



**2. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
Baugebiet Nr. 11 – „Im Lehen“
an der Bonifatiusstr./ Hofstetter Str. (Kr EI 18)**

Entwurf

Stand: 16.01.2024

Böhmfeld, den..... Nadler, Erster Bürgermeister	
---	--

BBI INGENIEURE GMBH

Friedrichshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon +49 841 9933907-0
Telefax +49 841 9933907-10
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		16.01.2024
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
Verfahrenshinweise		16.01.2024
Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	16.01.2024
Festsetzungen durch Planzeichen		16.01.2024
Planliche Hinweise		16.01.2024
Textliche Festsetzungen		16.01.2024
Detail Schnitt Gebäude	1 : 100	16.01.2024
Übersichtskarte	1 : 10.000	16.01.2024
Anlagen Bebauungs- und Grünordnungsplan		
Umweltbericht (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		16.01.2024
Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		03.05.2021
Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		16.01.2024
Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten vom 27.11.2015 (hooock farny ingenieure)		24.06.2019
Immissionschutztechnisches Gutachten vom 04.08.2021 (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure)		17.08.2021
Genehmigungsplanung Grundriss KG OG (Architekturbüro Kolbinger)		19.01.2021
Genehmigungsplanung Grundriss EG (Architekturbüro Kolbinger)		19.01.2021
Genehmigungsplanung Schnitte (Architekturbüro Kolbinger)		19.01.2021
Genehmigungsplanung Ansichten (Architekturbüro Kolbinger)		19.01.2021
Genehmigungsplan Entwässerung Lageplan (Frey Donabauer Wich mbH – Ingenieurgesellschaft für technische Gebäudeausrüstung)		03.02.2021
Genehmigungsplan Entwässerung Außenanlagen (Frey Donabauer Wich mbH – Ingenieurgesellschaft für technische Gebäudeausrüstung)		03.02.2021
Hydrogeologisches Gutachten zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für das Wasserschutzgebiet		06.02.2017

(Büro Anders & Raum – Sachverständiger für Grundwasser)

bisher gültige Wasserschutzgebietsverordnung
(Zweckverband zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe)

zukünftig gültige Wasserschutzgebietsverordnung
(Büro Anders & Raum - Sachverständiger für Grundwasser)

Wasserrechtsbescheid: Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung
für das Wasserschutzgebiet der Böhmfelder Gruppe für das Baugebiet "Im Lehen",
Gemeinde Böhmfeld (Landratsamt Eichstätt) 26.02.2018

Baugrundgutachten (sYnlab Umweltinstitut) 15.01.2014



**2. Änderung des
Bebauungs- und Grünordnungsplans
Baugebiet Nr. 11 – „Im Lehen“
an der Bonifatiusstr./ Hofstetter Str. (Kr EI 18)**

Entwurf

Stand: 16.01.2024

Begründung

Böhmfeld, den..... Nadler, Erster Bürgermeister	
---	--

BBI INGENIEURE GMBH

Friedshofener Str. 1S
D-85049 Ingolstadt
Telefon +49 841 9933907-0
Telefax +49 841 9933907-10
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



BBI INGENIEURE GMBH

Inhaltsverzeichnis Begründung

I. Begründung zum Bebauungsplan

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Bestehende Bauleitplanung**
- 3. Bedarfsnachweis**
- 4. Bestandssituation**
 - 4.1 bisherige Nutzung, naturschutzfachliche Aussagen
 - 4.2 Lage und Größe des Baugebiets
 - 4.3 vorhandene Bodendenkmäler
 - 4.4 Altlasten
- 5. Planungen und Auswirkungen**
 - 5.1 Straßenerschließung
 - 5.2 Versorgung
 - 5.3 Entsorgung
 - 5.4 Wasserwirtschaft
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Land- und Forstwirtschaft
 - 5.7 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.8 Klimaschutz
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen**
 - 6.1 Bebauungsstruktur
 - 6.2 Flächenermittlung

II. Begründung zur Grünordnung

1. öffentliche Grünflächen
2. naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen
3. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens
4. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
5. Grenzabstände für Gehölzpflanzungen

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Büro Ingolstadt
Friedrichshofener Str. 1S, 85049 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 9933907-0 Telefax: 0841 / 9933907-10
Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung: Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1, 92536 Pfreimd
Telefon: 09606/915447 Telefax: 09606/915448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Gemeinde Böhmfeld

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 11 „Im Lehen“

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Böhmfeld möchte mit der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, das am westlichen Ortsrand von Böhmfeld geplante Allgemeine Wohn- und Sondergebiet „Im Lehen“ zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten ändern. Wesentliche Änderungen sind dabei die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 und eine Verschiebung der Baugrenzen an vereinzelt Stellen. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll durch entsprechend geänderte Festsetzungen zu einer verbesserten Situation für die Bauherren führen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung regeln.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die 2. Änderung ist die erste Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Im Lehen“, mit Satzung i. d. F. v. 25.08.2021 sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit den Feststellungsunterlagen i.d.F.v. 25.08.2021.

Der Beschluss für die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie Anpassung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 12.04.2023 gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans legt mit Festsetzungen und Hinweisen die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereich der 2. Änderung fest. Zur besseren Lesbarkeit der geänderten Festsetzungen und Hinweise, sind diese im Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung im Lageplan in Rot dargestellt.

