

Kreis: Göppingen
Gemeinde: Böhmenkirch
Gemarkung: Böhmenkirch

BEBAUUNGSPLAN

UND

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„Böhmenkirch - Süd,
Erweiterung“

Teil II - TEXTTEIL
und
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. 15-367

Aufgestellt:

Donzdorf,
01.12.2015 / 08.06.2016 / 14.12.2016

Rechtskräftig:

Böhmenkirch, den 05.01.2017

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 2 Abs.1 BauGB 01.12.2015
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses 04.02.2016
- Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss zur frühzeitigen Beteiligung 01.12.2015
- Öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs- und Auslegungsbeschlusses 04.02.2016
- Frühzeitige Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 12.02.2016 bis 14.03.2016
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat 08.06.2016
- Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses 18.08.2016
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden
öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB vom 25.08.2016 bis 26.09.2016
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 BauGB durch den Gemeinderat am 14.12.2016

- **Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs.3 BauGB am 05.01.2017**

Ausfertigungsvermerk:

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Böhmenkirch, den ____.

M. Nägele, Bürgermeister

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Baugesetzbuch (BauGB) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) |
| 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) | i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.W.v. 20.09.2013 |
| 3. Planzeichenverordnung (PlanV 90) | vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) |

Räumlicher Geltungsbereich § 9 (1)1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 01.12.2015 / 08.06.2016 / 14.12.2016 des Bebauungsplans „Böhmenkirch - Süd, Erweiterung“ in Böhmenkirch. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilflächen der Flurstücke 1195/1, 1261/1, 1256 und 1250 (Breiter Weg) sowie von den Flurstücken 1151, 1147, 1190, 1181, 1180, 1179, 436 (Breiter Weg), 1261/2, 7990, 1300, 1248, 1241, 1200, 1206/15 und 1206/16 (Erlenweg) in ihrer Gänze.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V. mit § 4 BauNVO und §16 Abs.2 Nr.1 und Nr.4, § 18 und § 19 BauNVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs.2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. *Wohngebäude*
2. *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*

Nutzungen nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit unzulässig:

4. *Gartenbaubetriebe*
5. *Tankstellen*

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Entsprechend § 16 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe festgelegt.

Im Bebauungsplan werden die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) für die Hauptdächer festgelegt.

Die maximal zulässige Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der im Plan festgelegten Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

Die maximal zulässige Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der im Plan festgelegten BZH und dem höchsten Punkt des Daches.

Es gelten als maximale Höhen:

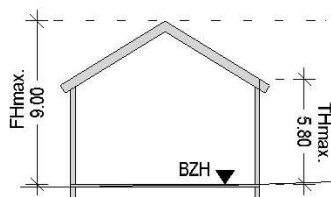
Satteldach: Traufhöhe (TH) = 5,80m Firsthöhe (FH) = 9,00m

Pultdach: Traufhöhe (TH) = 5,80m Firsthöhe (FH) = 8,00m

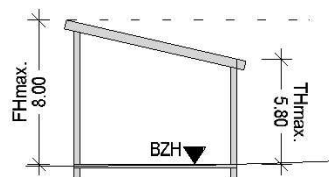
Zeltdach: Traufhöhe (TH) = 5,80m Firsthöhe (FH) = 8,00m

Walmdach: Traufhöhe (TH) = 5,80m Firsthöhe (FH) = 9,00m

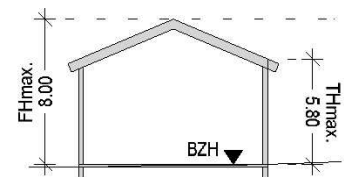
Satteldach, Walmdach



Pultdach



Zeltdach



Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

1.1.3 Art der baulichen Nutzung: **Versorgungsfläche**

Gemäß zeichnerischem Teil wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Umspannstation festgesetzt. Zulässig sind alle dem Nutzungszweck der Fläche entsprechenden Anlagen. Die festgesetzte Fläche ist in der Lage nicht bindend.

1.2 Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs.2 BauNVO

Im Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb (ED).

1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen gemäß § 5 Abs.6 LBO ist zulässig, ohne dass es einer gesonderten Zulassung bedarf:

Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. *Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50m vor die Außenwand vortreten*
2. *Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5m sind und nicht mehr als 1,50m vortreten*

Und von Nachbargrenzen mindestens 2,0m entfernt bleiben. Außerdem bleibt die nachträgliche Wärmedämmung eines bestehenden Gebäudes außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 0,25m vor die Außenwand tritt.

1.4 Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfriedungen werden in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

1.5 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen gilt als Richtlinie.

1.6 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 5,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einzuhalten. Die privaten Zufahrtsflächen können als Stellplatz angerechnet werden.

Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

1.7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist parallel oder orthogonal zum Verlauf der an das Flurstück grenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

1.8 Zahl der Wohnungen § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen ist auf 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte beschränkt.

1.9 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers § 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen können innerhalb der angrenzenden Grundstücke hergestellt werden und sind vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.

Der Hinterbeton der Rabatten und Randsteine, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken ebenfalls zu dulden.

1.10 Maßnahmen der Grünordnung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB**1.10.1 Bepflanzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke**

Bei der gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten zu verwenden:

Sträucher, freiwachsende Hecken

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hecken geschnitten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

Berankung von Fassaden

Schling-, Rank- und Kletterpflanzen, bsp.
 Wilder Wein
 Efeu
 Knöterich
 Clematis u.a.

1.10.2 Pflanzgebot für Einzelbäume als Straßenbäume (PFG)

Die im Lageplan dargestellten Einzelbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzenart ist gemäß folgender Pflanzliste zu wählen:

Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia plathyphyllus	Sommerlinde

Von den im Lageplan eingetragenen Standorten kann, falls dies für Zufahrten erforderlich ist, um bis zu 5,00 Meter abgewichen werden.

Festsetzungen zu der Pflanzgebotsfläche im Süden des Planbereichs werden im zugehörigen Umweltbericht des LA Ziebandt, Böhmenkirch, getroffen.

1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs.3 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die jeweilige Bezugshöhe (BZH) in Meter über NN festgesetzt. Von dieser kann um +/- 25cm abgewichen werden.

1.12 Umgrenzung von Flächen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §§ 9 Abs.1a i.V. mit 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Es werden Flächen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Diese sind von jeglichen oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten und entsprechend ihrer Zweckbestimmung „Regenwasserbewirtschaftung“ und den Vorgaben des zugehörigen Umweltberichts zu gestalten, zu pflegen und zu unterhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus Teil I: Zeichnerischer Teil, Lageplan im Maßstab 1:500 vom 01.12.2015 / 08.06.2016 / 14.12.2016 des Bebauungsplans „Böhmenkirch - Süd, Erweiterung“ in Böhmenkirch. Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan schwarz gestrichelt umrandet. Er wird begrenzt von Teilflächen der Flurstücke 1195/1, 1261/1, 1256 und 1250 (Breiter Weg) sowie von den Flurstücken 1151, 1147, 1190, 1181, 1180, 1179, 436 (Breiter Weg), 1261/2, 7990, 1300, 1248, 1241, 1200, 1206/15 und 1206/16 (Erlenweg) in ihrer Gänze.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO

2.1.1 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachform / Dachneigung

Als Dachformen sind Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung ist den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1 zu entnehmen.
Für Garagen und Carports sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.

2.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen – Dachdeckung / Dachbegrünung

Für die Dachdeckung sind reflektierende sowie grellfarbige Materialien unzulässig.
Bei Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung mit mindestens 80% zu begrünen. Die hierfür notwendige Substratschicht ist mit einer Mindestdicke von 10cm auszuführen.
Bei der Deckung der Dächer ist die Verwendung von unbehandelten bzw. nicht beschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleimaterialien unzulässig.
Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind liegend auf dem Hauptdach zulässig.

2.1.3 Gestaltung baulicher Anlagen - Außenwandflächen

Bei der Gestaltung der Gebäude sind glänzende, reflektierende, grellfarbige und bunte Außenwandflächen unzulässig.
Bei Doppelhäusern sind die Wände der aneinandergrenzenden Gebäude im selben Material und Farbton auszuführen.
Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.1.4 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,50m von den Giebelflächen haben. Der Abstand vom First darf 0,80m nicht unterschreiten.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 Abs.1 Nr.3

i. V. mit § 9 Abs.1 LBO

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht zur Anlage von Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen dienen.

Private Kfz-Stellplätze sowie Zufahrtsflächen sind aufgrund ihrer Untergrundbeschaffenheit in Zusammenhang mit ihrer Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone III dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenband verlegt wird.

