

**Änderung des Flächennutzungsplans  
Baugebiet Nr. 11  
„Im Lehen“  
zwischen der Bonifatius- und Hofstetter Straße  
in Böhmfeld**

**Entwurf**

**Stand: 21.08.2018**

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
<b>Begründung</b>		21.08.2018
<b>Änderung des Flächennutzungsplans</b> bestehend aus		
Verfahrenshinweise		21.08.2018
gültiger FNP	1 : 5.000	10.01.2001
FNP-Änderungsbereich	1 : 5.000	21.08.2018
BG Nr. 11 „Im Lehen“ in Böhmfeld		
Zeichenerklärung		21.08.2018
Übersichtskarte	1 : 10.000	21.08.2018
<b>Anhang:</b>		
Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans		21.08.2018



**Änderung des Flächennutzungsplans  
Baugebiet Nr. 11  
„Im Lehen“**

**zwischen der Bonifatius- und Hofstetter Straße  
in Böhmfeld**

**Entwurf**

**Stand: 21.08.2018**

**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



## Inhaltsverzeichnis

### Begründung

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

#### **2. Bestehende Bauleitplanung**

#### **3. Bedarfsnachweis**

- 3.1 Raumordnung, Regionalplanung
- 3.2 Bevölkerungswachstum
- 3.3 Vorgesehene Bauentwicklungen

#### **4. Bestandssituation**

- 4.1 Lage und Größe der Änderungsbereiche
- 4.2 bisherige Nutzung, Umgebungssituation
- 4.3 vorhandene Bodendenkmäler
- 4.4 Altlasten

#### **5. geplante städtebauliche Entwicklung**

- 5.1 Maßnahmen für den Gemeinbedarf
- 5.2 Ver- und Entsorgung
- 5.3 Wasserwirtschaft
- 5.4 Immissionsschutz
- 5.5 Landwirtschaft

Bearbeitung: Änderung Flächennutzungsplan

BBI INGENIEURE GMBH

Büro Ingolstadt

Marie-Curie-Straße 6

85055 Ingolstadt

Telefon: 0841 / 9014-250

Telefax: 0941 / 9014-259

Email: [ingolstadt@bbi-ingenieure.de](mailto:ingolstadt@bbi-ingenieure.de)

[www.bbi-ingenieure.de](http://www.bbi-ingenieure.de)

Gemeinde Böhmfeld

## **Begründung zur Flächennutzungsplanfortschreibung Allgemeines Wohngebiet „Im Lehen“ in Böhmfeld**

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

Die Gemeinde Böhmfeld möchte am westlichen Ortsrand von Böhmfeld das Wohngebiet „Im Lehen“ mit einer Größe von 2,9 ha (incl. 0,3 ha Parkplatz) ausweisen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche eingetragen. Deswegen wird der Flächennutzungsplan fortgeschrieben, um die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen.

### **2. Bestehende Bauleitplanung**

Grundlage für die Änderung ist der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Böhmfeld in der Fassung von 10.01.2001, zuletzt geändert am 30.03.2006 (Baugebiet Ziegelstadelweg).

Der Beschluss für die Flächennutzungsplanfortschreibung wurde in der Gemeinderats-sitzung 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. Derzeit ist vorgesehen, die notwendigen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches nachzuweisen (siehe Umweltbericht).

### **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.

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

### 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:

Bevölkerungs-stand	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:

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

Die Gemeinde Böhmfeld verfügt derzeit über keine zur Verfügung stehenden Bauparzellen mehr. 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 zur Erhaltung der Einwohnerzahlen ist deshalb sinnvoll und notwendig.

Bei der Standortsuche zum neuen Baugebiet wurden zahlreiche Grundstücksverhandlungen geführt (siehe nächste Seite Beglaubigte Abschrift aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Böhmfeld Nr. 74 vom 04.12.2013).

Auf der folgenden Seite 6 der Begründung zeigt eine Kartierung die verbliebenen Baulücken sowie die Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich von Böhmfeld, die sich für eine Bebauung eignen würden und für welche Grundstücksverhandlungen durchgeführt wurden. Der Bereich im Kellerbuck wurde sowohl aus technischen und topographischen Gründen als Baugebiet ausgeschlossen. Für die Bereiche „Bonifatiusfeld“, „Am Pumpwerk“, „Lehenacker II“, „Reicheläcker südlicher Teil“ sowie „Nordost“ sind die Verhandlungen mit den Eigentümern zum teilweisen Erwerb des Baulandes durch die Gemeinde gescheitert. Der Bereich „östlich Stammhamer Weg“ kommt planungsrechtlich aus Sicht der Gemeinde derzeit nicht in Frage. Hier würde es sich nicht mehr um ein organisches Wachstum der Gemeinde handeln, die Flächen ragen vielmehr in den Außenbereich weit hinein und befinden sich zudem vom Ortskern weit entfernt.