3. Bedarfsnachweis

Der Bedarfsnachweis wurde bereits mit den beiden Verfahren zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans und den beiden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans geführt und genehmigt. Die Fassung auf die sich jeweils bezogen wird ist vom 25.08.2021. Zuvor wurde die Urfassung des Bebauungsplans und die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung am 17.07.2019 als Satzung beschlossen. Die Arbeiten zur Erschließung des Baugebiets finden bereits statt.

3.1 Raumordnung, Regionalplanung

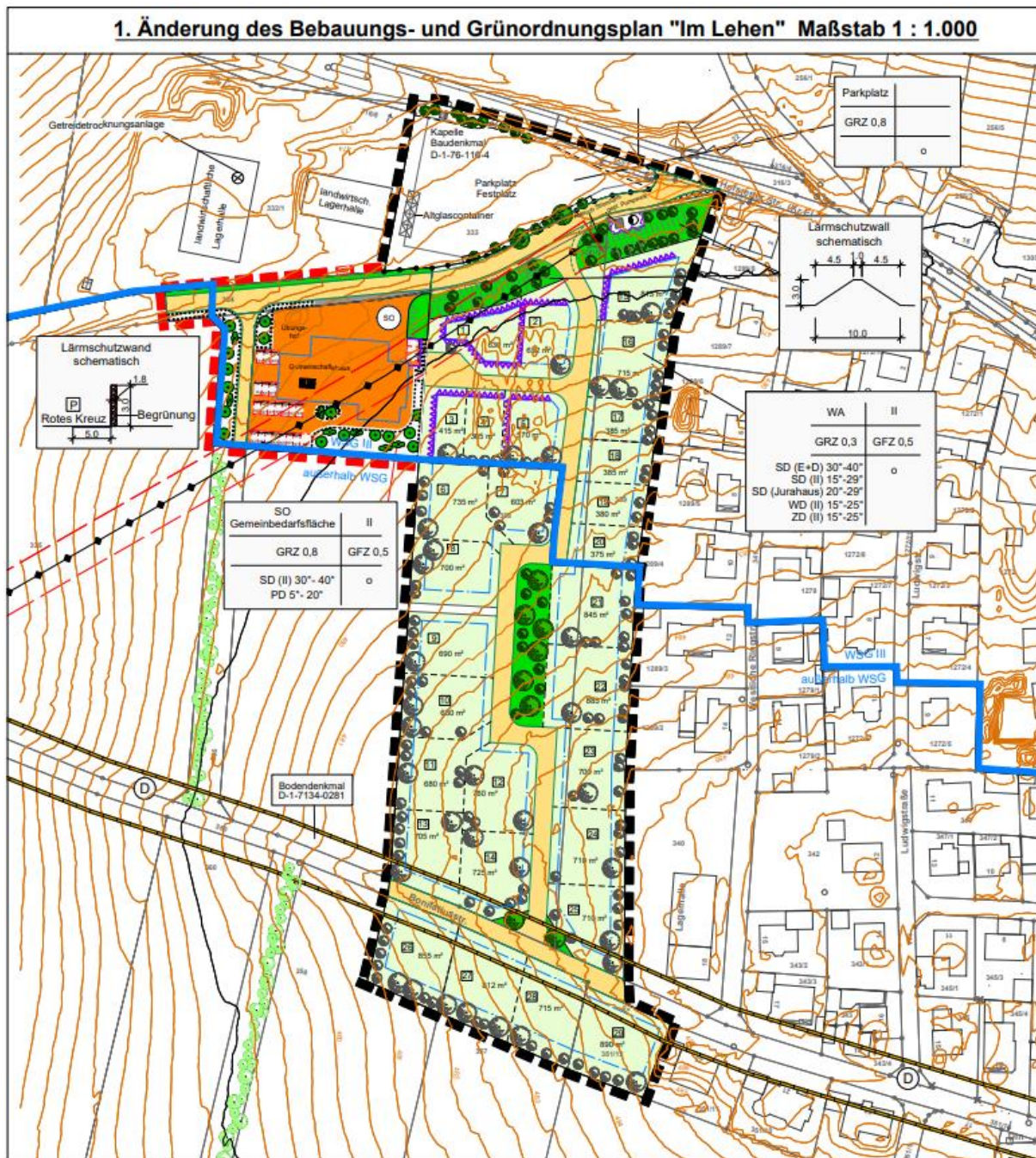
Die Gemeinde Böhmfeld liegt im Einzugsbereich von Ingolstadt. Durch die Nähe zum Verdichtungsraum Ingolstadt und den Bedarf der einheimischen Bevölkerung werden im Gemeindegebiet immer wieder Siedlungsflächen benötigt bzw. ortsabrundende Bebauungen durch die Bevölkerung beantragt. Es wird angestrebt die Fläche von innen heraus zu entwickeln.

Für die Flächen des Geltungsbereiches selber gibt es aus der Raumordnung und Regionalplanung keine Angaben.

