



Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Treffelhausen

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Zwischen Kauweg und Burren“

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. 23-0156

Aufgestellt:

Donzdorf,
05.06.2024

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	6
4.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	6
5	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
6	Planinhalt und Festsetzungen	7
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2	Verkehrsflächen und Erschließung	8
6.3	Artenschutz und Vorprüfung des Einzelfalls.....	8
6.4	Schutzgut Boden.....	11
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	14
7	Plandurchführung und Umsetzung	15
7.1	Wasserversorgung.....	15
7.2	Entwässerung	15
7.3	Stromversorgung	15
8	Flächenbilanz	16



1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Böhmenkirch beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Kauweg und Burren“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Lückenschließung sowie die Sicherung eines bestehenden Gebäudes im Außenbereich im Ortsteil Treffelhausen zu schaffen. Derzeit handelt es sich bei dem Bereich um eine Grünfläche zwischen bereits bestehender Bebauung. Konkret sollen zwischen einem bestehenden Wohngebäude im Außenbereich und bestehender Wohnbebauung im Innenbereich die Entwicklung von 5 Wohnbauplätze ermöglicht 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 „Zwischen Kauweg und Burren“ 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 südlichen Ortsrand von Treffelhausen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,65ha. Das Flurstück Nr. 257 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch: Wohnbebauung gemäß FNP,
- im Osten durch: Wohnbebauung gemäß FNP,
- im Süden durch: landwirtschaftliche Flächen gemäß FNP sowie Waldflächen,
- im Westen durch: landwirtschaftliche Flächen und Wohnbebauung gemäß FNP.

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.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann die erforderliche Bruttoeinwohnerdichte von **50 EW/ha** (bei Berechnung mit der Fläche des gesamten Geltungsbereichs) nicht erzielt werden. Grund hierfür ist unter anderem die Berücksichtigung forstrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange. Es wird wie folgt erläutert:

Gemäß § 4 der LBO Baden-Württemberg ist zu Waldflächen ein Abstand von 30m mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten einzuhalten. Der Abstand wurde in Form einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ und einer Umgrenzung von Flächen, die



von der Bebauung freizuhalten sind, im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche wird somit baulich nicht verändert oder in Anspruch genommen und bleibt bestehen. Weiterhin befinden sich Obstbäume auf dem Grundstück, in diese nicht Eingriffen werden darf und die mittels Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert werden. Die Festsetzung wird durch den Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in WA1 untermauert. Eine Überbauung der Fläche und Ausweisung weiterer Wohnbauplätze in diesem Bereich ist aus den oben genannten Gründen nicht vorgesehen. Die Fläche wird somit baulich nicht verändert oder in Anspruch genommen und bleibt bestehen. Eine planungsrechtliche Sicherung der o.g. Flächen bzw. Grünstrukturen wird von Seiten der Gemeinde Böhmenkirch als essential erachtet und die Verkleinerung des Geltungsbereichs somit ausgeschlossen.

Zieht man die Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün vom Geltungsbereich ab, beschränkt sich die tatsächlich nutzbare überbaubare Fläche auf ca. 0,57 ha. Würden für die Berechnung lediglich WA-Flächen und die neue Verkehrsfläche herangezogen werden, ergäbe dies: 5 Wohnbauplätze für Einzelhaus- und Doppelhausbauplätze (4 im Norden, 1 im Süden) x 1,5 WE + 2 Doppelhaushälften x 1,5 WE = 10,5 WE + 3 WE im Bereich des Bestandsgebäudes = 13,5 x 2,2 (Belegungsdichte gemäß statistischem Landesamt BW, Stand 19.03.2024) = 30 Menschen / 0,57 ha = **53 EW/ha**.

Zur Bewertung der Bruttoeinwohnerdichte wird derzeit das Urteil 8 S 3079/21 des VGH Mannheim herangezogen. Eine Pauschalisierung des Urteils und Vergleichs mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann auf Grund der oben genannten Gegebenheiten nicht angestellt werden. Weiterhin wird im Urteil die Ausweisung von Grundstücken mit jeweils 1.000m² und somit eine Gefälligkeitsplanung beanstandet.

Die nördlichen Bauplätze weisen im Durchschnitt 533m² auf. Die Grundstücke sind somit kleiner als Bauplätze, die bislang in anderen Baugebieten im Gemeindegebiet ausgewiesen wurden. Weiterhin wird ein Bauplatz ausgewiesen, auf dem nur Doppelhäuser zulässig sind. Auch wurde die südliche Baugrenze so gezogen, dass eine weitere Bebauung durch ein Einfamilien- oder Doppelhaus in westliche Richtung möglich ist. Grund hierfür ist das Bestreben der Gemeinde den regionalplanerischen Zielen gerecht zu werden und eine an die Flächenknappheit angepasste Bebauung zu ermöglichen, die gleichzeitig dem dörflichen Charakter des Teilorts gerecht wird.