Im Innenbereich stehen der Gemeinde keine Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung, da die bestehenden Baulücken oft in privater Hand liegen. Es standen der Gemeinde daher keine anderen Optionen zur Verfügung, als das Allgemeine Wohngebiet auf dem jetzigen Standort zu entwickeln. Im Osten wurde zeitgleich mit dem Bauleitplanverfahren „Im Lehen“ das Baugebiet „Reicheläcker“ in die Wege geleitet. Der Bebauungsplan von „Reicheläcker“ ist bereits rechtskräftig und es sind alle Parzellen veräußert worden.

#### 9. Ergebnisse der Baulandverhandlungen 2013

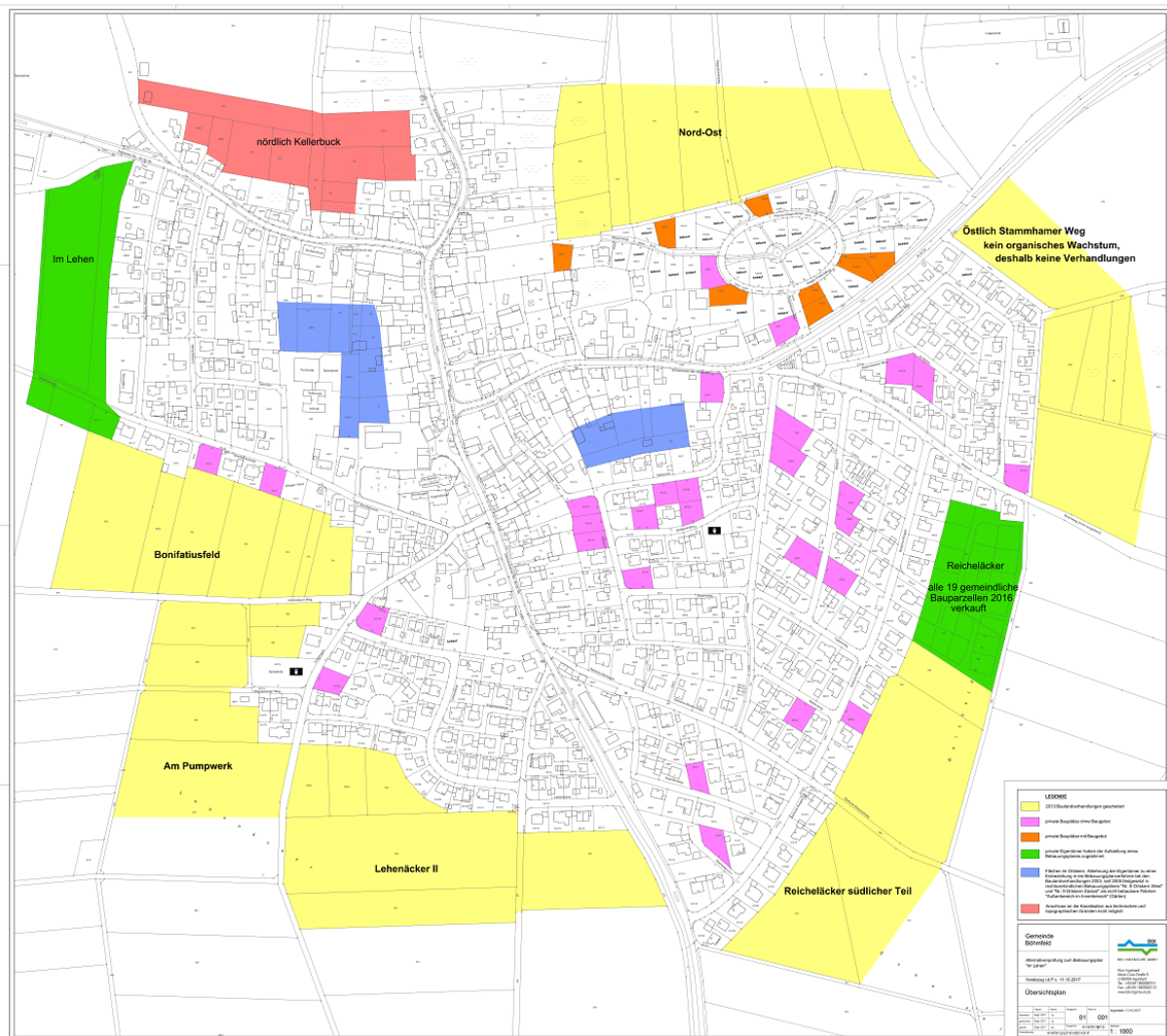
1. Die **aktive Baulandpolitik** der Gemeinde Böhmfeld wurde 1984 beschlossen und vom Gemeinderat 1990, 1996, 2003 und 2012 bestätigt.
2. In den Baugebieten Stammhamer Weg, Bonifatiusstraße, Lehenäcker und Ziegelstadelweg wurden insgesamt **169 Bauplätze** erschlossen (97 gemeindliche, 56 private mit Baugebot und 16 private ohne Baugebot).
3. **Die Gemeinde schafft neues Bauland nur dort, wo alle Eigentümer vorher bestimmte vertragliche Verpflichtungen eingehen, damit preiswerte und verfügbare Bauplätze überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung entstehen.**
4. Die Gemeinde erwirbt die Hälfte der einbezogenen Fläche durch **Kauf**. Die andere Hälfte bleibt in privater Hand, wobei die Eigentümer der Gemeinde ein **Ankaufsrecht** einräumen, in dem ein Baugebot von 10 Jahren verankert ist.
