

ABWÄGUNGSVORSCHLAG ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
1.	Zweckverband Landeswasser- versorgung, Stuttgart, den 06.07.2021	Die Belange der Landeswasserversorgung sind nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	
2.	Landratsamt Ostalbkreis			
2.1	- Brand- und Katastrophen- schutz, Aalen, den 13.07.2021	Der Aufstellung und Umsetzung des oben genannten Bebauungs- plans kann unter den Voraussetzungen, dass geordnete Lösch- wasserverhältnisse nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 und ord- nungsgemäße Flächen für die Feuerwehr einschließlich Zufahrts- möglichkeiten sowie bei Bedarf Feuerwehraufstell- und Bewe- gungsflächen nach § 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen ge- währleistet sind, zugestimmt werden. Zudem sind die gemäß § 7 (1) Ziff. 1 LBOAVO erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
2.2	- Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, Fachbereich Gewerbeauf- sicht, Aalen, den 17.08.2021 (Herr Schepper, Tel. 07361 503-1736)	Die Gemeinde Böbingen plant die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Nord-Westen von Böbingen. Das Plangebiet be- findet sich nördlich der Bahnlinie Schwäbisch-Gmünd-Mögglingen sowie nordöstlich des Park & Ride-Parkplatzes. Weiter südlich des Plangebietes befindet sich zudem die Bundesstraße B 29 und ein Gewerbegebiet. Die hieraus resultierenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissio- nen, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken wurden im Zuge eines schalltechnischen Gutachtens von der Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH prognostiziert. Diese kommt zu dem Schluss, dass die aus den Schienen-, Straßen- und Parklärmmmissionen resultierenden Be- urteilungspegel an den im Plangebiet befindlichen maßgeblichen Immissionsorten zur Nachtzeit allesamt oberhalb der Orientie- rungswerte der DIN 18005 (45 dB(A) und bis auf einen Immission- sort auch oberhalb der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bun-	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		desimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) liegen. Auch zur Tagzeit wird im Gutachten für die Mehrzahl der Immissionsorte ein Überschreiten zumindest der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert. Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte liegen nach der 16. BImSchV schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vor. Bei Ausweisung von Flächen zur Wohnnutzung, für die mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu rechnen ist, bestehen aus immissionschutzfachlicher Sicht Bedenken. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden dazu passive Schallschutzmaßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung und beispielsweise des Einbaus von Schallschutzfenstern genannt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude sicherzustellen. Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung jedoch zuerst eine Lärm-minderung durch aktiven Schallschutz zu prüfen, wie die im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagene Schallschutzmauer in Schienennähe. Die Realisierung einer solchen aktiven Schallschutzmaßnahme wäre aus Sicht des Sachgebietes Gewerbeaufsicht zu befürworten. Sollte dies auf Grund anderer triftiger Belange der Gemeinde nicht zu verwirklichen sein, kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Neben verschiedenen Belangen ist es vor allem die Kosten-Nutzen-Relation, die bei einer umsichtigen, sachgerecht begründeten Abwägung der widerstehenden Belange beachtet werden muss. Die Kommune wird also hier aufgrund der hohen Lärmimmissionen im besonderen Maße gefordert sein, dem Gebot der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen. Damit die Gemeinde eine solche Abwägung vornehmen kann, sind ihr entsprechend ausgearbeitete Abwägungsinformationen zur Hand zu geben, wie zum Beispiel auch eine Kosten-Nutzen-Untersuchung für sinnvolle aktive Lärmschutzmaßnahmen. Erwähnt sei dabei, dass auch passive Lärmschutzmaßnahmen ne-	Die Herstellung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand wurde seitens des Ingenieurbüros Gerlinger + Merkle überprüft. Dabei wäre ggf. eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 160 m erforderlich. Weiter wurden unterschiedliche Höhen (2, 3 und 4 m) angenommen, um die Wirkungen zu beurteilen. Aus der Berechnung geht hervor, dass die Lärmpegel sich tagsüber um ca. 2-4 dB(A) und nachts um ca. 3- 5 dB(A) verringern würden. Die Kosten der Lärmschutzwand belaufen sich je nach Höhe auf ca. 160.000 – 320.000 €. Da diese jedoch nur für die Neubebauung eine gewisse Lärmabschirmung bringt und der Gesamtsiedlung in diesem Bereich nur eine geringe bzw. keine Entlastung bringt, sind diese hohen Kosten bei der Bewertung der Kosten-Nutzen-Relation nicht gerechtfertigt. Weiter ist auch unklar, ob die Lärmschutzwand auf der schmalen Fläche zwischen Straße und Bahnlinie realisierbar wäre, da die Flächen größtenteils der Bahn gehören und auch die sonstigen Zwangspunkte wie Zugang zum Bahnhof mit Unterführungsbauwerk, Bachlauf usw. zu berücksichtigen sind. Unter diesen Aspekten wird auf aktive Lärmschutzmaßnahmen	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		ben der Einschränkung der Lebensqualität der Bewohner und Planungsfreiheit der Bauherren mit erheblichen Kosten verbunden sein können.	verzichtet und die passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie im Bebauungsplan bereits dargestellt, durchgeführt. Damit können die Belange des Fachbereichs Gewerbeaufsicht des Geschäftsbereichs Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Ostalbkreis nur bedingt berücksichtigt werden.	
