
**Gemeinde
Böhmfeld**



4.14701 BP.0

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet Nr. 11 – „Im Lehen“
an der Bonifatiusstr./ Hofstetter St. (Kr E181)**

Entwurf

Stand: 14.12.2016

Böhmfeld, den..... Ostermeier, Erster Bürgermeister	
---	--

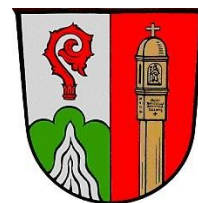
BBI INGENIEURE GMBH

Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
ingolstadt@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Maßstab	Datum
Begründung		14.12.2016
Bebauungs- und Grünordnungsplan bestehend aus		
Verfahrenshinweise		14.12.2016
Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	14.12.2016
Festsetzungen durch Planzeichen		14.12.2016
Planliche Hinweise		14.12.2016
Textliche Festsetzungen		14.12.2016
Detail Schnitt Gebäude	1 : 100	14.12.2016
Übersichtskarte	1 : 10.000	14.12.2016
Anlagen Bebauungs- und Grünordnungsplan		
Umweltbericht (Landschaftsarchitekt Blank)		01.07.2016
Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation (Landschaftsarchitekt Blank)		01.07.2016
Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (Landschaftsarchitekt Blank)		01.07.2016
Umweltrelevante Informationen (Landschaftsarchitekt Blank)		01.07.2016
Immissionsschutztechnisches Gutachten Prognose und Beurteilung anlagenbezogener Geruchsmissionen (hooock farny ingenieure)		08.06.2016
Immissionsschutztechnisches Gutachten Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe-, Sport-, Freizeit- sowie öffentlichen Verkehrslärm (hooock farny ingenieure)		27.11.2015
Immissionsschutztechnische Neuberechnung Geräuscheinwirkungen mit Lärmschutzwall (hooock farny ingenieure)		29.04.2016
DIN 4109		Juli 2016
Hydrogeologisches Gutachten zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für das Wasserschutzgebiet (Büro Anders & Raum – Sachverständiger für Grundwasser)		06.12.2016



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Baugebiet Nr. 11 – „Im Lehen“
an der Bonifatiusstr./ Hofstetter St. (Kr E181)**

Entwurf

Stand: 14.12.2016

Begründung

Böhmfeld, den..... Ostermeier, Erster Bürgermeister	
---	--

BBI INGENIEURE GMBH

Marie-Curie-Straße 6
D-85055 Ingolstadt
Telefon +49 841 901425-0
Telefax +49 841 901425-9
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**
 - 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
 - 3.2 Bevölkerungswachstum
 - 3.3 Vorgesehene Bautwicklungen
- 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 Maßnahmen für den Gemeinbedarf
 - 5.2 Infrastruktur
 - 5.3 Straßenerschließung
 - 5.4 Versorgung
 - 5.5 Entsorgung
 - 5.6 Wasserwirtschaft
 - 5.7 Immissionsschutz
 - 5.8 land- und Forstwirtschaft
 - 5.9 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.10 Klimaschutz
- 6. Städtebauliche Zielsetzungen**
 - 6.1 Bebauungsstruktur
 - 6.2 Flächenermittlung
 - 6.3 Wohnbauflächen und Einwohnerzahlen

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
Niederlassung Ingolstadt
Marie-Curie-Straße 6, 85055 Ingolstadt
Telefon: 0841 / 9014-250 Telefax: 0941 / 9014-259
Email: ingolstadt@bbi-ingenieure.de

Bearbeitung: Grünordnungsplan, Umweltbericht und Eingriffsregelung

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Gottfried Blank
Marktplatz 1, 92536 Pfreimd
Telefon: 09606/915447 Telefax: 09606/915448
Email: g.blank@blank-landschaft.de

Gemeinde Böhmfeld

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11 „Im Lehen“

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Böhmfeld möchte am westlichen Ortsrand von Böhmfeld das Allgemeine Wohngebiet „Im Lehen“ mit einer Größe von 2,9 ha ausweisen, da die Gemeinde in der Ortschaft keine verfügbaren Bauflächen mehr besitzt, die sie an Bauwillige veräußern könnte.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung regeln.

