

ANLAGE 3

zum

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN 2030 VG ROSENSTEIN

10. ÄNDERUNG (GENERELLE TEILFORTSCHREIBUNG GEMEINDE BÖBINGEN)

UNTERSUCHUNG DER SIEDLUNGSFLÄCHEN

ANERKANNT: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROSENSTEIN,
DEN

.....
Verbandsvorsitzender Herr Bürgermeister Frederick Brütting

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 27.01.2020

Kalmus



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. BO17021
Kennung: 353f

VORBEMERKUNGEN

Zur Beurteilung der einzelnen Siedlungserweiterungen und somit zur Nachvollziehbarkeit der Flächenauswahl für die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Gebiete werden alle untersuchten Bauflächen katalogartig beschrieben.

Diese Steckbriefe für die einzelnen möglichen Entwicklungsflächen werden also nicht nur für die letztendlich ausgewählten Flächen vorgenommen, sondern für alle Flächen, die bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes diskutiert wurden, um Alternativen aufzuzeigen. Diese vergleichende Gegenüberstellung dient als wichtiges Instrument für eine ordnungsgemäße Abwägung.

In der Tabelle für die einzelnen Siedlungserweiterungen wird dargestellt, ob übergeordnete Vorgaben von der Planung berührt werden. Ein weiteres Untersuchungskriterium stellt der derzeitige Bestand bzw. die Nutzung dar, insbesondere auch die umweltspezifischen Aspekte.

Danach erfolgt eine Beschreibung der Planung mit Hinweisen auf mögliche Schwierigkeiten, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist.

Ein wichtiger Aspekt ist die Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen bzgl. der Biotopstrukturen und des Landschaftsbildes mit Vorschlägen für die weitere Planung, um die negativen Auswirkungen möglichst gering zu halten bzw. mit Hinweisen auf notwendige vertiefende Untersuchungen im Rahmen der jeweiligen Bebauungs- und Grünordnungspläne.

Abschließend wird eine Gesamtbeurteilung vorgenommen, anhand derer ein Vergleich zwischen den einzelnen geplanten Bauflächen erleichtert wird.

Die Alternativ-/Reserveflächen werden zeichnerisch nur im Landschaftsplan dargestellt.

Hinweis:

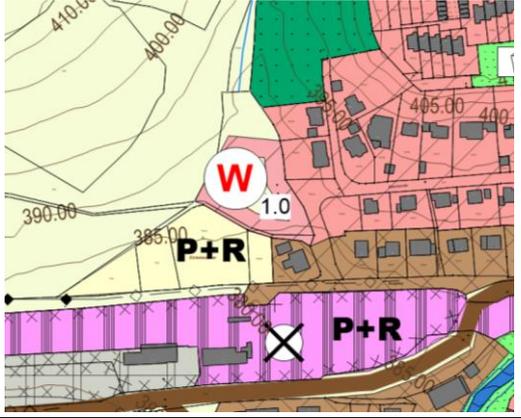
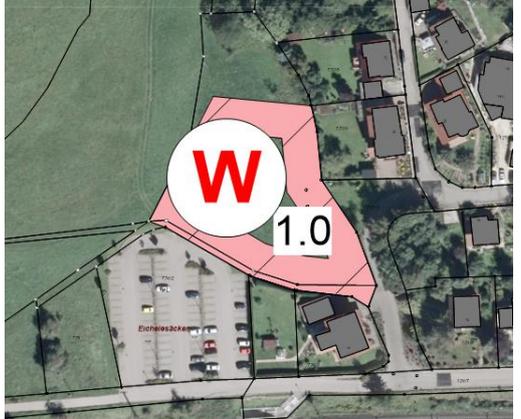
Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind unter Berücksichtigung des noch nicht abgeschlossenen Entscheidungsprozesses des Gemeinderats über den zukünftigen Schwerpunkt der geplanten Wohnbauentwicklung alle Flächen im Bereich „Langer Hahn“ (W 3.1 bis 3.3) und „Schelmenäcker/Hagenäcker“ (W 4.2 bis 4.4) dargestellt. Eine abschließende Entscheidung erfolgt auf Grundlage der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Ausarbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes.

GEPLANTE BAUFLÄCHEN

- W 1.0 Sommerrain West**
- W 2.1 Weidle Ost I**
- W 2.2 Eisenhalde Nord**
- W 2.3 Barnberg**
- W 2.4 Weidle Ost II**
- W 3.1 Langer Hahn I**
- W 3.2 Langer Hahn II**
- W 3.3 Ohräcker**
- W 4.1 Schelmen-Ost I**
- W 4.2 Schelmen-Ost II**
- W 4.3 Schelmen-Ost III**
- W 4.4 Hagenäcker Erweiterung Ost**
- W 4.5 Hagenäcker Erweiterung Nord**
- W 5.0 Heubacher Straße Süd /Aucht**
- W 6.0 Bucher Straße Süd**

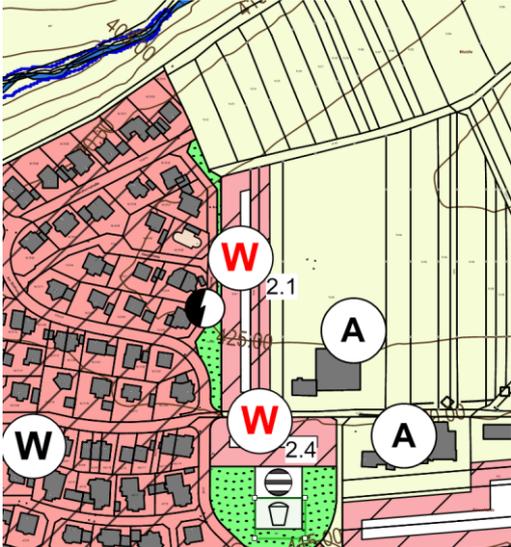
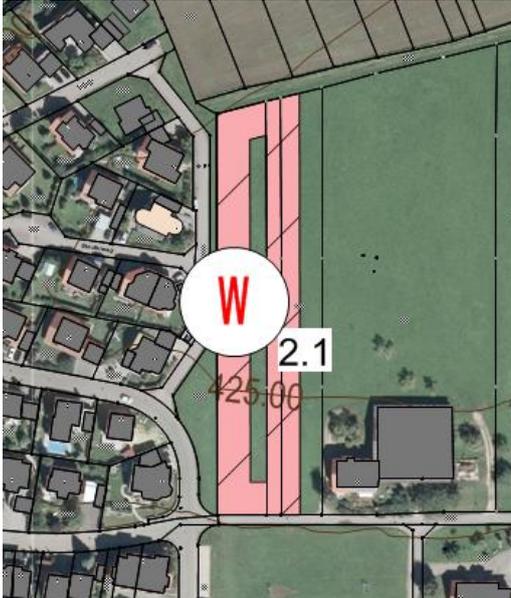
- G 1.0 Gewerbegebiet Böbingen Süd, 5. Bauabschnitt**
- G 2.1 Obere Steinge I**
- G 2.2 Obere Steinge II**
- G 3.0 Lauch**

- SO 1.0 PV Freiflächenanlage Schelmenäcker**

Gepl. Baugebiete / Kriterien		W 1.0 – Sommerrain West
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Erholung (Z) unmittelbar westlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	FFH-Flachland Mähwiese (Kat. C) - westlich angrenzend Biotop Nr. 271251360178 „Bachlauf W Böbingen – nördlich angrenzend Wald nordöstlich angrenzend	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<p>Das Gebiet liegt am westlichen Rand von Unterböbingen und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt.</p> <p>Das Landschaftsbild wird bisher durch die bestehende Wohnbebauung und die südlich angrenzenden Park+Ride-Plätze sowie eine kleine Talmulde mit dem daran angrenzenden, ansteigenden Talhang des Remstales geprägt. Der bestehende Siedlungsrand weist eine ordentliche landschaftliche Einbindung auf.</p>	
Topographie (T)	Südhanglage im unteren Talhangbereich des Remstales zu Beginn eines kleinen Seitentales. Nach Westen, Norden und Osten steigt das Gelände leicht an.	
Geologie/ Baugrund (G)	Lösslehmhaltige Fließerde (Decklage) über toniger Unterjura- und Keuper-Fließerde (Basislage), Gesteinsschutt meist Angulatensandstein, örtlich Rhätsandstein. Pelosol-Braunerde und Braunerde, mäßig tief und tief entwickelt	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt</p> <p>LN: 2,17 (Quelle: LGRB Kartenviewer)</p> <p>Vorrangfläche Stufe II</p> <p>nicht zu erwarten</p> <p>Knollenmergel (Trossingen-Formation) am westlichen, nördlichen und östlichen Rand</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland); einige Einzelbäume (Obst- und Laubbäume)	
Biotoptypen in der Umgebung	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland); Feldwege; Wald; gut durchgrünte Siedlungsfläche; Park+Rideplatz; Waldbiotop „Bachlauf W Böbingen“ (Nr. 271251360178)</p> <p>Offenlandbiotop „Feldgehölz nördlich des Bahnhofs Böbingen“ (Nr. 171251368224)</p> <p>Offenlandbiotop „Gehölze an der B29 und der Bahnlinie westlich Böbingen“ (Nr. 171251360824)</p>	
Landes-Biotopverbundplanung	Biotopverbund mittlerer Standorte, 500m-Suchraum im westl. Teil betroffen	
Grundstücksverhältnisse	100% Gemeinde	

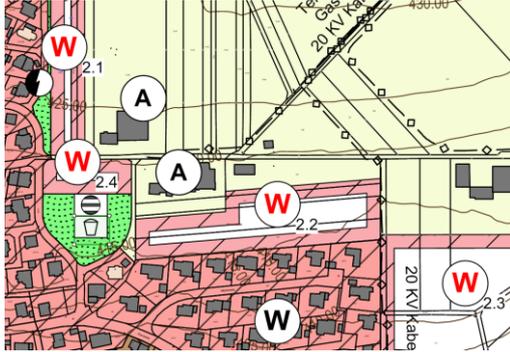
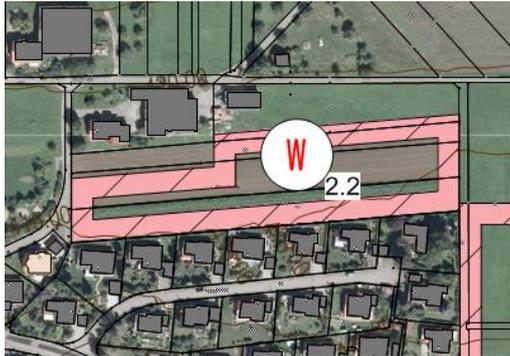
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.0 – Sommerrain West
PLANUNG	
Größe	ca. 0,4 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Leichter Südhang im Bereich einer kleinen Talsenke, Lärmeintrag durch Verkehr (B29, Bahn und P+R) und Gewerbe vorhanden, kleine Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 3 – 4 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
Städtebauliche Aspekte	Städtebaulich gut denkbarer Siedlungsabschluss mit Wohnhofbebauung (Mehrfamilienhäuser) oberhalb des bestehenden P+R-Platz; in verkehrsgünstiger Lage
Verkehrerschließung	Zufahrt über Sommerrain und Haagweg sowie über kurzen Stichweg
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – teilweise nicht im AKP F – möglich über Haagbach W – an Wasserleistung im Sommerrain möglich S – Bachdole des Haagbaches muss bei Planung beachtet werden
Kosten	mittel
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,17 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Versiegelungen und Teilversiegelungen wirken sich grundsätzlich negativ auf das Schutzgut aus. Minimierung durch Begrenzung der GRZ und verdichtete Bauweisen mit mehreren Wohneinheiten im Bebauungsplan möglich. Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; Abschließende Ausformung des Siedlungskörpers in diesem Bereich. => Minimierungsmaßnahmen teilweise möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind in geringem Umfang zu erwarten. Minimierung durch Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung, Dachbegrünung und zum Versiegelungsgrad möglich. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist bei Wohnbauflächen i.d.R. gering. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft	Verlust von kleiner Kaltluftentstehungsfläche, aber keine Kaltluftleitbahnen betroffen, Veränderung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung, könnte aber mittels Durchgrünung weitgehend kompensiert werden. => Minimierungsmaßnahmen möglich, in der Umgebung noch ausreichend große klimabedeutsame Flächen vorhanden, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen), aber auch von FFH-Flachlandmähwiesen. Angrenzende Gehölze müssen erhalten werden. Habitatstruktur: Verlust von Wiesenflächen hat nur im Bereich der artenreichen Wiesen Auswirkungen, Gehölzbestände im Gebiet kaum von Bedeutung. => Verlust der Biotopstrukturen bei Ausgleich der höherwertigen Wiesen als gering einzuordnen Schaffung von Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan teilweise möglich (intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.) Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten
Landschaftsbild	Die geplante Wohnbaufläche führt zu einer endgültigen Ausformung der Siedlungsfläche von Böbingen im Bereich des Bahnhofs. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes findet nicht statt. Eine Fernwirkung erfolgt bei einer angemessenen Gebäudehöhe und Eingrünung Richtung Westen nicht, da die geplante Wohnbaufläche eng die bestehende Bebauung ergänzt. Für die Einbindung in das Landschaftsbild sind die bestehenden Waldstrukturen sehr günstig, weitere Randeingrünungen sind daher nur in Richtung Westen erforderlich. Erholungsfunktionen werden durch Bebauung des Gebiets nicht beeinträchtigt. => Gestaltungsmaßnahmen in gewissem Umfang erforderlich, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
Artenschutz	Artenschutz im Hinblick auf Vegetation der Wiesen (angrenzend FFH-Mähwiese) und durch geringen Verlust an Baumhabitaten betroffen.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 1.0 – Sommerrain West
Vorschläge für die weitere Planung	<p><i>Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der bestehenden Lärmeinträge durch Bahn, Gewerbe und Verkehr;</i></p> <p><i>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</i></p> <p><i>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des westlichen Rands mit entsprechenden Grünstrukturen;</i></p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p><i>Grundsätzlich sinnvolle kleine Arrondierung des Siedlungsrandes in nicht ganz hochwertiger Lage, aber für Pendler sehr verkehrsgünstig gelegen</i></p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p><i>einfach bis mittel</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.1 – Weidle Ost I	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Erholung (Z) östlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	ggf. Abstand zu bestehenden Aussiedlerhöfen erforderlich	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Gebiet verläuft über den nach Osten ansteigenden Höhenrücken und befindet sich im Anschlussbereich des nordöstlichen Ortsrands des Baugebiets „Weidle“ und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehende Wohnbebauung, die landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die bestehenden Aussiedlerhöfe.</p> <p>Südwesthanglage Schwach und mittel geneigte Hänge im Verbreitungsgebiet des Unterjuras</p> <p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Waldbiotop „Erlenbach bei Böbingen“ (Nr. 271251360202) nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	100% Privateigentum	