2.3	- Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, Aalen, den 17.08.2021 (Herr Mayer, Tel. 07961 567-3425)	<u>Abwasserbeseitigung</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. Das Plangebiet ist im AKP Böbingen enthalten. <u>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz</u> Die vorgesehene 2. Abflussebene führt, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, im Falle einer Überflutung mit wild abfließendem Hangwasser zu einer Umleitung des Wassers gegenüber den bestehenden Verhältnissen. Die Abflussebene endet unmittelbar oberhalb des Parkplatzes des Bahnhofes Böbingen. Es ist zu klären, ob dadurch ein Verstoß gegen §37 WHG vorliegen würde. Die Abflussverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil Dritter verändert werden. Wäre dies aus Gründen des Allgemeinwohls oder der Wasserwirtschaft erforderlich, müsste die Untere Wasserbehörde eine Abweichung vom o.g. Verbot zulassen und ggf. Entschädigungsleistungen festsetzen. <u>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</u> Dem Bebauungsplan wird fachtechnisch zugestimmt. <u>Altlasten und Bodenschutz</u> Bodenschutzkonzept - A=0,52 ha: Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar (einschließlich Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.	Keine Abwägung erforderlich. Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die 2. Abflussebene zur P+R-Anlage führt, die im Eigentum der Gemeinde Böbingen an der Rems ist. Die 2. Abflussebene dient zum Schutz der Wohnbauflächen im Plangebiet und des Grundstücks Haagweg 14 vor Überflutungen, die bei ungünstigen Verhältnissen bzw. bei Starkregenereignissen vom Haagbach bzw. von der westlich liegenden Fläche (Außenbereichsfläche) vorkommen können. Von einer erheblichen Benachteiligung Dritter gemäß § 37 WHG kann nicht ausgegangen werden. Ggf. ist das Parken auf der P+R-Anlage mit dem Hinweis „Parken auf eigene Gefahr!“ zu kennzeichnen. Keine Abwägung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die genannte gesetzliche Grundlage hier nicht wirksam ist, da die zur Versiegelung vorgesehenen Flächen nur ca. 0,3 ha betragen. Trotzdem sind gemäß den Hinweisen im Textteil unter Nr. 4.4 die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist. Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.	Damit können die Belange des Geschäftsbereichs Wasserwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis in der Planung nur teilweise berücksichtigt werden.	
2.4	- Geschäftsbereich Landwirtschaft, Aalen, den 17.08.2021 (Herr Reiß, Tel. 07961 9059-3630)	Der o. a. Bebauungsplan soll auf einer landwirtschaftlich teilweise als Dauergrünland genutzten Fläche realisiert werden. Im rechtskräftigen FNP ist der überplante Bereich überwiegend als WA und nur ein kleinerer Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Wirtschaftsfunktionenkarte der Flurbilanz Baden-Württemberg ist dieser Bereich als Grenzflur ausgewiesen. Beansprucht werden ca. 0,52.ha LF. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13 b BauGB ausgeführt werden. Externe Eingriffsausgleichsmaßnahmen, die weitere landwirtschaftliche Fläche beanspruchen, sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich. Da Landwirtschaftsfläche überplant wird, bestehen aus fachlicher Sicht zunächst grundsätzliche Bedenken. Aufgrund der o. a. Ausführungen und der geringen Flächeninanspruchnahme können diese Bedenken im vorliegenden Fall zurückgestellt werden.	Keine Abwägung erforderlich.	
