



GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : 003 (UNTERBÖBINGEN)
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SOMMERRAIN WEST“

Verfahren gemäß § 13b BauGB

ANERKANNT: BÖBINGEN AN DER REMS, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 14.06.2021

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de
Proj. Nr. BO19026
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	PLANGEBIET	3
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0	RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	ERSCHLIESSUNG	8
5.3	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	8
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
5.6	GRÜNORDNUNG	12
6.0	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	13
6.1	BELANGE DER UMWELT	13
6.2	SONSTIGE BELANGE	16
6.3	MAßNAHMEN	16
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	17
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	17

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Böbingen an der Rems liegt an der Bundesstraße B 29 im Bereich des oberen Remstals, etwa auf halber Strecke zwischen Aalen und Schwäbisch Gmünd und hat ca. 4.500 Einwohner. Die überaus reizvolle Lage und die günstige Verkehrsanbindung haben eine ausgewogene Infrastruktur entstehen lassen. Dabei sind viele neue Wohngebiete, aber auch gewerbliche Ansiedlungen entstanden.

Trotz der verkehrsgünstigen Lage und des dadurch bedingten Bevölkerungswachstums hat Böbingen seinen ländlichen Charakter bis heute bewahrt. Verkehrsanbindungen bestehen über die B 29 nach Westen in Richtung Schwäbisch Gmünd bzw. Osten nach Aalen, über die Landesstraße L 1162 nach Heubach und in Richtung Bartholomä / Heidenheim sowie die L 1157 in Richtung Leinzell. Böbingen hat einen eigenen Bahnhof, an dem mindestens jede Stunde Züge nach Stuttgart und Aalen abfahren.

Regionalplanerisch liegt Böbingen an der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen sowie in der Randzone des Verdichtungsraumes Aalen / Heidenheim. Die Gemeinde ist zwar nicht als zentraler Ort ausgewiesen, aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse jedoch als weiterer Siedlungsbereich definiert. Böbingen ist im Rahmen der Zugehörigkeit zur Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein dem Unterzentrum Heubach sowie dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd zugeordnet.