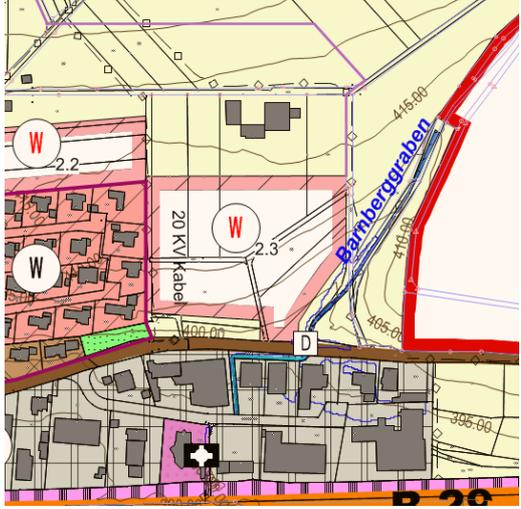
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.1 – Weidle Ost I
PLANUNG	
Größe	ca. 0,4 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Südwesthanglage im Übergang zum Außenbereich; relativ weite Entfernung zur Ortsmitte (Schule, Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, etc.); ggf. Emissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen; unmittelbare Nähe zu Spielplatz
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 6 – 8 Bauplätze
Städtebauliche Aspekte	Sinnvolle, abschließende Arrondierung des Bereichs aufgrund der bereits bestehenden einseitigen Erschließung; Möglichkeit der Ortsrandeingrünung im Anschluss an den Außenbereich
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	Bestehende einseitige Erschließung durch die Straßen Am Südhang und Rechbergweg E – Fläche im AKP, RÜB Weidle erforderlich F – kein Fremdwasser vorhanden W – Anschluss an Leitungsnetz im Gratwohlweg möglich S – keine Besonderheiten
Kosten	gering
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Durch bereits bestehende Erschließungsanlagen kann die Versiegelung in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Minimierung durch Begrenzung der GRZ und der weiteren Versiegelung durch Regelungen im Bebauungsplan möglich. Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden in geringem Umfang; Auswirkungen auf Boden und Fläche im Hinblick auf Filter und Pufferfunktion von Bedeutung. => Minimierungsmaßnahmen mit Schutz und Wiederverwertung des Oberbodens sowie zur Reduzierung der versiegelten Flächen wichtig, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind in geringem Umfang zu erwarten. Minimierung durch Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung, Dachbegrünung und zum Versiegelungsgrad möglich. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist bei Wohnbauflächen i.d.R. gering. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft	Kaltluftentstehung auf Plangebietsfläche durch Bebauung verringert, aber keine Kaltluftleitbahnen betroffen, Veränderung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung, könnte aber mittels Durchgrünung weitgehend kompensiert werden. => Minimierungsmaßnahmen möglich, in der Umgebung noch ausreichend große klimabedeutsame Flächen vorhanden, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen). Aufgrund fehlender Strukturelemente in der unmittelbaren Umgebung gewisses Aufwertungspotenzial zur Gestaltung des Ortsrandes. Habitatstruktur: Verlust von Wiesenflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen, sonstige Habitatstrukturen sind nicht betroffen. => Verlust der Biotopstrukturen insgesamt als gering einzustufen; Schaffung von Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.) Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten
Landschaftsbild	Die geplante Wohnbaufläche ergänzt den bestehenden Ortsrand und nutzt die vorhandenen Erschließungsanlagen. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes findet daher nicht statt. Eine Fernwirkung erfolgt bei einer angemessenen Gebäudehöhe und Eingrünung Richtung Osten nicht, da die geplante Wohnbaufläche die bestehende Bebauung ergänzt bzw. von dieser eingerahmt wird. Erholungsfunktionen werden durch Bebauung des Gebiets nicht beeinträchtigt. => Gestaltungsmaßnahmen in gewissem Umfang erforderlich, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.
Artenschutz	Voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.1 – Weidle Ost I
<p>Vorschläge für die weitere Planung</p>	<p><i>Eine Überplanung ist voraussichtlich nur im Zusammenhang mit einer Aufgabe des angrenzenden Aussiedlerhofes möglich; ggf. auf jeden Fall Gesamtkonzept für Bereich W 2.1, W 2.2. und W 2.3 einschließlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft sinnvoll; Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</i></p> <p><i>Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der vorhandenen Lärmeinträge und Gerüche durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.</i></p> <p><i>Überprüfung der Verfügbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen mit den Zielvorgaben die Flächen zukünftig zum Wohngebiet zu entwickeln.</i></p> <p><i>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des östlichen Rands mit geeigneten Grünstrukturen.</i></p>
<p>GESAMTBEURTEILUNG</p>	<p><i>Aufgrund der direkt angrenzenden Aussiedlerhöfe derzeit noch eher konflikträchlich aufgrund der zu erwartenden Emissionen; ansonsten sinnvolle Arrondierung mit Aufwertungspotential hinsichtlich einer Ortsrandeingrünung und geringen Erschließungskosten</i></p>
<p>REALISIERUNG einfach – schwierig</p>	<p><i>mittel bis schwierig</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.2 – Eisenhalde-Nord (Alternativfläche)	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Erholung (Z) nordöstlich angrenzend Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) betroffen	
Sonst. Vorgaben	ggf. Abstand zu bestehenden Aussiedlerhöfen erforderlich	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Gebiet liegt im nördlichen Anschlussbereich der Wohnbebauung am Albblickweg und in leicht nach Süden geneigtem Gelände. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehende Wohnbebauung, die landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie durch die bestehenden Aussiedlerhöfe.</p> <p>Leicht nach Süden geneigtes Gelände Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker); mäßig durchgrünter Siedlungsbereich; Grünfläche Spiel- und Bolzplatz mit Gehölzen und Bäumen; Feldwege Biotopverbund mittlerer Standorte, 500 m Suchraum geringfügig betroffen</p>	
Grundstücksverhältnisse	Privateigentum (100%)	
PLANUNG		
Größe	ca. 0,9 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Südhanglage mit schöner Fernsicht auf den Albrauf; relativ weite Entfernung zur Ortsmitte (Schule, Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, etc.); ggf. Emissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen; unmittelbare Nähe zu Spielplatz	
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 10 – 12 Bauplätze	
Städtebauliche Aspekte	Aufgrund der abschließenden Bebauung südlich der Fläche und der umgebenden Aussiedlerhöfe zwar ggf. Möglichkeit zur Erweiterung des Siedlungsbereichs; grundsätzlich nur sinnvoll, wenn Aussiedlerhöfe aufgegeben werden und Gesamtbereich als Wohngebiet entwickelt werden könnte	
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung über Gratwohlweg / Eisenhalde; innere Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage und zum Teil nur einseitiger Erschließung	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.2 – Eisenhalde-Nord (Alternativfläche)
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – Fläche im AKP, RÜB Weidle erforderlich F – evtl. Fremdwasserabtrennung in südöstlicher Richtung möglich W – Anschluss an Leitungsnetz im Gratwohlweg möglich S – keine Besonderheiten
Kosten	mittel
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,50 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens werden sich aufgrund der zukünftigen Nutzung zwangsläufig ergeben, Minimierung durch flächensparendes Bauen, Bodenschutz und optimierte Verkehrsführung möglich. Verlust von landwirtschaftlich gut geeigneten Böden; Vermeidung und Minimierung bei Abgrenzung des Gebiets soweit möglich bereits berücksichtigt, in Umgebung noch ausreichend große Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie des Grundwasserabstandes und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch Begrenzung der GRZ, Pufferung und Trennung des anfallenden Niederschlagswassers und möglichst weitgehende Vermeidung von Vollversiegelung der Verkehrsflächen möglich. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang, Veränderung des Kleinklimas bei lockerer Bebauung aber unwesentlich. Minimierung und Ausgleich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Ausgleichspflanzungen, Begrenzung befestigter Flächen, Gebäudestellungen, Dachbegrünung) möglich. => Plangebiet ist bisher klimatisch wenig belastet und auch zukünftig ist aufgrund umgebender Freiflächen nicht mit größeren Veränderungen auf der Fläche zu rechnen, daher nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.
Biotopstruktur	Im Plangebiet nur Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen). Aus faunistischer Sicht gehen größere Offenlandflächen verloren, die als Jagdhabitats von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden können, Vorkommen von Feldlerchen und anderen Bodenbrütern unwahrscheinlich. => Verlust der Biotopstrukturen nur bei Streuobstwiese als gering einzustufen, Schaffung neuer Biotopstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan möglich und als Ausgleich erforderlich (naturnahe Ortsrandgestaltung, intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen) Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten
Landschaftsbild	Die geplante Wohnbaufläche ergänzt den Siedlungskörper von Böbingen zwischen Altblickweg und Gratwohlweg und stellt hier aufgrund der bestehenden Umgebungsstruktur eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereichs dar. Das Landschaftsbild verändert sich zwar aufgrund der Ausdehnung der Bebauung, da aber der bestehende Siedlungsrand hier nicht eingegrünt ist, ergibt sich Potenzial für Verbesserung. Durch eine landschaftsgerechte Einbindung und eine innere Durchgrünung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeidbar. Naherholungsfunktionen sind bei einem Ausbau des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes in die freie Landschaft nicht beeinträchtigt. => Erforderliche Eingrünungsmaßnahmen möglich, dadurch geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
Artenschutz	Voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
Vorschläge für die weitere Planung	Eine Überplanung ist voraussichtlich nur im Zusammenhang mit einer Aufgabe des angrenzenden Aussiedlerhofes möglich; ggf. auf jeden Fall Gesamtkonzept für Bereich W 2.1, W 2.2. und W 2.3 einschließlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft sinnvoll; Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der vorhandenen Lärmeinträge und Gerüche durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Überprüfung der Verfügbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen mit den Zielvorgaben die Flächen zukünftig zum Wohngebiet zu entwickeln. Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des nördlichen und östlichen Rands mit geeigneten Grünstrukturen.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.2 – Eisenhalde-Nord (Alternativfläche)
GESAMTBEURTEILUNG	<i>Aufgrund der direkt angrenzenden Aussiedlerhöfe eher konflikträchlich (Emissionen aus Landwirtschaft); sinnvolle Aufteilung aufgrund des ggf. erforderlichen Abstandes zum Aussiedlerhof und des Flächenzuschnitts schwierig, daher ohne Aufgabe des angrenzenden Aussiedlerhofes nicht empfehlenswert</i>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<i>mittel bis schwierig</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.3 – Barnberg (Alternativfläche)	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Erholung (Z) im östlichen Teil betroffen Regionale Grünzäsur (Z) im östlichen Teil geringfügig tangiert Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) betroffen	
Sonst. Vorgaben	ggf. Abstand zu bestehenden Aus-siedlerhöfen erforderlich Biotop Nr. 171251360819 „Hecken östlich Böbingen I“ im östlichen Randbereich	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	Das Gebiet liegt am nach Süden geneigten Talhang des Remstales und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Landschaftsbild wird bisher durch landwirtschaftliche Flächen, die bestehende Wohnbebauung im Westen mit unterschiedlicher Ortsrandgestaltung, durch die Mögglinger Straße im Süden sowie den Gehölzstreifen entlang des Barnberggrabens geprägt. Südhanglage Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen Knollenmergel (Trossingen-Formation) am südlichen Rand	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), südliche Böschungsbereich zur Mögglinger Straße extensiv, im östlichen Randbereich einige Hecken, davon Teile auch als Offenlandbiotop „Hecken östlich Böbingen I“ (Nr. 171251360819) geschützt	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland); mäßig durchgrünter Siedlungsbereich; gewässerbegleitender Gehölzstreifen mit Offenlandbiotop „Feldgehölz am östlichen Ortsrand von Böbingen“ (Nr. 171251368211); Verkehrsflächen Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernfläche am südlichen Rand (Böschung), schmaler Kernraum im westlichen Bereich sowie 500 bzw. 1000 m – Suchraum auf Restfläche	
Grundstücksverhältnisse	Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum	