2.5	- Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung Aalen, den 17.08.2021 (Herr Kuhn, Tel. 07361 503-5445)	Im Bebauungsplan sind die Flurstücksnummern 124/5 und 762 der Gemarkung Böbingen, Flur 3 nicht vollständig lesbar. Außerdem ist die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 762 innerhalb vom Geltungsbereich nicht dargestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Lageplan zum Bebauungsplan wird entsprechend eingearbeitet. Damit sind die Belange Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Geoinformation und Landentwicklung in der Planung berücksichtigt.	
2.6	- Geschäftsbereich Naturschutz, Aalen, den 17.08.2021 (Herr Hügler, Tel. 07361 503-1872)	<u>Artenschutz</u> Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde erstellt (Büro VISUALÖKOLOGIE, 10.09.2020). Die vom Artenschutzgutachter vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme (Rodungsfrist Gehölze)	Keine Abwägung erforderlich.	

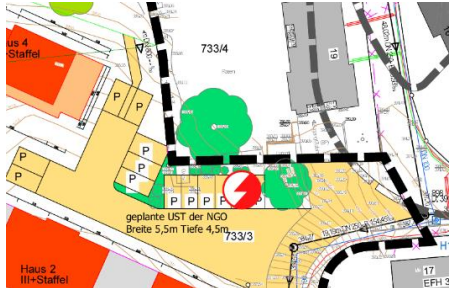
NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		und die CEF-Maßnahmen (Exposition von 2 Fledermausspaltenkästen und 2 kleinere Fledermaushöhlen für Fledermäuse und 1 Nisthilfe für den Feldsperling an Gebäuden oder Bäumen) wurden in den Textteil des o. g. Bebauungsplan übernommen (s.a. Textteil, Seite 4, Ziffern 1.10.1 und 1.10.2). Die untere Naturschutzbehörde schließt sich dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung an. Bei Realisierung der, in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt. Die Fledermausquartiere und auch die Feldsperlingsnisthilfen sollten nach Möglichkeit in die Fassaden der neuen Gebäude integriert werden. Die Fledermausquartiere und die Feldsperlingsnisthilfe sind dauerhaft zu unterhalten / pflegen. <u>Hinweis</u> Die unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans angrenzende, europarechtlich geschützte Magere Flachlandmähwiese „Magere Flachlandmähwiese im Burz westlich Böbingen“, Nr. 6510800046034765, mit Erhaltungszustand C, darf durch die Erschließungsarbeiten für den o. g. Bebauungsplan nicht beeinträchtigt werden und ist deshalb über den Zeitraum der Erschließung / Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln (z. B. Bauzaun) vor Beeinträchtigungen zu schützen.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	
2.7	- Geschäftsbereich Kreisbrandmeister, Aalen, den 17.08.2021 (Herr Uhl, Tel. 07361 503-1092)	Der Aufstellung und Umsetzung des oben genannten Bebauungsplans kann unter den Voraussetzungen, dass geordnete Löschwasserverhältnisse nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 und ordnungsgemäße Flächen für die Feuerwehr einschließlich Zufahrtsmöglichkeiten sowie bei Bedarf Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 LBOAVO und VwV Feuerwehrflächen gewährleistet sind, zugestimmt werden. Zudem sind die gemäß § 7 (1) Ziff. 1 LBOAVO erforderlichen Mindestabstände einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
2.8	- Geschäftsbereichen Wald und Forstwirtschaft	Es werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt	Keine Abwägung erforderlich.	
2.9	- Verkehrsinfrastruktur	Es werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.	Keine Abwägung erforderlich.	
2.10	- Geschäftsbereichs Straßenverkehr	Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs Straßenverkehr wird baldmöglichst nachgereicht.	Keine Abwägung erforderlich.	