Geplante Mauern, Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben.

2.3 Stellplatzanzahl § 37 Abs. 1 i. V. mit § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze herzustellen. Private Zufahrtsflächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen können hierbei angerechnet werden.

2.4 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang öffentlicher Flächen sind Hecken, beidseitig eingewachsene Knüpf- und Holzzäune, Natursteinmauern und Gabionen zulässig. Die Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50cm hin zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Tote Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80cm, lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten.

Die Auswahl der Hecken und Sträucher ist gemäß den Pflanzlisten der planungsrechtlichen Festsetzungen zu treffen.

Bei der Verwendung von Natursteinmauern und Gabionen entlang öffentlicher Flächen sind diese nach einer maximalen zusammenhängenden Länge von 2,50m durch lebende Einfriedungen zu unterbrechen.

2.5 Niederspannungsleitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

2.6 Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Selbstständige Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m über bestehendem Gelände zulässig.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 1,00m, gemessen ab bestehendem Gelände, zulässig.

2.8 Entwässerung § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

2.8.1 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird für Sammlung von Dachflächenwasser und unbelastetem Oberflächenwasser die Erstellung von Regenwasserzisternen vorgeschrieben, falls dieses nicht breitflächig auf eigener Fläche (obere bewachsene Bodenschicht, min. 30cm Humus) versickert, oder der Fläche für Regenwasserbewirtschaftung im Süden zugeführt wird.

Das Retentionsvolumen der Regenwasserzisternen muss mindestens 2m³ pro 100m² versiegelter Fläche betragen. Der zulässige Ablauf der Retentionszisterne beträgt 0,2l / s/ 2m³.

Sofern das in den Zisternen gesammelte Regenwasser zur Verwendung im Haushalt vorgesehen ist (z.B. Toilettenspülung), ist diese gemäß der Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 (TrinkwV) dem Landratsamt Göppingen, Gesundheitsamt anzuzeigen.

Des Weiteren sind die DIN 1989 (Regenwassernutzungsanlagen), das DVGW Arbeitsblatt W 555 (Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich), die DIN 1988 (Trinkwasserinstallationen) sowie die Trinkwasserverordnung 2001 zu beachten.

Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Erdwärmesonden und Grundwasserpumpen sind unzulässig.

2.8.2 Dachflächenwasser

Anfallendes Dachflächenwasser der nördlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke ist breitflächig auf eigener Fläche (obere bewachsene Bodenschicht, min. 30cm Humus) zu versickern, oder über eine Zisterne gemäß Punkt 2.8.1 dem öffentlichen

Mischwasserkanal zuzuführen. Dies gilt ebenso für das süd-westlichste Baugrundstück des Planbereichs.

Anfallendes Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser im Bereich der südlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücke ist gemeinsam mit anfallendem Niederschlagswasser auf Kfz-Stellplätzen und Zufahrten (siehe Punkt 2.8.2) der Fläche für Regenwasserbewirtschaftung im Süden zuzuführen.

2.8.2 Niederschlagswasser auf privaten Kfz-Stellplätzen und Zufahrten

In den nördlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist anfallendes Niederschlagswasser von Stellplätzen und Zufahrten breitflächig auf eigener Fläche (obere bewachsene Bodenschicht, min. 30cm Humus) zu versickern, oder mittels Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation hin einzuleiten. Diese Festsetzung gilt ebenso für das süd-westlichste Baugrundstück des Planbereichs.

In den südlich der neuen Erschließungsstraße gelegenen Baugrundstücken ist anfallendes Niederschlagswasser von Stellplätzen und Zufahrten gemeinsam mit anfallendem Dachflächenwasser (siehe Punkt 2.8.1) der Fläche für Regenwasserbewirtschaftung im Süden zuzuführen.

3 HINWEISE

3.1 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Fassungen im Brenztal, mehrere Kommunen 135/001/1.

Aus diesem Grund dürfen Baumaterialien, die im Untergrund verbaut werden, nicht wassergefährdend sein. Für im Untergrund befindliche Bauteile sind ausschließlich Anstriche ohne Lösungsmittelzusätze zu verwenden.

Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Es sind generell keine Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig.

Erdwärmekollektoren können nur dann zugelassen werden, wenn der Kollektor nicht tiefer als 5m ist und keinen Kontakt zum Grundwasser hat. Des Weiteren muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Deckschicht von mindestens 2 Meter $k_f < 10^{-6}$ oder mindestens 1 Meter 10^{-8} vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Deckschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind.

Auf das Vorhandensein der Deckschichten kann verzichtet werden, wenn die Anlage mit reinem Wasser oder als Direktverdampfersystem mit nicht wassergefährdenden Arbeitsmitteln betrieben wird und der Abstand zum Grundwasser mindestens 1m beträgt.

3.2 Entwässerungseinrichtungen

Sämtliche im Erdreich verlegten Abwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme nach DIN 1986 und DIN EN 1610 auf Dichtigkeit zu untersuchen. Wiederkehrende Prüfungen durch eine Kanalfernsehanlage haben alle 15 Jahre zu erfolgen. Die Ergebnisse der Prüfung sind dem Landratsamt unaufgefordert vorzulegen. Hoftöpfe und Kontrollschächte sind an den Stoßstellen mit Beton zu ummanteln.

Eine ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen. Das Entwässerungskonzept sollte frühzeitig mit dem Landratsamt abgeklärt werden. Ein Wasserrechtsverfahren wird notwendig.

3.3 Grundstücksentwässerung

Die Rückstauenebene der öffentlichen Kanäle liegt gemäß DIN 1986 auf Oberkante Straßenniveau. Die Grundstückseigentümer sind für den Schutz ihrer Gebäude vor Rückstau verantwortlich. Ein Anspruch auf Entwässerung im Freispiegel besteht nicht.

3.4 Regelungen zum Schutz des Bodens

Bei der Planung und Ausführung ist ganz besonders auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung – auch im Hinblick auf erforderliche Kompensationsmaßnahmen – auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Regelungen aus dem „Merkblatt Bodenschutz bei Bebauungsplänen“ des Landratsamts Göppingen, Umweltschutzamt, sind zu beachten.

Weiterhin ist bei Abtrag zum Schutz des Bodens eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich. Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über einer Höhe von max. 2,0m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begrünen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen.

Das Landratsamt Göppingen soll 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

3.5 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde / Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 DSchG sind in einem solchen

Fall die Kreisarchäologie Göppingen (07161 - 50618-0 oder 50318-17; 0173-901 7764); r.rademacher@landkreis-goeppingen.de) und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 84.2 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde / Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch / paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 DSchG unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

3.6 Nutzung regenerativer Energien

Die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen. Für eine effektive Nutzung von Solarenergie wird empfohlen die Dächer möglichst nach Süden auszurichten und Schornsteine wegen eventueller Verschattung im Bereich der Norddächer unterzubringen.

3.7 Aufzuhebende Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Böhmenkirch Süd, Erweiterung“ treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen bauordnungs- und planungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.

4 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen § 9 Abs.6 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des gemeinsamen Wasserschutzgebiets der Wasserefassungen Brenztal. Aus der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1977 Nr. 51 WR IV 704/1 sind die §§ 4 und 5 zu beachten. Diese lauten:

§ 4 Schutz der weiteren Schutzzone

- (1) In der weiteren Schutzzone sind verboten
 - a) Das Einleiten von biologisch abbaubaren Abwässern in oberirdische Gewässer, wenn die Abwässer nicht ausreichend biologisch gereinigt sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer
 - b) Das Einleiten von biologisch nicht abbaubaren schädlichen (geschmacksbeeinträchtigenden) oder giftigen Abwässern (z.B. arsenhaltige, bleihaltige, chromsaure, cyanidische, penolhaltige, radioaktive oder durch Teerstoffe, Düngemittel und dergleichen verunreinigte Abwässer) in oberirdische Gewässer, bevor die Abwässer entgiftet oder unschädlich gemacht sind; dasselbe gilt für das Versickern solcher Abwässer.
 - c) Das Anlagens und die Erweiterung von Steinbrüchen.
 - d) Handlungen, die das Eindringen von Treibstoffen, Ölen, giftigen Stoffen, radioaktiven Stoffen, Trübungs-, Farb-, Geruchs- und Geschmacksstoffen oder anderen wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich, in Wasserläufe oder in das Grundwasser ermöglichen.
 - e) Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln in der Landwirtschaft. Soweit deren Anwendung in der Verordnung des Bundesministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in der Fassung vom 31. März 1974 BGBl. I S. 1204 verboten oder beschränkt ist. Die Verordnung ist als Anlage 2 dieser Verordnung beigefügt. Die übliche und sachgemäße Verwendung von Mineraldünger und Naturdünger sind unberührt.
 - f) Der Bau von Rohrleitungen zur Beförderung wassergefährdender Flüssigkeiten, ausgenommen Rohrleitungen innerhalb von Wohn- und Betriebsgrundstücken, sofern sie durch ausreichende Sicherheitsvorkehrungen gegen ein Austreten von Flüssigkeiten in den Untergrund geschützt sind.