4. Bestandssituation

4.1 Lage und Größe des Baugebietes

Bisher gültiger Stand:



Vorgenommene Änderungen:

- Festlegung des Gehwegs zwischen Parzelle 8 und 9

- Vereinheitlichung der Baum-Symbole im Plan mit Unterscheidung in „zu erhaltender Bestand“ und „Pflanzung“
- Übernahme der Straßennamen und Flur- / Hausnummern
- Entnahme der zurück gebauten Stromleitung
- Verschiebung der Baugrenzen bei den Parzellen 3 und 15-25
- Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4
- Festlegen von Pflanzflächen / Ortsrandeigrünung
- Vermaßungen im Plan
- Entfall des „baufreien Bereichs“

Begründung zu den vorgenommenen Änderungen:

Da sich im Baugebiet verschiedene Parzellenzuschnitte und – größen befinden, von denen die kleinste 375 m² misst, wurde die zulässige GRZ für das WA von 0,3 auf 0,4 erhöht um überall eine sinnvolle Bebauung möglich zu machen und den zukünftigen Bauherren mehr Gestaltungsfreiheiten einzuräumen.

Ähnlich verhält es sich mit der Änderung der Baugrenzen, auch hier soll den Bauherren mehr Spielraum ermöglicht werden, weshalb die Baugrenzen der Parzellen 3 und 15-25 verschoben wurden.

Die Pflanzflächen wurden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Mikroklimas, sowie im Wesentlichen zur Sicherung einer Ortsrandeingrünung (Abschirmung des Baugebiets nach außen) und als Trenngrün zwischen unterschiedlichen Baugebieten (im Osten des Gebiets) festgesetzt.

Die Stromleitung ist im Bestand mittlerweile zurück gebaut und dementsprechend auch aus der Planung entfallen.

Die weiteren Änderungen dienen der besseren Lesbarkeit des Plans.

4.2 Umgebungssituation

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich des geplanten Gemeinschaftshauses (Sondergebiet) befinden sich zwei landwirtschaftliche Lagerhallen (Getreidelagerung und -trocknungsanlage). Östlich grenzt der Geltungsbereich an das vorhandene Wohngebiet an.

Im östlichen Bereich des Lärmschutzwalls soll die Trafostation etwas nach Osten versetzt und neu gebaut werden. Dafür und für die Pumpstation ist im Wall eine entsprechende Fläche einzuplanen. Die bisherige Trafostation (Flurstück 338/1) wird abgebrochen.

Im Süden und Westen bestehen Ackerflächen und Flurwege.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope.

4.3 vorhandene Bodendenkmäler, Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereich der 2. Änderung des Baugebiet „Im Lehen“ befinden sich laut Denkmalschutzbehörde zwei Boden- bzw. Baudenkmäler:

- D-1-76-116-4 Wegkapelle, 18. Jh., in jüngerer Zeit erneuert; mit Ausstattung; auf dem Parkplatz an der Straße nach Hofstetten
- D-1-7134-0281 Straße der Römischen Kaiserzeit (heute Bonifatiusstraße)

Dieser Bereich sollte von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Bereich der Römischen Straße ist im Ortsgebiet bereits vollständig durch die Bonifatiusstraße überbaut. Im Bereich der neuen WA-Ausweisung ist ein Feldweg vorhanden. Die Überbauung ist notwendig, um das neue Baugebiet an die Bonifatiusstraße anbinden zu können.

Die Behörde bittet um Beteiligung bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler /Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind. Für jede Art von Veränderungen gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 DSchG.

Im gesamten Plangebiet ist für Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig. Die Gemeinde Böhmfeld wird die Erlaubnis beantragen. Ebenso wird diese Erlaubnis für die Flächen des Gemeinschaftshausen (der 1.Änderung des BPlans) beantragt.

Die Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Baudenkmäler

Vorhandene Baudenkmäler in der Ortsmitte liegen ca. 500 m entfernt. Die bestehenden Siedlungsflächen liegen zwischen dem Ortskern und dem neuen Baugebiet. Beeinträchtigungen durch negative Sichtbeziehungen ergeben sich dadurch nicht.

4.4 Altlasten

Es sind derzeit keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Altlasten sind innerhalb dem Geltungsbereich der 1. Änderung nicht bekannt.

5. geplante städtebauliche Entwicklung

5.1 Straßenerschließung

Es ist eine beidseitige Erschließung des Gemeinschaftshausen und der zugehörigen Stellplätze von Norden vom Flurweg Fl.Nr. 334 und von West vom Fl.Nr. 336 vorgesehen. Ein entsprechender Ausbau der bisher geschotterten Feldwege ist geplant. Um eine problemlose Befahrbarkeit mit den großen Maschinen zu gewährleisten, muss die Fahrbahnbreite mindestens 6,0 m betragen. Das WA ist in Nord/Süd- Richtung über die Straße „Im Lehe“ erschlossen. Im Nördlichen Bereich ist zusätzlich die Stichstraße „Zum Geisrückchen“ mit Wendehammer vorgesehen. Die Parzellen 26-29 sind über die die bereits vorhandene Bonifatiusstraße erschlossen.