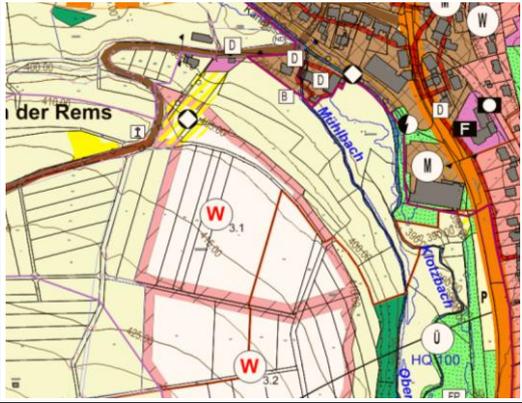
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.3 – Barnberg (Alternativfläche)
PLANUNG	
Größe	ca. 1,8 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Südhanglage mit schöner Fernsicht auf den Albtrauf; relativ weite Entfernung zur Ortsmitte (Schule, Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, etc.), ggf. Emissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen und südlich angrenzendes Gewerbe
Anzahl der möglichen Gebäude	25 - 30
Städtebauliche Aspekte	Aufgrund des Heranrückens mit Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen würde ein gewisser Konflikt entstehen, welcher dem Trennungsgebot entgegenstehen würde; ansonsten abschließende Siedlungsentwicklung für den Bereich Böbingen-Nord in Richtung Osten
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	Erschließung über Mögglinger Straße möglich, neuer Anschluss erforderlich E – Fläche im AKP, Anschlusskanal in Mögglinger Straße erforderlich F – Abtrennung ggf. möglich W – Anschluss an Wasserleitung in der Mögglinger Straße S – keine Besonderheiten
Kosten	hoch/relativ aufwändige Erschließung (je nach möglicher Größe des geplanten Gebiets)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,50 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 2; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Versiegelungen und Verdichtungen des Bodens werden sich aufgrund der zukünftigen Nutzung zwangsläufig ergeben, Minimierung durch flächensparendes Bauen, Bodenschutz und optimierte Verkehrsführung möglich. Verlust von landwirtschaftlich gut geeigneten Böden; Vermeidung und Minimierung bei Abgrenzung des Gebiets soweit möglich bereits berücksichtigt, in Umgebung noch ausreichend große Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch Begrenzung der GRZ und geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit Pufferung und Trennung der Wasserströme möglich. => Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in geringem Umfang, Veränderung des Kleinklimas bei lockerer Bebauung ohne nennenswerte Auswirkungen, Minimierung und Ausgleich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (Baumpflanzungen, Begrenzung befestigter Flächen, Gebäudestellungen, Dachbegrünung) möglich. => Plangebiet ist bisher klimatisch wenig belastet und auch zukünftig ist aufgrund umgebender Freiflächen nicht mit klimarelevanten Veränderungen auf der Fläche zu rechnen, daher nur geringe bis keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Biotopstruktur	Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (landwirtschaftlich intensiv bis mäßig intensiv genutzte Flächen), Baumbestand jung und ohne wesentliche Habitatfunktionen. Aus faunistischer Sicht gehen Offenlandflächen verloren, die aber allenfalls als Jagdhabitate von Fledermäusen und Vögeln genutzt werden können. => Verlust der Biotopstrukturen als gering einzustufen, Schaffung neuer Biotopstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (naturnahe Ortsrandgestaltung, intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen) Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten
Landschaftsbild	Die geplante Wohnbaufläche ergänzt den Siedlungsrand entlang der Mögglinger Straße und stellt hier aufgrund der Gemarkungsgrenzen eine abschließende Ausformung des Siedlungskörpers dar. Das Landschaftsbild verändert sich geringfügig, da die neue Siedlungsfläche den Bestand ergänzt und der Ortsrand hier bisher nicht eingegrünt ist. Durch eine landschaftsgerechte Einbindung und eine innere Durchgrünung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermeidbar. => Erforderliche Eingrünungsmaßnahmen möglich, dadurch geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
Artenschutz	Vor allem in den Randbereichen artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial hoch; Habitatpotenziale für Reptilien vorhanden, am südlichen Rand potenzielle Standorte für FFH-Mähwiese möglich; insgesamt jedoch lösbare Konflikte durch Vermeidungsstrategie.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.3 – Barnberg (Alternativfläche)
<p>Vorschläge für die weitere Planung</p>	<p><i>Voruntersuchung erforderlich für Prüfung der Themen Lärm, Gewerbe und Verkehr; Eine Überplanung ist im Zusammenhang mit möglichen weiteren Wohnbauentwicklungen in der Zukunft zu sehen; daher Gesamtkonzept für Bereiche W 2.1, W 2.2. und W 2.3 einschließlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich; Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der vorhandenen Lärmeinträge und Gerüche durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung. Überprüfung der Verfügbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen mit den Zielvorgaben die Flächen zukünftig zum Wohngebiet zu entwickeln. Mindestabstand von 20 m zum Barnberggraben und dem gesetzlich geschützten Biotop Nr. 17125360819 „Hecken östlich Böbingen“ ist einzuhalten. Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder und Schaffung weicher Übergänge zu den östlich angrenzenden Biotopstrukturen; Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumallee entlang der Mögglinger Straße Die Verlegung der 20 kV - Anlage oder die Beachtung des entsprechenden Vorsorgeabstandes ist im Rahmen des Bebauungsplanes zu beachten. Mögliche Beeinträchtigungen der Regionalen Grünzäsur sind zu prüfen und mit der Region abzustimmen.</i></p>
<p>GESAMTBEURTEILUNG</p>	<p><i>Aufgrund des möglichen Konfliktpotentials mit Gewerbe, Bahn und B 29 ggf. südlicher Teil schwierig realisierbar; hohe Kosten wegen neuem Anschluss an Mögglinger Straße</i></p>
<p>REALISIERUNG einfach – schwierig</p>	<p><i>mittel bis schwierig</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.4 – Weidle Ost II	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Grünfläche/Bolzplatz	
Bisherige FNP-Ausweisung	Grünfläche Spielplatz, Bolzplatz	
Regionalplanerische Vorgaben	keine	
Sonst. Vorgaben	ggf. Abstand zu bestehenden Aus-siedlerhöfen erforderlich	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	Das Gebiet verläuft über den nach Osten ansteigenden Höhenrücken und befindet sich im Anschlussbereich des nordöstlichen Ortsrands des Baugebiets „Weidle“ und wird derzeit als Grünland und Bolzplatz genutzt. Das Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehende Wohnbebauung, die landwirtschaftlichen Flächen sowie durch die bestehenden Aus-siedlerhöfe. Südwesthanglage Schwach und mittel geneigte Hänge im Verbreitungsgebiet des Unterjuras Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein	
Betroffene Biotoptypen	Wiese/Grünland, teilweise Bolzplatz	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker); mäßig durchgrünter Siedlungsbereich; Grünfläche Spiel- und Bolzplatz mit Gehölzen und Bäumen; Feldwege nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	100% Gemeinde	