- g) Flugplätze, An- und Abflugschneisen, Luftlandeplätze und Notabwurfplätze
- h) Anlagen, Manöver und Übungen von Streitkräften und anderen Organisationen
- i) Die Verwendung von wassergefährdenden Kaltbindemitteln (z.B. Teeren, Teeremulsionen und Verschnittbitumen) zum Straßen- und Wegebau, wenn nicht nur kleinere Ausbesserungen vorgenommen werden.
- j) Das Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr auf Grundstücke ohne sachgemäße Verwendung der Fäkalien zur landwirtschaftlichen Düngung.
- k) Das Befördern von Kernbrennstoffen und radioaktivem Material, ausgenommen im schienengleichen Verkehr.

§ 5 Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe in Wasserschutzgebieten

- (1) Für das Lagern von Treibstoffen, Ölen und anderen wassergefährdenden Flüssigkeiten ist die Verordnung des Innenministeriums über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten (VLwF) vom 30. Juni 1966 (Ges.Bl. S. 134) maßgebend.
- (2) In der weiteren Zone des Schutzgebiets sind unterirdische Anlagen verboten, sofern das Fassungsvermögen eines Behälters 40m³ übersteigt. Unterirdische Anlagen müssen mit einem Leckanzeigergerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten jeder behälterwand selbsttätig optisch und akustisch anzeigt; sie müssen doppelwandige Behälter haben oder mit einem Auffangraum versehen sein. Der Betreiber der Anlagen hat diese mindestens alle 2 Jahre prüfen zu lassen. Der Einbau gebrauchter Behälter ist unzulässig.
- (3) In der weiteren Zone des Schutzgebiets müssen alle oberirdischen Anlagen mit einem Auffangraum versehen sein oder doppelwandige Behälter haben. Das Fassungsvermögen des Auffangraums muss mindestens dem Rauminhalt der in ihm lagernder Behälter entsprechen. In das Fassungsvermögen des Auffangraums darf der Rauminhalt der Behälter soweit miteingerechnet werden, als er unterhalb des möglichen Flüssigkeitsspiegels des Auffangraums liegt. Im Auffangraum dürfen keine Abläufe sein. Doppelwandige Behälter müssen mit einem Leckanzeigergerät (Kontrollgerät) versehen sein, das Undichtheiten der Behälterwände mindestens optisch selbstständig anzeigt oder die Dichtigkeit der Behälterwände auf andere Weise ständig erkennbar macht. Das Fassungsvermögen eines Behälters darf 100 Kubikmeter nicht übersteigen.
- (4) Sind Behälter kommunizierend miteinander verbunden, so gelten die verbundenen Behälter als ein Behälter.

BEGRÜNDUNG

1 Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

2 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Böhmenkirch beabsichtigt durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen.

Die Gemeinde ist bestrebt, mit der knapp 2,66 ha großen Fläche das Angebot an Baugrundstücken zu vergrößern, um Bevölkerungsverlusten durch das Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke zu verhindern und im Rahmen der Eigenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und darüber hinaus der ausgeprägten Topographie sowie Anforderungen des Wasserschutzes Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und harmonische Übergänge von bebauter Ortslage mit der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Im Jahr 2008 wurde die Ausarbeitung eines Baulückenkatasters seitens der Gemeinde in Auftrag gegeben. Durch diese Erhebung konnten im Hauptort Böhmenkirch 95 voll erschlossene, aber unbebaute Bauplätze ermittelt werden. Alle diese 95 Bauplätze befanden sich in privater Hand. Um die Flächen zu mobilisieren, führte die Gemeinde eine Umfrage bei den jeweiligen Eigentümern durch. Dabei wurde abgefragt, ob bzw. wann eine Bebauung des Platzes beabsichtigt ist, eine Verkaufsbereitschaft seitens der Grundstückseigentümer besteht. Der Großteil der Rückläufe ergab, dass die Grundstücke für Kinder und Enkelkinder oder zur privaten Nutzung als „Hausgarten“ vorgehalten werden; somit sowohl eine Bebauung als auch ein Verkauf nicht abzusehen sind. Von den insgesamt 95 angeschriebenen Eigentümern signalisierten lediglich 9 Besitzer Verkaufsbereitschaft. Von diesen Grundstücken wurden in der Zwischenzeit 5 veräußert.

Derzeit sind im Ortsgebiet von Böhmenkirch 90 private vorhanden, öffentliche Baulücken bestehen nicht (Stand 08.06.2016).

Da alle privaten Bauplätze ohne Bauzwang sind, stehen der Gemeindeverwaltung keine rechtlichen Instrumente zur Verfügung um an dieser Situation in absehbarer Zeit etwas zu ändern. Die Nachfrage nach Bauplätzen im Hauptort ist groß, kann derzeit aber nicht befriedigt werden.

Wie schon beim Baugebiet „Böhmenkirch-Süd“ im Jahr 2009 deutlich wurde, besteht eine hohe Nachfrage an Bauplätzen im Hauptort Böhmenkirch. Nach kurzer Zeit waren 9 der insgesamt 14 Bauplätze vergeben, mittlerweile sind 10 bereits bebaut. Für 4 weitere gibt es bereits eine Baugenehmigung. Auch für den jetzigen Bebauungsplan „Böhmenkirch - Süd, Erweiterung“ liegen bereits 15 konkrete Anfragen bei der Gemeinde vor. Die Neuausweisung der vorgesehenen Wohnflächen steht ganz im Sinne des § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB nicht in Konkurrenz zu innerörtlichen Potenzialen.

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen begründet sich somit dadurch, dass bestehende Baulücken nicht verfügbar sind, jedoch weiterhin eine hohe Nachfrage - insbesondere von jungen Familien aus dem Ort - besteht.

Damit im aktuellen Planbereich nicht wieder „Baulücken“ entstehen, werden die Bauplätze mit einem Bauzwang von 5 Jahren versehen. Auch die „Einwerfer“ der Flächen, die

einen Bauplatz zurückerwerben möchten, müssen sich erstmals einem Bauzwang unterwerfen.

3 Lage des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Hauptorts Böhmenkirch und umfasst eine Fläche von knapp 2,66 Hektar. Dem Gebiet schließen sich im Norden und Westen Wohnbebauung, im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

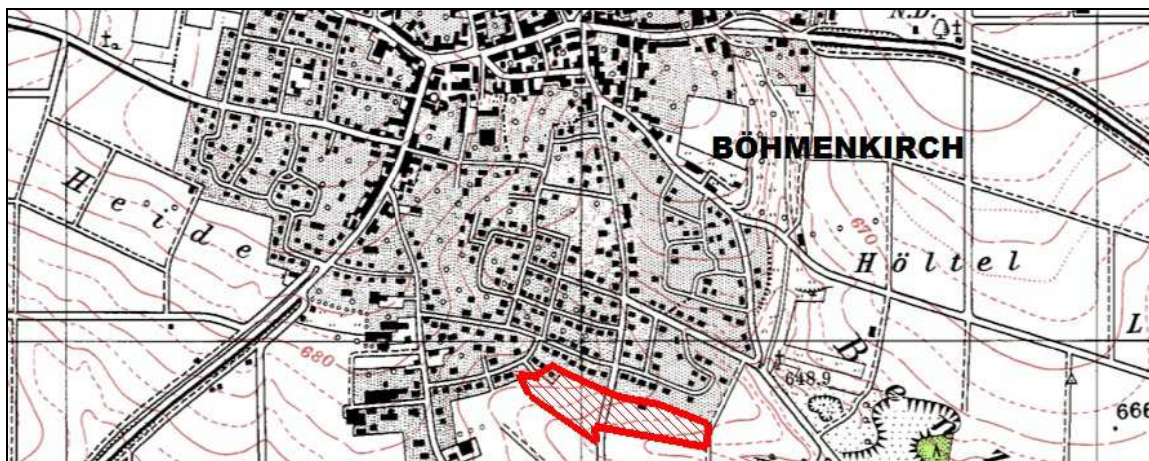


Abbildung: Übersichtslageplan, ohne Maßstab, Grundlage: Top-Karte des Landesvermessungsamts Ba-Wü

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1196, 1197, 1259/4, 1259/2, 1259/1, 1249, 1258, 1260/4, 1260/2, 1260/1, 1282 und 1257 in ihrer Gänze, sowie Teilflächen der Flurstücke 1195/1, 1261/1, 1256 und 1250. Er wird durch den Geltungsbereich gemäß abgebildetem Lageplan begrenzt:



Abbildung: Geltungsbereich mit Kataster Stand 2014, ohne Maßstab

4 Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Beinahe der gesamte Planbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Stuttgart als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nach Plansatz 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplans (LEP) sollen die für eine landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden.