Die Gemeinde Böhmenkirch ist darüber hinaus bestrebt auch innerörtliche Flächen nachzuverdichten. So wurde am 17.03.2023 der Bebauungsplan „Junges Wohnen an der Kurzen Straße“ zur Rechtskraft geführt. Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein Wert von 155 EW/ha erzielt.

Unter Berücksichtigung der oben erläuterten Gegebenheiten und Anforderungen und somit den Abzug der privaten Grünfläche, kann der Bruttoeinwohnerdichtewert für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Kauweg und Burren“ eingehalten werden.

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. Der Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“, „öffentliche Verkehrsfläche“ und „private 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. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Salenhau“ von 1996 schließt östlich an das Gebiet an.

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 „Zwischen Kauweg und Burren“.

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 im Norden, zu einem bestehenden Wohngebäude im Süden 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 und WA2 eine Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Um ein verträgliches Maß an Verdichtung zu erzielen sind in WA3 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 Erschließungsstraße 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 in WA2 und WA3 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um eine möglichst freie Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten. In WA3 sind zum Schutz der östlichen Streustrebäume Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die südlich festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sowie die festgesetzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist dienen der Einhaltung des gemäß § 4 der LBO für Baden-Württemberg vorgeschriebenen Waldabstands. Eine Bebauung dieser Flächen beispielsweise mit Gebäuden oder bauliche Anlagen mit Feuerstätten widersprechen dem Nutzungszweck bzw. der Festsetzung. Weiterhin soll durch die festgesetzte Grünfläche ein schonender und natürlicher Übergang hin zur Waldfläche bewirkt werden. Der genaue Abstand zum Wald wurde vorab mit dem Forstamt des Landratsamts Göppingen abgestimmt. Weitere Maßnahmen wie die Pflanzung von Einzelbäumen sollen zudem die Durchgrünung des Gebiets entlang der Verkehrsachse gewährleisten.

6.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Anschluss an den Kauweg und Burren. Hierdurch erfolgt ein Ringschluss für diesen Bereich und es besteht die Möglichkeit die neue Verkehrsachse als Einbahnstraße auszuweisen. Der neu aufkommende Verkehr beschränkt sich ausschließlich auf Anwohner oder deren Besucher, weshalb eine Einbahnregelung als sinnvoll und wirtschaftlich erachtet 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

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



Die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten- bzw. Artengruppen ist aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich:

Arten Artengruppen	Habitat- potenzial	Betroffenheit	Untersuchungsrelevanz
Vögel	ja	möglich	vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht tangiert. geeignete Habitatstrukturen für gebäudebrütende Vogelarten
Fledermäuse	gering	gering	potenziell geeignete Habitatstrukturen für Quartier- / Tagesverstecke im Bereich vorhandener Gebäude / Hütten
Sonstige Säuger	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Reptilien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen Verschattung
Amphibien	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Falter	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen
Holzkäfer	nein	nein	keine geeigneten Habitatstrukturen

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.

Eine Prüfungsrelevanz planungsrelevanter Arten- oder Artengruppen liegt nicht vor.

Fledermäuse

Im Plangebiet finden sich für Fledermäuse kaum geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die vorhandenen Laubbäume weisen keine Höhlenstrukturen oder Spalten auf. Mögliche Tagesquartiere finden sich potenziell im Bereich bestehender Gebäude und Gartenhütten. Das Plangebiet hat als Jagdhabitat eine untergeordnete Bedeutung. Das südlich angrenzende Waldgebiet weist dagegen eine weitaus höhere Eignung sowohl als potenzielles Jagd- und Nahrungshabitat, als auch als Fortpflanzungshabitat auf.

Eine Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse ist in Teilen gegeben. Für die Neubebauung der Fläche besteht keine Prüfungsrelevanz.

Sollte für Bestandsgebäude eine Nutzungsänderung oder ein Abbruch der Gebäude für eine Neubebauung geplant werden, wird empfohlen, entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.



Vogelarten

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

Als planungsrelevante Artengruppen sind auf Grund der vorgefundenen Habitatstrukturen gebüschbrütende Vogelarten zu nennen. Eine nähere Betrachtung ist zum momentanen Zeitpunkt nicht relevant, da bei Umsetzung geplanter Neubauten die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen nicht betroffen sind. Vorhandene Wohn- und Nebengebäude bieten gebäudebrütenden Vogelarten Nistmöglichkeiten. Ein Vorkommen entsprechender planungsrelevanter Vogelarten ist nicht bekannt. Der Verlust potentieller Fortplanungsstätten und damit eine Betroffenheit der Artengruppe Vögel ist zum Teil gegeben. Für eine Neubebauung des Flurstücks besteht keine Prüfungsrelevanz. Sollte für Bestandsgebäude eine Nutzungsänderung oder ein Abbruch der Gebäude für eine Neubebauung geplant werden, wird empfohlen, entsprechende artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen.

Schlingnatter

Die Schlingnatter bevorzugt wärmebegünstigte Habitate mit Hecken und einem kleinflächigen Mosaik aus Trocken- oder Magerrasen mit niedriger Vegetation. Auch 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. Die Flächen innerhalb des Plangebiets weisen keine entsprechenden Habitatstrukturen auf. Vegetationsarme Offenbodenbereiche oder geeignete Reproduktionshabitate fehlen.