2. Bestehende Bauleitplanung

Grundlage für die Bauleitplanung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Der Beschluss zur Flächennutzungsplanfortschreibung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2014 gefasst.

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2014 gefasst.

Für das Baugebiet fand am 08.12.2014 bereits ein Scoping-Termin in der Gemeinde statt.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist zu beachten.

3. Bedarfsnachweis

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.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Nach dem Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung stellt sich die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Böhmfeld wie folgt dar:

Bevölkerungsstand	Hauptvariante konstante Trends	Variante erhöhter Zuzug	Variante natürliche Vorausberechnung
2009	1.613	1.613	1.613
2015	1.600	1.620	1.630
2021	1.570	1.620	1.640

Nach Statistik wird die Zahl der Einwohner je nach Auswertung entweder leicht absinken, konstant bleiben oder leicht ansteigen. Der Landkreis Eichstätt bzw. die Stadt Ingolstadt gehört nach Statistik zu denjenigen Landkreisen/ Städten, die künftig ein Bevölkerungswachstum von 2,5 bis 7,5 % oder mehr aufweisen können.

Dem gegenüber stehen die Zahlen des örtlichen Einwohnermeldeamts, diese übersteigen bei Weitem die Prognosen:

	Einwohner insgesamt	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2009	1.693	1.620	73
2015	1.730	1.666	64

Die Gemeinde Böhmfeld stehen derzeit keine Bauparzellen mehr zur Verfügung. Der Leerstand im Ortskern ist gering. Einige Bauplätze in Gebieten, die in den 70ern Jahren noch ohne Bauverpflichtung ausgewiesen wurden, sind noch nicht bebaut. Diese Bauparzellen befinden sich jedoch in Privateigentum, ohne Zugriffsmöglichkeit der Gemeinde. Eine maßvolle Ausweisung von Siedlungsflächen durch die Gemeinde ist deshalb sinnvoll und notwendig.

3.3 vorgesehene Bauentwicklung

Das allgemeine Wohngebiet soll in 29 Parzellen für Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ausgewiesen werden. Mehrfamilienhäuser sind derzeit nicht vorgesehen. Die Mindestgröße pro Wohneinheit beträgt 225 m², so dass Grundstücke ab 450 m² für Doppelhäuser geteilt werden können bzw. in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten untergebracht werden können.

Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die ‚Bonifatiusstraße‘ und die ‚Hofstetter Str.‘.

Nach dem Böhmfelder Baulandmodell erwarb die Gemeinde einen großen Teil des Rohbaulands und die Parzellen im Eigentum der Gemeinde mit Bauauflagen versehen veräußert werden können. Alle im Privateigentum verbleibenden Parzellen werden ebenfalls privatrechtlich mit einer Bauverpflichtung versehen.

4. Bestandssituation

4.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Böhmfeld und schließt sich dort an die bestehende Bebauung an der ‚westlichen Ringstraße‘ und ‚Bonifatiusstraße‘ an. Die Flur Nr. 337 bildet den östlichen Abschluss des Baugebietes, ist jedoch kein Bestandteil des Baugebietes.

Zur Bebauung stehen die Grundstücke Flurnummern 339, 338, 351/12 sowie Teilflächen der Flurstücke 358 und 357 zur Verfügung. Der Flurweg Nr. 334 im Norden und die Bonifatiusstraße (Flurnr. 350) im Süden liegen in Teilflächen ebenfalls im Geltungsbereich.

Weiter ist der Parkplatz (Fläche Nr. 333) Teil des Bebauungsplans. Dieser wird auch als Festplatz und Abstellplatz für Container genutzt.

Auf dem Flurstück 337 soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Der überplante Bereich hat somit insgesamt eine Fläche von 2,9 ha.

4.2 Umgebungssituation

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Im Süden zur Bonifatiusstraße hin werden die Flächen teilweise als privater Holzlagerplatz genutzt.

