung und Artenschutzuntersuchung xylobionter Käfer) berücksichtigt. Kartierungen und Untersuchungen ergaben, dass mit einem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nicht zu rechnen ist. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Höhenweg“ kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter entstehen, so dass auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden kann.



6.4 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend 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.

Die Gemeinde ist stets bestrebt Maßnahmen zur Innenentwicklung durchzuführen. Zuletzt wurde im Jahr 2023 der Bebauungsplan „Junges Wohnen an der Kurzen Straße“ zur Rechtskraft geführt. Dieser sieht eine Baulückenschließung im Innenbereich mit einer Bruttoeinwohnerdichte von 155 EW/ha vor. Da alle privaten Bauplätze ohne Bauzwang sind und keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht, stehen der Gemeindeverwaltung derzeit keine rechtlichen Instrumente zur Verfügung diese Bauplätze in naher Zukunft zu entwickeln.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen, wenn gemäß § 215a und 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wurde und diese zum Ergebnis hat, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Schutzgüter entstehen. Dies ist bei dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

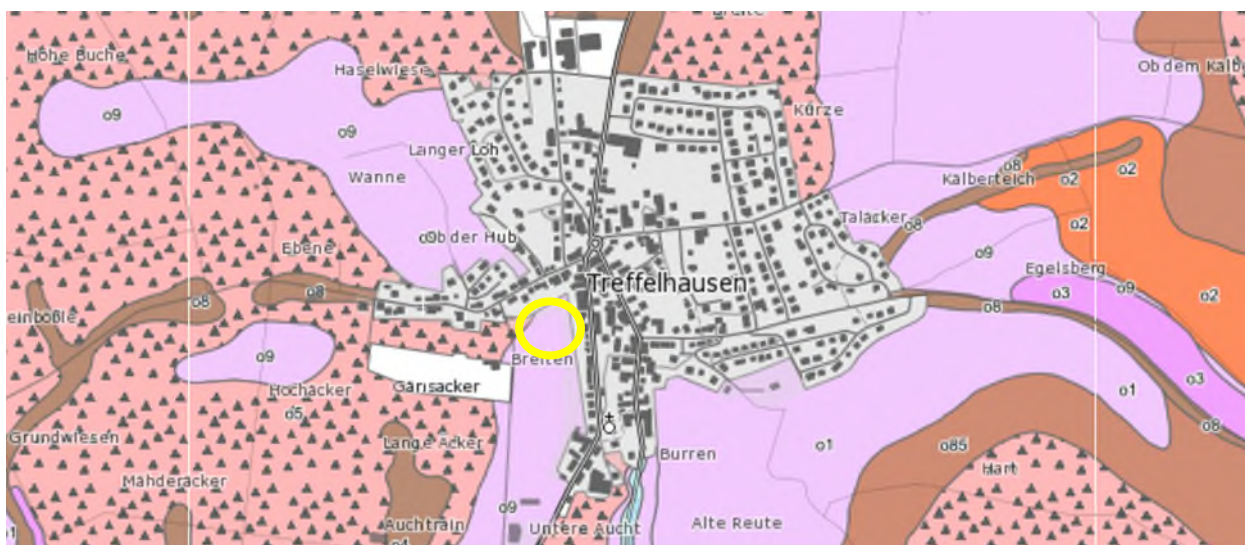
Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

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 03.05.2024):

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

Standort für naturnahe Vegetation	hoch	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel (2.0)	Wald: hoch (3.0)
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 Karte „Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich bei dem Boden innerhalb des Geltungsbereichs um Braune Rendzina, Braunerde-Rendzina, Rendzina und Terra fusca aus geringmächtiger Fließerde über Karbonatgestein handelt. (siehe Abbildung, lila Fläche). Südöstlich in einiger Entfernung befindet sich die Eybquelle mit zwei Höhlen S von Treffelhausen. Diese wird durch die Planung nicht tangiert.

Der Boden weist folgende Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	sehr gering bis gering (120-190 mm)
Nutzbare Feldkapazität	gering (50-90 mm)
Luftkapazität	mittel bis hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch
Sorptionskapazität	gering bis mittel (60-110 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	mittel bis hoch

Nachverdichtung / Alternativenprüfung

Zuletzt wurde in Treffelhausen der Bebauungsplan „Ortsmitte II“ im Jahr 2019 zur Rechtskraft geführt. Es handelt sich hierbei um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich. Im Hauptort Böhmenkirch selbst wurde 2023 der Bebauungsplan „Junges Wohnen an der Kurzen Straße“ zur rechtskräftig. Die Gemeinde ist somit durchaus bemüht innerörtliche Flächen zu entwickeln. Sonstige Baulücken befinden sich jedoch in privater Hand. Trotz der Bemühungen der Gemeinde Böhmenkirch, kann auf diese Flächen kurzfristig nicht zugegriffen werden. Auf Grund der Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen hatte sich das Gebiet „Am Höhenweg“ als geeignet herauskristallisiert. Darüber hinaus können auch Teile von bereits bebauten Flurstücken in den Bebauungsplan integriert werden, die derzeit als große Gartenflächen genutzt werden



