

---

**Gemeinde  
Böhmfeld**



---

4.20710 BP.0

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

**Entwurf**

**Stand: 25.08.2021**

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
<b>Begründung</b>		25.08.2021
<b>Bebauungs- und Grünordnungsplan</b> bestehend aus		
Verfahrenshinweise		25.08.2021
Bebauungs- und Grünordnungsplan	1 : 1.000	25.08.2021
Festsetzungen durch Planzeichen		25.08.2021
Planliche Hinweise		25.08.2021
Textliche Festsetzungen		25.08.2021
Detail Schnitt Gebäude	1 : 100	25.08.2021
Übersichtskarte	1 : 10.000	25.08.2021
<b>Anlagen Bebauungs- und Grünordnungsplan</b>		
Umweltrelevante Informationen (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		20.08.2021
Umweltbericht (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		03.05.2021
Bestandsplan - Nutzungen und Vegetation (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		03.05.2021
Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten)		03.05.2021
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



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

**Entwurf**

Stand: 25.08.2021

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](mailto: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](mailto:g.blank@blank-landschaft.de)

Gemeinde Böhmfeld

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 11 „Im Lehen“**

### **1. Anlass der Planung**

Die Gemeinde Böhmfeld möchte am westlichen Ortsrand von Böhmfeld im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet „Im Lehen“ ein Sondergebiet für ein Gemeinschaftshaus, welches zusammen von der Feuerwehr und örtlichen Vereinen genutzt wird, ausweisen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll durch entsprechende Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung regeln. Im Sondergebiet wird als zulässige Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung eines Gemeinschaftshauses für die freiwillige Feuerwehr und örtliche Vereine festgesetzt.

### **2. Bestehende Bauleitplanung**

Grundlage für die 1. Änderung ist der bereits bestehende Bebauungsplan „Im Lehen“, Satzung i. d. F. v. 17.07.2019 sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit den Feststellungsunterlagen i.d.F.v. 21.08.2018.

Der Beschluss für die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie Anpassung des Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung vom 15.01.2021 gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan legt mit Festsetzungen und Hinweisen die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung fest. Die bisher in der Satzung vom 17.07.2019 getroffenen Festsetzungen (außerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung) bleiben weiterhin bestehen und von der 1. Änderung unberührt.

### **3. Bedarfsnachweis**

Das bestehende Feuerwehrhaus besitzt keine Lüftungsanlage, obwohl diese im Bereich der Fahrzeughalle dringend erforderlich ist. Beim Einbau einer Lüftungsanlage ins Gebäude würde der Platz für ca. 16 aktive Feuerwehrangehörige wegfallen.

Das Gerätehaus ist für die Mannschafts- und Fahrzeugstärke weiterhin nicht ausreichend. Die Jugendfeuerwehr muss sich im Keller neben der Fahrzeughalle umziehen. Der Anhänger der Feuerwehr steht in einer etwa 500 m entfernten Garage auf dem Schulgelände und ist somit räumlich vom Gerätehaus weit entfernt. Das alte Löschgruppenfahrzeug das vom Feuerwehrverein in Eigenregie zum Tragkraftspritzenfahrzeug umgebaut wird, und anschließend wieder für Ausbildungs- und Einsatzzwecke verwendet werden soll, steht derzeit in einer privaten Lagerhalle.

Ein Übungshof für die Feuerwehr im Vorbereich des aktuellen Feuerwehrhauses ist nicht vorhanden.

Das im gemeindlichen Wertstoffhof untergestellte Rettungsfahrzeug des Rot-Kreuz-Kreisverbandes Eichstätt muss beim Tausch der Wertstoffcontainer umgeparkt werden. Eine Heizung im gemeindlichen Wertstoffhof ist nicht vorhanden. Die Ausbildung der Rot-Kreuz-Helfer muss örtlich getrennt vom stationierten Fahrzeug stattfinden.

