



GEMEINDE : BÖBINGEN AN DER REMS
GEMARKUNG : BÖBINGEN AN DER REMS
FLUR : (2) OBERBÖBINGEN
KREIS : OSTALBKREIS

ANLAGE 1



B E G R Ü N D U N G

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„BUCHER STRASSE-OST“

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

ANERKANNT : BÖBINGEN / REMS, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 19.07.2021

Kalmus

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 21WB034
Kennung: 252a

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSBERICHT	3
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 (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1 ALLGEMEINES	6
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	7
5.3 UMWELTBERICHT	8
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	8
6.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	8
6.2 SONSTIGE BELANGE	10
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	11
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	11

PLANUNGSBERICHT

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 sich Böbingen seinen ländlichen Charakter bis heute bewahrt. Verkehrsanbindungen bestehen über die B 29 nach Westen in Richtung Schwäbisch Gmünd bzw. nach Osten in Richtung Aalen, über die Landesstraße L 1162 nach Heubach und in Richtung Bartholomä / Heidenheim sowie die L 1157 in Richtung Leinzell. Darüber hinaus bestehen noch einige Gemeindeverbindungsstraßen zu Teilorten der Umgebung. Böbingen hat einen eigenen Bahnhof, an dem mindestens jede Stunde Züge nach Stuttgart und Aalen / Eilwangen abfahren.

Regionalplanerisch liegt Böbingen an der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen sowie in der Randzone des Verdichtungsraumes Schwäbisch Gmünd. 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: Übersichtslageplan unmaßstäblich

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft ein Flurstück in Oberböbingen an der Bucher Straße. Dieses befindet sich auf einer Höhe von ca. 424 m ü.NN, unmittelbar angrenzend an den Friedhof von Oberböbingen und Luftlinie ca. 1,2 km südlich der Ortsmitte (Rathaus).

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände des Plangebietes fällt von Südosten nach Nordwesten zur Bucher Straße hin leicht und relativ gleichmäßig mit einem durchschnittlichen Gefälle von ca. 3,3% ab. Insgesamt ist im Geltungsbereich ein Höhenunterschied von etwa 2,0 m festzustellen.

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

Das Plangebiet betrifft im Hauptort Böbingen das Flurstücks 1385/1 der Flur 2 der Gemarkung Böbingen und hat eine Fläche von ca. 0,17 ha.

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Böbingen an der Rems möchte am südlichen Ortsrand von Oberböbingen, zwischen der Bucher Straße, dem Friedhof Oberböbingen und dem letzten Gebäude entlang der Bucher Straße eine Baulücke schließen und dort eine Fläche mit Wohnbebauung entwickeln und dadurch den Siedlungsbereich arrondieren. Dazu ist vorgesehen, mit einer Ergänzungssatzung in diesem Bereich zwei Bauplätze bereit zu stellen, die sich städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügen.

Da die Gemeinde zum einen selbst derzeit keine Bauplätze mehr vorhalten kann und zum anderen auch auf den meisten innerörtlichen Flächenpotentialen keine, beziehungsweise nur noch sehr bedingt von privaten Eigentümern Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden können, muss die Gemeinde neue Wohnbauflächen, auch im Segment der Einfamilienhäuser schaffen. Die Nachfrage dafür ist in Böbingen aufgrund der attraktiven Wohnsituation sehr hoch und der Bedarf kann wie erwähnt nicht mehr erfüllt werden. Daher benötigt die Gemeinde dringend Flächen zur Ausweisung von Bauland für junge Familien.

Das hier zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt zwischen dem letzten Gebäude des bisherigen Siedlungsbereichs an der Bucher Straße und dem Friedhof von Oberböbingen und wird bisher als Garten genutzt. Defacto stellt der Bereich eine Baulücke dar, die aber aufgrund der umgebenden Nutzung und der planungsrechtlichen Situation als Außenbereich anzusehen ist, weshalb die Schaffung von Planungsrecht dringend erforderlich ist. Unter diesem Aspekt möchte die Gemeinde Böbingen auf dem Flurstück 1385/1 die Möglichkeit zum Bau von zwei Wohngebäuden schaffen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen zu können.