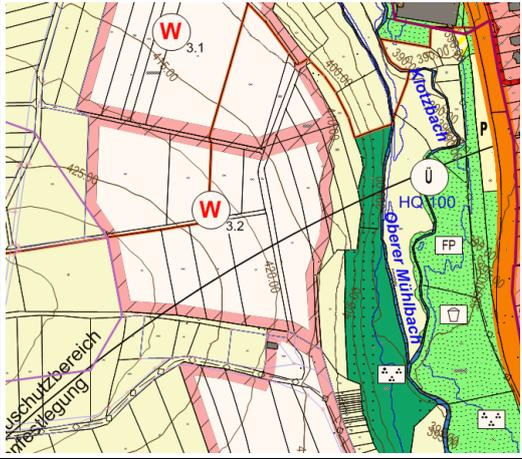
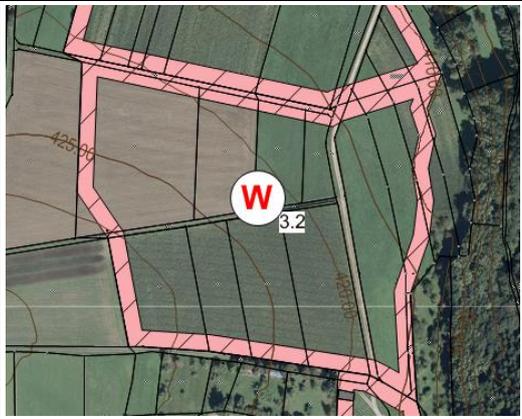
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.4 – Weidle Ost II
PLANUNG	
Größe	ca. 0,24 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Südwesthanglage im Übergang zum Außenbereich; relativ weite Entfernung zur Ortsmitte (Schule, Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Sportstätten, etc.); ggf. Emissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen; unmittelbare Nähe zu Spielplatz
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 4 Bauplätze
Städtebauliche Aspekte	Sinnvolle, abschließende Arrondierung des Bereichs aufgrund der bereits bestehenden einseitigen Erschließung; Möglichkeit der Ortsrandeingrünung im Anschluss an den Außenbereich
Verkehrerschließung	Teilweise bestehende Erschließung über vorhandenen Weg (Ausbau voraussichtlich erforderlich)
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – Fläche im AKP, RÜB Weidle erforderlich F – kein Fremdwasser vorhanden W – Anschluss an Leitungsnetz im Gratwohlweg möglich S – keine Besonderheiten
Kosten	Gering - mittel
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Durch bereits bestehende Erschließungsanlagen kann die Versiegelung in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden. Minimierung durch Begrenzung der GRZ und der weiteren Versiegelung sowie Begrünungen durch Regelungen im Bebauungsplan möglich. Verlust von bisher unversiegelten Flächen in geringem Umfang; Auswirkungen auf Boden und Fläche im Hinblick auf Filter und Pufferfunktion von Bedeutung. => Minimierungsmaßnahmen mit Schutz und Wiederverwertung des Oberbodens sowie zur Reduzierung der versiegelten Flächen wichtig, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Grundwasserabstandes sind in geringem Umfang zu erwarten. Minimierung durch Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung, Dachbegrünung und zum Versiegelungsgrad möglich. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist bei Wohnbauflächen eher gering. => Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des BPL vielfältig möglich, voraussichtlich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten.
Klima / Luft	Kaltluftentstehung auf Plangebietsfläche durch Bebauung verringert, Kaltluftleitbahn in Richtung der weiteren Siedlungsbereiche im Süden sollte bei Konkretisierung der Planung offen gehalten werden; Veränderung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung, könnte aber mittels Durchgrünung weitgehend kompensiert werden. => Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen möglich, in der Umgebung noch ausreichend große klimabedeutsame Flächen vorhanden, Freihaltung der Luftleitbahn für Abschätzung der Auswirkungen aber wichtig, daher voraussichtlich geringe bis mittlere Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen). Aufgrund fehlender Strukturelemente auf der Fläche und Erhalt der Strukturen in der unmittelbaren Umgebung gewisses Aufwertungspotenzial zur Gestaltung des Ortsrandes und des Habitatpotenzials. Habitatstruktur: Verlust von Wiesenflächen hat keine wesentlichen Auswirkungen, sonstige Habitatstrukturen sind nicht betroffen. => Verlust der Biotopstrukturen und -typen insgesamt als gering einzustufen; Schaffung von Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.) Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.
Landschaftsbild	Die geplante Wohnbaufläche ergänzt den bestehenden Ortsrand und nutzt die vorhandenen Erschließungsanlagen. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes findet daher nicht statt. Eine Fernwirkung erfolgt bei einer angemessenen Gebäudehöhe und Eingrünung Richtung Norden nicht, da die geplante Wohnbaufläche die bestehende Bebauung ergänzt bzw. von dieser sonstig eingerahmt wird. Erholungsfunktionen werden durch Bebauung des Gebiets geringfügig beeinträchtigt, vor allem da öffentliche Grünflächen in geringem Ausmaß entfallen. => Gestaltungsmaßnahmen in gewissem Umfang erforderlich, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 2.4 – Weidle Ost II
Artenschutz	<i>Voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</i>
Vorschläge für die weitere Planung	<p><i>Eine Überplanung ist ggf. nur im Zusammenhang mit einer Aufgabe des angrenzenden Aussiedlerhofes möglich; Gesamtkonzept für Bereich W 2.1, W 2.2, W 2.3 und W 2.4 einschließlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten in der Zukunft sinnvoll;</i></p> <p><i>Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der vorhandenen Lärmeinträge und Gerüche durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung.</i></p> <p><i>Überprüfung der Verfügbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen mit den Zielvorgaben die Flächen zukünftig zum Wohngebiet zu entwickeln.</i></p> <p><i>Landschaftsgerechte Gestaltung mit geeigneten Grünstrukturen vorsehen.</i></p>
GESAMTBEURTEILUNG	<i>Aufgrund der direkt angrenzenden Aussiedlerhöfe derzeit noch eher konflikträchlich aufgrund der zu erwartenden Emissionen; ansonsten sinnvolle Arrondierung mit Aufwertungspotential hinsichtlich einer Ortsrandeingrünung und geringen Erschließungskosten</i>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<i>Einfach – mittel, ggf. aber auch schwierig</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien		W 3.1 – Langer Hahn I
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) betroffen	
Sonst. Vorgaben	Biotop Nr.171251368221 'Gewässerbegleitende Auwald streifen am Klotzbach in Böbingen' im Zufahrtbereich ggf. betroffen	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch eine Hochfläche zwischen Rems, Klotzbach und Lützelbach, die sich zwischen Böbingen, Zimmern und Buch ausgebildet hat. Sie fällt zu den genannten Gewässern steiler ab und ist insgesamt durch einen sanften Höhenrücken gekennzeichnet, der größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt wird; das geplante Gebiet ist ebenfalls landwirtschaftlich intensiv genutzt und wird auf der West-, Nord- und Ostseite durch Streuobstbereiche eingefasst	
Topographie (T)	Leicht in nordöstlicher Richtung geneigtes Gelände, am nördlichen Rand zur Beiswanger Straße stärker abfallend	
Geologie/ Baugrund (G)	Rutschmassen an Knollenmergelhängen im nördlichen Randbereich. Bodenmosaik aus Pellosol, Braunerde, Parabraunerde, Nass- und Quellengley.	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Ja – Altablagerung im nordwestlichen Zufahrtbereich LN: 1,67 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen ggf. im Zufahrtbereich ganz im Norden möglich	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), geringfügig Streuobst im westlichen Randbereich, Feldweg geschottert;	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland), Streuobstwiesen im westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss; Feldweg geschottert; in der Umgebung Offenlandbiotop „Gehölze westlich Böbingen“ (Nr. 171251368220), Offenlandbiotop „Feldhecken am ehemaligem Mühlkanal Böbingen“ (Nr. 171251360811), Offenlandbiotop „Feldgehölz südwestlich Böbingen I“ (Nr. 171251368230) und Waldbiotop „Laubwald Böbingen-Süd“ (Nr. 271251360203) sowie Offenlandbiotop „Gewässerbegleitende Auwaldstreifen am Klotzbach in Böbingen“ (Nr. 171251368221)	
Landes-Biotopverbundplanung	Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernraum in nördlicher Hälfte sowie 500 – Suchraum auf Restfläche, Biotopverbund feuchter Standorte: gesamtes Gebiet im 1000 m - Suchraum	
Grundstücksverhältnisse	ca. 15% Gemeindeeigentum, Rest Privateigentum	

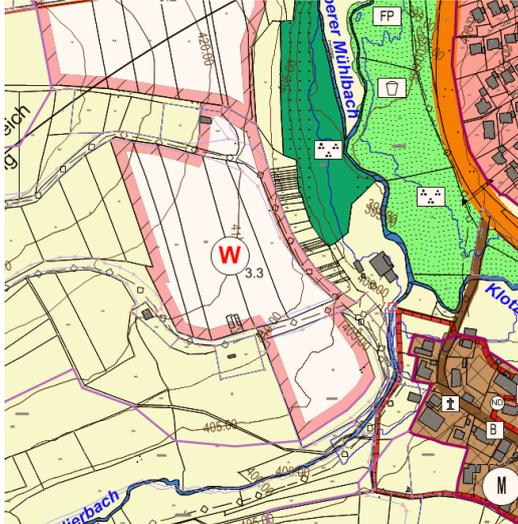
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.1 – Langer Hahn I
PLANUNG	
Größe	ca. 4,2 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Zusammen mit W 3.2 und 3.3 als zukünftige Wohnbauentwicklung für die nächsten 25 Jahre sehr gut vorstellbar; sehr gute Wohnqualität in ansprechender Lage zum Bahnhof und zu den Infrastruktur-Einrichtungen der Ortsmitte;
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 50 – 75 Gebäude
Städtebauliche Aspekte	Teilentwicklung eines neuen Ortsteiles westlich der Ortsmitte oberhalb des Klotzbaches zur Arrondierung des Ortes; schafft kurze Wege zu Bahnhof, B 29 und Infrastruktur sowie Bürgerpark; städtebaulich sehr empfehlenswert auch als langfristige Entwicklungsmöglichkeit, da in diesem Bereich nur geringe Konflikte bestehen
Verkehrerschließung	über Beiswanger Straße möglich, sehr teure Außerschließung durch Ausbau mit Gehweg und Beleuchtung sowie neuer Brücke über den Klotzbach Zusammen mit W 3.1 und 3.2 als zukünftige Wohnbauentwicklung vorstellbar; ggf. direkte Anbindung an Ortsmitte über Fußweg
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – nicht im AKP, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich F – möglich W – Zuleitung erforderlich S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich
Kosten	mittel – hoch (nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 3.2 und W 3.3 wirtschaftlich darstellbar)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei Wohngebieten nicht zu erwarten, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ) dennoch erstrebenswert. Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch reichlich Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen bspw. zum Erosionsschutz als mögliche Kompensation für Versiegelung denkbar. => Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit Schutz angrenzender Hangquellen und Zuführung zu Oberflächengewässern sehr sinnvoll (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering, Vermeidungsmaßnahmen sind dennoch sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich bzw. erforderlich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier bisher un bebauten Umgebung ist mit mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt in den Klotzbach abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in größerem Umfang und im Anschluss an eine Kaltluftleitbahn. Luftaustausch im Plangebiet aber uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung und Siedlungsnutzung zu erwarten. Gewisse Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Gebäudestellungen, aufgelockerte Bebauung usw.). => Minimierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll. Aufgrund der Neuversiegelungen und der Siedlungsnutzung sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas zu erwarten. Vorbelastungen der Luftqualität nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen reduziert bzw. vermieden werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.1 – Langer Hahn I
Biotopstruktur	<p>Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) sind im Gebiet zwar nicht vorhanden, in der Umgebung aber zahlreich. Diese sind im Rahmen von Bebauungsplänen zu erhalten und vor negativen Einflüssen zu schützen, ebenso wie der westlich angrenzende Streuobstbestand. agrarisch genutzte Flächen ökologisch weniger von Bedeutung; Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel; in angrenzenden Gehölzbeständen Brutnachweise diverser Vogelarten und Habitatpotenzial für Fledermäuse. => Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Tieren insgesamt Einstufung als mittlere Beeinträchtigung; Verluste durch Baumpflanzungen und landschaftsgerechte Eingrünung nur teilweise ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt vom bisherigen Siedlungskörper Böbingens etwas isoliert und stellt einen neuen Siedlungsstrang in die freie Landschaft dar. Im Anschluss an den Bürgerpark ist dies auf dem Höhenzug ein wirtschaftlich sinnvoll erschließbarer Bereich und die Flächen werden von Osten her durch dichte Gehölzbestände eingegrünt. Aufgrund der Lage auf dem Höhenzug und teilweise sehr guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen. => Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p>
Artenschutz	<p>Im Umgriff zahlreiche Habitatstrukturen vorhanden; mögliche Konflikte bei Feldlerchen; ansonsten Erhaltung und Weiterentwicklung der randlichen Gehölzstrukturen vorsehen..</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 3 erforderlich; Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen, Schaffung weicher Übergänge zu angrenzenden Biotopstrukturen; Eine Überprüfung der Artenschutzrelevanz bezüglich der Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Gebietes ist rechtzeitig einzuleiten.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebiet im Zusammenhang mit den weiteren Bauabschnitten des W 3 sehr gut geeignet für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	mittel

Gepl. Baugebiete / Kriterien		W 3.2 – Langer Hahn II
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) betroffen	
Sonst. Vorgaben	im Osten Waldabstand beachten	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch eine Hochfläche zwischen Rems, Klotzbach und Lützelbach, die sich zwischen Böbingen, Zimmern und Buch ausgebildet hat. Sie fällt zu den genannten Gewässern steiler ab und ist insgesamt durch einen sanften Höhenrücken gekennzeichnet, der größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt wird; das geplante Gebiet ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist ausgeräumt	
Topographie (T)	Leicht in östlicher Richtung geneigtes Gelände	
Geologie/ Baugrund (G)	Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol	
Boden	Keine bekannt	
Altlasten	LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer)	
Bewertung Bodenfunktionen	Vorrangfläche Stufe II	
Wertstufe in Flächenbilanz	möglich/prüfen	
Geogene Schadstoffführungen	nein	
Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	nein	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland), Feldwege geschottert oder als Wiesenweg;	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland), Wald, teilweise als Waldbiotop „Laubwald Böbingen-Süd“ (Nr. 271251360203), Streuobstwiesen, Gehölze, teilweise als Offenlandbiotop „Feldhecken südwestlich Böbingen II“ (Nr. 171251368230), Offenlandbiotop „Feldhecken südwestlich Böbingen II“ (Nr. 171251368231) und Offenlandbiotop „Feldhecke an einer Streuobstwiese westl. Böbingen“ (Nr. 171251368179)	
Landes-Biotopverbundplanung	Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernraum geringfügig im südlichen Randbereich, ansonsten im 500 – Suchraum; Biotopverbund feuchter Standorte: gesamtes Gebiet im 1000 m - Suchraum	
Grundstücksverhältnisse	ca. 14% Gemeindeeigentum, Rest Privateigentum	