Nach Rücksprache mit der für die Feuerwehr zuständigen Förderstelle werden insgesamt 21 Stellplätze benötigt. Zusammen mit den drei Stellplätzen für die BRK-Bereitschaft sind 24 Stellplätze erforderlich.

Der Gemeinderat hat aus diesen Gründen entschieden für die Feuerwehr und die Rot-Kreuz-Bereitschaft ein gemeinsam genutztes Gebäude zu errichten.

### **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 Alternativprüfung**

Die Gemeinde Böhmfeld hatte zwei weitere mögliche Standorte in Betracht gezogen welche aus folgenden Gründen ausgeschieden sind:

Mit einem Umbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses kann nicht genügend Platz für 4 Stellplätze, 50 aktive Feuerwehrmitglieder und die Jugendfeuerwehr geschaffen werden. Auch eine Erweiterung scheitert an den beengten Platzverhältnissen am derzeitigen Standort und die Rot-Kreuz-Bereitschaft könnte weiterhin nicht untergebracht werden.

Die Unterbringung der Feuerwehr im Gebäude des Wertstoffhofes schied aus dem Grund aus, da keine Aufstellmöglichkeit der Feuerwehrfahrzeuge vor dem Gebäude gegeben ist und der Abstand zur Kreisstraße zu gering wäre. Beim Aufstellen der Fahrzeuge vor dem Gebäude würden diese direkt auf der angrenzenden Kreisstraße stehen.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Lage und Größe des Baugebietes**

Das geplante Gemeinschaftshaus liegt am westlichen Ortsrand von Böhmfeld und schließt sich dort an das geplante Baugebiet „Im Lehen“. Das Grundstück Flur Nr. 337, auf dem noch ein Teil des Lärmschutzwalls geplant ist, bildete bisher den westlichen Abschluss des Baugebietes und wird nun mit der 1. Änderung durch das Gemeinschaftshaus neu überplant.

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 334 (aktuell geschotterte Straße, welche zukünftig asphaltiert und ausgebaut wird), auf einer Teilfläche des Flurstücks 336 (bisher geschotterter Flurweg, wird asphaltiert und ausgebaut) sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 337 (im ursprünglichen BPlan war die Fläche teilweise mit dem Lärmschutzwall überplant und teilweise unbeplant, aktuell wird die gesamte Fläche als Acker landwirtschaftlich genutzt). Die Fläche für das Gemeinschaftshaus ist nach § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit einer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung eines Gemeinschaftshauses für die freiwillige Feuerwehr und örtliche Vereine festzusetzen. Die Änderung hat insgesamt eine Fläche von 0,48 ha.

## 4.2 Umgebungssituation

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

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

Von der Trafostation (Flurstück 338/1) führt nach Westen eine oberirdische 20 kV-Leitung über den Geltungsbereich der 1. Änderung. Der Abbau der 20-kV-Leitung wird derzeit koordiniert. Nach Osten hin zur Hofstetter Straße ist die Leitung unterirdisch verlegt. Im Süden und Westen bestehen Ackerflächen und Flurwege.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich der Hochpunkt an der süd-östlichen Grenze zum Baugebiet „Im Lehen“ (479 m ü. NN) und fällt von dort nach Nordwesten ab (auf 473,5 m ü. NN).

## 4.3 vorhandene Bodendenkmäler, Baudenkmäler

### Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereich der 1. Änderung sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans zum 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 Gemeinschaftshauses 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.

### **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:

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 darf max. 13,9 l/s zum Zweckverband Abwasserbeseitigungsgruppe Ingolstadt-Nord abgeleitet werden. Die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis wird hinsichtlich der zusätzlichen Schmutzfracht erweitert.

#### Regenwasser:

Eine großflächige Regenwasserversickerung auf 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 weggeleitet bis in ein im Westen geplantes Regenrückhaltebecken (auf dem Flurstück 362). Die Regenwassersammlung auf dem Grundstück 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 bestehende Freileitung am Flurweg 334 soll abgebaut werden.