Die hier eingebrachte Erweiterung im südlichen Siedlungsrandbereich ist gewählt, da sie einerseits für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden soll und sich die Bauvorhaben dort andererseits harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einfügen. Weiterhin sind an diesem Standort insgesamt nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich von Böbingen ist daher die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan der Region Ostwürttemberg, verbindlich 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 nördlich unmittelbar an Siedlungsbereiche an. Südlich besteht ein regionaler Grünzug, der den Übergang von Siedlungsbereich zu Außenbereich definiert. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Nutzung einer Baulücke stellt das Plangebiet eine endgültige Ausformung des Siedlungsbereichs dar. Siehe Bild 2.

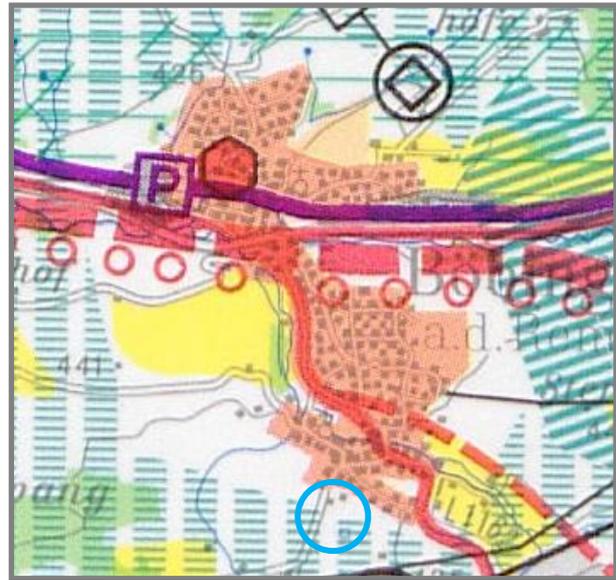


Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Böbingen an der Rems gilt der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Rosenstein“, rechts-wirksam seit dem 05.01.2006. Dort ist der vorgesehene Geltungsbereich der Satzung bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es bestehen im Flächennutzungsplan für die Umgebung folgende weitere Darstellungen:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft,
- Bestehende gemischte Bebauung,
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof,
- 20 KV Stromfreileitung.

Insgesamt verschiebt sich der planerische Innenbereich durch die Aufstellung der Satzung geringfügig nach Süden.