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 überbaubaren und nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 9° Dachneigung sind zu begrünen. Durch diese Begrünnungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden, und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig, sofern sie nicht direkt an Gebäude grenzen. Hierdurch werden Geländeänderungen durch bauliche Anlagen auf ein vertretbares Maß reduziert.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.
- Festsetzungen zu privaten Grünflächen.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Nachdem kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vorliegt, sind Beginn, Zeitspanne und Umfang der privaten Bauvorhaben nicht bekannt. Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist, nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Anders sind die Erschließungsarbeiten zu sehen. Die Gesamtfläche (Straßenfläche) dieser beträgt innerhalb des Geltungsbereichs ca. 1.829m². Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 1.829m² x 0,25cm = 457m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 2.285m² für den Oberbodenauftrag benötigt. Von Seiten der Gemeindeverwaltung ist vorgesehen, diesen überschüssigen Boden nicht zu deponieren, sondern an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet aufzutragen. Der Oberboden soll im Rahmen von bereits geplanten gemeindlichen Baumaßnahmen wiederverwertet werden.

Es wird auf die Vorgaben des Merkblatts „Bodenaushub und seine Verwertung, Nr. 4 - Technische Ausführungen“ des Landratsamts Göppingen verwiesen, in welchem technische Angaben für fachgerechten Bodenabtrag und -auftrag enthalten sind.



6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere bei Dachform und Dachneigung Festsetzungen zu treffen. Es sollen hier zwar verschiedenste Dachformen zugelassen werden, aus städtebaulicher Sicht soll aber eine Beschränkung der jeweiligen Dachneigung vorgenommen werden. Konkret sollen etwa zu steile Pult- oder Satteldächer - auch hinsichtlich der geforderten Nutzung von Solarenergie - ausgeschlossen werden.

Die Erweiterung des Festsetzungskatalogs hinsichtlich der Dachformen in der näheren Umgebung begründet sich durch die tatsächlich gebauten Dachformen sowie den heutigen gewünschten ökologischen Standards. Wird die tatsächlich errichtete Bebauung in der Vergangenheit betrachtet, so wird die Notwendigkeit der Erweiterung der zulässigen Dachformen deutlich. Nebst Sattel- und Pultdächern sollen auch Zelt-, Walm- und Flachdächer zulässig sein.

Um weiterhin ein Einfügen in die nähere Bestandsbebauung zu gewährleisten, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auch die Gestaltung der Dachflächen und der Gebäudeaußenhaut geregelt.

Die Vorschriften zur Höhe und den Materialien von Einfriedungen und Stützmauern erlauben den zukünftigen Bewohnern ein gesundes Maß an Privatsphäre und Sichtschutz, verhindern jedoch aus städtebaulicher Sicht gleichzeitig die Abschottung und Trennwirkung.

Um das Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren und somit ein ansprechendes Gemeindebild zu sichern, sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze herzustellen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grüngärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen herangezogen werden. Die Vorschrift soll einer zu hohen Versiegelung der Grundstücke entgegenstehen.

Auch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und privaten Erschließungswege sowie die Vorschrift über die Regenwasserrückhaltung bzw. die Sammlung von Niederschlagswasser sollen einen positiven Beitrag zur Versiegelung bzw. zum Wasserhaushalt leisten. Mit weiteren Vorgaben zu beispielsweise Aufschüttungen und Abgrabungen werden die örtlichen Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildverträglichen Gesamtgestaltung abgerundet.

7 Plandurchführung und Umsetzung

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Anschlussmöglichkeiten befinden sich in der „Hubstraße“.

Die Wasserversorgung wird als Eigenbetrieb der Gemeinde geführt; das Trinkwasser wird vom Zweckverband Wasserversorgung Ostalb mit Sitz in Gerstetten gestellt.



7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Bereichs kann über den Anschluss an die bestehende Kanalisation in der St. Vitus-Straße erfolgen. Zusätzlich werden Festsetzungen für eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf dem privaten Grundstück getroffen.

7.3 Stromversorgung

Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG, Geislingen, der örtliche Versorger. Nach Rücksprache wird für das Gebiet eine Umspannstation benötigt. Diese wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	6.205 m ²	68%
Versorgungsfläche	29 m ²	0%
Öffentliche Straßenfläche	1.829 m ²	20%
Öffentliche Wegefläche	318 m ²	3%
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsgrün"	103 m ²	1%
Private Grünfläche "Eingrünung"	684 m ²	7%
Gesamt	9.168 m²	100%