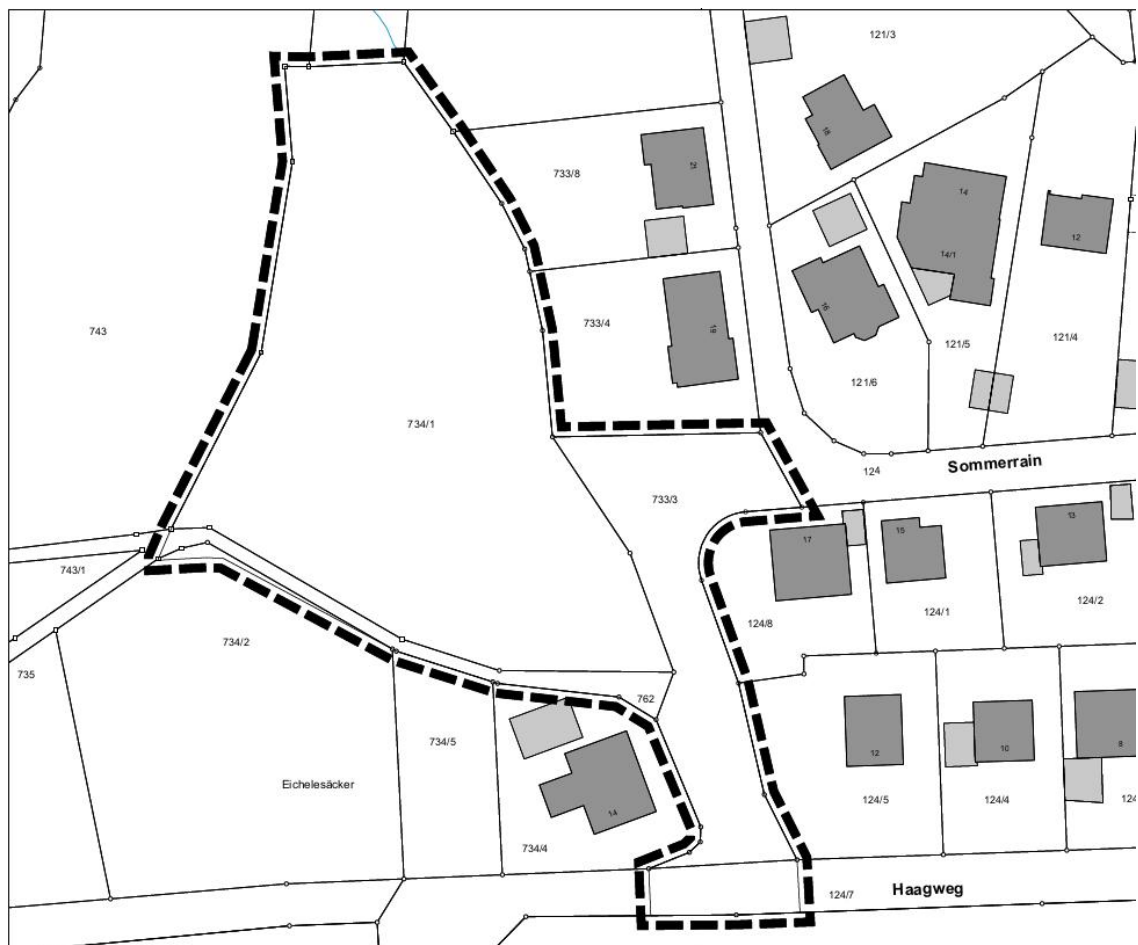


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterböbingen im Bereich des nördlich ansteigenden Talhanges des Remstales auf ca. 388,0 m ü. NN Höhe. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein kleines Waldgebiet und der Haagbach, der von Norden kommend das Plangebiet am östlichen Rand quert. Südöstlich und östlich grenzt das Gebiet an den bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde an, im Westen bestehen landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen. Südwestlich grenzt der Park + Ride – Parkplatz des Böbinger Bahnhofes an, südlich davon verläuft ein Wirtschaftsweg sowie die Bahngleise der Remsbahn. Das Gebiet befindet sich unmittelbar nördlich des Bahnhof Böbingen und ca. 800 m Luftlinie vom Rathaus entfernt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände ist im Plangebiet im Wesentlichen nach Süden geneigt. Es fällt von der nordwestlichen Ecke des Plangebiets zur südöstlichen Ecke des Plangebiets auf 150 m Länge um ca. 8,6 m, was einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 5,5 % entspricht. Die Neigung ist dabei unterschiedlich zwischen ca. 5,5 und 22%.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist durch die Gesteinsschichten der Liasplatten über Rems und Lein geprägt und gehört zur Stufenlandschaft des Albvorlandes.

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Löwenstein-Formation mit Stubensandsteinen und Trossingen Formation mit Knollenmergel. Die aufgeschlossenen Tone und Sande sind quartäre Verwitterungsdeckschichten. Die Schichten des Knollenmergels sind bekannt für ihre Neigung zu Rutschungen und Hangbewegungen.

In Abhängigkeit von jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen muss jedoch lokal und temporär mit Schicht- und Sickerwasserzutritten in den Deckschichten sowie an den Festgesteinen gerechnet werden.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke – 733/3 (Straße Sommerrain) 734/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 734/2 (Park&Ride-Anlage), 762 und 124/7(Haagweg). Siehe dazu Bild 1.

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind im Eigentum der Gemeinde. Die als Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche ausgewiesenen Flächen sollen verkauft werden.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 0,52 ha
<i>Bestand</i>	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,40 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,08 ha
Wirtschaftsweg	ca. 0,02 ha
Grünfläche	ca. 0,02 ha
<i>Planung</i>	
Wohnbauflächen	ca. 0,30 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,13 ha
davon versiegelte/teilversiegelte Flächen	ca. 0,11 ha
davon Verkehrsgrünflächen	ca. 0,02 ha
Grünflächen privat	ca. 0,09 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Böbingen an der Rems möchte am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde, zwischen der Straße „Sommerrain“ und dem Haagweg eine Fläche für eine Wohnbebauung entwickeln und den Siedlungsbereich arrondieren. Insgesamt können mit der geplanten Bebauung eine städtebauliche Qualität und eine geordnete Entwicklung des Gebiets am Ortsrand gewährleistet werden.

Mit der Planung des Plangebiets, das im westlichen Bereich von Unterböbingen im Übergang zur freien Landschaft liegt, möchte die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche auch einen landschaftsverträglichen Siedlungsabschluss schafft.

Aufgrund der derzeit fehlenden Baumöglichkeiten in der Gemeinde ist es im öffentlichen Interesse das Plangebiet unter Berücksichtigung einer städtebaulich geordneten Entwicklung als Wohngebiet zu entwickeln. Die Gemeinde Böbingen an der Rems hat auch aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage an der Entwicklungsachse des Remstales mit einer guten Verkehrsanbindung grundsätzlich eine gute Standort-Qualität für Wohnansiedlungen.

Da die Gemeinde zum einen selbst keine Bauplätze mehr hat und zum anderen auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen keine, beziehungsweise nur noch sehr bedingt von privaten Eigentümern Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss die Gemeinde neue Wohnbauflächen, insbesondere für Mehrfamilienhäuser schaffen. Die Nachfrage ist sehr hoch und der Bedarf kann derzeit nicht mehr erfüllt werden. Daher benötigt die Gemeinde dringend Flächen zur Ausweisung von Bauland für junge Familien.

Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, rechtskräftig seit dem 08.01.1998, liegt Böbingen an der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen. Obwohl der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zukommt, besitzt der Ort den Status des weiteren Siedlungsbereichs, womit eine Bevorzugung bei der Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten verbunden ist. Das Plangebiet ist im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen und grenzt östlich unmittelbar an Siedlungsbereich. Unmittelbar südlich grenzen die Bahnlinie und ein Haltepunkt mit P+R-Anlage an. In einiger Entfernung befinden sich nördlich und westlich zudem schutzbedürftige Flächen für die Erholung sowie ein regionaler Grünzug, die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

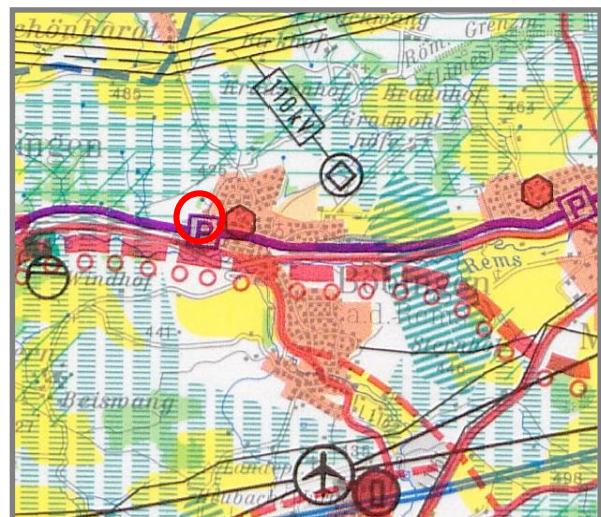


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

Im Rahmen der laufenden Fortschreibung des FNP-Verfahrens, in dem die geplante Erweiterungsfläche (W1.0) mit einer Fläche von ca. 0,52 ha als geplante WA-Fläche vorgesehen ist, hat die Region der Erweiterung im Grundsatz zugestimmt.

Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu Bild 2.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die Gemeinde Böbingen an der Rems gilt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Rosenstein“, rechtswirksam seit dem 05.01.2006.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Mischgebietsfläche Bestand,
- Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- östlich angrenzend Wohnbauflächen Bestand,
- nördlich und westlich angrenzend Außenbereich - Flächen für die Landwirtschaft;
- südlich angrenzend gemischte Gebiete (M), gewerbliche Bauflächen (G);

Siehe dazu Bild 3 auf Seite 6.

Mit Datum vom 27.04.2017 hat die Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein die Aufstellung der 10. Änderung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Böbingen an der Rems beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Plangebietsfläche als geplantes Wohngebiet (W 1.0) ausgewiesen. Die frühzeitige Beteiligung hat mittlerweile stattgefunden und die öffentliche Auslegung erfolgt im Juni / Juli 2021. Bisher sind keine erheblichen Bedenken gegen die Erweiterungsfläche vorgebracht wurden, sodass das geplante Wohngebiet grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Siehe dazu Bild 4 unten.

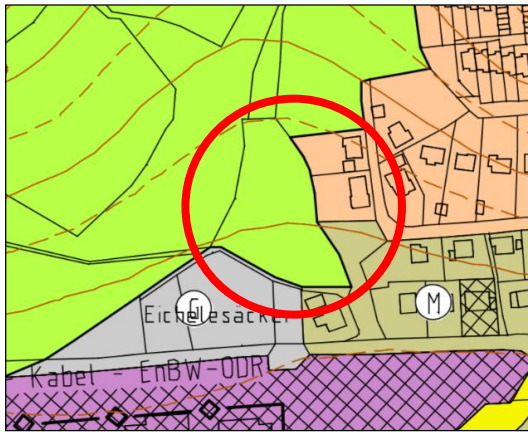


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006

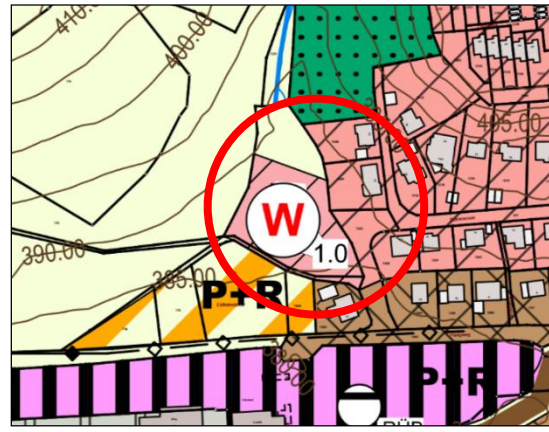


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im östlichen Randbereich des Plangebiets besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Siechen" vom 17.05.1938. Der Bebauungsplan betrifft geringfügig den Geltungsbereich des Plangebiets und weist hier eine Verkehrsfläche aus. Weitere Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet liegt angrenzend an den Bereich „Magere Flachland-Mähwiese im Burz westlich Böbingen“, Nr. 6510800046034765. Außerhalb des Plangebiets, im nördlichen Bereich besteht ein Biotop „Bachlauf W Böbingen“, Nr. 271251360178.

Weitere Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung nicht vorhanden. Altlasten oder Altablagerungen sind ebenfalls nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit noch als Grünland genutzt. Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft die Straße „Sommerrain“ als Erschließungsstraße für den angrenzenden Siedlungsbereich. Diese hat im Geltungsbereich eine Breite von ca. 5,5 m und keinen Gehweg. Im südwestlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 762) besteht ein ehemaliger Wirtschaftsweg, der früher teilweise als Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung diente. Aufgrund der geringen Breite kann dieser heute nicht mehr selbständig genutzt werden. Von Norden nach Süden quert ein kleines verdoltes Gewässer, der Haagbach, das Plangebiet. Er wird unmittelbar nördlich des Plangebiets in einem Einlaufbauwerk gefasst und verläuft dann im östlichen Grundstücksbereich bis zur Straße Sommerrain, wo er dann innerhalb der Verkehrsfläche in Richtung Süden die Bahnlinie unterquert. Im Plangebiet stehen einige wenige Obstbäume. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet mit Ausnahme eines kleinen Gewächshauses, das sich südlich vom angrenzenden Flurstück 733/4 befindet, nicht vorhanden.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Nordöstlich, östlich und südöstlich des Plangebiets grenzen bestehende Wohnbaugebiete mit überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäusern an. Die Bebauung nordöstlich des Plangebiets und

nördlich der Straße Sommerrain ist größtenteils durch 2½ - geschossige Einfamilienhäuser überwiegend mit Satteldächern geprägt. Südöstlich vom Plangebiet und südlich von der Straße Sommerrain bestehen meist Einfamilienhäuser mit 1½ Geschossen, die teilweise auch mit Flachdächern ausgeführt sind. Im südlichen Bereich des Plangebiets besteht, östlich von der Straße Sommerrain, ein 2½ - geschossiges Einfamilienhaus mit einem Satteldach.

Südwestlich vom Plangebiet besteht eine Park + Ride - Anlage des Böbinger Bahnhofs sowie die Bahnlinie und der Bahnhof. Als Erschließung der Park + Ride - Anlage dient der Haagweg, der von der ca. 200 m östlich entfernten Kreisstraße K 3267 entlang der Bahnlinie führt.

Nördlich des Gebiets befindet sich Wald und an seinem Randbereich verläuft der Haagbach, dessen Gewässerverlauf auch als Biotop „Bachlauf W Bobingen“ Biotopnummer 271251360178 ausgewiesen ist.

Westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die den Übergang in die freie Landschaft darstellen. Die Fläche ist als „Magere Flachland-Mähwiese im Burz westlich Böbingen“, Nr. 6510800046034765 bezeichnet.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen für die Gemeinde Böbingen.

Es wurde eine städtebauliche Voruntersuchung durchgeführt, in der eine bauliche Entwicklung des Plangebiets geprüft wurde. Zunächst wurde auf Basis einer ersten Grundlagenerhebung, einer Ortsbegehung und der erhobenen Grundlagendaten eine Bestands- und Konfliktanalyse erarbeitet.

Als Zwangspunkte und Konflikte konnten ermittelt werden:

- Abstand zum Wald;
- Anschluss an die Straße „Sommerrain“;
- Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung;
- topografische Verhältnisse durch die Neigung des Geländes;
- bestehende Grundstücksstruktur;
- Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Artenschutzrechtliche Belange.

Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden verschiedene städtebauliche Ideen entwickelt, die in die vorliegenden städtebaulichen Entwürfe eingearbeitet wurden (siehe Bilder 5 - 7).



Bild 5: Variante 1 (unmaßstäblich)



Bild 6: Variante 2 (unmaßstäblich)



Bild 7: Variante 3 (unmaßstäblich)

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof und der vorhandenen Nachfrage war es bereits Vorgabe der Gemeinde hier eine angemessene verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen.

Da es in der Umgebung bereits einige Flachdächer gibt, sind hier im Zusammenhang mit der städtebaulichen Situation gerade bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern begrünte Flachdächer angedacht. Mit seinem modern gestalteten Gebäudeensemble kann das kleine Baugebiet hier städtebaulich für die gesamte Siedlung einen interessanten Abschluss bilden und die dringend erforderlichen Wohnungen schaffen.

Da das Plangebiet im nördlichen Bereich an den Wald angrenzt, muss hier in der Regel nach § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg ein Abstand von 30 m eingehalten werden. Um im Plangebiet eine sinnvolle Wohnbebauung zu ermöglichen, soll dieser auf 26 m reduziert werden. Die Reduzierung des vorgegebenen Waldbabstandes wird bei Beurteilung der vorherrschenden Windrichtungen im Raum sowie der nur geringen Waldfläche, die den Regelabstand unterschreitet für angemessen erachtet. Eine Haftungsausschlusserklärung ist ggf. vorzusehen, auf den Hinweis im Textteil unter Ziffer 4.14 wird verwiesen. Die Waldbabstandsfläche ist größtenteils als private Grünfläche ausgewiesen.

Resultierend aus der gegebenen topografischen und verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der neuen Wohnbebauung von Osten über die bestehende Straße Somerrain an. Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt berücksichtigt worden.

Auf der Grundlage der oben genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 ERSCHLIESSUNG

Als Haupteerschließungsstraße für das Plangebiet dient die Straße „Somerrain“, die am östlichen Rand des Plangebiets verläuft. Sie mündet in ihrem südlichen Bereich in den Haagweg ein, der zur Bahnhofstraße führt und den Anschluss an die überörtliche Kreisstraße gewährleistet. Die Straße „Somerrain“ soll mit der Bruttobreite 6,15 m und einem 1,5 m breiten Gehweg ausgebaut werden. Damit kann auch eine fußläufige Anbindung des Gebietes gewährleistet werden.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Wohnweg 1, der als Mischverkehrsfläche und mit einer Wendemöglichkeit für PKW vorgesehen ist. Der Wohnweg 1 hat eine Länge von ca. 30 m und ist mit einer Bruttobreite von 5,80 m angedacht. Für die Herstellung der Verkehrsflächen sind die erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Einzeichnungen im Lageplan festgesetzt (in der Regel Neigung 1 : 2) bzw. sind diese grundsätzlich auch ohne Einzeichnung im Lageplan Angleichungen bis zu 1,50 m Tiefe entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Die Parkierung für das neue Wohnquartier kann größtenteils in einer südlich des Wohnwegs gelegenen Tiefgarage vorgesehen werden, die sich hier unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse anbietet. Die Zufahrt erfolgt von der Straße „Somerrain“ unmittelbar an der südwestlichen Ecke des WA und ist entsprechend als Zu- und Abfahrt in eine Tiefgarage definiert. Sonstige Anschlüsse von Tiefgaragen sind nicht zulässig. Im Bereich des Wohnweges 1 ist die Anlegung von Stellplätzen möglich. Vom Wohnweg 1 aus ist zur Bewirtschaftung der nördlich liegenden privaten Grünfläche und vor allem als Zuwegung zum Bach und dessen Einlaufbauwerk am nördlichen Rand des Plangebiets ein ca. 3,0 m breiter Streifen als Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Böbingen ausgewiesen. Diese hat damit das Recht den verdolten Haagbach mit seinen Anlagen zu unterhalten.

Südwestlich grenzt die Park + Ride – Anlage des Bahnhofs an das Plangebiet an. Zufahrten zum Wohngebiet sind von dort nicht zulässig, was durch entsprechende Planzeichen im Lageplan definiert ist. In der südwestlichen Ecke ist eine Fläche als Feldweg ausgewiesen, die die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichert, die früher über den Wirtschaftsweg auf Flurstück 762 erfolgte. Ein fußläufige Anbindung zur freien Landschaft ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Flächen nicht vorgesehen.

Bezüglich der sonstigen Infrastruktur wird auf die Ausführungen in Kap. 7.0 verwiesen.

5.3 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Das geplante Wohngebiet ist wie in Kap. 3.2 dargestellt, nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Unter Berücksichtigung der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans und der Ausweisung des geplanten Baugebiets als Wohnbaufläche W1.0 kann das Baugebiet jedoch faktisch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Weiter ist im vorliegenden Fall eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausreichend.