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

Sonstige Arten / Artengruppen

Für weitere streng geschützte Arten oder Artengruppen wie Kleinsäuger, Amphibien oder Falter des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabenbereich keine Habitatpotenziale erkennbar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Auf Grund der anthropogen überformten Biotopstrukturen und der Standorteigenschaften ist auch das Vorkommen von Pflanzenarten der FFH-Richtlinie Anhang II und IV nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit weiterer Arten ist unwahrscheinlich und wird daher nicht als prüfungsrelevant betrachtet.



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 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 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung berücksichtigt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Kauweg und Burren“ 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 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.

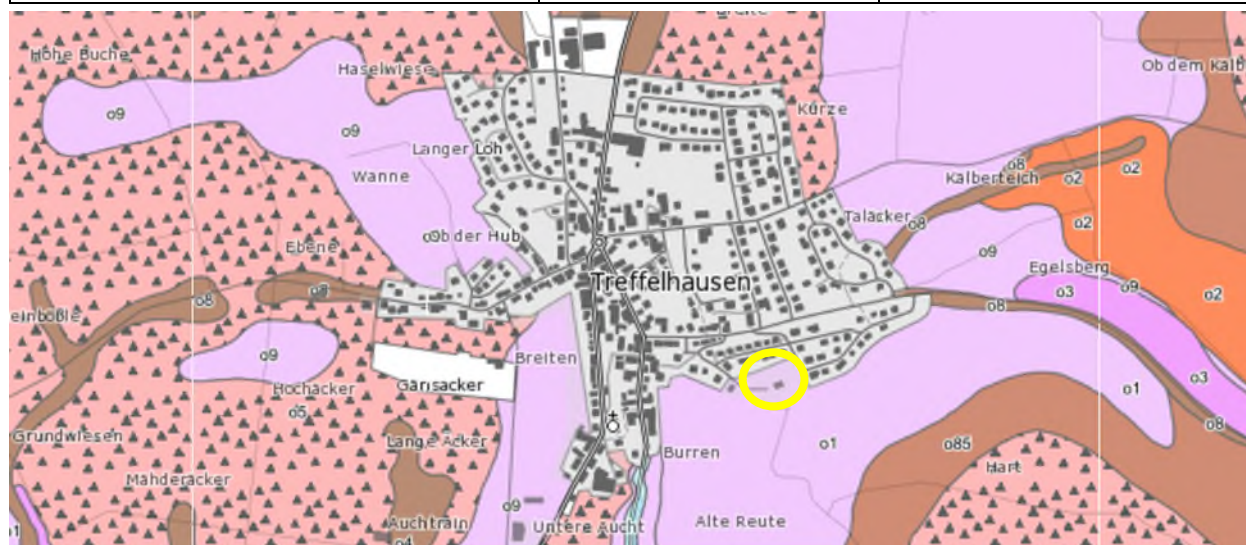
Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

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 19.03.2024):

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, Rendzina und Braunerde-Rendzina aus geringmächtiger Fließerde über Karbonatgestein; daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde Terra fusca aus geringmächtigem Rückstandston handelt. (siehe Abbildung, lila Fläche).

Südwestlich 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 (110-250 mm)
Nutzbare Feldkapazität	gering (50-90 mm)
Luftkapazität	mittel bis hoch
Wasserdurchlässigkeit	mittel bis hoch
Sorptionskapazität	gering bis mittel (60-180 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	mittel bis hoch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Alternativenprüfung

Obwohl sich das Plangebiet faktisch im Außenbereich befindet, erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine Lückenschließung zwischen einem bereits bestehenden Wohngebäude im Außenbereich und einer bereits bestehenden Wohnbebauung im Innenbereich.

Weiterhin werden durch den Bebauungsplan bestehende Strukturen gesichert und äußeren Belangen (Waldabstand) Rechnung getragen.

Aus den o.g. Gründen wird von der Durchführung einer Alternativenprüfung abgesehen.

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 5° Dachneigung 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.
- 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 und Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.



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. 530m². Der Oberboden im Planbereich besitzt eine Mächtigkeit von ca. 25cm. Im Zuge der Erschließungsarbeiten kann somit von ca. 530m² x 0,25cm = 133m³ anfallendem Oberboden ausgegangen werden. Oberbodenauftrag soll mit einer maximalen Mächtigkeit von 20cm erfolgen. Es würde somit eine Fläche von ca. 665m² 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 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 Satteldächern sollen auch Zelt-, Walm-, Pult- 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 Straße „Burren“.

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 erfolgen. Zusätzlich werden Festsetzungen für eine Rückhaltung des anfallenden Regenwassers auf dem privaten Grundstück getroffen.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die Albwerk GmbH & Co. KG, Geislingen, der örtliche Versorger.



8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5.073 m ²	79%
Öffentliche Straßenfläche	635 m ²	10%
Private Grünfläche "Abstandsgrün"	751 m ²	12%
Gesamt	6.459 m²	100%