5. Die gesamte Fläche wird durch ein **Umlegungsverfahren** geordnet, so dass aus den einbezogenen Flächen bebaubare Grundstücke entstehen. Der dadurch erzielte Umlegungsvorteil (Wertsteigerung vom Acker zum Bauplatz) wird durch einen nach § 58 BauGB zulässigen maximalen Flächenbeitrag von 30 v.H. teilweise ausgeglichen.
6. Da im Baugebiet „Ziegelstadelweg“ nur noch wenige gemeindliche Bauplätze vorhanden waren, erteilte der Gemeinderat dem Bürgermeister den **Auftrag für Baulandverhandlungen**.
7. Am 20.04.2013 fand eine **Information der Eigentümer** von potentiellen Baulandflächen über die gemeindliche Baulandpolitik statt.
8. In den Monaten Mai, Juni und Juli führte der Bürgermeister die **Baulandverhandlungen** durch mit einzelnen Nachverhandlungen zu späteren Zeitpunkten.
9. Dabei ging es neben verschiedenen Aspekten vor allem um die Beantwortung der beiden **Kernfragen**:
  - Wollen Sie, dass Ihr Grundstück in ein mögliches Baugebiet einbezogen wird?
  - Wenn Ja:
    - a) welcher Teil der einzubeziehenden Fläche soll an die Gemeinde für 40 €/qm verkauft werden
    - b) Räumen Sie der Gemeinde ein Ankaufsrecht für die restliche Fläche ein?
10. Die Ergebnisse der Verhandlungsgespräche wurden in einem **Verhandlungsprotokoll** schriftlich festgehalten und von den Teilnehmern unterschrieben.
11. Das **Gesamtergebnis** ist der Übersicht im Lageplan zu entnehmen, der allerdings aus Vertrauensschutzgründen nicht für die Veröffentlichung bestimmt ist.