Wie bereits unter Ziffer 2.0 erläutert, hat die Gemeinde Böbingen keine Bauplätze, insbesondere auch für Mehrfamilienhäuser anzubieten. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Böbingen immer wieder innerörtliche Potenzialflächen in Wohnbauland, auch für Mehrfamilienhäuser umwandeln können (wie z.B. im Bereich Adlergasse) und damit den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Um ein ausreichendes Angebot für Bauinteressenten anbieten zu können, muss die Gemeinde daher neue Wohnbauflächen schaffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB bedarf es hier hinsichtlich des dringenden Bedarfes dennoch keines detaillierten Flächenbedarfsnachweises im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung, wie es das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur in seinem Papier vom 15.02.2017 fordert.

Im Plangebiet ist eine Nachverdichtung für ca. vier Gebäude vorgesehen. Damit können im Plangebiet insgesamt bis zu 35 Wohneinheiten geschaffen werden. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit ist mit bis zu 75 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Bei einem Brutto-Bauland von ca. 0,4 ha ergibt sich eine Einwohnerdichte von bis zu 187 Ew/ha, sodass die raumordnerisch gewünschten Orientierungswerte gut eingehalten sind.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und Erfordernissen werden die geplanten Siedlungsflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässig sind dabei gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können unter Berücksichtigung der Lage des Plangebiets gem. § 4 Abs.3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden dem Charakter des Wohngebiets widersprechen und sollten aufgrund ihrer Versorgungsfunktion und Erreichbarkeit besser im Ortszentrum bzw. in besser angebundenen Lagen angesiedelt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachform/Dachneigung (siehe Kap. 5.5) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im gesamten Plangebiet Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Ergänzend dazu ist im Lageplan die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) als Obergrenze festgesetzt, diese sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmt und berücksichtigen auch die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander und zur Einfügung in das bestehende Gelände gewährleistet werden. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet GRZ = 0,4, wodurch eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden kann. Ebenfalls im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit soll den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten am westlichen Siedlungsrand Rechnung getragen werden. Mit der vorgesehenen Grundflächenzahl wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht, die im Rahmen des gesetzlichen Anspruchs auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. Eine kleine Fläche im südöstlichen Randbereich des festgesetzten Wohngebiets WA wird als Erweiterungsfläche dem angrenzenden Flurstück 734/4 (Haagweg 14) zugeschlagen. Da dort keine baulichen Anlagen möglich sind, wird der Bereich nur als WA ausgewiesen. Die Fläche soll dem Eigentümer die Einfahrt in das Garagengebäude sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Zusätzlich zu den großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen können diese ggf. noch mit untergeordneten Bauteilen im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO sowie mit An- bzw. Vorbauten wie Wintergärten, Nebenräumen als Energiepuffer, Eingangsvorbauten, Balkone und Terrassen bis 6 m Breite um bis zu 2,5 m überschritten werden. Weiter sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen allgemein Dachvorsprünge bis 1,0 m Tiefe sowie die der jeweiligen Nutzung zugeordneten

baulichen Anlagen wie Einhausungen für Fahrräder und Müllbehälter usw. zulässig. Die Entfernung von Nachbargrenzen bzw. von öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie offene Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Dabei müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den mit TGa bezeichneten Flächen zulässig. Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind für die Tiefgarage nur begrenzt zulässig, siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.2.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies entspricht heute auch nicht mehr dem Stand der Technik. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen. Im östlichen Randbereich ist zur verdolten Führung des Haagbachs ein Leitungsrecht (LR 1) festgesetzt. Ein weiteres Leitungsrecht (LR 2) verläuft von Norden aus am westlichen Rand des Plangebiets bis zur Park + Ride - Anlage und dient zur Abführung von ggf. beim Starkregen anfallenden Oberflächenwassern des Haagbachs. Innerhalb dieser Fläche soll eine Mulde als 2. Abflussebene von Oberflächenwasser angelegt werden. Die detaillierte Lage des LR 2 in der privaten Grünfläche ist in der Verbindung mit endgültigen Gelände zu modellieren. Weiter ist im nordöstlichen Bereich ein Geh- und Fahrrecht für die Gemeinde Böbingen vorgesehen, das der Unterhaltung des Einlaufbauwerks für den Haagbach auf Flurstück 733/2 dient.

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch verschiedene Lärmimmissionen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, beeinträchtigt. Unter diesem Aspekt wurde vom Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die dem Bebauungsplan in Anlage 3 beigelegt ist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die die ermittelten Lärmkonflikte minimieren. Für die möglichen Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch den Gewerbelärm wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde deutlich, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nacht geringfügig überschritten werden. Für die südliche Gebäudefront des Wohngebiets sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) sollen gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikations- und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Die Schallschutzmaßnahmen sind in Form von geeigneter Grundrissgestaltung zu treffen d. h. eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume an den der Lärmquelle abgewandten Fassaden. Sofern die Anforderungen nicht durch geeignete Grundrissgestaltung erfüllt werden können, werden in schutzbedürftigen Räumen (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) schallgedämmte mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls ist der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster durch die Erstellung eines Lüftungskonzeptes zu gewährleisten.

Nebenanlagen sind im Plangebiet soweit es sich um Gebäude handelt zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aus ortsgestalterischen Gründen sind solche Anlagen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt, in den verbleibenden nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur bis 20 m³ umbautem Raum zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten vorsehen.

Im Plangebiet ist eine private Grünfläche als Grünanlage festgesetzt. Dabei kann die Fläche insbesondere als Spielwiese mit Spielgeräten und Sitzplätzen angelegt werden. Die Fläche ist dabei mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Damit soll die Fläche für die späteren Bewohner zur Naherholung dienen. Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. I.5.6 bzw. II.5.0).