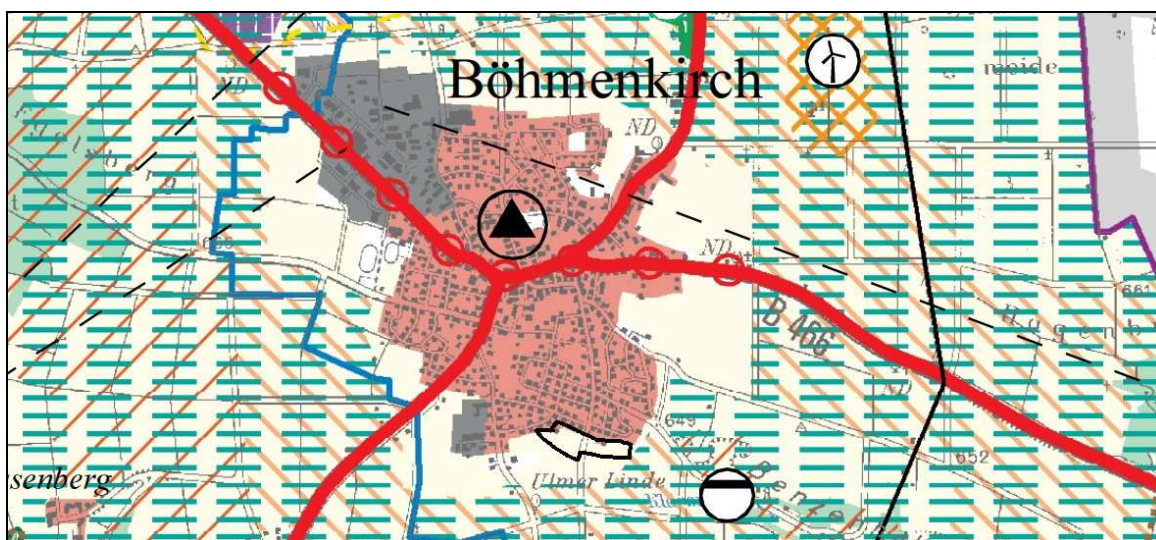


Abbildung: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Stuttgart mit Darstellung Geltungsbereich BPL, ohne Maßstab

Wie auf dem Planausschnitt ersichtlich wird, sind beinahe alle Flächen, die für eine mögliche Erweiterung durch Wohnbebauung des bebauten Ortsteils in Betracht gezogen werden können, ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Bereich Zwischen Hohenstaufenstraße und Baierstraße ermöglicht keine zusammenhängende Bebauung in der angestrebten Größe und wurde darüber hinaus bereits zu einem großen Teil als Mischfläche entwickelt.

Der Eingriff am Standort „Böhmenkirch-Süd“ in derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen wird demnach auch nach Alternativenprüfung begründet. Wie bereits geschildert stehen im Bereich von Wohnbauflächen nicht ausreichend Grundstücke zur Verfügung. Trotz großer und ständiger Bemühungen seitens der Gemeinde sind vorhandene private Baulücken nicht aktivierbar.

Diese Faktoren sprechen für die Notwendigkeit der Neuausweisung an diesem Standort und rechtfertigen die Inanspruchnahme des dargestellten Gebiets.

4.2 Flächennutzungsplan

Gemäß den Darstellungen des seit dem 04.05.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Böhmenkirch ist der Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans nahezu komplett als geplante Wohnbaufläche gekennzeichnet.

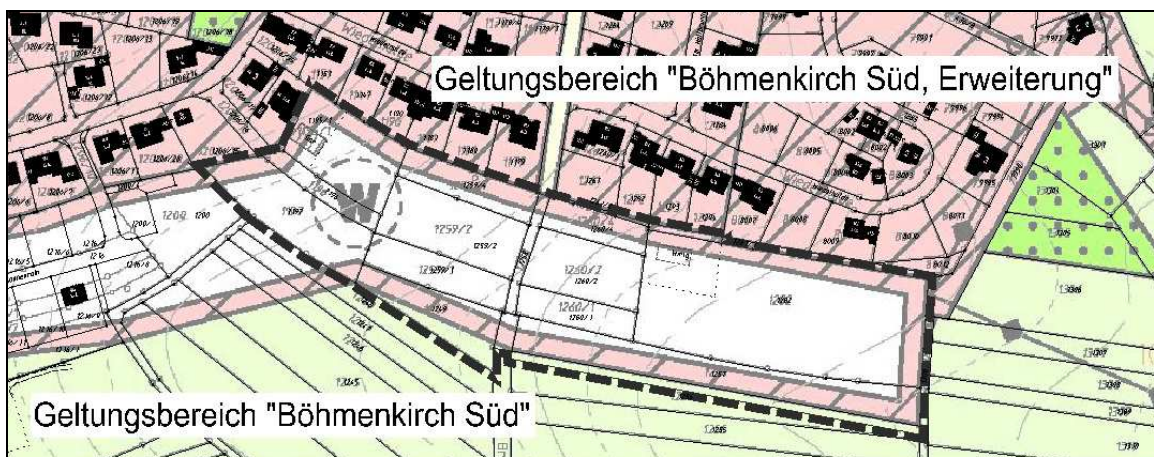


Abbildung: Ausschnitt aus dem gültigen FNP mit Darstellung Geltungsbereich BPL, ohne Maßstab

Die Flächen, welche im Flächennutzungsplan nicht als geplante Wohnflächen gekennzeichnet sind, sollen zukünftig als Flächen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und zur Regenwasserbewirtschaftung dienen. Bauliche Anlagen in diesem Bereich sind unzulässig. Aus Gründen des bereits erläuterten hohen Bedarfs an zusätzlichen Wohnflächen wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Fortschreibung berichtigt. Der Bebauungsplan „Böhmenkirch-Süd, Erweiterung“ wird somit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Städtebauliches Konzept

Das entwickelte Konzept soll eine städtebaulich geordnete Fortführung der bestehenden Ortsrandlage von Böhmenkirch ermöglichen. Im Sinne einer nachhaltigen Planung sollen die im näheren Umfeld bereits vorhandenen Strukturen in das neue Plangebiet übertragen und harmonisch fortgeführt werden. Städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Aspekten sowie ortstypischen Anforderungen wie anfallendes Niederschlagswasser mit entsprechend großen Schneemassen im Winter und der vorhandenen Topografie soll durch das entwickelte Konzept gleichermaßen nachgekommen werden. Ebenfalls dürften landwirtschaftliche Ansprüche seitens der Grundbesitzer von Flächen im Süden durch die neuen Bebauungsmöglichkeiten nicht negativ beeinträchtigt werden.

Da dem Plangebiet in Ergänzung zum bestehenden Gemeindegebiet flächenmäßig ein bedeutender Teil beigemessen wird, wurden innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften bereits bestehende Festsetzungen von angrenzenden Gebieten in den aktuellen Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wurde in Festsetzungen wie beispielsweise der maximal zulässigen Gebäudehöhen aktuellen energetischen Ansprüchen (stärkerer Dachaufbau) Rechnung getragen. Die Möglichkeit einer Bebauung nach aktuellen bautechnischen und gestalterischen Anforderungen wird durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht und unterstützt.

Das gesamte Gebiet soll künftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Diese Ausweisung nimmt Bezug auf die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Nutzung und führt somit bestehende Strukturen nach Süden hin fort. Die städtebauliche Körnung wird durch die geplante Grundstückseinteilung ebenfalls übernommen. 31 neue Bauplätze werden den künftigen südlichen Rand der bebauten Ortslage von Böhmenkirch bilden.