Der bestehende Parkplatz ist mit Mineralschotter befestigt und wird auch als solcher genutzt.

Der Weg Flurnr. 334 im Norden ist nur im Einfahrtsbereich zur Hofstetter Straße in Asphalt befestigt. Die Bonifatiusstraße ist bis zur östlichen Grenze des künftigen Baugebiets als Siedlungsstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotop.

Südlich und westlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Nördlich des Parkplatzes liegen die Hofstetter Straße (Kreisstraße EI 18) und die Sportanlagen mit Sportheim des FC Böhmfeld.

Westlich des Parkplatzes bestehen zwei landwirtschaftliche Lagerhallen (Getreidelagerung, Getreidetrocknungsanlage, Stall mit Tierhaltung beantragt).

Im nördlichen Bereich befindet sich eine Trafostation (Flurstück 338/1), von der nach Westen eine oberirdische 20 kV-Leitung führt. Nach Osten hin zur Hofstetter Straße ist die Leitung unterirdisch verlegt.

Das neue Baugebiet hat seinen Hochpunkt am Ende der bestehenden Bonifatiusstraße (485 m ü. NN) und fällt von dort nach Südwesten (auf 482 m ü. NN) und Nordwesten ab (auf 477 m ü. NN).

4.3 vorhandene Bodendenkmäler, Baudenkmäler

Bodendenkmäler

Laut Denkmalschutzbehörde gibt es zwei Bodendenkmäler im Bereich des Bebauungsplans:

- 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. Auch 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 (7.1) DSchG notwendig. Die Gemeinde Böhmfeld wird die Erlaubnis beantragen.

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 auf dem Geltungsbereich des neuen Baugebietes nicht bekannt.

5. geplante städtebauliche Entwicklung

5.1 Maßnahme für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind der Parkplatz und die Bushaltestelle als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Der Parkplatz wird zu bestimmten Anlässen zum Festplatz der Gemeinde Böhmfeld umfunktioniert.

5.2 Infrastruktur

Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen, vor allem das Haus für Kinder und die Grundschule, können den aus dem neuen geplanten Baugebiet zu erwartenden Einwohnerzuwachs aufnehmen.

5.3 Straßenerschließung

Es ist eine beidseitige Erschließung im Norden vom Flurweg Fl.Nr. 334, der entsprechend ausgebaut wird, und über eine Verlängerung der Bonifatiusstraße vorgesehen. Die Einmündung in die Hofstetter Straße muss verbessert werden. Dabei muss evtl. auch die bestehende Bushaltestelle mit einbezogen werden. Der Parkplatz wird weiterhin nur vom Flurweg Nr. 334 her angefahren. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße erfolgt nicht.

Die Erschließungsstraße des Baugebiets „Im Lehen“ hat eine Stichstraße mit Wendehammer. Diese kann von PKWs durch einzügiges Wenden befahren werden und mit LKWs durch rangieren.

5.4 Versorgung

Die Versorgung (Wasser, Löschwasser, Strom, Telekommunikation) kann über den Ausbau der vorhandenen Leitungen in den Zufahrtsstraßen von der ‚Bonifatiusstraße‘ 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.

Im Baugebiet ist die südlich der Flurstraße 334 gelegene Trafostation zu erhalten. Hierfür wird die Fläche als Grünbereich vorgesehen.

Die Versorgungsgesellschaften sind zur rechtzeitigen Planung der entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.

5.5 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 zugeführt. Eine Einleitung im freien Gefälle in den Bestandskanal ‚Bonifatiusstraße‘ ist hier nicht möglich. Nach bestehender Vereinbarung darf max. 13,9 l/s zum Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord abgeleitet werden. Bei der Konzeptionierung der Zuleitungskanäle und des Pumpwerkes wird eine evtl. Erweiterung im Westen auf dem Flurstück Nr. 337 berücksichtigt werden. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis wird hinsichtlich der zusätzlichen Schmutzfracht erweitert.