5.2 Versorgung

Die Versorgung (Wasser, Löschwasser, Strom, Telekommunikation) kann über den Ausbau der vorhandenen Leitungen in den Zufahrtsstraßen erfolgen. In der Bauphase sind diese Leitungen und die Leitungszonen zu schützen. Für die Versorgungsleitungen sind entsprechende Trassen im Gehweg bzw. in der Straße vorzusehen. Dabei beträgt der Abstand zu Baumpflanzungen 2,50 m. Die Versorgungsgesellschaften sind zur rechtzeitigen Planung der entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

5.3 Entsorgung

- Abwasserentsorgung

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Gemeinde Böhmfeld. Es wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser:

Im Baugebiet „Im Lehen“ wird das Schmutzwasser nach Norden abgeleitet und einer geplanten Pumpstation an der nordöstlichen Grenze des Baugebiets zu dem bestehenden Kanal am Sportplatz in der Hofstetter Straße zugeführt. Eine Einleitung im freien Gefälle in den Bestandskanal „Bonifatiusstraße“ ist hier nicht möglich. Bei der Konzeptionierung der Zuleitungskanäle und des Pumpwerkes ist eine eventuelle Erweiterung im Westen auf dem Flurstück Nr. 337 berücksichtigt worden.

Diese ist mit der 1. Änderungen des Bebauungsplans erfolgt. Das im Gemeinschaftshaus anfallende Schmutzwasser wird in einen nördlich im Flurstück 334 geplanten Kanal eingeleitet, welcher im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet „Im Lehen“ errichtet wird. Von dort wird das Schmutzwasser nach Norden abgeleitet und in einer geplanten Pumpstation zu dem bestehenden Kanal am Sportplatz in der Hofstetter Straße zugeführt. Nach bestehender Vereinbarung dürfen max. 13,9 l/s zum Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord abgeleitet werden. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis wurde hinsichtlich der zusätzlichen Schmutzfracht erweitert.

Änderungen hierbei sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Regenwasser:

Eine großflächige Regenwasserversickerung auf den Parzellen des BG „Im Lehen“ bzw. der Fläche des Gemeinschaftshaus ist nicht vorgesehen, dabei soll vor allem dem Wasserschutzgebiet (unabhängig vom Genehmigungsstand) Rechnung getragen werden. Das Regenwasser des Gebiets wird in einen neu verlegten Kanal im Flurweg 334 und 363 weggeleitet bis in ein im Westen geplantes Regenrückhaltebecken (auf dem Flurstück 362).

Die Regenwassersammlung im Sondergebiet erfolgt über mehrere Abläufe und Schächte. Nord-Östlich des Gebäudes wird ein Probenahmeschacht und ein Leichtflüssigkeitsabscheider nach DIN EN 858 / DIN 1999-10 mit Schlammfang vorgesehen (siehe hierzu die Anlage zum Bebauungsplan: Genehmigungsplan Entwässerung Außenanlagen vom 03.02.2021).

- Versorgungsleitungen

Die Versorgung (Strom, Telekommunikation) kann über den Ausbau der vorhandenen Leitungen im Flurweg 334 und in der Bonifatiusstraße erfolgen. In der Bauphase sind diese Leitungen und die Leitungszonen zu schützen. Die ehemals bestehende Freileitung am Flurweg 334 ist mittlerweile abgebaut worden.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Gemeinde Böhmfeld wird zentral über den Landkreis geregelt. Dabei müssen die Abfall- und Papiertonnen am Abholtag an der Erschließungsstraße bereitgestellt werden. Die Eigentümer der Parzellen an der Stichstraße mit dem Wendehammer müssen ihre Abfalltonnen zur Erschließungsstraße vorziehen. Beim Sondergebiet kann ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf der Aufstellfläche vor dem Gemeinschaftshaus in einem Zug wenden.

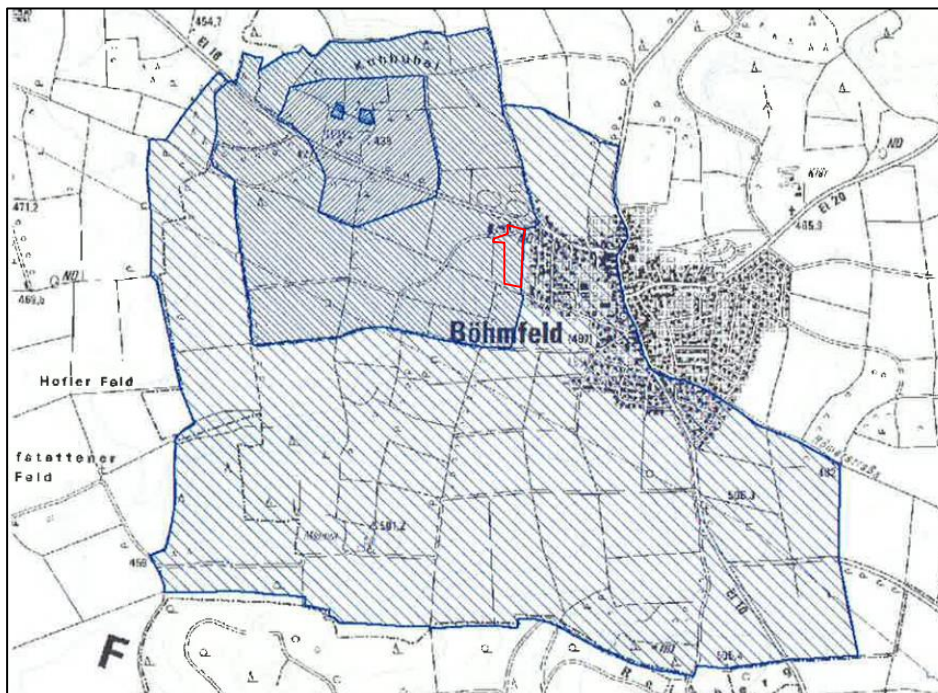
5.4 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