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart, den 23.07.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Im Textteil zum Bebauungsplan, Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 1.8, Führung von Versorgungsleitungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 7.0 Ver- und Entsorgung, wird festgelegt, dass nur unterirdische Bauweisen u.a. für Fernmeldedienste, zulässig sind. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen. Aus den genannten § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG ist die Regelung zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien nicht enthalten. Dies betrifft eher § 68 Absatz 3 Sätze 5 und 6 TKG. Darin wird auf die Abwägung der Interessen der Wegebausträger und der Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze sowie der städtebaulichen Belange hingewiesen. Die städtebaulichen Aspekte wären in diesem Bebauungsplan die geplante verdichtete Bebauung und die angrenzende bestehende Bebauung. Die Argumentation der Deutschen Telekom widerspricht auch der Aussage aus dem § 68 Absatz 3 Satz 6 TKG, in dem erläutert wird, dass zugunsten der Verlegung der oberirdischen Leitungen vorrangig vereinzelt stehende Gebäude	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Telefonnummer 0800 33 01903 oder unter der Internetadresse „https://www.telekom.de/hilfe/bauherren/ihr-hausanschluss " so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.	oder kleine Gebäudeansammlungen sprechen und dort im Rahmen der Abwägung positiv beurteilt werden könnte. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB kann in einem Bebauungsplan die Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsleitungen festgelegt werden. Dies sieht das Baugesetzbuch im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Das vorliegende Plangebiet liegt unmittelbar im Innenbereich und stellt derzeit eine Baulücke dar. Die bestehenden Leitungen (in den umliegenden Straßen) sind bereits unterirdisch verlegt und aus wirtschaftlichen, aber insbesondere aus städtebaulichen Gründen wäre es hier nicht sinnvoll die neuen erforderlichen Leitungen oberirdisch zu verlegen. Ein weiteres Argument ist die Tatsache, dass diese Maßnahme nicht dem Stand der Technik entsprechen würde. Im § 68 Absatz 2 Sätze 1 TKG wird auch darauf hingewiesen, dass die Telekommunikationslinien so zu errichten und zu unterhalten sind, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie den anerkannten Regeln der Technik genügen müssen. Unter diesen Rahmenbedingungen besteht in diesem Bereich keine Rechtfertigung einer oberirdischen Verlegung von TK – Linien. Daher sind die Bedenken der Deutschen Telekom nicht nachvollziehbar und können im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.	
4.	Polizeipräsidium Aalen, Stabsbereich Einsatz – Sachbereich Verkehr, Alexander Engler, Aalen, den 26.07.2021	Keine Bedenken aus verkehrssicherheitsrechtlichen Aspekten. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen.	
5.	Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, Aalen, den 27.07.2021	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Es ergehen die Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht: 1. Schutz vor Einbruch — gewerbliche Objekte Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen. Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de. 1.1 Kostenlose Beratung Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis POK Reiner Klotzbücher, Waisenhausgasse 1-3 73525 Schwäbisch Gmünd Tel. 07171/7966503 e-mail: praevention,aalen@polizei.bwl.de 2. Abschlussbemerkung Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Aalen, hier insbesondere das Referat Prävention, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung. Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Informationen an das zuständige Planungs- bzw. Architekturbüro gebeten. Weiterhin halten wir eine Aufnahme der kriminalpräventiven Belange in Verträgen zwischen Eigentümer und Bauträger für sinnvoll.	Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) in diesen Bereichen Abstand genommen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Boden</u> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen <u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. <u>Grundwasser</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt. Für die Errichtung von Erdwärmesonden wird auf die aktuellen „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS) (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft) und den „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (Herausgeber: Umweltministerium Baden-Württemberg, 2005) hingewiesen. Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Der Hinweis wird in den Textteil unter Ziffer 4.7 des Bebauungsplanes übernommen. Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und in den Textteil unter Hinweis Ziffer 4.6 zum Bebauungsplan aufgenommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		<u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauggebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen. <u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert. <u>Allgemeine Hinweise</u> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich Keine Abwägung erforderlich Keine Abwägung erforderlich Damit sind die Belange Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in der Planung berücksichtigt.	
8.	Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH Ellwangen, den 06.08.2021	Für die Stromversorgung in diesem Bereich benötigen wir den Platz für eine neue Umspannstation. Den erforderlichen Platz haben wir Ihnen im beiliegenden Plan dargestellt. Bitte weisen Sie uns einen Platz mit einer Breite von 5,5 m und einer Tiefe von 4,5 m mit Zufahrtsmöglichkeit aus. 	Der Anregung wird gefolgt. Die erforderliche Fläche für den Bau einer Umspannstation wird jedoch auf der südwestlich des Plangebiets liegenden Park & Ride-Anlage seitens der Gemeinde vorgesehen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Bei Berücksichtigung unserer Belange bestehen keine Einwendungen gegen die Verwirklichung des Bebauungsplanes.	Damit sind die Belange der Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies GmbH in der Planung berücksichtigt.	