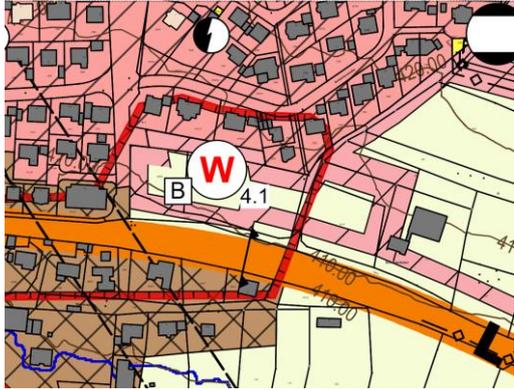
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.2 – Langer Hahn II
PLANUNG	
Größe	ca. 4,4 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Zusammen mit W 3.1 und 3.3 als zukünftige Wohnbauentwicklung für die nächsten 25 Jahre sehr gut vorstellbar; sehr gute Wohnqualität in ansprechender Lage zum Bahnhof und zu den Infrastruktur-Einrichtungen der Ortsmitte;
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 55 – 80 Gebäude
Städtebauliche Aspekte	Teilentwicklung eines neuen Ortsteiles westlich der Ortsmitte oberhalb des Klotzbaches zur Arrondierung des Ortes; schafft kurze Wege zu Bahnhof, B 29 und Infrastruktur sowie Bürgerpark; städtebaulich sehr empfehlenswert auch als langfristige Entwicklungsmöglichkeit, da in diesem Bereich nur geringe Konflikte bestehen
Verkehrerschließung	über Beiswanger Straße und Gebiet W 3.1 möglich, ggf. später auch Anbindung in Richtung Oberböbingen möglich; ggf. direkte Anbindung an Ortsmitte über Fußweg (Bürgerpark)
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – nicht im AKP, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich F – möglich W – Zuleitung erforderlich S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich
Kosten	mittel – hoch (nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 3.1 und W 3.3 wirtschaftlich darstellbar)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Ausweisung von Wohngebietsflächen führt zu gewissen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ) daher erstrebenswert. Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch reichlich Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen bspw. zum Erosionsschutz als mögliche Kompensation für Versiegelung denkbar. => Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit Schutz angrenzender Hangquellen und Zuführung zu Oberflächengewässern sehr sinnvoll (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering, Vermeidungsmaßnahmen sind dennoch sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich bzw. erforderlich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier bisher un bebauten Umgebung ist mit mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt in den Klotzbach abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in größerem Umfang und im Anschluss an eine Kaltluftleitbahn. Luftaustausch im Plangebiet aber uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung und Siedlungsnutzung zu erwarten. Gewisse Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Gebäudestellungen, aufgelockerte Bebauung usw.). => Minimierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll. Aufgrund der Neuversiegelungen und der Siedlungsnutzung sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas zu erwarten. Vorbelastungen der Luftqualität nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen reduziert bzw. vermieden werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.2 – Langer Hahn II
Biotopstruktur	<p>Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) sind im Gebiet zwar nicht vorhanden, in der Umgebung aber zahlreich. Diese sind im Rahmen von Bebauungsplänen zu erhalten und vor negativen Einflüssen zu schützen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden geplanten Wohngebieten ist ein Vernetzungskonzept für die westlich vorhandenen Streuobstbestände zu entwickeln, womit auch die Beeinträchtigung angrenzender Biotope abgemildert werden kann.</p> <p>Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel; in angrenzenden Gehölzbeständen Brutnachweise diverser Vogelarten und Habitatpotenzial für Fledermäuse.</p> <p>=> Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Tieren insgesamt Einstufung als mittlere Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer Vernetzungsplanung und landschaftsgerechten Eingrünung weitgehend ausgleichbar.</p> <p>Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 3 vom bisherigen Siedlungskörper Böbingens etwas isoliert und stellt einen neuen Siedlungsstrang in die freie Landschaft dar. Im Anschluss an den Bürgerpark ist dies auf dem Höhenzug ein wirtschaftlich sinnvoll erschließbarer Bereich und die Flächen werden von Osten her durch dichte Gehölzbestände eingegrünt. Aufgrund der Lage auf dem Höhenzug und teilweise sehr guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zum Bürgerpark ausreichend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Im Umgriff zahlreiche Habitatstrukturen vorhanden; Konfliktpotenzial vorhanden bzgl. Feldlerchen, da im Gebiet ein Revier besteht; herausragende Baumstruktur im Süden und Osten kann auf empfindliche Brutvogelarten ggf. negative Auswirkungen haben; evtl. Neuabgrenzung des östlichen Gebietsrandes erforderlich.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 3 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen, Schaffung weicher Übergänge zu angrenzenden Biotopstrukturen;</p> <p>Bei zukünftigen Gebäudehöhen über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebiet im Zusammenhang mit den weiteren Bauabschnitten des W 3 sehr gut geeignet für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	mittel

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.3 – Ohräcker	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) geringfügig betroffen	
Sonst. Vorgaben	<p>FFH-Flachland Mähwiese (Kat. C) – in kleinem Teilbereich im Osten teilweise Waldabstand beachten</p> <p>Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen</p> <p>Offenlandbiotop „Feldhecken südwestlich Böbingen II“ (Nr. 171251368231)</p> <p>Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets der Flurbereinigung Böbingen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Landschaftsbild wird hier geprägt durch eine Hochfläche zwischen Rems, Klotzbach und Lützelbach, die sich zwischen Böbingen, Zimmern und Buch ausgebildet hat. Sie fällt zu den genannten Gewässern steiler ab und ist insgesamt durch einen sanften Höhenrücken gekennzeichnet, der größtenteils landwirtschaftlich intensiv genutzt wird; das geplante Gebiet ist landwirtschaftlich ebenfalls größtenteils intensiv genutzt; es sind jedoch einige Grünstrukturen wie Hecken, Bäume und Streuobstbereiche vorhanden, die das Gebiet hier prägen</p> <p>Leicht nach Süden/Südosten geneigtes Gelände, das zum Schlierbach hin abfällt;</p> <p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage.</p> <p>Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt</p> <p>LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer)</p> <p>Vorrangfläche Stufe II</p> <p>möglich/prüfen</p> <p>nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland und Acker), im Süden Streuobstwiesenbereiche; Feldwege befestigt/asphaltiert; Feldhecken, die größtenteils als Offenlandbiotop geschützt sind	