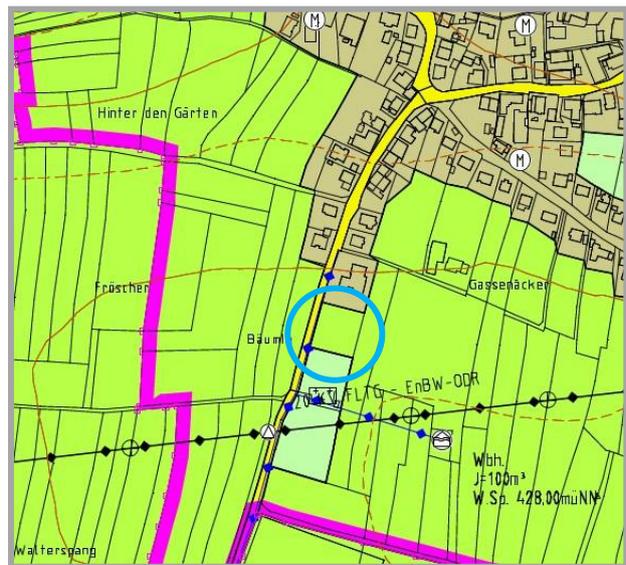


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2006

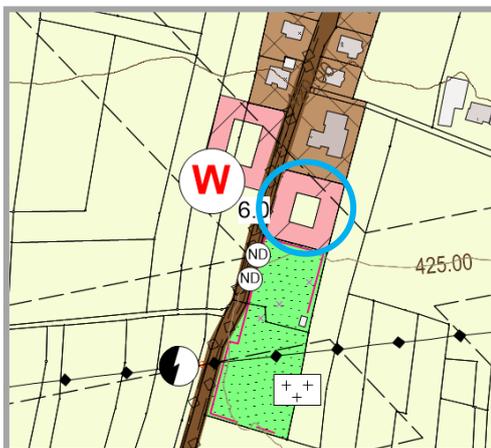


Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030

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 Juli / August 2021. Bisher sind keine erheblichen Bedenken gegen die Erweiterungsfläche vorgebracht worden, sodass das geplante Wohngebiet grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung bestehen keinerlei Bebauungspläne oder sonstige Satzungen.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Die Flächen des Plangebiets selbst sowie in die unmittelbare Umgebung befinden sich in keinem Schutzgebiet und es bestehen keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotope. Allerdings sind südlich des Plangebiets im Bereich des Friedhofs zwei Linden als Naturdenkmal Nr. 81360090004 kartiert.

Unmittelbar südlich des Plangebiets bestehen die Flächen des Friedhofes von Oberböbingen. Gemäß § 8 Bestattungsgesetz Baden-Württemberg ist mit Gebäuden, die nicht der Friedhofsnutzung dienen, ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Weitere Fachplanungen, Schutzgebiete oder zu berücksichtigende Zwangspunkte sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Der Bereich der Bucher Straße in Böbingen hat sich historisch als einzeilige Bebauung entlang der Straße mit unterschiedlichen Nutzungen und Gebäudetypen entwickelt. Neben der Wohnnutzung und vereinzelter Landwirtschaft haben sich auch kleinteilig Dienstleistungen und freie Berufe dort als Nutzungen etabliert. Öffentliche Einrichtungen, Läden oder Lokale sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Es bestehen noch wenige landwirtschaftliche Nebengebäude, jedoch dominieren Wohngebäude mit Sattel- und vereinzelt Walmdächern. Die Gebäude sind dabei meist 2 ½ -, teilweise auch 3 ½ - geschossig und weisen unterschiedlich große Hausgärten auf. Der Bereich Bucher Straße ist nur untergeordnet an den ÖPNV angebunden.

Das Plangebiet selbst ist bisher ebenfalls als Hausgarten genutzt und weist neben gärtnerischen Nutzungen einige größere, aber nur teilweise heimische Bäume sowie verschiedene Hecken und einen kleinen Schuppen auf.

Die Umgebung des Plangebiets besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei sich im Übergang zum Siedlungsbereich auch Streuobst vorzufinden ist. Südlich besteht der Friedhof Oberböbingen mit Aussegnungshalle, Grabfeldern, Einfriedungen, Stellplätzen und einer nutzungstypischen Durchgrünung. Diese sowie die Siedlungsbereiche im Norden und Westen tragen dazu bei, dass das Plangebiet nur in Richtung Osten eine Fernwirkung entfalten könnte.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von zwei Bauplätzen sowie die städtebaulich geordnete Entwicklung entlang der Bucher Straße vor allem unter dem Aspekt einer abschließenden Ausformung des Siedlungsbereichs. Auf Grundlage der unter Ziffer 2.0 genannten Planungsziele und der situationsbedingten Voraussetzungen soll im Rahmen der Ergänzungssatzung ein klar abgegrenztes Baurecht im Sinne des § 34 BauGB für zwei neue Gebäude von Bauinteressenten ermöglicht werden. Das in Frage kommende Flurstück 1385/1 steht für diese Zwecke zur Verfügung.