Regenwasser:

Eine großflächige Regenwasserversickerung auf den Parzellen des BG „Im Lehen“ ist nicht vorgesehen, dabei soll vor allem dem Wasserschutzgebiet (unabhängig vom Genehmigungsstand) Rechnung getragen werden. Das Regenwasser des Gebiets wird in einem neu verlegten Kanal gesammelt und den Flurweg 334 und 363 hinabgeleitet bis in ein im Westen geplanten Regenrückhaltebecken (auf den Flurstücken 362). Im Baugrundgutachten der Firma sYnlab Umweltinstitut GmbH aus Ingolstadt wurden gute Sickermöglichkeiten in diesem Bereich (S1-3) bestätigt.

- Versorgungsleitungen

Die Versorgung (Wasser, Löschwasser, Strom, Telekommunikation) kann über den Ausbau der vorhandenen Leitungen in der Hofstetter Straße, im Flurweg 334 und in der Bonifatiusstraße erfolgen. In der Bauphase sind diese Leitungen und die Leitungszonen zu schützen. Für die bestehende Trafostation mit der bestehenden Freileitung am Flurweg 334 ist derzeit kein Abbau vorgesehen.

- 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.

5.6 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Versorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

- Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes im Bereich des Baugebiet ‚Im Lehen‘ wird derzeit geändert. Dennoch liegt das Baugebiet „Im Lehen“ aktuell noch in der Zone W III A des Wasserschutzgebiets. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Beantragung einer Ausnahmegenehmigung für das Baugebiet erstellt (siehe Anhang des Bebauungsplans). Das Gutachten beschreibt das geplante Bauvorhaben und bewertet dieses. Aufgrund dieser Bewertung wurden textliche Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan übernommen.

- Abwasserentsorgung

siehe oben

- Bodenversiegelung

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

- Bodenaufschlüsse, Grundwasser

Für den Änderungsbereich liegt eine Baugrunderkundung vom 15.01.2014 des Büros IFUWA, Ingolstadt vor. 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.

- 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.

5.7 Immissionsschutz

- Außerhalb des Baugebietes Lärmschutz

Lärmgutachten von Hock Farny Ingenieure vom 27.11.2015:

Für das neue Baugebiet wurde in dem Gutachten geprüft, ob von

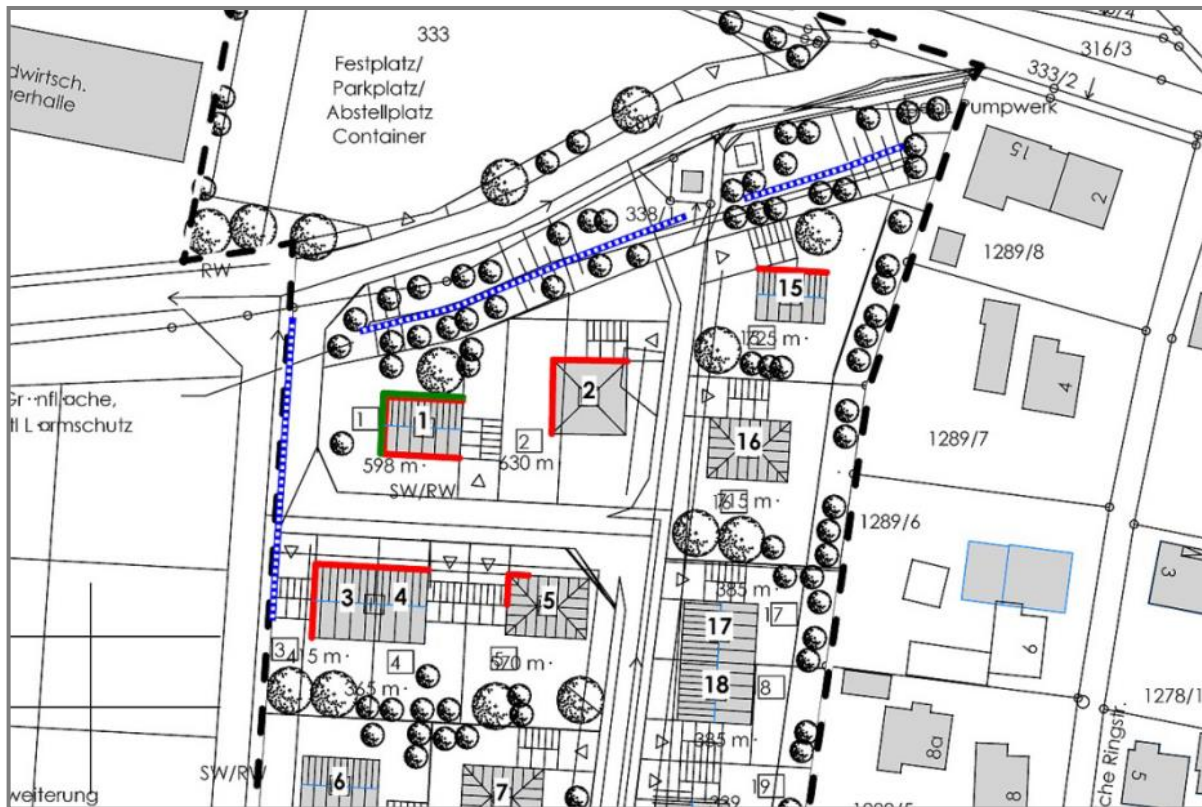
- den Sportanlagen mit Sportheim,
- der Hofstetter Straße (Kreisstraße EI 18),
- den landwirtschaftlichen Lagerhallen im Norden und
- der bestehenden gewerblichen Lagerhalle im Süden