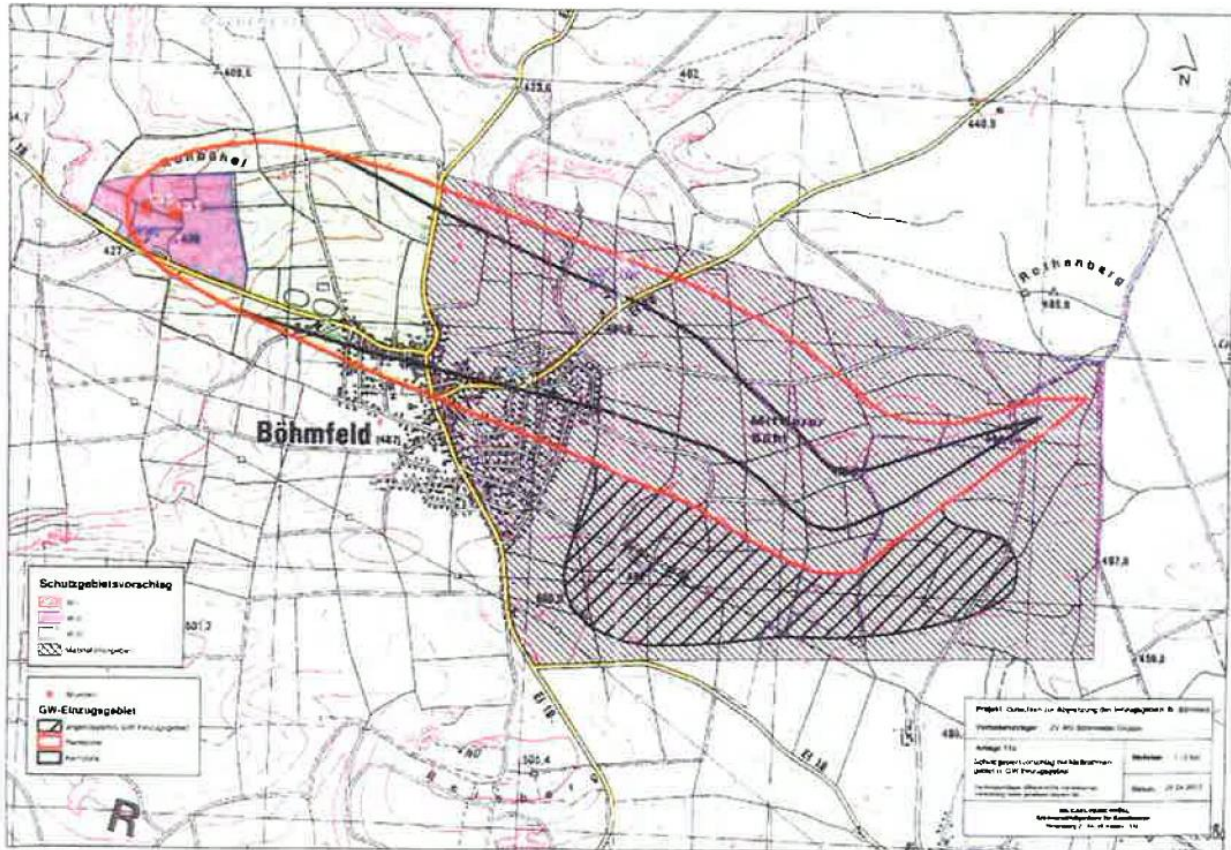
Die Versorgung mit (Lösch-) Wasser wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

- Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan „Im Lehen“ liegt im Wasserschutzgebiet (siehe Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.09.1993, geändert 02.08.2002 und 30.07.2010 sowie folgende Abbildung).



Das Wasserschutzgebiet soll geändert werden, da angenommen wird, dass sich die Grundwasserfließrichtung geändert hat. Zur Bemessung der Grundwasserfließrichtung wurden 2010 vier neue Grundwassermessstellen eingerichtet. Um die genaue Lage des neu festzulegenden Wasserschutzgebietes zu ermitteln, wurde bereits im April 2012 mit dem Hydrogeologen Dr. Karl-Heinz Prösl zusammengearbeitet (siehe folgende Abbildung).



Zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von der Wasserschutzgebietsverordnung für das Baugebiet „Im Lehen“ wurde vom Sachverständigenbüro für Grundwasser Anders & Raum das Gutachten vom 05.10.2016 gefertigt.

Auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vom 16.01.2018 erlies das Landratsamt Eichstätt mit Bescheid vom 26.02.2018 eine Ausnahmegenehmigung für die Ausweisung des Baugebiets „Im Lehen“. Dabei beziehen sich die Bedingung und Auflagen dieses Bescheids nur auf den Teil des Baugebiets, der auch künftig im Geltungsbereich der Wasserschutzgebietsverordnung liegen wird. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan kommt nach der Änderung des Wasserschutzgebiets vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III zum liegen.

Die Bedingungen und Auflagen des Bescheids vom 26.02.2018 wurden in den Bebauungsplan übernommen. Mit Antrag vom 15.07.2021 wurde auch für den Bereich des Sondergebiets eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung beantragt, die das Landratsamt mit Bescheid vom 26.10.2021 genehmigt hat. Die darin enthaltenen Bedingungen und Auflagen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

- Abwasserentsorgung
siehe oben

- Bodenversiegelung
Es wird angeregt, durch entsprechende Festsetzungen die Bodenversiegelung zu beschränken.

- Bodenaufschlüsse, Grundwasser

Für den Geltungsbereich liegt eine Baugrunderkundung vom 15.01.2014 des Büros IFUWA, Ingolstadt vor (siehe Anhang des Bebauungsplans). Dabei wurde unter der Mutterbodenschicht eine Sandschicht mit Stein-Kies-Schluffbeimengungen angetroffen. Darunter folgt ein schluffig-sandiger Steinhorizont bis ca. 1,0 m unter GOK und danach Blöcke und Steine des verwitterten Ober-Jura-Karstes. Die Schürfe wurden bei 3 m Tiefe beendet. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Um die Deckschichten genauer zu analysieren und mögliche Auswirkungen für das Wasserschutzgebiet abschätzen zu können wurden im Mai 2017 Sondierungsbohrungen im Baugebiet beauftragt (siehe Lageplan im Anhang des Bebauungsplans). Die Bohrungen erfolgten in eine Tiefe bis zu 5m unter GOK und erreichten beide die Oberkante des Felsuntergrundes. Die Profile der Bohrungen können ebenfalls dem Anhang des Bebauungsplan entnommen werden. Es zeigte sich, dass unter einer geringen Bodenauflage (ca. 0,3 m) bis in eine Tiefe von ca. 3 m stark bis leicht verwitterte, lehmige Plattenkalke mit bereichsweise lehmigen Zwischenlagen (Kluftlehme) folgten. Darunter zeigten die dünnlagigen (wenige Zentimeter) Plattenkalke geringe bis kaum sichtbare Verwitterungsanzeichen, was mit einer weiteren Abnahme des Lehmantils einhergeht. Bis zur Endtiefe von jeweils 5 m u. GOK traten in den Bohrungen keine Schichtwasserzutritte auf. Somit bestätigen die Sondierungsbohrungen die bereits vorliegenden Ergebnisse der Baugrunderkundung.

- Gewässer

Oberflächengewässer sind hier nicht tangiert.

- oberflächlich abfließenden Regenwasser

Das Gelände ist hier von Südost nach Nordwest geneigt, d.h. evtl. abfließendes Oberflächenwasser aus Schneeschmelze und Starkniederschlägen fließt aus den Baugebietsflächen in Richtung Freiflächen. Eine Gefährdung durch Oberflächenwasser, das aus den Freiflächen in das Gebiet fließt, ist damit nicht gegeben.

5.5 Immissionsschutz

➤ Lärmschutz außerhalb des Baugebietes

Auf Grund der bestehenden Ausgangslage und der bekannten Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb von Herrn Beck, dem Sportheim, der Kreisstraße und dem gelegentlich genutzten Volksfestplatz wurde bereits zur Erstellung des Bebauungsplan „Im Lehen“ ein Lärmgutachten beauftragt (erstellt von Hooock Farny Ingenieure vom 27.11.2015).

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplan wurde das Gutachten ergänzt (24.06.2019, siehe Anhang) und die neue Planung berücksichtigt (Verkürzung des Lärmschutzwalls und Beurteilung der neuen Immissionssituation durch die geplante Errichtung des Gemeinschaftshauses).

Zusammenfassend wird in dieser Beurteilung festgestellt, dass keine weitergehenden Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich sind:

„Der Neubau eines Feuerwehrhauses mit Schützenheim wäre lärmimmissionsschutzfachlich sogar vorteilhaft zu sehen, weil das Gebäude eine bessere Abschirmwirkung hat, als der lediglich drei Meter hohe Wall, und dadurch sowohl die anlagenbedingten Geräusche der Hofstelle als auch der Feuerwehr sehr gut abschirmen würde.“

Zudem wurde ein weiteres immissionsschutztechnisches Gutachten zur Prognose und Beurteilung der durch das geplante Gemeinschaftshaus hervorgerufenen anlagenbezogenen Geräusche erstellt (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure,

04.08.2021). Demzufolge werden aktive Schallschutzmaßnahmen (siehe S. 29 des Gutachtens) vorgeschlagen.