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zu den

Gebäudehöhen, zur Gestaltung der Stellplätze, Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft ist die Fassadengestaltung nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind nur ausnahmsweise zur passiven Energienutzung zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind die teilweise zulässigen nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Staffeldachgeschosse vom darunterliegenden Hauptbaukörper entsprechend farblich und/oder im Material abzusetzen.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement bei den Gebäuden sind die Dächer. Als Dachformen sind im Plangebiet Flachdächer sowie alternativ auch geneigte Dächer bis 45° zulässig. Damit wird insgesamt den Anforderungen an eine individuelle Gestaltung der im Gebiet geplanten Vorhaben Rechnung getragen. Hinsichtlich dieses relativ großen Spektrums an Möglichkeiten ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen erforderlich. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung usw. nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Dachaufbauten sind nur bei geneigten Dächern ab 35° Dachneigung im 1. Dachgeschoss zulässig. Weitere Vorschriften zur Dacheindeckung, zur Gesamtlänge und zu den Abständen berücksichtigen die gestalterischen Belange.

Um einer verunstaltenden Art der Anbringung von Solaranlagen auf den Dächern entgegen zu wirken, sind an Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik gewisse Anforderungen definiert, die sich auf die verschiedenen Dachformen beziehen. Dabei sind bei geneigten Dächern über 15° Dachneigung keine aufgeständerten Anlagen zulässig, bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° sind neben einer maximalen Höhe von 1,00 m über der Dachfläche auch entsprechende Abstände zum Dachrand einzuhalten. Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen Abweichungen von den o.g. Vorschriften zugelassen werden, sofern die Anlagen sich in die Gesamt der Dachfläche einfügen, maximal 15 % der jeweiligen Dachfläche und eine Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Damit können die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt werden und verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade hier im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft von großer Bedeutung. Dabei sind hinsichtlich der Topographie unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, die im Lageplan gekennzeichnet sind. Sie liegen im östlichen Bereich bei maximal 9,25 m, im restlichen Plangebiet bei Gebäudehöhen von bis zu 12,75 m. Damit kann den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Den jeweiligen Maßbezugspunkt stellt dafür die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe dar.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der versiegelten Flächen Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind Tiefgaragen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen. Dabei ist die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden. Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und/oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen. Damit kann u.a. ein Beitrag zur landschaftlichen Einbindung und eine Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet gewährleistet werden.

Weiter Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Aufschüttungen bis zur festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) zulässig. Abgrabungen sind nur bis maximal 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Abgrabungen zugelassen werden. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden.

Einfriedigungen und Stützmauern sind entsprechend den topografischen und gestalterischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich bei einer Gestaltung als Hecke oder Holzzaun nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mit dem Wandfuß ist jedoch ein Abstand von mind. 0,30 m zur Randstein-Hinterkante einzuhalten.

Dabei dürfen nur einheimische Hecken und Laubgehölze verwendet werden. Als Zäune sind hinsichtlich des dörflichen Charakters nur Holzzäune zu verwenden, Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen zulässig. Zum Außenbereich sowie zum Feldweg ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze einzuhalten und die Fläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze als Wiese einzusäen. Damit soll den landwirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen werden. Stützmauern sind an den Grenzen zum Außenbereich aus landschaftsgestalterischen Gründen unzulässig. Auch die Mülltonnen-Standplätze sind aus gestalterischen Gründen und des öffentlichen Interesses so anzulegen, dass sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der nicht an den örtlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden darf, sondern in den Haagbach eingeleitet werden muss.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung des neuen Wohngebiets in die freie Landschaft.

Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- bestehende landschaftliche und topografische Verhältnisse,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung usw.,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche. Diese ist als Grünanlage zu gestalten. Zulässig sind hier z.B. Spielwiese, Sandplatz, Wippen, Spielhütte, Spiel- und Kriechtunnel sowie Sitzplätze. Dabei ist die Fläche mit heimischen Sträuchern wie Bluthartriegel, Hasel, Felsenbirne, Holunder und Sanddorn zu bepflanzen. Notwendige Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Art vorzunehmen. Weiter ist dort gemäß dem festgesetzten Leitungsrecht 2 die Mulde zum Schutz des Wohngebiets vor eindringendem Hochwasser anzulegen (Textteil Ziff. 1.9.1).
- Pflanzgebot für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets mittelkronige Laubbäume der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind in begründeten Fällen bis zu 5,00 m zulässig (Textteil Ziff. 1.13.1).
- Pflanzgebot (PFG) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16 cm bei Laubbäumen bzw. mind. 12 cm bei Obstbäumen betragen. Festgesetzte Einzelbäume können auf die erforderliche Anzahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden (Textteil Ziff. 1.13.2).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.13.3).
- Pflanzbindung für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets Einzelbäume zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer. Flach- und flachgeneigte Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen (Textteil 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Tiefgaragen sind aus gestalterischen Gründen sowie zur Reduzierung der versiegelten Flächenanteile mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm Dicke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren. Die Ausbildung der Begrenzungswände von Tiefgaragen als Mauer oberhalb des geplanten Geländes ist nur zulässig, sofern diese intensiv begrünt werden durch eine Vorpflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und/oder durch eine Wandbegrünung mit heimischen Kletterpflanzen. Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).

- Gestaltungsvorschriften für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Mülltonnen-Standplätze (Textteil Ziff. 2.4.1 und 2.4.2).

Mit den genannten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt eine angemessene Einbindung des Plangebiets in die Umgebung, so dass die Belange von Natur und Landschaft in der Planung angemessen berücksichtigt sind.