Im Hinblick darauf ist die vorliegende Satzung als Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB definiert. Diese Satzung legt hier die zukünftige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest und schafft die Baumöglichkeit für zwei Wohngebäude.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bucher Straße, die das Plangebiet mit der Ortsmitte von Böbingen sowie in südlicher Verlängerung mit dem Heubacher Ortsteil Buch verbindet. Beide Bauplätze können unmittelbar über die Bucher Straße angefahren werden, so dass hier keine neuen Verkehrserschließungen erforderlich sind.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan vollständig als Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, soll aber im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die tatsächliche Nutzung als Hausgarten und die umgebenden Nutzungen mit Siedlungsbereichen schaffen die Möglichkeit hierfür.

Eine Art und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Die mögliche bauliche Entwicklung hat sich vor allem auch an den dörflichen Gegebenheiten der Bestandssituation zu orientieren. Dennoch sind Baugrenzen und eine festgesetzte Bauweise für Einzelhäuser erforderlich, um die städtebaulich wesentlichen Belange der Einfügung der Vorhaben in die Umgebung zu gewährleisten. Aufgrund der mäßig bewegten Topographie wird aber ein unterer Maßbezugspunkt festgesetzt, an dem sich die Gebäudehöhen orientieren müssen. Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Baumöglichkeit und zur Kompensation des Eingriffs sind die östlichen Randflächen entlang der Grundstücksgrenze entsprechend dem Pflanzgebot durch die Anpflanzung von Laubgehölzgruppen als Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind im Plangebiet als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig. Hinsichtlich des Spektrums an Möglichkeiten zur Dachgestaltung ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen erforderlich. Siehe dazu unten. Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur gedeckte rote, graue / schwarze und braune Farbtöne zulässig. Somit orientiert sich die Dachdeckung an der bereits bestehenden Bebauung und passt sich besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° 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.

Ein weiteres städtebaulich wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude ist die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe. Dies ist gerade hier im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie bei der Festsetzung eines gewissen Spektrums an Dach- und Gebäudetypen von großer Bedeutung.

Für das Plangebiet sind unterschiedliche auf die Haustypen mit Flachdach, mit flachgeneigten Dächern bis 45° abgestimmte Gebäudehöhen festgelegt. Dabei ist bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m einzuhalten. Für Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis 15° gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m und für Gebäude mit steiler geneigten Dächern zwischen 15 und 45° Dachneigung beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,50 m. Damit kann den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Zielen und Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Die Bezugshöhe ist dabei der festgesetzte untere Maßbezugspunkt (UMBP).

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Zwingend vorgesehen ist die private Rückhaltung der Dachflächenwässer bei unbegrüntem Dächern in einem Pufferbehälter, der ein Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ je 100 m² angeschlossener Dachfläche haben muss. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der aufgrund eines fehlenden Oberflächenwasserkanals in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden muss.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Ergänzungssatzung „Bucher Straße-Ost“ dient dazu die planerische Grenze zwischen Innen- und Außenbereich für einen Teilbereich am südlichen Ortsrand von Böbingen zu regeln. Dabei soll die Möglichkeit zur Schließung einer Baulücke unter Einbeziehung der bestehenden Strukturen geschaffen werden. Damit kann der Siedlungskörper des Ortes hier langfristig sinnvoll arroundiert werden und es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt. Die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise sind jedoch nicht anzuwenden, da hier durch die konkreten Bauwünsche für zwei Wohnhaus hinterlegt sind und der Bedarf damit bereits nachgewiesen ist.

Die vorliegende Ergänzungssatzung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung von zwei Einfamilienhäusern auf einem Privatgrundstück in Ergänzung zu bestehenden Wohngebäuden schaffen. Es besteht bereits ein konkretes Bauinteresse, sodass eine Bebauung der Flächen nach Rechtskraft der Satzung gesichert ist. Die Gemeinde möchte dieses private Bauinteresse von jungen Familien unterstützen, auch da in Böbingen derzeit keine sonstigen Bauflä-

chen für diese Art der Bebauung zur Verfügung stehen. Diesem Anliegen wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

5.3 UMWELTBERICHT

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen dieser Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 6 wird verwiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

6.1.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Planung gewährleistet neben einer lokalen Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich eine Ergänzung der Bebauung für den Eigenbedarf von Böbingen und stellt daher ein öffentliches Interesse dar.