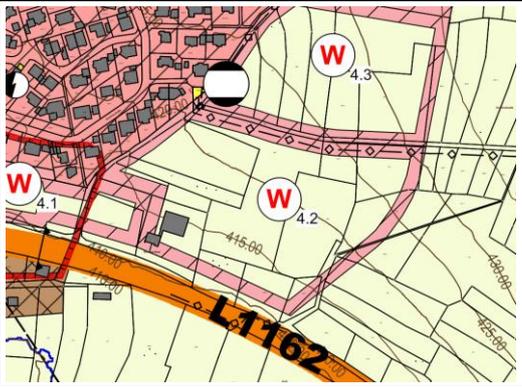
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.3 – Ohräcker
Biototypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	<i>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Acker); Wald, teilweise Waldbiotop „Laubwald Böbingen-Süd“ (Nr. 271251360203); Streuobstwiesenbereiche; Feldwege befestigt/asphaltiert; Feldhecken, die größtenteils als Offenlandbiotope geschützt sind wie Offenlandbiotop „Feldhecken südwestlich Böbingen II“ (Nr.171251368231), Offenlandbiotop „Feldhecke an einer Streuobstwiese westl. Böbingen“ (Nr.171251368179), Offenlandbiotop „Schlierbach südlich Böbingen“ (Nr.171251360806)</i> <i>Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernraum im nördlichen Teil, ansonsten im 500 – Suchraum; Biotopverbund feuchter Standorte: südlicher Teil im 500 m – Suchraum, nördlicher Teil im 1000 m - Suchraum</i>
Grundstücksverhältnisse	<i>Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum</i>
PLANUNG	
Größe	<i>ca. 3,9 ha</i>
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<i>Zusammen mit W 3.1 und 3.2 als zukünftige Wohnbauentwicklung für die nächsten 25 Jahre sehr gut vorstellbar; sehr gute Wohnqualität in ansprechender Lage zum Bahnhof und zu den Infrastruktur-Einrichtungen der Ortsmitte;</i>
Anzahl der möglichen Gebäude	<i>50 – 70 Gebäude</i>
Städtebauliche Aspekte	<i>Teilentwicklung eines neuen Ortsteiles westlich der Ortsmitte oberhalb des Klotzbaches zur Arrondierung des Ortes; schafft kurze Wege zu Bahnhof, B 29 und Infrastruktur sowie Bürgerpark; städtebaulich sehr empfehlenswert auch als langfristige Entwicklungsmöglichkeit, da in diesem Bereich die Konflikte lösbar sein dürften</i>
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<i>über Beiswanger Straße und Gebiet W 3.1 und 3.2 möglich, weitere Anbindung in Richtung Oberböbingen / Seergasse möglich bzw. sinnvoll; ggf. direkte Anbindung an Ortsmitte über Fußweg (Bürgerpark) möglich</i> <i>E – nicht im AKP, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich</i> <i>F – möglich</i> <i>W – Zuleitung erforderlich</i> <i>S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich</i>
Kosten	<i>mittel – hoch (nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 3.1 und W 3.2 wirtschaftlich darstellbar)</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<i>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5).</i> <i>Ausweisung von Wohngebietsflächen führt zu gewissen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ) daher erstrebenswert.</i> <i>Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch reichlich Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Wasser	<i>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit Schutz angrenzender Hangquellen und Zuführung zu Oberflächengewässern sehr sinnvoll (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.).</i> <i>Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering, Vermeidungsmaßnahmen sind dennoch sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen sind möglich bzw. erforderlich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier bisher unbebauten Umgebung ist mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt in den Klotzbach abgeleitet werden.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 3.3 – Ohräcker
Klima / Luft	<p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in größerem Umfang und im Anschluss an eine Kaltluftleitbahn. Luftaustausch im Plangebiet aber uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung und Siedlungsnutzung zu erwarten.</p> <p>Gewisse Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Gebäudestellungen, aufgelockerte Bebauung usw.).</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll.</p> <p>Aufgrund der Neuversiegelungen und der Siedlungsnutzung sind Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas zu erwarten.</p> <p>Vorbelastungen der Luftqualität nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen reduziert bzw. vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine gewisse Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</p>
Biotopstruktur	<p>Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) sind durch den Streuobstbestand im Süden des Gebiets sowie auch in der Umgebung zahlreich vorhanden. Diese sind im Rahmen von Bebauungsplänen soweit wie möglich zu erhalten und vor negativen Einflüssen zu schützen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden geplanten Wohngebieten ist ein Vernetzungskonzept für alle vorhandenen Streuobstbestände zu entwickeln, womit auch die Beeinträchtigung angrenzender Biotope abgemildert werden kann.</p> <p>Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel; in angrenzenden Gehölzbeständen Brutnachweise diverser Vogelarten und Habitatpotenzial für Fledermäuse.</p> <p>=> Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Biotopen und Tieren insgesamt Einstufung als mittlere bis hohe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer Vernetzungsplanung und landschaftsgerechten Eingrünung weitgehend ausgleichbar.</p> <p>Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 3 vom bisherigen Siedlungskörper Böbingens etwas isoliert und stellt einen neuen Siedlungsstrang in die freie Landschaft dar. Im Anschluss an den Bürgerpark ist dies auf dem Höhenzug ein wirtschaftlich sinnvoll erschließbarer Bereich und die Flächen werden von Osten her durch dichte Gehölzbestände eingegrünt. Aufgrund der Lage auf dem abfallenden Höhenzug und teilweise guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zum Bürgerpark ausreichend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Gebiet zwar größtenteils intensiv genutzt, hat aber eine Vielzahl von bemerkenswerten Strukturen; hohe Aktivitätsdichte bei Fledermäusen mit möglichen Fledermausquartieren artenschutzrechtliche Konflikte sind daher möglich; hohes Brutvorkommen von Höhlenbrütern usw.; weitere Konflikte ggf. bei Insekten und einer kleinen FFH-Mähwiese im Plangebiet; grundsätzliche Eignung als Siedlungsbereich möglich, durch artenschutzrechtliche Konflikte jedoch nicht ganz einfach.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 3 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen, Schaffung weicher Übergänge zu angrenzenden Biotopstrukturen;</p> <p>Bei zukünftigen Gebäudehöhen über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebiet im Zusammenhang mit den weiteren Bauabschnitten des W 3 sehr gut geeignet für die weitere Wohnbauentwicklung der Gemeinde</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p>mittel - schwierig</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.1 – Schelmen Ost I	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Bestehende Wohnbaufläche (W) im westlichen Teil; Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft (östlich Feldweg)	
Regionalplanerische Vorgaben	keine	
Sonst. Vorgaben	<p>Gebiet im beschränkten Bau- schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschrän- kungen</p> <p>Landesstraße – ggf. Abstände er- forderlich</p> <p>Teil des archäologischen Kultur- denkmals „Merowingerzeitliche Gräber“ betroffen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation		
Landschaftsbild (L)	<p>Das Landschaftsbild wird hier durch das Klotzbachtal geprägt, an dessen nördlichen Rand sich das Gebiet befindet. Der Bereich ist einerseits durch die angrenzende Landesstraße sowie die im Westen und Norden angrenzenden Siedlungsbereiche stark vorbelastet, andererseits bestehen verschiedene Grünstrukturen, die dem Gebiet eine relativ hohe Wertigkeit geben und den Ortsrand hier gut einbinden. Die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland ist mit Ausnahme des bestehenden ehemaligen Aussiedlerhofes nur untergeordnet.</p>	
Topographie (T)	<p>Das Gelände steigt im Plangebiet von der Landesstraße aus, zunächst mit einer Böschung stark an, danach weitestgehend gleichmäßig leicht nach Norden an</p>	
Geologie/ Baugrund (G)	<p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden		
Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland); Obstbäume; Laubbäume; Gehölzgürtel; Feldweg asphaltiert; versiegelte Flächen (Gebäude, Hofflächen)	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland); Streuobstwiesenbereiche; Hecken; Gärten; Verkehrsflächen; Siedlungsbereiche Wohnen;	
Landes-Biotopverbundplanung	Biotopverbund mittlerer Standorte: gesamte Fläche als Kernfläche definiert	
Grundstücksverhältnisse	Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum	
Anzahl der möglichen Gebäude	8 – 10 Bauplätze, ggf. auch für Mehrfamilienhäuser geeignet	
PLANUNG		
Größe	ca. 0,7 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich ganz gute Südhanglage im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Schelmen“; Einschränkungen durch Verkehrslärm der Scheuelbergstraße (L 1162); relativ weite Entfernung zu Ortsmitte und Schule	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.1 – Schelmen Ost I
Städtebauliche Aspekte	<i>Sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete; Fläche stellt derzeit quasi eine Baulücke dar; Abstände zur Landesstraße (Scheuelbergstraße) müssen voraussichtlich eingehalten werden; ggf. ist Gesamtkonzept für die weitere Wohnbauentwicklung „Schelmen“ sinnvoll</i>
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<i>Anbindung an die Dr. Schneider-Straße möglich, ggf. Verbindung zur weiteren Wohnbauentwicklung W 4 möglich; Landesstraße mit Linksabbiegespur und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich</i> <i>E – teilweise im AKP enthalten, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich</i> <i>F – denkbar</i> <i>W – neue Zuleitung erforderlich</i> <i>S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich</i>
Kosten	<i>mittel bis hoch (ggf. nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 4.2 bis W 4.4 wirtschaftlich darstellbar)</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<i>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2, 17 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3).</i> <i>Versiegelungen und Teilversiegelungen wirken sich grundsätzlich negativ auf das Schutzgut aus. Minimierung durch Begrenzung der GRZ und verdichtete Bauweisen mit mehreren Wohneinheiten im Bebauungsplan möglich.</i> <i>Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; Abschließende Ausformung des Siedlungskörpers in diesem Bereich.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen teilweise möglich, voraussichtlich mittlere Beeinträchtigungen durch geplante Wohnbaufläche zu erwarten.</i>
Wasser	<i>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind in geringem Umfang zu erwarten. Minimierung durch Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung, Dachbegrünung und zum Versiegelungsgrad möglich.</i> <i>Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist bei Wohnbauflächen i.d.R. gering.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen möglich, voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>
Klima / Luft	<i>Verlust von kleiner Kaltluftentstehungsfläche, aber keine Kaltluftleitbahnen betroffen, Veränderung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung, könnte aber mittels Durchgrünung oder klimaneutraler Bauweise weitgehend kompensiert werden.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen möglich, in der Umgebung noch ausreichend große klimabedeutsame Flächen vorhanden, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</i>
Biotopstruktur	<i>Verlust von diversen, teilweise hochwertigen Biotopstrukturen (Hecken, Wiesen, Streuobst, Einzelbäume), aber auch von geringerwertigen Flächen (Intensivwiese, Garten, Wege), die auch Kernraum im Biotopverbund mittlerer Standorte sind. Erhaltung von Gehölzen aufgrund geringer Plangebietsgröße nicht möglich.</i> <i>Habitatstruktur: Verlust von Wiesenflächen in Kombination mit Gehölzen hat relevante Auswirkungen auf das Arteninventar, lediglich Gartenflächen von untergeordneter Bedeutung.</i> <i>=> Verlust der Biotopstrukturen, insbesondere der Gehölze, aufgrund der geringen Ausstattung im räumlichen Zusammenhang mit erhöhtem und intensivem Ausgleichsbedarf verbunden.</i> <i>Schaffung von Grünstrukturen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nur bedingt möglich (intensive Durchgrünung mit Laub- und Obstbäumen, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung etc.)</i> <i>Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten</i>
Landschaftsbild	<i>Die geplante Wohnbaufläche führt zu einer endgültigen Ausformung der Siedlungsfläche von Böbingen im Übergang zur Landesstraße. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes findet nicht statt. Eine Fernwirkung erfolgt bei einer angemessenen Gebäudehöhe und Eingrünung Richtung Osten nicht, da die geplante Wohnbaufläche eng die bestehende Bebauung ergänzt.</i> <i>Erholungsfunktionen werden durch Bebauung des Gebiets nicht beeinträchtigt, eine fußläufige Anbindung an Außenbereichsflächen ist gegeben.</i> <i>=> Gestaltungsmaßnahmen in gewissem Umfang erforderlich, daher voraussichtlich geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.</i>
Artenschutz	<i>Trotz Vorbelastungen sind im Hinblick auf die bestehenden Gehölzstrukturen artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten bzgl. Fledermäusen, Brutvögel und Reptilien; durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte minimiert werden.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.1 – Schelmen Ost I
<p>Vorschläge für die weitere Planung</p>	<p><i>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 4 sinnvoll; Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der bestehenden Lärmeinträge an der Landesstraße L 1162. Erhaltung der alten Streuobstbäume und eines Eichenbestandes im Rahmen des Bebauungsplanes. Bei einer Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</i></p>
<p>GESAMTBEURTEILUNG</p>	<p><i>Kleine Siedlungsausweisung in noch ganz ordentlicher Lage zum Ortskern; ggf. schnelle Entwicklung möglich; verschiedene Konflikte bestehen; relativ teure Erschließung</i></p>
<p>REALISIERUNG</p>	
<p>einfach – schwierig</p>	<p><i>mittel bis schwierig</i></p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien		W 4.2 – Schelmen Ost II
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	keine	
Sonst. Vorgaben	<p>FFH-Flachlandmähwiese (Kat. B) im östlichen und nördlichen Teil Hauptgas- und Wasserleitung im nördlichen Randbereich vorhanden</p> <p>Gebiet im beschränkten Bau- schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschrän- kungen</p> <p>Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Gebiets der Flurbereinigung Böbingen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<p>Das Landschaftsbild wird hier durch das südlich gelegene Klotzbachtal geprägt, an dessen nördlich ansteigenden Talhang sich das Gebiet befindet. Der Bereich ist aufgrund der bestehenden Grünstrukturen nur gering durch die Landesstraße beeinträchtigt und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Grünstrukturen sind nicht vorhanden, teilweise ist das Grünland als Flachland-Mähwiese ausgewiesen. Der westlich angrenzende Ortsrand ist nur mäßig eingegrünt. Die nach Norden und Osten angrenzenden Landschaftsbereiche sind weitestgehend ausgeräumt.</p>	
Topographie (T)	Das Gelände relativ gleichmäßig leicht nach Süden/Südwesten geneigt.	
Geologie/ Baugrund (G)	<p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage.</p> <p>Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biototypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), davon ca. 50% in Qualität einer Flachland-Mähwiese	
Biototypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) Geplante Fläche nicht betroffen, ggf. Anschluss an Landesstraße innerhalb der Kernfläche des Biotopverbund mittlerer Standorte	
Grundstücksverhältnisse	Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 3,4 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Schöne leichte Südhanglage im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Schelmen“; im südlichen Teil ggf. Einschränkungen durch Verkehrslärm der Scheuelbergstraße; relativ weite Entfernung zu Bahnhof, Ortsmitte und Schule	
Anzahl der möglichen Gebäude	35 – 45	
Städtebauliche Aspekte	Geplante Fläche stellt im Zusammenhang mit W 4.3 und 4.4 eine neue Siedlungserweiterung dar, die eine neue Anbindung an die Scheuelbergstraße erforderlich macht; grundsätzlich denkbar, jedoch weite Entfernungen zu Bahnhof, Ortsmitte, Schule usw.; Siedlungskörper verlängert sich weiter, steht in Konkurrenz zur Entwicklung des W 3	