Insgesamt wird auf die detaillierten grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. 6.0 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Auf Grund des Erfordernisses der Weiterentwicklung des Gemeinde Böbingen und der Einbeziehung einer geringfügigen Außenbereichsfläche zur Arrondierung des Siedlungsgebietes wird der Bebauungsplan als 13b-Verfahren durchgeführt.

Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt für das ausgewiesene Wohngebiet hier ca. 1.200 m².

Da alle sonstigen Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, können für das geplante Baugebiet die planungsrechtlichen Grundlagen im Rahmen eines Verfahrens nach § 13b BauGB geschaffen werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Durch die Planung gehen ca. 0,30 ha intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen verloren. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden größtenteils als Grünland genutzt. Teilweise führen auch bereits bestehende Straßen am Rand des Plangebiets. In der Umgebung schließt sich Wohnbebauung an. Die bestehenden Verkehrsflächen können teilweise zur Erschließung des neuen Wohngebiets herangezogen werden.

Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark und im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Biotope. Im Umgriff des Geltungsbereichs liegt Teil des nach § 32 BNatSchG geschützte Biotop Nr. 271251360178 „Bachlauf W Böbingen“ und die FFH - Mähwiese „Magere Flachland – Mähwiese im Butz westlich Böbingen“ Nr. 6510800046034765.

Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine Stellungnahme eines Fachgutachters eingeholt (siehe Anlage 2). In dieser wurden die Artengruppen Säuger, Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Auf Grund der Größe des Plangebietes und ihrer intensiven Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist die Artenvielfalt im Geltungsbereich nicht hoch.

Entlang des südexponierten Waldrandes ist ein Vorkommen der Waldeidechse durchaus möglich, wobei hier das Plangebiet einen gewissen Abstand einhält. Insofern sind Konflikte auch hier ausgeschlossen. Aufgrund der Tatsache, dass die Abstandsfläche zum Wald nicht überbaut werden darf, sind hier keine Konflikte zu erwarten. Reptilien, Amphibien und nach FFH-Richtlinie geschützte Insekten können auf Basis des Habitatpotenzials für die überbaute Fläche unter Berücksichtigung des Waldabstands ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse ist eine temporäre Quartiernutzung von Rindenspalten anzunehmen. Die Fläche ist jedoch nur als Nahrungsraum von Bedeutung, ein essentielles Nahrungshabitat kann aber ausgeschlossen werden. Bei der Brutvogelfauna wurde nur der Feldsperling kartiert. Der Verlust des Brutvorkommens des Feldsperlings wird durch die Exposition einer Nisthilfe kompensiert.

Die vorhandene Flora ist relativ artenarm und dadurch insgesamt nicht wertgebend. Durch die Planung werden 2 Obstbäume betroffen, die reichliche Spalten oder Totäste aufweisen. Die bestehende angrenzende FFH-Mähwiese ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Die Fläche des Plangebiets wurde bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Belange des Bodens werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz ist im Textteil unter Ziffer 4.4 aufgeführt.

Schutzgut Wasser

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs grenzt der offene Bachlauf des Haagbachs an. Der Haagbach verläuft verdolt durch das Plangebiet Richtung Rems.

Das Gelände fällt mit einer durchschnittlichen Neigung von ca. 5 % in südliche Richtung zum Remstal ab und da der Boden relativ wenig wasserdurchlässig ist, ist bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Daher sind ggf. Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der Nutzung als Wohngebiet ergeben sich auf das Schutzgut aber keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Böbingen an der Rems ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 7 - 8 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 1.050 mm.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Hauptortes Böbingen am ansteigenden nördlichen Talhang zum Höhenzug zwischen Rems im Süden und Lein im Norden.

Hinsichtlich der Lage am Rande des Siedlungsbereiches sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion nur bedingt sowie als Kaltluftabflussbahn nicht wesentlich von Bedeutung. Da jedoch ausreichend große Freiflächen in der Umgebung bestehen und Böbingen keine thermischen Vorbelastungen bestehen, sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Siedlungskörpers von Unterböbingen und wird nordöstlich, östlich, südöstlich und südlich von Bebauung umschlossen. Lediglich in Richtung Nordwesten und Westen grenzt die freie Landschaft an. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und dem angrenzenden Wald im Norden sowie der Größe des Plangebiets ist eine landschaftliche Einbindung nicht vorgesehen. Die Vorbelastungen des Schutzgutes sind insgesamt als gering einzustufen.

Bezüglich der Belange der Erholung ist das Plangebiet mit seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und dem Gesichtspunkt, dass keine öffentlichen Wege betroffen bzw. verändert werden, für die Naherholung / Erholung nicht von erheblicher Bedeutung.

Sonstige Schutzgüter

Raumordnerische Belange sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Regionalplans und der Größe des Plangebietes nicht betroffen.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 13b BauGB sinnvoll ist, solche Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, einer nachhaltigen Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Neue Erschließungsanlagen sind nur in geringfügigem Maß erforderlich und ohne großen Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Wohnraum für die dringend erforderliche Eigenentwicklung der Gemeinde geschaffen werden. Insgesamt ergeben sich durch die Planung nur geringe Beeinträchtigungen für die Belange von Natur und Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Grundsätzlich können die Belange von Tieren und Pflanzen in der Planung größtenteils berücksichtigt werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können für alle Tiergruppen ausgeschlossen werden, sofern die Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Für Fledermäuse ist in Plangebiet eine temporäre Quartiernutzung von Rindenspalten anzunehmen. Möglich Konflikte lassen sich durch Exposition von Spalten und Kleinhöhen kompensieren. Als einziger Brutvogel konnte er der Feldsperling kartiert werden. Für das betroffene Brutvorkommen im Obstbaum ist ein Nistkasten vorzusehen.