6.1.2 BESTANDBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum östlichen Albvorland. Von Natur aus würde hier ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald wachsen. Diese sind durch die bestandsprägenden Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*) gekennzeichnet. Der Planbereich befindet sich auf einem Höhenrücken zwischen Schlierbach und Klotzbach, der im Geltungsbereich selbst eher flach geneigt ist. Biotopstrukturen sind zwar nicht direkt durch den Geltungsbereich der Satzung betroffen, in Form der als Naturdenkmal geschützten Linden am Friedhofseingang (Nr. 81360090004) bestehen jedoch schützenswerte Einzelstrukturen in der Nachbarschaft. Diese werden aber durch die zukünftigen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen werden bisher als Garten mit einigen Bäumen, teilweise heimische Laubgehölze, aber auch standortfremde Nadelgehölze und Hecken genutzt. In der südöstlichen Ecke befindet sich ein Geräteschuppen. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde in den letzten Jahren auch bereits ein neues Wohngebäude errichtet. Die landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung werden überwiegend als Acker, teilweise aber auch als Grünland bewirtschaftet. **Nach einer Begehung ist davon auszugehen, dass geschützte Arten durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.**

Durch die Bereitstellung neuer Flächen für eine Bebauung ergeben sich hier insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, da bisher nicht bebaute Flächen versiegelt bzw. beansprucht werden. Dabei gehen in kleinerem Rahmen Bodenfunktionen ganz oder teilweise verloren.

Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse werden aufgrund der nur geringen Veränderungen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in der geplanten Größenordnung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft und Klima“. Durch die Lage des Plangebiets sind unter Berücksichtigung der geplanten und der vorhandenen Eingrünung, keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Eine rechnerische Bilanzierung wird im Hinblick auf die Übersichtlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik sowie dem Fehlen definitiver Festsetzungen für die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Satzung im Sinne des § 34 BauGB zu genehmigen ist, verzichtet.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Den Belangen der Friedhofsnutzung mit entsprechenden Abständen der Gebäude wird ebenfalls Rechnung getragen.

6.1.3 MASSNAHMEN

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden textliche Festsetzungen definiert.

Grundsätzlich wurde der Standort der geplanten Ergänzung der Bebauung unter orts- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sowie aufgrund der Besitzverhältnisse gewählt. Für die Flächen sind die unter Ziffer 5.0 genannten Bedingungen zur Bebauung zu beachten. Zur Bewältigung der Eingriffe sind für die Schutzgüter folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Eingrünung des Baugebietes:

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist eine gute Einbindung des Gebiets in die Landschaft vorgesehen. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Gehölze als dichter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot - PFG).

- Gestaltung der Bebauung:

Bezüglich des Aussehens zukünftiger Bebauung, ist die Gestaltung des Daches hinsichtlich der Materialien, der Dachform, -neigung und -deckung grundsätzlich auf Grundlage ortstypischer Gesichtspunkte festgesetzt. Dachbegrünungen bei flachen und flachgeneigten Dächern sind verpflichtend.

- Pflanzung von Einzelbäumen:

Der ggf. erforderliche Verlust von Bäumen ist zudem mit einer adäquaten Ersatzpflanzung mit einheimischen, solitären Laubbäumen gemäß dem schematischen Lageplaneintrag entlang der Bucher Straße auszugleichen. Ziel ist es, die ortsbildprägende Begleitbegrünung der Bucher Straße zu erhalten und zu fördern. Diese Maßnahme ist im Rahmen des für das Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes nachzuweisen. Auf die Hinweise im Textteil unter Ziff. 5.1 und 5.9 wird verwiesen.