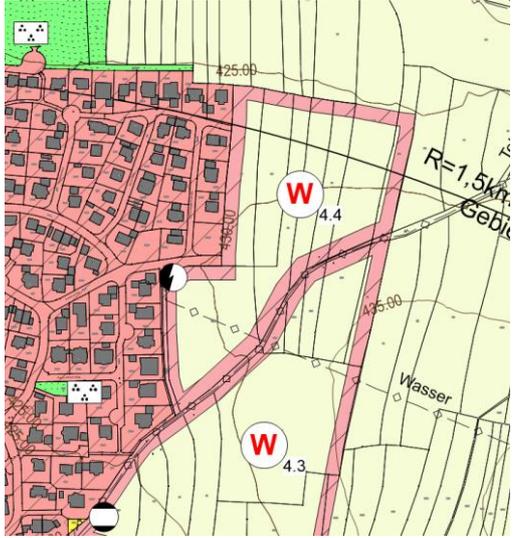
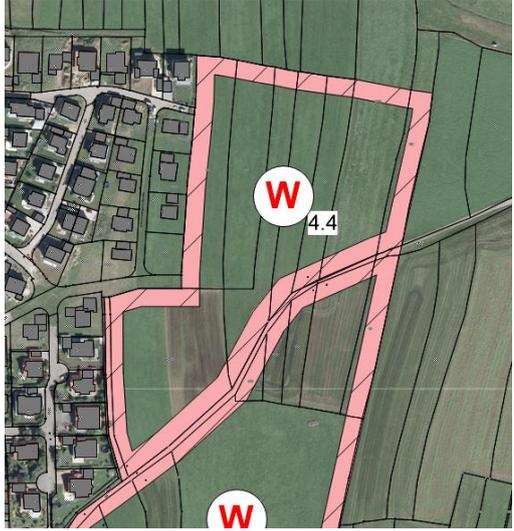
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.2 – Schelmen Ost II
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<p>neue Anbindung an die Landesstraße (Scheuelbergstraße) mit Linksabbiegespur und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze voraussichtlich erforderlich, Anbindung über W 4.1 an Dr. Schneider-Straße eher kritisch zu werten</p> <p>E – teilweise im AKP enthalten, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich F – denkbar W – neue Zuleitung erforderlich S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich</p>
Kosten	mittel bis hoch (nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 4.1, W 4.3 und W 4.4 wirtschaftlich darstellbar)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<p>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5).</p> <p>Ausweisung von Wohngebietsflächen führt zu gewissen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten) daher erforderlich.</p> <p>Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch reichlich Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. über Erosionsschutz aber möglich.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit Zuführung zu Oberflächengewässern sehr sinnvoll (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.).</p> <p>Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering, Vermeidungsmaßnahmen sind dennoch sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber sehr hoch.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen sind möglich bzw. erforderlich im Hinblick auf Versiegelungen und Abführung des Oberflächenwassers, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden.</p>
Klima / Luft	<p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang. Luftaustausch im Plangebiet aber uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung und Siedlungsnutzung zu erwarten.</p> <p>Gewisse Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Gebäudestellungen, aufgelockerte Bebauung usw.).</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll.</p> <p>Vorbelastungen der Luftqualität nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen reduziert bzw. vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</p>
Biotopstruktur	<p>Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) sind durch die Inanspruchnahme von FFH-Flachlandmähwiesen im zentralen Bereich des Gebiets auf größerer Fläche betroffen. Diese sind im Rahmen eines späteren Bebauungsplanes soweit wie möglich zu integrieren und vor negativen Einflüssen zu schützen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden geplanten Wohngebieten ist über ein Konzept zur Einbeziehung der Mähwiesen in das Gesamtgebiet und für einen möglichen Ersatz zu entwickeln, womit die Beeinträchtigung der Wiesen abgemildert werden kann.</p> <p>Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel, insbesondere Feldlerchen; Habitatpotenzial insgesamt aber eher gering.</p> <p>=> Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Mähwiesen und vereinzelt von Tieren insgesamt Einstufung als mittlere bis hohe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung mit Teilintegration bestehender Wiesen und Konzepten zum Ausgleich der Verluste vertretbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.2 – Schelmen Ost II
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 4 im unmittelbaren Anschluss zur bestehenden Ortslage von Böbingen und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft dar. Im Anschluss an die bestehenden Baugebiete Bürgle/Strang und Hagenäcker sind die Flächen auf dem Höhenzug ein wirtschaftlich sinnvoll erschließbarer Bereich. Aufgrund der Lage am ansteigenden Höhenzug und der teilweise guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen und durch intensive Randeingrünung in die Landschaft einzubinden.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zum Außenbereich sowie zu den Sportanlagen ausreichend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Artenschutzrechtliche Konflikte durch struktur- und habitatreiche Streuobstwiese im Süden und die FFH-Mähwiese vorhanden; erhöhte Dichte von Fledermäusen; 2 Feldlerchenquartiere in den angrenzenden Äckern; FFH-Mähwiese hat eher C-Einstufung; erheblicher Aufwand bzgl. Ausgleich und Kompensation erforderlich.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 4 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Die Problematik der im Gebiet bestehenden großen Flächen von Mageren Flachlandmähwiesen ist vorab mit Fachbehörden zu klären.</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen</p> <p>Bei der Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebietsentwicklung nur im Zusammenhang mit den weiteren Bauabschnitten des W 4 sinnvoll; aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand mäßig geeignet; relativ teure Erschließung</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p>mittel bis schwierig</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien		W 4.3 – Schelmen Ost III
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	keine	
Sonst. Vorgaben	<p>FFH-Flachlandmähwiese (Kat. C) im südwestlichen Teil</p> <p>Hauptgas- und Wasserleitung im südlichen Randbereich vorhanden</p> <p>Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<p>Das Landschaftsbild wird auch hier durch das südlich gelegene Klotzbachtal geprägt, an dessen nördlich ansteigenden Talhang sich das Gebiet befindet. Der Bereich ist als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Nur sehr geringe Grünstrukturen unterbrechen die ausgeräumte Landschaft des flachen Höhenrückens zwischen Klotzbach und Rems, der im Westen durch den nur mäßig eingegrünten Siedlungsbereich begrenzt ist. Das Gelände relativ gleichmäßig leicht nach Süden/Südwesten geneigt.</p>	
Topographie (T)	Das Gelände relativ gleichmäßig leicht nach Südwesten geneigt.	
Geologie/ Baugrund (G)	<p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage.</p> <p>Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt</p> <p>LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer)</p> <p>Vorrangfläche Stufe II</p> <p>möglich/prüfen</p> <p>nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland), davon ca. 30% in Qualität einer Flachland-Mähwiese: 2 Laubbäume in Baumgruppe am südlichen Rand	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, geringfügig Acker); Feldwege; Wohnbebauung mit mittel strukturierten Hausgärten	
Landes-Biotopverbundplanung	nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 3,2 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Schöne leichte Südhanglage im östlichen Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Schelmen“; relativ weite Entfernung zu Bahnhof, Ortsmitte und Schule; relativ gute Anbindung an die Sportstätten	
Anzahl der möglichen Gebäude	40 - 50	

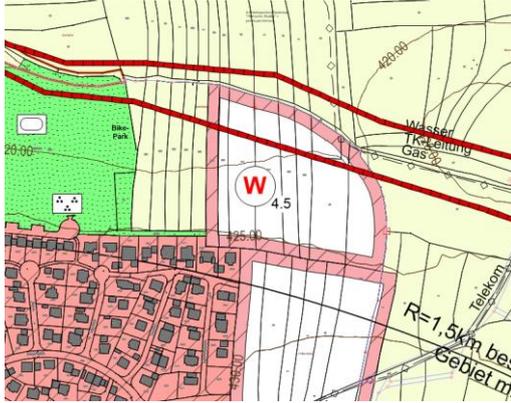
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.3 – Schelmen Ost III
Städtebauliche Aspekte	Geplante Fläche stellt im Zusammenhang mit W 4.2 und 4.4 eine neue Siedlungserweiterung dar, die eine neue Anbindung an die Scheuelbergstraße erforderlich macht; grundsätzlich denkbar, jedoch relativ weite Entfernungen zu Bahnhof, Ortsmitte, Schule usw.; Siedlungskörper verlängert sich weiter, steht in Konkurrenz zur Entwicklung des W 3
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	Erschließung über W 4.2, dort neue Anbindung an die Landesstraße mit Linksabbiegespur und Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze erforderlich E – teilweise im AKP enthalten, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich F – denkbar W – neue Zuleitung erforderlich S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich
Kosten	mittel bis hoch (nur unter Berücksichtigung einer mittelfristigen Gesamtrealisierung mit W 4.1, W 4.2 und W 4.4 wirtschaftlich darstellbar)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Ausweisung von Wohngebietsflächen führt zu gewissen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten) daher erforderlich. Verlust von landwirtschaftlich geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch reichlich Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. über Erosionsschutz aber möglich. => Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit weitgehender Erhaltung des natürlichen Oberflächenwasserabflussregimes und Zuführung zu Oberflächengewässern umsetzbar (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering, Vermeidungsmaßnahmen sind dennoch sinnvoll. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber sehr hoch. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich und erforderlich im Hinblick auf Versiegelungen, Regenrückhaltung und Abführung des Oberflächenwassers, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang. Luftaustausch im Plangebiet aber uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Berücksichtigung von Achsen zur Durchlüftung bestehender Gebiete wichtig. Gewisse Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Gebäudestellungen, aufgelockerte Bebauung usw.). => Minimierungsmaßnahmen möglich und sinnvoll. Vorbelastungen der Luftqualität nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen, Dachbegrünungen usw. reduziert oder vermieden werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) sind durch die Inanspruchnahme von FFH-Flachlandmähwiesen im westlichen Bereich des Gebiets auf größerer Fläche betroffen. Diese sind im Rahmen eines späteren Bebauungsplanes vermutlich nur teilweise zu halten, dort aber vor negativen Einflüssen zu schützen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden geplanten Wohngebieten ist ein Konzept für einen möglichen Ersatz zu entwickeln, womit die Beeinträchtigung der Wiesen kompensiert werden kann. Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel, insbesondere Feldlerchen; Habitatpotenzial insgesamt aber eher gering. => Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Mähwiesen und vereinzelt von Tieren insgesamt Einstufung als mittlere bis hohe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung mit Teilintegration bestehender Wiesen und Konzepten zum Ausgleich der Verluste vertretbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.3 – Schelmen Ost III
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 4 im unmittelbaren Anschluss zur bestehenden Ortslage von Böbingen und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft dar. Im Anschluss an die bestehenden Baugebiete Bürgle/Strang und Hagenäcker sind die Flächen auf dem Höhenzug ein wirtschaftlich sinnvoll erschließbarer Bereich. Aufgrund der Lage am ansteigenden Höhenzug und der teilweise guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen und durch intensive Randeingrünung in die Landschaft einzubinden.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich sowie zum Bürgerpark für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zum Außenbereich sowie zu den Sportanlagen ausreichend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Teilweise als FFH-Mähwiese ausgewiesen, die jedoch relativ artenarm ist; ausgeräumte Landschaft, nur im südlichen Randbereich kleines Feldgehölz; dort jedoch Fledermausquartier vorhanden, zusätzliche Maßnahmen erforderlich; Feldlerchenquartier unmittelbar östlich angrenzend, Ersatz voraussichtlich erforderlich; keine größeren Konflikte bei Insekten und Reptilien zu erwarten.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 4 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen;</p> <p>Schaffung von Ersatzwiesen für die Flachlandmähwiesen der Qualitätsstufe C;</p> <p>Bei einer Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebietsentwicklung nur im Zusammenhang mit den weiteren Bauabschnitten des W 4 sinnvoll; aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand mäßig geeignet; relativ teure Erschließung</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	mittel bis schwierig

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.4 – Hagenäcker Erweiterung Ost	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionale Grünzäsur (Z) östlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	Gebiet größtenteils im beschränkten Bauschutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Landschaftsbild wird durch den flachen Höhenrücken zwischen Klotzbach und Rems geprägt. Das Gebiet liegt dabei auf dem Höhenrücken, der nach Osten noch etwas ansteigt und ca. 450 m östlich den Hochpunkt erreicht. Der Bereich ist größtenteils als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Nur sehr geringe Grünstrukturen unterbrechen die ausgeräumte Landschaft, die im Westen durch den nur geringfügig eingegrünt angrenzenden Siedlungsbereich begrenzt ist.</p> <p>Das Gelände fällt vom Hochpunkt im südlichen Bereich schwach nach Norden.</p> <p>Lehm bedeckte Tonfließerde (Deck- und Basislage) über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras.</p> <p>Pseudovergleyter mittel und mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerde.</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,17 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (meist Grünland); Feldweg asphaltiert	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, geringfügig Acker); Feldwege asphaltiert; wenige Grünstrukturen wie Hecken/Gehölze; Wohnbebauung mit Hausgärten	
Landes-Biotopverbundplanung	nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	ca. 12% Gemeindeeigentum, Rest Privateigentum	