6 Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Verknüpfung der beiden Anschlussmöglichkeiten „Erlenweg“ und „Breiter Weg“. Eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hauptachse bildet die Haupteerschließungsstraße des Gebiets. Um den fließenden Verkehr durch ruhenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, und auch in der Winterzeit das Räumen der Verkehrsflächen ungehindert bewerkstelligen zu können, wird in den Festsetzungen das Abrücken mit Garagen und überdachten Stellplätzen um 5 Meter von öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine Stellplatzverpflichtung von 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Der „Breite Weg“ wird momentan als Verbindung für landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Diese Verbindung soll auch zukünftig beibehalten werden. Um den dortigen „Durchgangsverkehr“ zu entschleunigen und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer sicher zu stellen, sind im Zuge der Bauausführung Straßenraumverengungsmaßnahmen auf 4,0m angedacht.

Bestehende Gehwege werden im Plangebiet fortgeführt, auch wird eine Verbindung des östlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

7 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	20.128m ²	(76%)
Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	3.630m ²	(14%)
<u>Fläche zum Ausgleich / Regenwasserbewirtschaftung</u>	<u>2.775m²</u>	<u>(10%)</u>
GESAMT	26.533m ²	(100%)

8 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist vom Gemeinderat der Gemeinde Böhmenkirch in der Sitzung am 14.10.2015 gefasst worden. Am 17.11.2015 erfolgte die Billigung des städtebaulichen Entwurfs des Ingenieurbüros VTG Straub. Nachdem die Fläche etwas vergrößert wurde, erfolgte am 01.12.2015 ein erneuter Aufstellungsbeschluss. In öffentlicher Sitzung am 20.01.2016 stellte das Ingenieurbüro VTG Straub per Computersimulation dar, welchen Schattenwurf die Bebauung im neuen Baugebiet in Bezug auf die Bestandsbebauung an der Wiedelhalde verursachen wird. Die Simulation zu sämtlichen Jahres- und Tageszeiten zeigte auf, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schattenwurf zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden, Versorgungsträger und Nachbargemeinden fand vom 12.02. bis 14.03.2016 statt. Die Abwägung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatsitzung am 08.06.2016. In dieser Sitzung hat der Gemeinderat außerdem den Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.06.2016 sorgfältig gegeneinander und untereinander abgewogen und wie folgt in der weiteren Planung berücksichtigt:

1. STELLUNGNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE IM FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGSVERFAHREN

TÖB mit Inhalt der Äußerung	Abwägung	Berücksichtigung in der Planung
<p>Albwerk GmbH&Co.KG Geislingen vom 25.04.2016: Um die Versorgung des Baugebiets mit elektrischer Energie sicherzustellen, ist die Errichtung einer Umspannstation auf einer Fläche von ca. 30 qm erforderlich (Kompaktstation in Fertigbauweise mit einer Grundfläche von 2,0m x 2,80m, Höhe von ca. 1,85m über Erde). Die Versorgungsfläche wird vom Albwerk erworben. Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel. Sonstige Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen nicht.</p>	Eine entsprechende Fläche für Versorgung wird in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.	Berücksichtigung
<p>Verband Region Stuttgart vom 11.05.2016: Der Regionalplan gibt für Böhmenkirch mit Plansatz 2.4.0.8 als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar vor. Mit der geplanten Wohndichte von 43 Einwohnern wird dieser Wert unterschritten. Die Gemeinde hat darauf hinzuwirken, dass die Bruttowohndichte in Blick auf alle geplanten Neuausweisungen eingehalten wird. Falls die Unterschreitung der Wohndichte im Gebiet „Böhmenkirch-Süd, Erweiterung“ beibehalten wird, sind künftige Wohnbaugebiete mit einer entsprechend erhöhten Dichte zu belegen. Es wird darauf hingewiesen, dass für den an dieser Stelle aufgrund unzureichender Verdichtung nicht gedeckten Bedarf keine zusätzliche, über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehende, Neuausweisung erfolgen kann. Für die Planung werden regionalplanerische Bedenken unter der Maßgabe zurück gestellt, dass die Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar in Blick auf alle geplanten Neuausweisungen eingehalten wird.</p>	Insgesamt werden 31 Baugrundstücke mit jeweils 2 Wohneinheiten durch den Bebauungsplan baurechtlich vorbereitet. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 ergibt dies bei der Plangebietsgröße von 2,66ha rund 51 EW/ha. Mit Einfügen von jeweils einem weiteren Grundstück nördlich und südlich der neuen Straße würde der Wert knapp 54,6 EW/ha ergeben. Allerdings würden hierbei die Grundstücke - entweder östlich oder westlich der Fortführung des „Breiten Wegs“ - an Grundstücksbreite verlieren. Es würden demnach sehr schmale, dafür unverhältnismäßig lange Grundstücke entstehen, was eine Bebauung sehr erschweren würde (die momentane durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt ca. 20,80m). Die Anzahl von 31 neuen Bauplätzen soll aufgrund dessen beibehalten werden. Das Einfügen weiterer Grundstücke in west-östliche Richtung sollte zur Erhaltung der städtebaulichen Prägung sowie als Ortsrandlage mit fließendem Übergang in den Außenbereich vermieden werden. Im südlichen Bereich ist auf der gesamten Länge des Baugebiets zur ökologischen Aufwertung eine linienförmige Versickerungsanlage vorgesehen. Auch diese Grünfläche ist in der Flächenbilanz (2,66ha) enthalten.	Kenntnisnahme mit Beachtung bei künftigen Baugebieten
<p>Landratsamt Göppingen vom 02.05.2016: <u>Umweltschutzamt - Naturschutz</u> <u>Textteil zum Bebauungsplan:</u> Aufgrund des Eschentriebsterbens machen Pflanzungen der Esche in Wohngebieten aktuell wenig Sinn. Die Esche sollte daher aus der Pflanzliste gestrichen werden. Sofern anstelle von Laubbäumen Obstbäume gesetzt werden können, sollten diese Hochstämme möglichst robuster Sorten sein. Die Bestimmungen zu Dachbegrünungen werden begrüßt.</p>	Die Esche wird aus der Pflanzliste genommen.	Berücksichtigung