- Schutz des Bodens:

Die Festlegung des unteren Maß Bezugspunktes (UMB) ist unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes erfolgt. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Wenn möglich sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

6.1.4 KONFLIKTANALYSE

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die Ergebnisse der Bestandsbewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung zusammengeführt und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Geringfügiger Verlust von Gartenflächen mit Gehölzbestand im Bereich der geplanten Erweiterung mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung sowie Verlust von einigen Laub- und Nadelbäumen für die Bebauung.
- Geringfügige Zunahme der Störfaktoren durch eine erhöhte Nutzung und Lärmentwicklung.

Der Planungsraum selbst umfasst keine schützenswerten Biotopstrukturen oder Schutzgebiete. Zwei als Naturdenkmal geschützte Linden im Bereich des Friedhofs werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und können in ihrer jeweiligen Ausprägung erhalten werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung überprüft, um hier Verbotstatbestände ausschließen zu können. Die Plangebietsflächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich oder vereinzelt auch als Hausgarten genutzt, es bestehen einige Laubbäume am Rand der Flächen, von denen aber der Großteil im Zuge der Planung erhalten werden kann.

Aufgrund der geringen Anzahl an entfallenden Gehölzen, die zudem nur eine äußerst geringe Habitatstruktur aufweisen sowie der intensiven Nutzung als Grünland / Weiden in geringem Abstand zur Wohnnutzung ist hier nicht davon auszugehen, dass das Gebiet als essentielles Nahrungsbiotop für Fledermäuse und Vögel dient. Hinsichtlich der geringen Flächengröße ist auch von keiner erheblichen Beeinträchtigung von sonstigen geschützten Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Durch das vorgesehene Pflanzgebot zur Eingrünung des Siedlungsrandes und zur Schaffung neuer Strukturelemente wird in gewissem Umfang neuer Lebensraum für Tiere geschaffen. Im Hinblick auf die Flächenausdehnung der Erweiterung ist nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der vorgesehenen Planung zu erwarten.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Schutzgutes „Boden / Fläche“ erfolgt im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG. Dabei werden neben den Nutzungsfunktionen besonders die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe betrachtet.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche:

- Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher un bebauter Fläche

- Unterbrechung der natürlichen Bodenprozesse mit Verdichtungen und Umschichtungen
- Störung und Verdrängung von Bodenlebewesen.

Durch die Planung wird das Schutzgut Boden / Fläche beeinträchtigt, da durch die Nutzung als Bauland die Lebensraumfunktionen sowie die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt eingeschränkt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen hat die geplante Neubebauung jedoch aufgrund ihrer Größe nicht. Zudem sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades geplant. Durch diese können die Beeinträchtigungen auf den Boden reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Durch die Versiegelung, die durch die neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden, treten keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Wasser“ ein.

Das Plangebiet liegt im Bereich der hydrogeologischen Einheit des Unterjura (Grundwassergeringleiter), welche hier überwiegend durch Braunerde-Pelosole überdeckt wird und sich daher sowohl für den Ackerbau, als auch als Grünland oder Weide nutzen lässt.

Durch die Schaffung von neuen Bauflächen erhöht sich grundsätzlich der Oberflächenwasser-Abfluss. Durch die Pflicht zur Herstellung von privaten Pufferbehältern zur Regenrückhaltung und die Möglichkeit zur Dachbegrünung kann ein gewisser Ausgleich geschaffen und die Beeinträchtigungen können minimiert werden.

Aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich die neuen Baumöglichkeiten im unmittelbaren Umgriff zur bereits bestehenden Bebauung befinden und der Landschaftsraum bereits anthropogen überprägt ist. Durch das Gebiet führen derzeit keine Wege für die Naherholung, es bestehen lediglich weiter südlich Feld- und Wirtschaftswege, die für die Naherholung genutzt werden können. Der Ortsrand ist hier bereits zu drei Seiten sehr gut eingegrünt, so dass die Bebauung im Zusammenhang mit den geplanten Festsetzungen keine Fernwirkung entfalten wird. Beeinträchtigungen auf die Naherholung entstehen durch die mögliche Bebauung nicht.