➤ Geruchsemissionen außerhalb des Baugebietes

Bereits zum ursprünglichen Bebauungsplan „Im Lehen“ wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, da der Landwirt des Flurstücks 332/1 eine Tierzucht plante. Das Geruchsgutachten vom 08.06.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass der benachbarte Betrieb Beck mit der geplanten Tierhaltung Immissionswerte von 2 bis 40% der zulässigen Jahresstunden erreichen würde. Die höheren Werte liegen ausschließlich im Bereich des Parkplatzes, dort ist keine Wohnbebauung geplant. Im Bereich der Wohnbebauung werden maximal 6% der Jahresstunden erreicht. Gemäß GRIL (Geruchsimmissionsrichtlinie) sind in Wohngebieten Immissionswerte von bis zu 10% der Jahresstunden zulässig. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist ähnlich betroffen.

Allgemein gilt, dass das Bebauungsgebiet in einer Ortsrandlage liegt und es dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden kann, die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht ständig, sondern nur vorübergehend vorhanden. Sie können jedoch auch an Sonn- und Feiertagen, Wochenenden sowie während der Nachtstunden auftreten und sind von den Anliegern zu dulden.

➤ Innerhalb des Baugebietes:

Das neue geplante Gemeinschaftshaus wird eine zusätzliche Immissionsquelle darstellen, da weitere Fahrtbewegungen von und zu den Parkflächen entstehen und die Feuerwehr Übungen vor dem Gebäude durchführen wird. Diese zusätzlichen Immissionen wurden bei der Erweiterung des Lärmgutachten vom 24.06.2019 und dem zusätzlichen immissionschutztechnischen Gutachten vom 04.08.2021 berücksichtigt.

5.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Umsetzung des Baugebietes ist die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beendet worden. Die Fläche des Parkplatzes wurde bereits zuvor als solche genutzt.

Die Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Flächen und zu den landwirtschaftlichen Hallen bleiben weiterhin bestehen. Der Weg Fl.Nr. 334 wird in der erforderlichen Breite ausgebaut werden. Waldflächen sind nicht betroffen.

Das neue Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage. Im Bebauungsplan wird auf die entstehenden Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen (siehe III.3).

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Siehe auch anliegenden Umweltbericht

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich keine Biotope.

Es ergeben sich durch die mit der Bebauungsplan-Aufstellung einhergehenden Bebauung überwiegend geringe, z.T. geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter. Lediglich in Bezug auf das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen zwangsläufig hoch.

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 652, Gemarkung Böhmfeld, östlich dem geplanten Versickerbecken für das Baugebiet „Reicheläcker“ sowie für die 1. Änderung „Im Lehen“ erbracht. Hier wird ein ‚Standort‘ für Bodenbrüter in der intensiv genutzten Kulturlandschaft geschaffen. Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahme erfolgte bereits zusammen für die Baugebiete „Reicheläcker“ und „Im Lehen“. Für die 1. Änderung werden zusätzliche Maßnahmen getroffen und unter 14.4 der textlichen Festsetzung festgesetzt.

5.8 Klimaschutz

In der Bauausführung soll im öffentlichen Bereich auf Maßnahmen des Klimaschutzes geachtet werden (§ 1a Abs. 5 BauGB). Danach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan wurde auf eine gute Nord-Südausrichtung der Parzellen geachtet, um die Solarnutzung für die Gebäude zu optimieren. Es wurden keine Festsetzungen zur Gebäudeausrichtung getroffen, wie sie nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB möglich wären. Es besteht die Möglichkeit nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbrennungsverbot in bestimmten Gebieten für bestimmte luftverunreinigende Stoffe einzuführen die nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen.

Beim Gemeinschaftshaus (SO) können nach Bedarf Photovoltaikmodule angebracht werden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Luftwärmepumpe und die Verteilung über eine Flächenheizung. Die Belüftung der Aufenthaltsräume und Nebenflächen erfolgt über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die zur erhöhten Nachtlüftung zur Einhaltung der Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz herangezogen wird. Das Gebäude wird entsprechend der Auflagen der Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeinsparverordnung – EnEV 2016), zuletzt geändert durch Art. 257 V v. 19.06.2020 sowie DIN 4108 – Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden geplant.

6. Städtebauliche Zielsetzungen

6.1 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,4 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 festgesetzt. Die 2. Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans sieht die Erhöhung der GRZ vor, da sich durch die ehemals etwas niedrigere GRZ von 0,3 auf einigen Grundstücken Probleme hinsichtlich der Bebaubarkeit ergeben haben. Vor allem auf den kleineren Grundstücken (teilweise 375 m² Fläche), haben sich hierzu Schwierigkeiten abgezeichnet.

Die Erhöhung der GRZ sieht eine zusätzlich mögliche Verdichtung in überschaubarem und städtebaulich verträglichem Maß vor. Mit Ausschöpfung der „50-% Regelung“ entsteht eine maximale Bebaubarkeit vom 0,6 der Parzellenfläche. Dies ist nach den bisherigen Erfahrungen der Gemeinde mit dem Baugebiet notwendig um den Bauherren eine vernünftige Grundstücksnutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung auf einem verträglichen Maß zu halten.