9.	Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Wirtschaft u. Infrastruktur, Stuttgart, den 11.08.2021	Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Es handelt sich entgegen dem von Ihnen vorgelegten Formblatt nicht um einen entwickelten Bebauungsplan. Dass kein entwickelter Bebauungsplan vorliegt, wird aus Ziffer 3.2 der Begründung deutlich. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet wird zwar im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Rosenstein – Teilfortschreibung für die Gemeinde Böbingen an der Rems – berücksichtigt. Bis zu deren Genehmigung kann das Plangebiet aber nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Wir bitten darum, das Formblatt zukünftig korrekt auszufüllen. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird und gemäß den textlichen Festsetzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, verweisen wir zudem auf den Beschluss des VGH München v. 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382. Danach ist die Gemeinde gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies wird damit begründet, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden können. Aufgrund der Angaben im Formblatt und dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.	Keine Abwägung erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden im Textteil als nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ausgewiesen. Auf Grund der oft im Nebenerwerb gewerblich tätigen Bewohner der Wohngebiete sollen jedoch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig belassen werden. Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung: Die Planung mit verdichteter Bebauung wird aus raumordnerischer Sicht, auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, ausdrücklich begrüßt. Hinzuweisen ist dennoch auf PS 5.3.2 (Z) LEP, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind: <u>Abt. 3 Landwirtschaft</u> Frau Cornelia Kästle Tel.: 0711/904-13207 Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de <u>Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen</u> Herr Karsten Grothe Tel. 0711/904-14242 Karsten.Grothe@rps.bwl.de <u>Abt. 5 Umwelt</u> Frau Birgit Müller Tel.: 0711/904-15117 Birgit.Mueller@rps.bwl.de <u>Abt. 8 Denkmalpflege</u> Herr Lucas Bilitsch Tel.: 0711/904-45170 Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de <u>Hinweis:</u> Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-rtemberg.de/Themen/Bauen/Bauleitplanung/Seiten/default.aspx). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden zudem gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.	Damit sind die Belange Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft u. Infrastruktur in der Planung teilweise berücksichtigt.	
10.	Handwerkskammer Ulm, den 13.08.2021	Keine Bedenken und Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.	
11.	Deutsche Bahn AG, Karlsruhe, den 16.08.2021	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen die Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Der Zugang zum Bahngelände sollte, für das Notfallmanagement, jederzeit möglich sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.		
12.	VG Rosenstein Baurechtsbehörde, Heubach, den 17.08.2021	Zum Bebauungsplan Sommerrain West möchten wir wie folgt Stellung nehmen: <u>Textliche Festsetzungen</u> 1.17 Nebenanlagen sind nur bis 20 m³ zulässig, das ist ziemlich wenig, verfahrensfrei wären zumindest 40 m³. Was ist mit Pools inkl. Überdachung? 1.2 Zum Maß der baulichen Nutzung ist nur die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse im Textteil aufgeführt. Im Plan ist aber eine EFH und eine Gebäudehöhe festgelegt, die vermutlich eine maximale Höhe der baulichen Anlage darstellt.	Die Gemeinde Böbingen an der Rems hat in Ihren neuen Bebauungsplänen die Überbauung der Fläche mit Nebenanlagen auf 20 m³ beschränkt. Erfahrungsmäßig wird dieser Wert in Allgemeinen Wohngebieten als ausreichend angesehen. Differenzierte Regelungen über Pools mit Überdachungen sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Wie im Textteil Punkt 2.2 erläutert, sind im Plangebiet entsprechend den Eintragungen im Lageplan maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der im	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		Warum ist das in der ÖBV geregelt und nicht beim Maß der Nutzung. Was ist mit dieser Höhe gemeint? Firsthöhe bei geneigten Dächern? Sind bei Flachdachbauten Aufbauten für Aufzüge oder Lüftungsanlagen oder aufgeständerte Photovoltaikanlagen zulässig, die diese maximale Höhe überschreiten? 