- **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. Ein 3-achsiges Müllfahrzeug kann auf der Aufstellfläche vor dem Gemeinschaftshaus in einem Zug wenden.

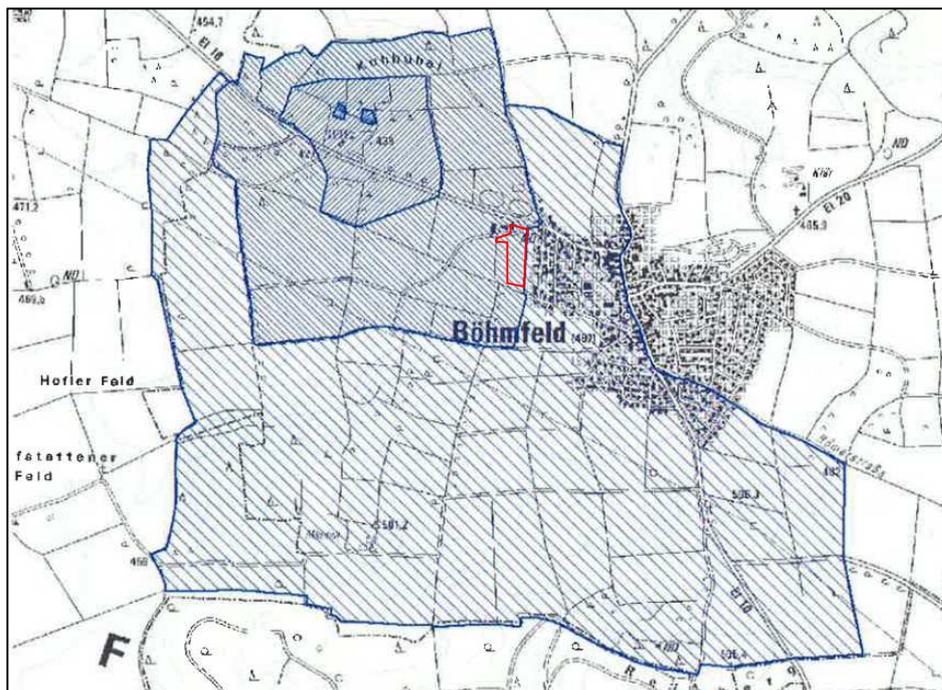
## 5.4 Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