Es wird eine zweistöckige Bebauung mit verschiedenen Baustilen (Satteldach, Zeltdach oder Walmdach) angestrebt. Satteldächer können mit E+D (30°-40°) und II (19°-29°) gebaut werden. Des Weiteren kann der örtliche Baustil des „Jurahauses“ (20°-29° Dachneigung) ebenfalls verwirklicht werden. Das „Jurahaus“ zeichnet sich typischerweise durch das sehr schwere Kalkplattendach aus, welches auf einem vergleichweisen massiven Dachstuhl mit hohem Kniestock liegt. Das Obergeschoss besteht oft aus Fachwerk und besitzt nahezu keinen Dachüberstand. Zeltdächer (E+I) sind mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig und Walmdächer (E+I; ohne Krüppelwalmdach) mit 15°-25° Dachneigung. Eine Pultdachbebauung ist nicht vorgesehen.

Der Parkplatz wird gesondert betrachtet und erhält eine GRZ und GFZ von 0,8. Es ist ein Geschoss zulässig. Weiter ist der Standort der Glascontainer und der Bushaltestelle festgelegt

Das Gemeinschaftshaus wird als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 festgesetzt.

Das Gemeinschaftshaus ist zweigeschossig ohne Keller geplant. Es werden Satteldächer mit 30° - 40° zugelassen, die Anbauten erfolgen als Kalt- / Pultdach mit 5° - 10°.

Entsprechenden Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan regeln die

- Art der baulichen Nutzung
- Bauhöhe (festgesetzte Wandhöhen)
- Stellplätze und Nebengebäude
- Dachgestaltung
- Bebauungsformen
- zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen
- Höhe der Einfriedungen und Stützmauern
- Bepflanzungen und Eingrünungen im öffentlichen Bereich

Einen wichtigen gestalterischen Beitrag zur Gestaltung des Gebietes wird die öffentliche Begrünung mittig und im Norden des Baugebietes leisten. Ebenso sorgt die Festsetzung der Pflanzflächen im Süden, Westen und Osten des Geltungsbereichs für eine durchgehende Ortsrandeingrünung und eine Trennung unterschiedlicher Baugebiete.

Für die Kleintierhaltung gemäß 14 Abs. 1 BauNVO werden derzeit keine Einschränkungen erlassen, da bis jetzt keine diesbezüglichen Beschwerden vorliegen

6.2 Flächenermittlung

Gesamtfläche	33.402 m ²	100 %
davon Straßenfläche	4.404 m ²	13,1 %
Gehweg	94 m ²	0,3%
Öffentliche Grünflächen	2.504 m ²	7,5 %
Parzellenflächen	19.065 m ²	57,1 %
Parkplatz und Bushaltestelle	3.456 m ²	9,7 %
Lärmschutzwall	1.625 m ²	5,6 %
Gemeinschaftshaus	2.254 m ²	6,7 %

6.3 Wohnbaufläche und Einwohnerzahlen

- Mindestanzahl der Wohneinheiten: 29 Parzellen
- Anzahl der Einwohner
29 Parzellen x 2,0 bis 2,5 Einwohner = 58 bis 73 Einwohner

Werden einige Parzellen als Doppelhäuser genutzt oder in zwei Wohneinheiten aufgeteilt, vergrößert sich die Anzahl der Einwohner.

II BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, wie z.B. z.T. in dem nördlichen randlichen Grünstreifen, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

4. Funktionen der Grünflächen

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für von außerhalb zufließendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

5. Begrünungsmaßnahmen, Gehölzerhalt

Begrünungsmaßnahmen auf den Grünflächen des Gemeinschaftshauses werden in Form von Baumpflanzungen und Strauchpflanzen in verschiedenen Bereichen um das Gebäude bzw. die befestigten Freiflächen festgesetzt. Am Westrand ist die vorhandene Gehölzreihe bzw. Hecke, die sich nach Süden fortsetzt, zwingend zu erhalten. Gegebenenfalls sind insbesondere im Zuge des Ausbaues des Flurweges zur Erschließungsstraße Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.

6. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld für den Planteil WA mit 6.759 m² und für den Planteil SO in einem Umfang von 1.260 m² und für die Erhöhung der GRZ (2. Änderung des BPlans) mit 2.254 m² festgesetzt. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Lebensräume der Arten der Kulturlandschaft, insbesondere der Feldlerche u.a. Es werden auf der bisherigen Ackerfläche Extensivwiesen entwickelt. Auf Teilflächen wird der überwiegende Teil des Oberbodens abgeschoben, um eine lückigere und langsamere Vegetationsentwicklung auf Teilflächen (potenzielle Brutstandorte!) zu erreichen (bestehende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen). Die Ränder sind flach auszubilden, damit die Flächen mähbar bleiben. Am Nordrand soll ein Streifen als einjährige Ackerbrache gestaltet werden. Sollte kein Landwirt zur Durchführung der jährlichen Umbruchmaßnahme gefunden werden, kann die Fläche in die Extensivwiesennutzung einbezogen werden. Am Südrand sind Altgrasfluren zu entwickeln.

Da im unmittelbaren Anschluss die Kompensationsfläche für das Baugebiet Reicheläcker und den rechtskräftigen Teil des Baugebiets „Im Lehen“ umgesetzt wird, und zudem an der Westseite das Versickerbecken für das Oberflächenwasser bereits errichtet wurde (mit möglichst extensiver Gestaltung), ist eine besonders hohe Wirksamkeit der Maßnahmen zu erwarten.