Durch das festgesetzte Pflanzgebot werden Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes mit zusätzlichen Strukturelementen verankert. Die Gebäude passen sich aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gut in das Gelände sowie das durch die angrenzende Bebauung bestimmte Ortsbild ein.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut „Landschaftsbild / Naherholung“ keine wesentlich negativen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima / Luft

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sind von der Planung nicht betroffen. Negative Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung sowie Überbauung und abnehmender Luftzirkulation sind hier nicht zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Siedlungsbereiches ergibt sich hier aus der Lage im Übergang zur freien Landschaft, dabei wird jedoch die vorgesehene geringfügige Neubebauung, das vorhandene Kleinklima nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Bebauung und Versiegelung der Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in dieser Größenordnung keine erhebliche Erwärmung bodennaher Luftschichten, so dass die vorgesehenen Veränderungen in diesem Bereich das Schutzgut „Luft und Klima“ nur wenig erheblich beeinträchtigen.

6.1.5 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Die Planung wird aufgrund nicht genau definierter Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung nur in einer verbal-argumentativen Weise bilanziert. Der Ausgleich wird unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Versiegelungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewertet.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche zusätzliche Lärmbelastungen entste-

hen durch die neuen Baumöglichkeiten nicht. Aufgrund der Zufahrt über die bestehende Bucher Straße sind keine Änderungen der verkehrsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der relativ kleinen Ergänzungsfläche von ca. 0,17 ha kann davon ausgegangen werden, dass landwirtschaftliche Belange nicht negativ betroffen sind. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung kann es zeitweise zu Geruchsbelästigungen kommen, die das zumutbare Maß jedoch nicht überschreiten.

Südlich des Plangebiets befindet sich der Friedhof von Oberböbingen. Von diesem ist mit Wohngebäuden ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Planung eingehalten.

Weitere Belange werden nicht berührt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Für den Planbereich ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz möglich. Allerdings müssen hierfür entsprechend neue Hausanschlüsse verlegt werden. Innerhalb des Geltungsbereich verläuft zudem ein Mischwasserkanal der Gemeinde Böbingen, welcher durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert wird.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Das Dachflächenwasser soll möglichst in privaten Pufferbehältern gesammelt und dann gedrosselt in den westlich in der Bucher Straße verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldedienste kann größtenteils über die vorhandenen Leitungen erfolgen, es sind aber auch für die Versorgung neue Hausanschlüsse zu verlegen.

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde Böbingen voraussichtlich nur geringfügige Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung können hier zwei orts- und landschaftsverträgliche Baumöglichkeiten für die Schließung einer Baulücke an der Bucher Straße zwischen Bestandsbebauung und Friedhof geschaffen werden. Dabei kann die Planung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls positiv gesehen werden, da hier Flächen zur Bebauung definiert werden, die keine neuen Erschließungsanlagen benötigen und den Siedlungsbereich durch die grünordnerischen Festsetzungen harmonisch ergänzen.

Zusammenfassend ist dabei festzustellen, dass aufgrund des konkreten Bauinteresses für die zwei Bauplätze grundsätzlich ein öffentliches Interesse zur Aufstellung der Satzung besteht. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den umgebenden dörflichen Charakter von Oberböbingen und schaffen zudem die Möglichkeit zur Erstellung von modernen Wohngebäuden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich durch die geplante Satzung auch keine nachhaltigen Umweltauswirkungen. Sonstige Konflikte mit übergeordneten Vorgaben und Planungen können ausgeschlossen werden.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.0, 5.0 und 6.0 dieser Begründung wird dabei verwiesen.