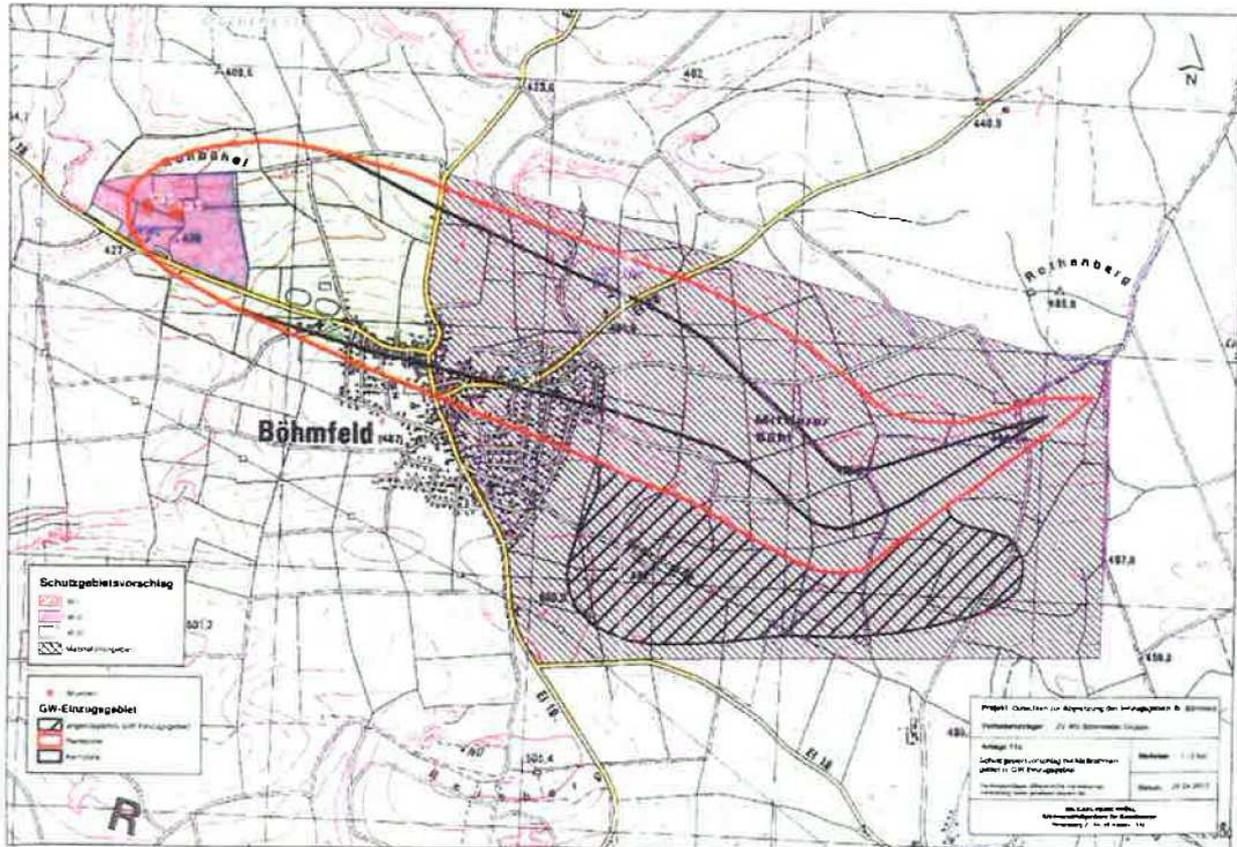
Die Versorgung durch Lösch-/Wasser wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

- Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. 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 auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen.

- Abwasserentsorgung  
siehe oben

- Bodenversiegelung

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

- Bodenaufschlüsse, Grundwasser

Im Rahmen des Bebauungsplan „Im Lehen“ wurden Baugrunderkundung vom 15.01.2014 des Büros IFUWA, Ingolstadt sowie Sondierungsbohrungen im Mai 2017 vorgenommen (nähere Details siehe Satzung „Im Lehen“). Die Ergebnisse dieser Erkundungen können auch für den Änderungsbereich angewendet werden.

- 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

### ➤ Außerhalb des Baugebietes Lärmschutz

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.

➤ Außerhalb des Baugebietes Geruchsemissionen

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 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 immissionsschutztechnischen Gutachten vom 04.08.2021 berücksichtigt.

## 5.6 Land- und Forstwirtschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen beendet.

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 Gemeinschaftshaus 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 Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei dem vorliegendem Gemeinschaftshaus 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 energieeffizienten Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik (Energieeffizienzverordnung – 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 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
- Bauungsformen
- zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen
- Höhe der Einfriedungen und Stützmauern
- Bepflanzungen und Eingrünungen im öffentlichen Bereich

### **6.2 Flächenermittlung**

Straßenfläche	597 m <sup>2</sup>	13,6 %
Straßenbegleitgrün	617 m <sup>2</sup>	14,0 %
Gemeinschaftshaus mit Nottreppe	864 m <sup>2</sup>	19,7 %
Parkplätze und Zufahrtsbereich	1.382 m <sup>2</sup>	31,5 %
Zuwege (versiegelt)	59 m <sup>2</sup>	1,3 %
Zuwege (unversiegelt)	202 m <sup>2</sup>	4,6 %
Öffentliche Grünflächen	670 m <sup>2</sup>	15,3 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4.391 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **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 m<sup>2</sup> und für den Planteil SO in einem Umfang von 1.260 m<sup>2</sup> 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.