<p><u>Vorentwurf zum Umweltbericht:</u> Bei den rechtlichen Grundlagen sollte das aktuelle Landesnaturschutzgesetz vom 17. Juni 2015 berücksichtigt werden. Der Absatz zum Vorkommen von Arten sowie zur Artenschutzprüfung nach § 42 BNatschG (alt), S. 12, sollte gestrichen werden. Auf die Pflanzung der Rotbuche zur Ortsrandeingrünung sollte aus hiesiger Sicht verzichtet werden, da es sich um eine Schattenbaumart handelt. Es wird - auch aufgrund der Giftigkeit der Arten - empfohlen, statt des Sambucus racemosa den Sambucus nigra in die Pflanzliste der Heckenpflanzungen aufzunehmen. Bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung sollten die jeweils aktuellen Leitfäden der LUBW bzw. die Ökokonto-Verordnung herangezogen werden. Eine vorgezogene Abstimmung der externen Kompensationsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde wird empfohlen.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Mit der vorgelegten Abschichtungstabelle besteht weitestgehend Einverständnis. Aus hiesiger Sicht ist noch darzulegen, ob das bestehende landwirtschaftliche Gebäude Quartierstrukturen für Fledermäuse bilden kann. Eine Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten kann u.E. erst nach Abschluss der Untersuchungen zur Avifauna abschließend beurteilt werden. Es wird eine Brutvogelkartierung erforderlich, die der lokalen Situation gerecht wird. Neben dem eigentlichen Untersuchungsbereich muss hierbei auch ein Augenmerk auf eventuelle benachbarte Vorkommen von Bodenbrütern wie Schlafstelze, Feldlerche oder Wachtel gelegt werden, da gegebenenfalls auch eine Beeinträchtigung dieser Arten über die eigentliche Plangebietsgrenze hinaus möglich ist.</p>	<p>Stellungnahme Büro Ziebandt Die Rotbuche wird aus der Pflanzenliste gestrichen. Der Traubenholunder (Sambucus racemosa) wird durch den Schwarzholunder (Sambucus nigra) ersetzt.</p> <p>Stellungnahme Büro Ziebandt Die aktuellen Leitfäden werden in der Kompensationsberechnung herangezogen und eine vorgezogene Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durchgeführt.</p> <p>Die Untersuchungen zu den Fledermäusen im Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes sowie die Untersuchungen zu Brutvögeln und den benannten Bodenbrütern im weiteren Untersuchungsbereich (wie im Umweltbericht dargestellt) sind an einen Fachbiologen beauftragt und werden bis Ende Juni vorliegen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Grundwasserschutz:</u> Der Planbereich befindet sich in Zone 3 eines rechtskräftigen Wasserschutzgebiets. Im Textteil zum Bebauungsplan wird dies bereits berücksichtigt. Jedoch sollte noch auf einige Regelungen hingewiesen werden bezüglich Erdwärmesonden, Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren.</p> <p>- Kfz-Stellplätze sowie Stauräume vor Garagen sind dicht zu befestigen (Beton oder bituminös). Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Beton-Formsteinpflaster, welches mit engem Fugenabstand verlegt wird. Diese Flächen sind mit Gefälle zu Einläufen der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zu versehen. Alternativ kann auch eine breitflächige Ableitung / Versickerung über die obere bewachsene Bodenschicht (min. 30cm Humus) erfolgen, dies darf jedoch zu keine Beeinträchtigung fremder Grundstücke führen. Sickerschächte sind aus Gründen des präventiven Grundwasserschutzes generell unzulässig. Bei „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ (mindestens 1,00m Tondeckschicht, kf 10⁻⁸) können auch „offene“ Bauweisen erfolgen. Das Vorhandensein „günstiger Untergrundbeschaffenheit“ ist nachzuweisen (Deckschichtenkartierung).</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Im Auftrag der Gemeinde wurde eine Deckschichtenkartierung durchgeführt. Die endgültige Auswertung dieser Untersuchung hat <u>keine</u> „günstigere Untergrundbeschaffenheit“ nach DVGW Arbeitsblatt 101 nachgewiesen, so dass private Stellplätze bzw. Stauräume vor Garagen dicht zu befestigen sind. Als dichter Belag gilt in diesem Fall auch ein Formsteinpflaster, das mit Pressfuge verlegt wird.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Abwasser:</u> Die ordnungsgemäße Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist nachzuweisen. Das Entwässerungskonzept sollte frühzeitig mit dem Landratsamt abgeklärt werden. Ein Wasserrechtsverfahren wird notwendig.</p>	<p>Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis liegt dem LRA bereits vor.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Altlasten:</u> Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - liegen keine Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vor.</p>	<p>--keine Anmerkung --</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Bodenschutz:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,7ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf dieser Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen durch Überbauung und (Teil-) Versiegelung teilweise bis vollständig verloren gehen. Aus Sicht des Bodenschutzes ist der Eingriff erheblich. 2,7ha fruchtbarer Ackerboden mit mittleren bis guten Bodenfunktionen werden überprägt, obwohl innerorts noch zahlreiche freistehende Baulücken existieren. Um den Eingriff zu minimieren, ist hierfür ein gutes Bodenmanagement die Voraussetzung. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird angeregt.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung muss, in Anlehnung an die Ökokontenverordnung nach den Leitfäden der LUBW Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ und Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, überarbeitet werden Die Dachbegrünung von Garagen kann darüber hinaus nur als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden, sofern diese im Bebauungsplan festgeschrieben ist.</p> <p>Der Eingriff in den Boden ist möglichst schutzbezogen auszugleichen. Falls nicht alle Ökopunkte durch bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können, regen wir an, diese durch naturschutzbezogene Maßnahmen auszugleichen. Der im Umweltbericht beschriebene monetäre Ausgleich kann ausschließlich dann angewendet werden, wenn es sich um punktuelle Ausgleichsmaßnahmen mit einer flächenhaften Wirkung handelt, wie beispielsweise Ausgleichsmaßnahmen an Gewässern.</p> <p>Zum Schutz des Bodens ist bei Abtrag eine getrennte Behandlung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens erforderlich.</p> <p>Zum fachgerechten und schonenden Umgang mit Boden gehört es, humosen Oberboden nicht über einer Höhe von max. 2,0m zu lagern, die Mieten bei längerer Lagerung zu begrünen, Verdichtung zu vermeiden und losen Boden nicht mit Radfahrzeugen zu befahren. Der Arbeitsbereich bei den Erschließungsarbeiten ist örtlich abzugrenzen.</p> <p>Das Landratsamt Göppingen sollte 2 Wochen vor Baubeginn über die Erschließungsarbeiten informiert werden. Die Abfuhr von Boden aus dem Gebiet hat in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.</p> <p><i>Es werden die Anforderungen des Bodenschutzes an Großbaustellen in der eingegangenen Stellungnahme zusammengefasst.</i></p>	<p>In öffentlicher Hand befindet sich kein Bauplatz mehr, es sind keine öffentlichen Baulücken vorhanden. Die genannten zahlreichen freien Baulücken befinden sich somit beinahe ausschließlich in privater Hand. Mittels der „Bauplatzbörse für private Baulücken“ bemüht sich die Gemeinde diese Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des „Vorhaltens“ dieser Flächen für künftige Generationen kann jedoch nicht von einer zeitnahen Bebauung dieser Flächen ausgegangen werden.</p> <p>Stellungnahme Büro Ziebandt: Die zwischenzeitlich vorliegenden Bodenuntersuchungen werden in der weiteren Bearbeitung der Ausgleichsbilanz eingearbeitet. Unter Punkt 2.1.2 der örtlichen Bauvorschriften ist die entsprechende Dachbegrünungspflicht bereits festgesetzt.</p> <p>Die Anregung einer bodenkundlichen Baubegleitung wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Für die Verwertung des anfallenden Oberbodens werden zurzeit Flächen für Bodenverbesserungsmaßnahmen überprüft. Es wird versucht möglichst einen schutzgutbezogenen Ausgleich zu erreichen.</p> <p>Sollte ein schutzgutbezogener Ausgleich nicht zu erreichen sein, werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen herangezogen und auf der Grundlage der Ökopunkte (LUBW Hefte 23 und 24) verrechnet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Oberflächengewässer, Immissionsschutz:</u> Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>--keine Anmerkung --</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Landwirtschaftsamt:</u> Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Böhmenkirch und umfasst eine Fläche von ca. 2,66ha. Dem Gebiet schließen sich im Norden und Westen Wohnbebauung, im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf Flurstück Nr. 1282 befindet sich ein Maschinenschuppen, der aber beseitigt und in Form einer Ersatzvorrichtung auf einem anderen Flurstück wieder errichtet werden soll. In unmittelbarer Umgebung zum Planbereich befinden sich keine Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p>	<p>--keine Anmerkung --</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Amt für Vermessung und Flurneuordnung:</u> Im zeichnerischen Teil sollten folgende Flurstücksnummern eingetragen oder so platziert werden, dass sie lesbar sind: 1250, 7990, 1195/1 und 1261/1</p>	<p>Die entsprechenden Nummern wurden in Lage zur besseren Lesbarkeit korrigiert.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Gesundheitsamt:</u> Seitens des Gesundheitsamts bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan grundsätzlich keine fachlichen Einwände. Wie aus den Planunterlagen ersichtlich, befindet sich das Gebiet innerhalb der Zone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die im Textteil zu dem Bebauungsplan diesbezüglich aufgeführten Schutzbestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>--keine Anmerkung--</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Straßenverkehrsamt:</u> Aufgrund der vorgelegten Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus verkehrsrechtlicher Sicht. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen: Nach der StVO ist das Parken aufgrund der geplanten Straßenbreite erlaubt. Vor dem Hintergrund, dass dort weiterhin landwirtschaftlicher Verkehr stattfinden soll, wird ein Verkehrskonzept bezüglich des ruhenden Verkehrs empfohlen. Auch bei den beabsichtigten Straßenraumverengungsplänen sollte die Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge (insbesondere deren Breite) berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Straßenbreite im Planbereich beträgt 6,0m. Diese Breite wurde bewusst gewählt, da vor allem in den Wintermonaten aufgrund starken Schneefalls Abladeflächen für die Räumfahrzeuge gestellt werden müssen. Um ruhenden Verkehr weitestgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen fernzuhalten, wird im Bebauungsplan ein Mindestabstand von 5m von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die entstehenden privaten Zufahrtsflächen können als Stellplatz genutzt werden. Parken dennoch PKWs auf öffentlicher Straßenfläche, bleibt (wie im Fall der Straßeneinengungen) eine Restbreite von 4,0m für den fließenden Verkehr. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 904 (Richtlinie für die Anlage und Dimensionierung ländlicher Wege RLW), Datum Mai 2014, Nummer 2.2.7 - Entwurfsparemeter, ist eine Breite von 4,0m als Regelbreite für Feldwege-Wirtschaftswege, usw. ausreichend.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Bauamt:</u> <u>Zu 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung</u> „Bei Gebäuden mit Sattel- und Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen und bei Zwerchgiebeln bis zu 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.“ Diese zulässige Traufhöhenüberschreitung steht in Abhängigkeit zur Gebäudelänge; für kleinere Gebäude wurde kein Mindestmaß im Sinne untergeordneter Bauteile formuliert. Somit weisen kleinere Gebäude auch kleinere zurückspringende Querbauten bzw. Zwerchgiebel auf.</p>	<p><u>Zu 1.1.2</u> Auf die Festsetzung eines Mindestmaßes bei Gebäuderücksprüngen und Zwerchgiebeln wurde bewusst verzichtet, um einerseits eine maximale bauliche Nutzung der Flächen anzustreben und andererseits ein einheitliches städtebauliches Bild mit aufeinander abgestimmten baulichen Anlagen zu ermöglichen. Diese Festsetzung wurde den Festsetzungen des BPL „Böhmenkirch - Süd“ angeglichen; der Umstand ist bekannt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Zu 1.6 Stellplätze und Garagen</u> „Aufstellflächen können als Stellplatz angerechnet werden“. Die Textfassung ist h.E. missverständlich formuliert. Der Begriff Aufstellfläche wird im Zusammenhang mit den Feuerwehrflächen gebraucht, hier jedoch als private Zufahrtsfläche z.B. vor Garagen. Da die örtlichen Bauvorschriften 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorsehen, ist die Festsetzung wohl im Sinne der Anrechnung von gefangenen Stellplätzen anwendbar.</p>	<p><u>Zu 1.6 Stellplätze und Garagen</u> Der Begriff „Aufstellfläche“ wird durch die Bezeichnung „private Zufahrtsfläche“ ersetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Zu 2.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachdeckung / Dachbegrünung</u> Hinsichtlich der Dachdeckung liegen keine Farbbeschränkungen vor.</p>	<p><u>Zu 2.1.2 Gestaltung baulicher Anlagen - Dachdeckung / Dachbegrünung</u> Die Festsetzungen wurden gewählt, um den Gestaltungsfreiraum der Eigentümer nicht unnötig einzuschränken. Ausgeschlossen sind gemäß 2.1.2 grellfarbige sowie reflektierende Materialien als auch die Verwendung von unbehandelten bzw. nicht beschichteten Kupfer-, Zink- und Bleimaterialien.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>„Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind liegend auf dem Hauptdach zulässig.“ Durch die Beschreibung „liegend auf dem Hauptdach“ sind h.E. Aufständereien im Verlauf der Dachneigung zulässig.</p>	<p>Solarenergiegewinnungsanlagen sind gemäß der Festsetzung liegend auf dem Hauptdach zulässig. Dies schließt eine Aufständerei in parallelem Verlauf zur Dachneigung mit ein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zu 2.1.3</u> „Bei Doppelhäusern sind die Wände der aneinandergrenzenden Gebäude im selben Material und Farbton auszuführen.“ Somit gibt der „Erstbauende“ (1.DHH) dem „Nachfolgenden“ (2.DHH) Material und Farbe vor. „Holzverkleidungen und Fassadenbegrünungen sind zulässig“. Bei der Materialwahl Holz bzw. bei Fassadenbegrünung besteht h.E. Anspruch der Andersartigkeit; d.h. zulässige Abweichung in Material und Farbton.</p>	<p><u>Zu 2.1.3</u> Die Festsetzungen wurden aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Böhmenkirch Süd“ in die Festsetzungen übernommen. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbilds sollen Doppelhäuser aufeinander abgestimmt, sowie die benachbarten Planbereiche einheitlich besiedelt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Zu 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</u> „Geplante Mauern, Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.“ Auch verfahrensfreie Vorhaben sind in den Bauvorlagen darzustellen. Es wäre gegebenenfalls zu klären, wie sich dies bei einer nachträglichen Ausführung verhält.</p>	<p><u>Zu 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke</u> Die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt sich nach den Vorgaben der LBO. Eine Regelung über die getroffenen Festsetzungen hinaus soll im Rahmen des Bebauungsplans nicht erfolgen. Der Absatz wird ergänzt: <u>„Geplante Mauern, Auffüllungen und Abgrabungen sind in den Bauvorlagen darzustellen, dies gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben.“</u></p>	<p>Kenntnisnahme / Berücksichtigung</p>
<p><u>Zu 2.3 Stellplatzanzahl</u> „Aufstellflächen vor Garagen und überdachten Stellplätzen können hierbei angerechnet werden.“ Der Begriff der Aufstellfläche steht h.E. für Verkehrsflächen und Zufahrtsflächen; nicht i.S. VwV Aufstellflächen der Feuerwehr (siehe obige Anmerkung zu 1.6)</p>	<p><u>Zu 2.3 Stellplatzanzahl</u> Der Begriff „Aufstellfläche“ wird durch die Bezeichnung „private Zufahrtsfläche“ ersetzt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Zu 4 nachrichtlich übernommene Festsetzungen</u> § 5 Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe in Wasserschutzgebieten: unterirdische Behälter > 40m³ sind verboten.</p>	<p><u>Zu 4 nachrichtlich übernommene Festsetzungen</u> --keine Anmerkung--</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p><u>Kreisarchäologie:</u> Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Von Seiten der Kreisarchäologie Göppingen bestehen deshalb keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Im Textteil ist ein Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Der entsprechende Hinweis wird angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart vom 02.05.2016:</u> Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die Raumordnungsbehörde weist auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei der Gemeinde Böhmenkirch handelt es sich um eine Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung. Der Regionalplan Stuttgart PS 2.4.0.8 (Z) sieht hier eine Dichte von 50 Einwohnern je Hektar vor. Diese als Ziel formulierte festgelegte Bruttowohndichte ist zu beachten. Die Größe des Plangebiets wurde mit 2,66ha angegeben. Bei Zugrundelegung von Einzel- und Doppelhäusern (Faktor 1,5) auf 31 Bauplätzen ergibt sich für das Plangebiet eine ungefähre Wohndichte von 38 EW/ha (nach den Erhebungen des statistischen Landesamts Ba-Wü ist eine Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit anzusetzen). Da die Dichte in diesem Plangebiet nicht erreicht wird, ist die Mindestbruttowohndichte an anderer Stelle bei bauleitplanerischen Ausweisungen der Stadt auszugleichen, um die Dichtewerte in Böhmenkirch insgesamt zu erreichen. Daher sind Einzelplanungen, wie hier der Bebauungsplan „Böhmenkirch Süd, Erweiterung“, regelmäßig im Sinne der Gesamtbetrachtung zu prüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.</p>	<p>Insgesamt werden 31 Baugrundstücke mit jeweils 2 Wohneinheiten durch den Bebauungsplan baurechtlich vorbereitet. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 ergibt dies bei der Plangebietsgröße von 2,66ha rund 51 EW/ha.</p> <p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme VRS</p>	<p>Kenntnisnahme (vgl. Stellungnahme VRS)</p>