1.4 Hier werden maßgebliche Überschreitungen der Baugrenzen ermöglicht, mit der Vorgabe, dass der Mindestabstand zu Nachbargrenzen mind. 2m betragen muss. Bauordnungsrechtlich wird ggf. ein wesentlich größerer Abstand notwendig sein. Wir bitten darum, darauf hinzuweisen oder ist aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich ein geringerer Abstand als in der LBO vorgeschrieben vorgesehen? 1.7 Es ist nur eine einzige Zufahrt zu einer Tiefgarage vorgesehen, obwohl in Verlängerung des Wohnweges auch unterirdische Flächen für Tiefgaragen gibt, d.h. die Tiefgarage soll das Gebiet	Lageplan festgesetzten Erdgeschoss Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Zur Konkretisierung der Planung wurden Regelungen sowohl bei planungsrechtlichen Festsetzungen als auch bei örtlichen Bauvorschriften vorgesehen. In einem Bebauungsplan kann gemäß § 17 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung planungsrechtlich entweder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Bei einer Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse können die Gebäudehöhen daher nur im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach der LBO festgesetzt werden. Wie im Textteil festgesetzt, gilt die im Lageplan dargestellte Gebäudehöhe für alle Dachformen, also auch für die Firsthöhe bei geneigten Dächern. Gemäß dem Bebauungsplan sind bei Flachdächern allgemein keine technischen Anlagen, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen, zulässig. Nur Solaranlagen dürfen laut dem Textteil zum Bebauungsplan im Zusammenhang mit den erforderlichen Abständen vom Rand des Daches die Höhe des Gebäudes um maximal 1,00 m überschreiten. Nach § 5 Abs. 7 LBO darf die Abstandsfläche 2,5 m nicht unterschreiten. Der Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze bezieht sich, wie im Textteil Punkt 1.4 beschrieben auf die untergeordneten Teile im Sinne von § 5 Abs.6 Nr. 1 und 2 LBO. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen unter dem Punkt 1.4 entsprechend ergänzt: „Die Entfernung von Nachbargrenzen bzw. von öffentlichen Verkehrsflächen muss dabei mindestens 2 m betragen, sofern sonstige Festsetzungen wie Pflanzgebote usw. nicht berührt werden. Die grundsätzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO sind zu beachten“. Da Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa bezeichneten Flächen zulässig sind,	

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
		komplett unterbauen oder wie sollte das nördliche Baufenster erreicht werden? Je nach Gestaltung der Tiefgarage könnte die Festsetzung „offene Bauweise“ dann problematisch werden. Auch wird es kaum möglich sein, eine so riesige Tiefgarage mit den unterschiedlichen EFHs zu vereinbaren 2.4.1 Sind Aufschüttungen auch auf der privaten Grünfläche zulässig oder nur im Bereich des ausgewiesenen WA? Dürfen Aufschüttungen im Bereich der Leitungsrechte vorgenommen werden? Sind diese Aufschüttungen/max. Höhe gleichzusetzen mit den Geländeböschungen vor Tiefgaragenwänden (Punkt 2.3). 2.4.2 Aus den Erfahrungen anderer Bebauungspläne bitten wir zu überprüfen, ob die restriktiven Festsetzungen für Einfriedungen in dieser Form tatsächlich gewünscht sind und auch durchgesetzt werden sollen.	könnte dadurch ggf. fast das gesamte Plangebiet mit Tiefgaragen unterbaut werden. Dies ist aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu erwarten. Der Textteil wird unter Punkt 1.3 zur Klarstellung mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt, dass Tiefgaragen nicht angerechnet werden. Eine entsprechende Erläuterung wird in die Begründung aufgenommen. Die Aufschüttungen sind gemäß Ziffer 2.4.1 auch in privaten Grünflächen allgemein zulässig. Die textliche Festsetzung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt. Innerhalb der Leitungsechte sind Aufschüttungen zulässig, sofern diese gemäß den obigen Ausführungen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet bzw. innerhalb der Privaten Grünfläche liegt. Dabei soll beim Leitungsrecht 2 auch die Funktionsfähigkeit der Mulde gewährleistet werden. Die Aufschüttungen zur Integration in das bestehende Gelände werden durch die Festsetzungen unter Punkt 2.4.1 berücksichtigt. Die Festsetzungen für Einfriedungen sind seitens der Gemeinde gewünscht und sollen in der Form belassen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die o.g. Klarstellungen im Textteil nur redaktionelle Änderungen sind, die keine erneute Auslegung erforderlich machen. Damit können die Bedenken und Anregungen der VG Rosenstein zumindest teilweise berücksichtigt werden.	

Aufgestellt: Mutlangen, den 15.10.2021 – WO / Pi / La

LK&P.

LK&P. INGENIEURE GBR

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Böbingen

NR.	BEHÖRDE / DATUM	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLAG VERWALTUNG UND PLANER	BEMERKUNGEN
-----	-----------------	----------------	---	-------------