Die Richtigkeit der Abschrift bestätigt:

Eitensheim, 09.10.2017

  
Ostermeier  
1. Bürgermeister





### 3.3 vorgesehene Bauentwicklungen

Nach dem Böhmfelder Baulandmodell (seit 1986) erwirbt die Gemeinde mindestens die Hälfte des Rohbaulands und veräußert die daraus entstehenden Bauparzellen, versehen mit einem Baugebot. Alle im Privateigentum verbleibenden Parzellen werden ebenfalls privatrechtlich mit einer Bauverpflichtung versehen.

Das allgemeine Wohngebiet soll in ca. 29 Parzellen für Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ausgewiesen werden. Nach dem Böhmfelder Baulandmodell erwirbt die Gemeinde einen großen Teil des Rohbaulands, so dass mehr als die Hälfte der Parzellen im Eigentum der Gemeinde stehen und mit Bauauflagen versehen veräußert werden können. Alle im Privateigentum verbleibenden Parzellen werden ebenfalls privatrechtlich mit einer Bauverpflichtung versehen.

Der bereits bestehende Parkplatz wird vereinzelt als Festplatz benutzt. Außerdem soll er auch zukünftig Standplatz für Papier-, Glas- und Altkleidercontainer sein.



## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Lage und Größe des Änderungsbereiches**

#### **Baugebiet „Im Lehen“**

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Böhmfeld und schließt sich dort an die bestehende Bebauung an der ‚Westlichen Ringstraße‘ an.

Zur Bebauung stehen die Grundstücke Fl.Nrn. 339 und 338 und 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. Der geplante Lärmschutzwall reicht bis auf das westlich gelegene Flurstück 337.

#### **Parkplatz**

In den künftigen Bebauungsplan wird auch die Fläche Nr. 333 (Parkplatz) aufgenommen, der auch als Festplatz und Abstellplatz für Container genutzt wird. Die Gesamtgröße der FNP-Änderung beträgt 2,7 ha.

In den nachfolgenden Bebauungsplan soll auch das derzeit unbeplante Grundstück Fl.Nr. 351/12 (Flurstück für Wohnbebauung) aufgenommen werden, um hier eine geregelte Nutzung bzw. Bebauung zu gewährleisten.

### **4.2 bisherige Nutzung, 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**

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 Gelände der Änderungsbereiche nicht bekannt.

### **5. geplante städtebauliche Entwicklung**

#### **5.1 Maßnahme für den Gemeinbedarf**

Im Geltungsbereich ist der Parkplatz als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Der Parkplatz wird zu bestimmten Anlässen zum Festplatz der Gemeinde Böhmfeld umfunktioniert.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

- 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.

- Abwasserentsorgung

Schmutzwasser:

Im Baugebiet „Im Lehen“ wird das Schmutzwasser nach Norden abgeleitet und einer geplanten Pumpstation an der nordöstlichen Grenze des Baugebiets zugeführt. Eine Einleitung im freien Gefälle in den Bestandskanal ‚Bonifatiusstraße‘ oder ‚Hofstetter Straße‘ ist hier nicht möglich. Bei der Konzeptionierung der Zuleitungskanäle und des Pumpwerkes wird eine evtl. Erweiterung im Westen auf dem Flurstück Nr. 337 bereits berücksichtigt werden.

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.

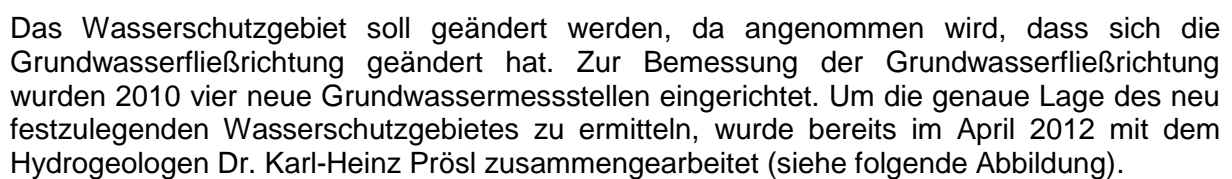
### **5.3 Wasserwirtschaft**

- Wasserversorgung

Die Versorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt.

- Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Baugebiets „Im Lehen“ liegt im Wasserschutzgebiet (siehe Wasserschutzgebietsverordnung vom 03.09.1993, geändert 02.08.2002 und 30.07.2010 sowie 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.

Die Bedingungen und Auflagen des Bescheids vom 26.02.2018 wurden in den 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.

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.



## 5.4 Immissionsschutz

### ➤ Außerhalb des Baugebietes

Für das neue Baugebiet wurde durch ein Gutachten geprüft, ob von

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

beachtenswerte Emissionen ausgehen.

Um die neue Bebauung vor schädlichen Einflüssen zu schützen wurden mehrere Maßnahmen vorgenommen. Ein von Ost nach West verlaufender Lärmschutzwall bildet einen aktiven Lärmschutz und weitere passive Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Änderungsbereich liegt in Ortsrandlage und kann dadurch vorübergehend durch Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen beeinträchtigt werden, die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber nicht ständig, sondern nur vorübergehend vorhanden und durch die Anlieger zu dulden.

Ein Geruchsgutachten bestätigte, dass die Emissionen auch für die bereits genehmigte Erweiterung der nördlich des Wohngebiets gelegenen landwirtschaftlichen Anlagen innerhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Für den Parkplatz wird im Immissionsgutachten nachgewiesen, dass die gültigen Grenzwerte eingehalten werden.

### ➤ Innerhalb des Baugebietes:

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

## 5.5 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.

## 5.5 Naturschutz- und Landschaftspflege

Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Biotopstrukturen beeinträchtigt.

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“.