		<p>vorhanden. Von einer Wertminderung kann daher nicht gesprochen werden.</p> <p>1. Die Hinweise auf eine Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans „Böhmenkirch Süd“. In diesem beträgt die maximal zulässige Höhe 8,30m über festgesetzter EFH. Die Bezugshöhen wurden damals zwischen +50cm und +1,10m über bestehendem Gelände festgesetzt. Im aktuellen Bebauungsplan wird nicht die EFH als unterer Bezugspunkt gewählt, sondern eine Bezugshöhe innerhalb des Geländes der Baufelder. Die Bezugshöhen orientieren sich an den zukünftigen Höhen der Erschließungsstraße und liegen in den nördlichen Baufenstern jeweils ca. 90cm unterhalb des höchsten Geländepunktes. Eine Angleichung der maximalen Gebäudehöhen auf 8,30m mit Festsetzung der unteren Bezugspunkte auf „EFH-Höhe“ wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Böhmenkirch- Süd“ würde die obersten Punkte der künftigen Gebäude in Höhe in Meter über NN nicht verringern. Die getroffenen Festsetzungen werden beibehalten.</p> <p>2. Gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung ist ein Mindestabstand von baulichen Anlagen zu den Grundstücksgrenzen von 2,50m erforderlich. Mit den festgesetzten Baufeldern wurde dieser Abstand bereits vergrößert. Wie bereits oben geschildert, wird der östliche Teilbereich der nördlichen Baugrenze des Nord-östlichen Baufeldes um 1,0m in südliche Richtung hin verschoben, um den bestehenden „geringen Grundstückstiefen“ entlang der Wiedelhalde in diesem Bereich Rechnung zu tragen.</p>	
--	--	---	--

Der geänderte Planentwurf lag anschließend vom 25.08. bis 26.09.2016 öffentlich aus. Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen. Das Landratsamt Göppingen hat zum Umweltbericht, insbesondere zum Artenschutz und den planexternen Ausgleichsmaßnahmen eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörden konnten ausgeräumt werden durch Überarbeitung des Umweltberichts und kleinen Änderungen im Textteil (Pflanzenliste: Roter Holunder wird durch schwarzen Holunder ersetzt, Merkblatt Boden entfällt).

3. STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Träger öffentlicher Belange	Äußerung / Bedenken / Forderungen	Abwägung	Beschluss
LRA Göppingen, 73008 Göppingen (Schreiben vom 4. 10. 2016) Umweltschutzamt Naturschutz Frau Maier Tel.: 07161 202-412	Hinweis, dass zum einen bei den rechtlichen Grundlagen das aktuelle Landesnaturschutzgesetz vom 17. Juni 2015 berücksichtigt werden sollte. Der Absatz zum Vorkommen von Arten sowie zur Artenschutzprüfung nach § 42 BNatSchG (alt), S. 12 sollte gestrichen werden. Weiterhin sollten bei der Berechnung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Anwendung der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung die jeweils aktuellen Leitfäden der LUBW bzw. die Ökokonto-Verordnung herangezogen werden.	Anpassungen bei den rechtlichen Grundlagen und die Absätze zum Vorkommen von Arten und zur Artenschutzprüfung werden richtig gestellt. Bei den Berechnungen zum Kompensationsbedarf in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden die Hinweise zu den aktuellen Leitfäden der LUBW bzw. zur Ökokonto-Verordnung berücksichtigt. Eine Veränderung ergab sich dabei nicht.	Berücksichtigung im Umweltbericht
wie vor	Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können grundsätzlich begrüßt werden... Die Einsaat sollte mit autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion Nr. 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ erfolgen. Möglich ist auch ein sogenannter Mahdgutübertrag aus benachbarten Grünlandbeständen. Das überarbeitete Maßnahmenkonzept sollte dringend mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Fichtenrodung wahrscheinlich um einen forstlichen Eingriff handelt (Rodung von Wald), der einer Waldumwandelungsgenehmigung bedarf. Daher sollte auf die Forstbehörde zugegangen werden.	Um für die Ausgleichsmaßnahmen beim Flurstück 1470 die Notwendigkeit einer Waldumwandelungsgenehmigung zu vermeiden, wurde in Absprache mit dem Forst (Herr Mangold, Herr Geiser LRA) und dem Naturschutz (Herr Groh) eine Aufforstung als Buchenwald trockenwarmer Standorte vorgesehen. Neben den Aufforstungsmaßnahmen werden die Unter- und Saumsaaten durch Mahdgutübertragung aus den angrenzenden Magerrasen der Hangflächen vorgesehen. Durch die Änderung der Ausgleichsmaßnahme wird ein leichtverbesserter Ausgleichswert erreicht und im Zusammenhang mit der Maßnahme auf dem Flurstück 2365 (Umwandlung der Ackerfläche in Grünland) ein Überschuss beim Schutzgut Arten/Biotope. Die Detailierung der Maßnahmen auf den Flurstücken 1470 und 2365 wurde in den Planunterlagen ergänzt.	Berücksichtigung durch die geänderte Planung
wie vor	Die Maßnahmen auf Flurstück 2365 und 1470 sind grundbuchrechtlich zu sichern und ins Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.	Im Text wird nun hingewiesen, dass die beiden Flurstücke im Eigentum der Gemeinde sind und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen dadurch gesichert sind	Berücksichtigung im Umweltbericht

Artenschutz Frau Maier Tel.: 07161 202-412	<p>Fledermausquartiere bestehen nach der Erfassung der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie Ulm nicht.</p> <p>Weiterhin wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass insbesondere die in Deutschland und Baden-Württemberg gefährdete Feldlerche in unmittelbarer Nähe vorkommt. Es bestehen ein Brutverdacht sowie zwei weitere mögliche Brutstätten. Mit einem Abstand von ca. 100-180 m kann eine Störung (Verdrängung) der Art nicht ausgeschlossen werden. Es fehlen je-doch zur abschließenden Beurteilung Aussagen zum Einfluss auf die lokale Population der Feldlerche. Diese ist noch nachzureichen.</p> <p>Es bestehen daher artenschutzrechtliche Bedenken, auch bzgl. nicht ausreichender Vermeidungsmaßnahmen. Der als Vermeidungsmaßnahme nicht vorgesehene Erhalt von Brachflächen muss daher näher konkretisiert werden. Die Flächen sind dann grundbuchrechtlich und ggf. privatrechtlich zu sichern. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG konnte noch nicht ausgeräumt werden.</p>	<p>In der Abklärung mit Herr Groh (Naturschutz, Artenschutz LRA) konnte erreicht werden, dass die Beurteilungen im Artenschutzrechtlichen Beitrag (Textteil Anhang I) akzeptiert wurden und keine weiteren Untersuchungen und Nachweise erforderlich sind.</p> <p>Dadurch müssen auch keine weiteren Vermeidungsmaßnahmen in Bezug der gefährdeten Feldlerche vorgesehen werden. Die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird nicht mehr gesehen.</p>	Berücksichtigung
Bodenschutz Frau Ellenberger Tel.: 07161 202-278	<p>Die bodenbezogenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können zum Teil nicht akzeptiert werden:</p> <p>Der Auftrag von überschüssigem Oberboden auf den einzelnen Baugrundstücken kann nicht als Minimierungsmaßnahme anerkannt werden.</p>	<p>Auf die Minimierungsmaßnahme = Bodenverbesserung durch überschüssigen Oberboden auf den einzelnen Baugrundstücken im Gartenbereich wurde verzichtet und die Berechnung in der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung korrigiert.</p>	Berücksichtigung
Bodenschutz Frau Ellenberger Tel.: 07161 202-278	<p>Es bestehen Zweifel, ob die zum Oberbodenauftrag vorgesehene Ackerfläche im Bereich Flst. 2365 geeignet ist. Es handelt sich um eine Senke (Trockental) mit tiefgründigem zusammengeschwemmtem Boden (Kolluvium). Die Bodenschätzung enthält mit der Bodenart Lehmiger Sand, Ackerzahl 34, eine geringe und für Böden in dieser Lage ungewöhnliche Bewertung. Wahrscheinlich handelt es sich um Verwitterungsprodukte des in der Nachbarschaft in der geologischen Karte kartierten zuckerkörnigen Dolomits. Dieser Sonderstandort sollte nicht durch Bodenauftrag verändert werden.</p>	<p>Um Untersuchungen zur Eignung der Ackerfläche im Trockentalzug zu vermeiden wird auf die vorgeschlagene Bodenverbesserung durch Oberbodenauftrag verzichtet.</p>	Berücksichtigung
wie vor	<p>Es wird angeregt, den überschüssigen Oberboden stattdessen auf der Ackerfläche im Hangbereich aufzutragen und danach die Fläche in Grünland umzuwandeln.</p> <p>Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für das Schutzgut Boden ist zu überarbeiten. Es zeichnet sich ab, dass kein vollständiger schutzgutbezogener Ausgleich zu erzielen sein wird und das verbleibende Defizit schutzgutübergreifend zu kompensieren sein wird.</p>	<p>In Abstimmung mit dem LRA wird auf den Flurstück 2365 vorgesehen die Ackerfläche im Hangbereich mit dem überschüssigen Oberboden aus dem Plangebiet zu verbessern und den Acker in Grünland umzuwandeln. Die E-/A-Bilanz wurde entsprechend neu erstellt. Das ermittelte Defizit beim Schutzgut Boden mit dem Überschuss beim Schutzgut Arten/Biotope ausgeglichen.</p>	Berücksichtigung durch Änderung der Planung und E-/A-Bilanz
wie vor	<p>Es wird angeregt, bei den Vermeidungsmaßnahmen die Beschränkung des Baufeldes bei den Erschließungsarbeiten aufzunehmen. Der Arbeitsbereich sollte klar abgegrenzt werden, z.B. durch Bodenmieten, die nicht befahren werden. Die Bereiche außerhalb sind vom Baubetrieb aus-</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahmen wurden im Textteil hinzugefügt.</p>	Berücksichtigung

	zusparen.		
Regierungspräsidium Stuttgart vom 21.09.2016	Bezugnahme auf Stellungnahme vom 02.05.2016, ansonsten keine weiteren Bedenken gegen die Planung		Kenntnisnahme
Zweckverband Wasserversorgung Ostalb, Unitymedia BW GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, wpd Windmanager Technik Nachbargemeinden: Geislingen, Gerstetten, Lauterstein	Keine Bedenken		Kenntnisnahme

Der Gemeinderat der Gemeinde Böhmenkirch hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.12.2016 als Satzung beschlossen.

Bürgermeisteramt Böhmenkirch, 14.12.2016