beachtenswerte Emissionen ausgehen.

Das Gutachten kam zu dem Schluss, dass im Bebauungsplan ein aus den Erfordernissen des Lärmimmissionschutzes heraus ein aktiver Schallschutz errichtet werden muss. Die Oberkante der Anlagen, die als Wand, Wall oder Wand-Wall-Konstruktion ausgeführt werden kann, muss mindesten 3 Meter über dem jeweiligen Geländeniveau liegen. Eine Wand muss witterungsbeständig, fugendicht sowie eine Luftschalldämmung von mindestens 25 dB aufweisen.

Im folgenden Lageplan werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen dargestellt. Die rot gekennzeichneten Fassaden der Wohngebäude auf den Parzellen Nr.1-5 und 15 dürfen in den Obergeschossen keine Außenwandöffnungen (z.B. Fenster, Türen) von im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftige Aufenthaltsräume zu liegen kommen. Bei Parzelle Nr. 1 gilt dies auch für die Nord- und Westfassade im Erdgeschoss (grün gekennzeichnet).

Daher wurde eine Variante erarbeitet bei der durch einen Lärmschutzwall, der bis zum Flurweg 336 reicht, die störenden Emissionen abgefangen werden. Für diese Variante wurde erneut ein Gutachten in Auftrag gegeben, um die Immissionen die durch die Getreidetrocknungsanlage entstehen und wie viel davon durch den Lärmschutzwall abgehalten werden zu untersuchen. Der geplante Lärmschutzwall hat eine Gesamtbreite von 10 Meter und ist in der Mitte 3 Meter hoch.



Neuberechnung der Lärmemissionen von Hook Farny Ingenieure:

Durch eine geänderte Straßenführung und die Planung eines Lärmschutzwalls entlang des Flurweges mit der Flurstücksnummer 334 war es notwendig die Prognose und Lärmberechnung wegen den geänderten Ausgangsbedingungen anzupassen. Die Neuberechnung ergab eine zusätzliche Lärmbelastung auf den Parzellen 3 und 4 der Nord- und Westfassade sowie eine Lärmentlastung auf der Südseite von Parzelle 1. Des Weiteren sind die Parzellen 2 und 15 durch Öffnung des Lärmschutzwalls durch die Erschließungsstraße stärker betroffen.

Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen werden im Bebauungsplan sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies umfasst keine Außenwandöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109. Die DIN 4109 umfasst Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wie Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse. Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Im 1. OG und Dachgeschoss dürfen an den gekennzeichneten Baugrenzen liegende Fassadenseiten keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden. Bei den Parzelle 3 und 4 gilt dies auch für die Nord- und Westfassade im Erdgeschoss, bei Parzelle 1 sind die Nord-, West- und Südfassade betroffen. Die notwendige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an Gebäudefassaden, muss durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden, sofern diese nicht über ein Fenster an einer der Lärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Die Festsetzung ist durch Dreieckssignatur im Lageplan für die entsprechenden Parzellen festgesetzt. Als aktiver Schallschutz wird ein 3 Meter hoher Wall zwischen den Parzellen 1,2,15 und dem Flurweg (Flurstücksnummer 334) errichtet. Im Bereich der geplanten Pumpstation wird eine Lärmschutzwand errichtet.

- Außerhalb des Baugebietes Geruchsemissionen

Geruchsgutachten von Hooch Farny Ingenieure:

Neben dem Lärmgutachten wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben da der Landwirt des Flurstücks 332/1 eine Tierzucht plant. 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 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.

„Dieser Immissionswert ist an allen Bauparzellen bei Weitem eingehalten und es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsimmissionen zu erwarten. Da der zulässige Immissionswert an den geplanten Bauparzellen bei Weitem eingehalten ist und in der Ausbreitungsrechnung der landwirtschaftliche Betrieb Beck mit ausreichend Sicherheitszuschlägen berücksichtigt wurde, ist davon auszugehen, dass der landwirtschaftliche Betrieb Beck durch die Ausweisung des Wohngebiets in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird.“ (Immissionsschutztechnisches Gutachten, Seite 21)

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 und durch die Anlieger zu dulden.

- Innerhalb des Baugebietes:

Das neue Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem nicht störendes Gewerbe ausnahmsweise zulässig ist.

Für den Parkplatz wird im Immissionsgutachten nachgewiesen, dass die gültigen Grenzwerte eingehalten werden.

5.8 Land- und Forstwirtschaft

Mit der Bebauung des Baugebietes wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beendet. Die Fläche des Parkplatzes wird bereits jetzt als solcher 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).

5.9 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“ erbracht. Hier wird ein ‚Standort‘ für Bodenbrüter in der intensiv genutzten Kulturlandschaft geschaffen. Die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt zusammen für die Baugebiete „Reicheläcker“ und „Im Lehen“.

5.10 Klimaschutz

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

Dazu gehören unter anderen:

- Gebäude mit möglichst hoher Wärmedämmung, bzw. ‚Nullenergiehäuser‘
- Nutzung alternativer Energien (z.B. Erdwärme, Solarenergie, KWK-Anlagen, Mini-BHKW), Vermeidung der gegenseitigen Verschattung durch Abstandsregelung
- bei Möglichkeit Anschluss an ein Fernwärmenetz
- Regenwassernutzung als Brauchwasser
- möglichst geringe Versiegelung der Zufahrts- und Hofflächen, um dadurch eine höhere Versickerung zu ermöglichen
- Versickerung von Dachflächenwasser und evtl. Oberflächenwasser der Straßen
- Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen, Begrünungen von Wänden und Flachdächern zur positiven Unterstützung des Kleinklimas
- Begrenzung der Versiegelung durch angepasste öffentliche Straßenflächen
- Bei neuer Straßenbeleuchtung auf möglichst energiesparende Modelle achten

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.

6. Städtebauliche Zielsetzungen

6.1 Bebauungsstruktur

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 festgesetzt.

Mit der etwas niedrigeren Grundflächenzahl, als die Baunutzungsverordnung es zulässt, soll erreicht werden, dass trotz Ausschöpfung der „50-% Regelung“ keine zu dichte Bebauung und zu starke Versiegelung der Flächen entsteht. Mit einer GRZ von 0,3 entsteht eine maximale Bebaubarkeit vom 0,45 der Parzellenfläche. Dies ist nach den Erfahrungswerten der Gemeinde ausreichend. In den letzten Baugebieten hat man damit gute Erfahrungen gemacht.

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 vergleichsweisen 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.

Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan regeln die

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

Einen wichtigen gestalterischen Beitrag zur Gestaltung des Gebietes wird die öffentliche Begrünung mittig und im Norden des Baugebietes leisten.

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

Es wurden mehrere Varianten in der Konzept- und Entwurfsphase erarbeitet:

Der erste **Konzeptentwurf** enthielt eine dreireihige Bebauung mit einer mittig verlaufenden breiter Erschließungsstraße, die eine Verbindung zur westlich verlaufenden schmalen Verbindungsstraße hat. Das Konzept zielte durch die westliche Verbindungsstraße auf eine mögliche Erweiterung des Allgemeinen Wohngebiets Richtung Westen ab. Die Parzellen sind in der folgenden Darstellung mit abgebildet.



Nach der Konzepterarbeitung wurde eine Straßenführung mit integriertem öffentlichem Grün favorisiert, welches zu einer Verkehrsberuhigung im Gebiet führt. In den folgenden Varianten wurde diese Straßenführung beibehalten und von eine durchgängigen dreireihigen Bebauung reduziert auf eine zwei- und dreireihige Bebauung der Fläche.

Variante 1: Im nördlichen Teil Mischgebiet als Schallschutz für WA

Variante 2: Großzügiger Lärmschutz und Wendekreis



Variante 3: Mittige Grünfläche und eckig verlaufende Erschließungsstraße



Variante 4: Lärmschutzwall und Stichstraße mit Wendehammer



Begründung zur Variantenwahl:

Die Gemeinde Böhmfeld hat sich schlussendlich für die Variante 4 entschieden. Als Gründe hierfür zählten der Erhalt der Fläche um das Transformatorenhäuschen sowie der breite aktive Lärmschutz durch den Wall im Nordosten. Die Straßenführung wurde nach dem Konzeptentwurf mit dem mittigen Grün beibehalten, da dies zu einer Verkehrsberuhigung des Gebietes beiträgt. Ein Gehweg kann in den Straßenraum mit aufgenommen werden. Die Variante 4 enthält des Weiteren im Norden eine Stichstraße mit Wendehammer. Der Wendehammer kann von PKWs durch einzügiges Wenden befahren werden, LKWs müssen zum Wenden rangieren.

6.2 Flächenermittlung

Gesamtfläche	28.608 m²	100 %
davon		
Straßenfläche	3.587 m ²	12,5 %
Gehweg	94 m ²	0,3%
Öffentliche Grünflächen	1.163 m ²	4,1 %
Parzellenflächen	19.065 m ²	66,6 %
Parkplatz und Bushaltestelle	3.074 m ²	10,8 %
Lärmschutzwall	1.625m ²	5,7 %

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. Öffentliche 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 Gehölbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form von Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. auf der zentralen Grünfläche durchgeführt. Am Süd- und Westrand sind, um das Baugebiet in die Landschaft einzubeziehen, 1-2-reihige Hecken auf den privaten Parzellen zu pflanzen. An der Westseite ist gegenüber der freien Landschaft keine Eingrünung auf öffentlichen Flächen vorgesehen, da gegebenenfalls hier die Bebauung zukünftig noch ausgedehnt werden soll, und im westlichen und südwestlichen Anschluss breite Hecken vorhanden sind, die eine relativ gute Einbindung gewährleisten werden.

Der Wall im Norden wird auf einem Flächenanteil von 50 % mit Gehölzen bepflanzt. Die im Umfeld des Parkplatzes/Festplatzes stehenden Gehölze sind entsprechend der Plandarstellung zu erhalten und durch weitere Gehölzpflanzungen (im Ostteil des Nordrandes des Platzes) zu ergänzen.

5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, die in einem Umfang von 6.759 m² erforderlich sind (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung), werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 652 der Gemarkung Böhmfeld umgesetzt. 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. 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 umgesetzt wird, und zudem an der Westseite das Versickerbecken für das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet Reicheläcker errichtet wird (mit möglichst extensiver Gestaltung), ist eine besonders hohe Wirksamkeit der Maßnahmen zu erwarten.