Für Fledermäuse und Brutvögel sind Zugriffsverbote ausgeschlossen und damit keine Maßnahmen erforderlich. Dies bedeutet insgesamt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht gefährdet ist und die Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht planungsrelevant sind.

Schutzgut Lärm

Im Plangebiet bestehen Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm der Bundesstraße und der Bahnlinie. Dazu kommen noch Immissionen des südlich der Bahnlinie gelegenen Gewerbegebiets. Dies wurde im Vorfeld der Planungsüberlegungen bereits durch ein Schalltechnisches Gutachten abgeprüft. Es wurden die durch den Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärm verursachten, auf die schutzbedürftige Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets einwirkenden Geräuschimmissionen ermittelt und nach den aktuellen gültigen Richtlinien beurteilt.

Laut dem schalltechnischen Gutachten vom Büro Gerlinger + Merkle, Schorndorf, muss für alle neu zu erstellenden Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geführt werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde in diesem Gutachten nicht berechnet.

Die vorhandenen Lärmbelastungen überschreiten zwar die städtebaulichen Orientierungswerte de DIN 18005, können jedoch durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend berücksichtigt werden. Auf Schallschutzgutachten als Anlage 3 wir verwiesen.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen. Gemäß des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen die Funktionen des Bodens zu erhalten, vor Belastungen zu schützen und es ist auf einen sparsamen Umgang zu achten.

Flachdächer von Gebäuden sind zu begrünen und alle Hofflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Dies trägt dazu bei, dass die versiegelten Flächen minimiert werden und insbesondere die Belange der Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft positiv beeinflusst werden. Damit können mögliche Beeinträchtigungen reduziert werden.

Weiter ist für den Anteil nicht begrünter Dachflächen eine Regenrückhaltung vorzusehen, um so den direkten Abfluss von Oberflächenwasser zu reduzieren. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung

des Gebiets nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebiets sind nicht beeinträchtigt.

Die Belange von Landschaft und Erholung werden aufgrund der Lage angrenzend an den Siedlungsbereich und im Zusammenhang mit der landschaftlichen Einbindung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand nicht für die Naherholung genutzt.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sowie der bestehenden Nutzung, der umgebenden Bebauung und der teilweise schon versiegelten Flächen finden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild / Naherholung statt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in Zuordnung zum Siedlungsbereich von Böbingen berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Belange sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet liegt gemäß der Flurbilanz in der „Vorrangfläche Stufe II“. Die Fläche wird derzeit nur bedingt landwirtschaftlich genutzt. Dadurch kann man davon ausgehen, dass keine wesentliche landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren geht. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass durch den Verlust der Fläche kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in der Umgebung kann es zu Geruchsbelästigungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß nicht überschreiten. Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt.

6.2.3 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich verändert. Die östlich liegenden Straßen Sommerrain und Haagweg dienen für das kleine Baugebiet als Haupterschließungsstraßen. Aufgrund der relativ hohen Anzahl an geplanten Wohneinheiten sind zwar verkehrliche Auswirkungen zu erwarten, die vorhandenen Straßen sind jedoch für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Die Straße Sommerrain wird noch entsprechend ausgebaut und mit einem Gehweg ergänzt. Insgesamt schafft der zu erwartende Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, durch die geringe Plangebietsgröße nur ein mäßiges Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen. Das bestehende Verkehrsnetz von Böbingen kann diesen zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Genügend Stellplätze sind nachzuweisen. Erhebliche Beeinträchtigungen der verkehrlichen Belange sind nicht zu erwarten.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Bahnhof Böbingen, an dem mindestens jede Stunde Züge nach Stuttgart und Aalen abfahren. Unmittelbar am Bahnhof liegt eine Bushaltestelle, welche ebenfalls eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gewährleistet.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offener Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Möglichkeit zur Begrünung von Dächern und Tiefgaragen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- Gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebot,

- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen können die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege so berücksichtigt werden, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung erfolgen und die Aspekte des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB erfüllt sind.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Für die an das Plangebiet anliegende Straße „Sommerrain“ sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie Abwasser weitestgehend vorhanden. Der bestehende verdolte Bachlauf des „Haagbachs“ ist in der Planung berücksichtigt. Hinsichtlich möglicher Auffüllungen wurde ein Baugrundgutachten erstellt.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Böbingen ist das Baugebiet enthalten. Die Leistungsfähigkeit des Kanals in der Straße „Sommerrain“ ist ausreichend. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im modifizierten Mischsystem. Der Anschluss an die Wasserleitung in der Straße „Sommerrain“ ist vorhanden. Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Grundsätzlich ist jedoch mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.3) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit eine Reduzierung der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Zusätzlich ist eine private Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen.

Teilweise sind Leitungsrechte festgesetzt, die bestehende und geplante Leitungen bzw. Oberflächenwassermulden im Bereich der Privatgrundstücke sichern. Die Einlegung der erforderlichen Leitungen in den öffentlichen Flächen erfolgt im Rahmen von Nutzungsvereinbarungen mit der Gemeinde.

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Wohngebiet, sinnvoll.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Sommerrain West“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Böbingen, angrenzend an die dort gelegene Wohnbebauung und hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, eine an den Ort angrenzende Fläche zu arrondieren und dabei eine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Aufgrund der äußeren Erschließungssituation und des Wohnbedarfs der Gemeinde sind hier insbesondere Bauplätze für Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage sinnvoll. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung der Wohnbaufläche, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt, nicht erheblich beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch entsprechende Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplan entsprechend definiert sind. Ansonsten entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte. Entsprechende Maßnahmen tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine verträgliche Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Böbingen schafft.

Insgesamt kann mit der geplanten Bebauung eine gute städtebauliche Qualität und eine geordnete Entwicklung des Gebiets am Ortsrand gewährleistet werden.