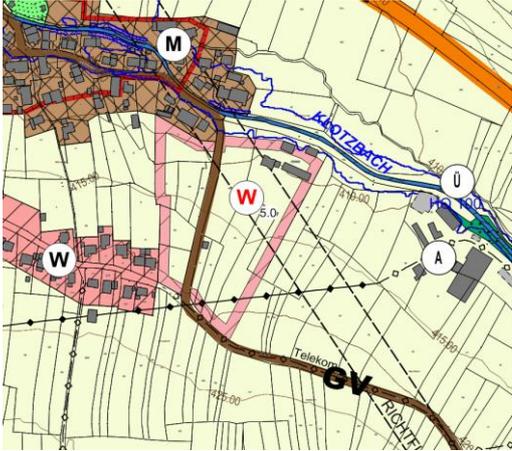
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.4 – Hagenäcker Erweiterung Ost
PLANUNG	
Größe	ca. 3,0 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich schöne Wohnlage mit Anbindung an die freie Landschaft; gute Anbindung an die Sportstätten und Schule; sonstige Infrastruktur im Ortszentrum in mittlerer Entfernung, zum Bahnhof sehr weit
Anzahl der möglichen Gebäude	40 - 45
Städtebauliche Aspekte	Geplante Fläche stellt im Zusammenhang mit W 4.2 und 4.3 eine neue Siedlungserweiterung dar, die zumindest längerfristig eine neue Anbindung an die Scheuelbergstraße erforderlich macht; Siedlungskörper verlängert sich weiter; Entwicklung steht in Konkurrenz zum W 3; ggf. wäre das Baugebiet auch separat entwickelbar, würde dann jedoch spornartig in die freie Landschaft hineinragen
Verkehrerschließung	Erschließung über die angrenzende Fichtenstraße, später in Verbindung zu W 4.2 und W 4.3 auch über eine neue Anbindung an die Landesstraße mit Linksabbiegespur
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – teilweise im AKP enthalten, Regenrückhaltung und Regenüberlaufbecken erforderlich F – denkbar (bei Voraberschließung der Gebiete 4.2 und 4.3) W – neue Zuleitung erforderlich S – größtenteils neue Anschlussleitungen erforderlich
Kosten	mittel
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Ausweisung von Wohngebietsflächen führt zu gewissen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten, Optimierung der Verkehrsführung) daher erforderlich. Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; in der Umgebung auch noch reichlich Flächen gleicher oder höherer Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. Entsiegelungen von Feldwegen, Radwegen o.ä. in der Umgebung wäre zu prüfen. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich und sinnvoll, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit weitgehender Erhaltung des natürlichen Oberflächenwasserabflussregimes und ortsnaher Versickerung umsetzbar (Rigolen, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dennoch zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber sehr hoch. => Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf Versiegelungen, Regenrückhaltung, Begrünung und Abführung des Oberflächenwassers möglich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen bis mittleren Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang, allerdings keine Gehölzstrukturen betroffen. Luftaustausch im Plangebiet weiter uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen; Berücksichtigung von Achsen zur Durchlüftung bestehender Gebiete wichtig. => Minimierungsmaßnahmen mit Begrünung von Gebäudeteilen, Pflanzmaßnahmen und reduzierter Versiegelungsrate usw. möglich und sinnvoll. Vorbelastungen der klimatischen Situation nicht gegeben, eine Beeinträchtigung kann durch intensive Gehölzpflanzungen, Dach- oder sonstige Begrünungen usw. reduziert werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Wertvolle oder geschützte Strukturen sind durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht betroffen. Auch Biotopverbundsflächen werden durch die Ausweisung des Gebiets nicht in Anspruch genommen. Das Arteninventar der meisten Flächen ist nicht sonderlich vielfältig ausgeprägt. Zur Vermeidung von Eingriffen können aber Versiegelungen möglichst gering gehalten werden und die außen liegenden Flächen für Eingrünungen vorgesehen werden.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.4 – Hagenäcker Erweiterung Ost
Biotopstruktur (Fortsetzung)	<p>Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel, insbesondere Feldlerchen; Habitatpotenzial insgesamt aber eher gering.</p> <p>=> Aufgrund der geringen Biotop- und Artenausstattung insgesamt Einstufung als geringe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung in Kombination mit Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung und Schaffung neuer Lebensstätten für Tiere und Pflanzen zum Ausgleich der Verluste vertretbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 4 im unmittelbaren Anschluss zur bestehenden Ortslage von Böbingen und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft dar. Aufgrund der Lage am ansteigenden Höhenzug und der teilweise guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen und durch intensive Randeingrünung in die Landschaft einzubinden.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zum Außenbereich sowie zu den Sportanlagen ausreichend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Kleiner Teil im Nordosten als FFH-Mähwiese ausgewiesen, die jedoch verlegt werden könnte; insgesamt ausgeräumte Landschaft, jedoch Feldlerchenquartier im Gebiet sowie in der Umgebung angrenzend, daher mindestens zwei Reviere betroffen; ansonsten keine Konflikte zu erwarten.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 4 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen</p> <p>Bei der Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p> <p>Eine ggf. mögliche Beeinträchtigung der Regionalen Grünzäsur ist mit der Region vorab abzustimmen.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Gebietsentwicklung, die voraussichtlich noch ohne die weiteren Bauabschnitte des W 4 möglich wäre; aufgrund der Lage am östlichen Ortsrand und der damit zusammenhängenden Entfernungen und Verlängerung des siedlungsstrukturell nur bedingt geeignet</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	mittel

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.5 – Hagenäcker Erweiterung Nord (Alternativfläche)	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionale Grünzäsur (Z) östlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	-Teile der Archäologischen Verdachtsfläche „Römische Straße“ (Prüfball, Nr. 6) innerhalb des Plan-gebiets	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	Das Landschaftsbild wird durch den flachen Höhenrücken zwischen Klotzbach und Rems geprägt. Das Gebiet liegt dabei nördlich des Höhenrückens und fällt nach Norden ab. Der Bereich ist als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt und ganz ausgeräumt. Im Südwesten grenzt der bestehende Siedlungsbereich an, im Westen besteht in ca. 100 m Entfernung der Sportplatz. Das Gelände fällt mit ca. 6 – 7 % nach Norden ab. Lehm bedeckte Tonfließerde (Deck- und Basislage) über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras. Pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerde.	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,17 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Acker); Feldwege asphaltiert; vereinzelte Grünstrukturen; Sportplatz mit Eingrünung; Wohnbebauung mit Hausgärten Biotopverbund feuchter Standorte: 500 m bzw. 1000 m – Suchraum geringfügig betroffen im nordöstlichen Randbereich	
Grundstücksverhältnisse	100% Privateigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 2,3 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Aufgrund des Nordhangs nur bedingt gute Wohnlage; Anbindung an die freie Landschaft; gute Anbindung an Sportstätten (möglicher Lärmeintrag) und Schule; sonstige Infrastruktur im Ortszentrum in mittlerer Entfernung, zum Bahnhof sehr weit; insgesamt nur bedingt geeignet	

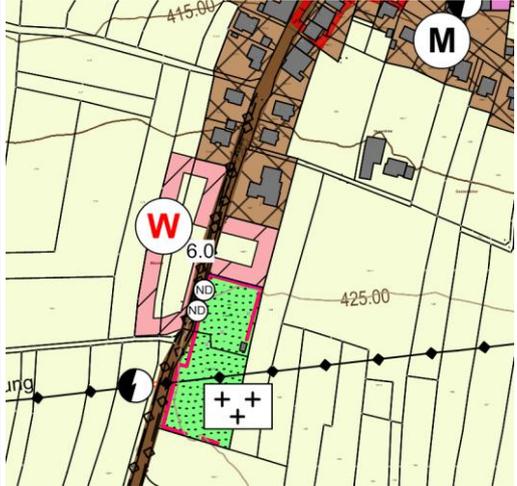
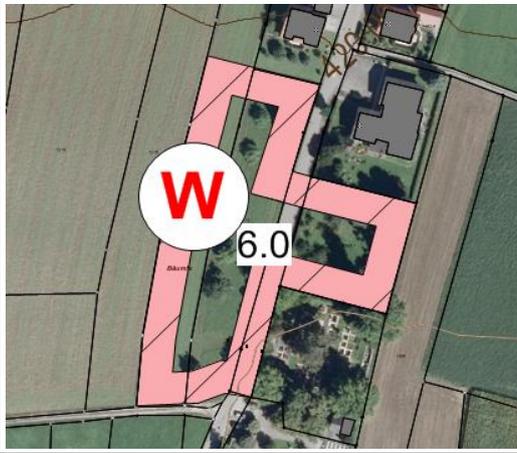
Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.5 – Hagenäcker Erweiterung Nord (Alternativfläche)
Anzahl der möglichen Gebäude	30 - 35
Städtebauliche Aspekte	Geplante Fläche stellt im Zusammenhang mit W 4.4 und ggf. W 4.1 – W 4.3 eine neue Siedlungserweiterung dar; ggf. nur mit neuer Anbindung an die Scheuelbergstraße realisierbar; Siedlungskörper verlängert sich weiter; Gesamtentwicklung W 4 steht in Konkurrenz zum W 3; ggf. wäre das Baugebiet auch separat mit W 4.4 entwickelbar, würde dann jedoch spornartig in die freie Landschaft hineinragen; Lärmeintrag durch Sportplatz möglich; aufgrund
Verkehrerschließung	Erschließung über W 4.4 (muss zuerst entwickelt werden)
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – nicht im AKP enthalten, äußere Erschließung sehr aufwändig F – denkbar W – Anschluss über W 4.4 möglich S – Anschluss über W 4.4 möglich
Kosten	sehr hoch und aufwändig (wirtschaftlich schwierig darstellbar)
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Schaffung von Wohnbaummöglichkeiten führt zu Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, offenporige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten, Optimierung der Verkehrsführung) daher erforderlich. Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; in der Umgebung auch noch reichlich Flächen gleicher oder höherer Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. Entsiegelungen von Feldwegen, Radwegen o.ä. in der Umgebung wäre zu prüfen. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich und sinnvoll, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit weitgehender Erhaltung des natürlichen Oberflächenabflussregimes und ortsnaher Versickerung umsetzbar (Rigolen, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dennoch zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber sehr hoch. => Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf Versiegelungen, Regenrückhaltung, Begrünung und Abführung des Oberflächenwassers möglich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt, ggf. direkt zur Rems abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang, allerdings keine Gehölzstrukturen oder Leitbahnen betroffen. Luftaustausch im Plangebiet weiter uneingeschränkt möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen. => Minimierungsmaßnahmen mit Begrünung von Gebäudeteilen, Pflanzmaßnahmen und reduzierter Versiegelungsrate usw. möglich und sinnvoll. Vorbelastungen der klimatischen Situation und des Luftaustausches sind nicht gegeben, Beeinträchtigungen können durch intensive Gehölzpflanzungen, Dach- oder sonstige Begrünungen usw. reduziert werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.
Biotopstruktur	Wertvolle oder geschützte Strukturen sind durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen nicht betroffen. Auch Biotopverbundflächen werden durch die Ausweisung des Gebiets nicht in Anspruch genommen. Das Arteninventar der meisten Flächen ist nicht sonderlich vielfältig ausgeprägt. Zur Vermeidung von Eingriffen können aber Versiegelungen möglichst gering gehalten werden und die außen liegenden Flächen für Eingrünungen vorgesehen werden. Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel, insbesondere Feldlerchen; Habitatpotenzial insgesamt aber eher gering. => Aufgrund der geringen Biotop- und Artenausstattung insgesamt Einstufung als geringe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung in Kombination mit Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung und Schaffung neuer Lebensstätten für Tiere und Pflanzen zum Ausgleich der Verluste vertretbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 4.5 – Hagenäcker Erweiterung Nord (Alternativfläche)
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche liegt wie der gesamte Bereich W 4 im unmittelbaren Anschluss zur bestehenden Ortslage von Böbingen und stellt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Übergang zur freien Landschaft dar. Aufgrund der prominenten Lage am Gipfel des Höhenzugs und der teilweise guten Einsehbarkeit ist die zulässige Bebauung an die umgebende Struktur anzupassen und durch intensive Randeingrünung in die Landschaft einzubinden.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich sowie die Einbeziehung der Freizeiteinrichtungen am Sportgelände für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die unmittelbare Nähe zu den Sportanlagen wichtig und dringend zu berücksichtigen.</p>
Artenschutz	Keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Falls Überplanung vorgesehen ist, sollte vorab eine Lärmabschätzung hinsichtlich des Sportplatzlärms durchgeführt werden;</p> <p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur-, Erschließung und landschaftsplanerischer Gestaltung für das Gesamtgebiet W 4 erforderlich;</p> <p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen</p> <p>Eine ggf, mögliche Beeinträchtigung der Regionalen Grünzäsur ist mit der Region vorab abzustimmen.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der sonstigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde aufgrund Lage und Lärmthematik nur bedingt sinnvoll; relativ teure Erschließung
REALISIERUNG einfach – schwierig	schwierig

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 5.0 – Heubacher Straße Süd / Aucht	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	<p>Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) östlich der Heubacher Straße teilweise betroffen</p> <p>Regionaler Grünzug (Z) östlich angrenzend</p>	
Sonst. Vorgaben	<p>Abstand vom östlich liegenden Aussiedlerhof ggf. beachten</p> <p>Hochwassersituation im nördlichen Randbereich berücksichtigen</p> <p>Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen</p> <p>Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets der Flurbereinigung Böbingen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Landschaftsbild wird hier durch das Klotzbachtal geprägt, in dessen Talauie hier zwei Aussiedlerhöfe bestehen. Das nördlich an den Klotzbach angrenzende Gebiet steigt von Norden nach Süden leicht an und wird von der Gemeindeverbindungsstraße nach Heubach durchquert. Im nördlichen und westlichen Bereich bestehen Streuobstwiesenbereiche und Grünstrukturen, die dort die landschaftliche Einbindung des östlichen Ortsrandes von Oberböbingen übernehmen.</p> <p>Das Gelände steigt im Plangebiet vom Klotzbach aus weitestgehend gleichmäßig leicht nach Süden an</p> <p>Lehm bedeckte Tonfließerde (Deck- und Basislage) über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras.</p> <p>Pseudovergleyter mittel und mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerde.</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt</p> <p>LN: 2,17 (Quelle: LGRB Kartenviewer)</p> <p>Vorrangfläche Stufe II</p> <p>möglich/prüfen</p> <p>nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland und Acker), im Norden und Westen teilweise mit lückigen Streuobstwiesenbereichen; sonstige Gehölze und Grünstrukturen; Wassergraben; versiegelte Verkehrsflächen;</p>	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Acker); Streuobstwiesenbereiche; sonstige Gehölze und Grünstrukturen, davon entlang des Klotzbaches das Offenlandbiotop „Klotzbach südöstlich Böbingen“ (Nr.171251368190) ; versiegelte Verkehrsflächen;</p> <p>Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernfläche auf einem Streifen östlich entlang der Heubacher Straße, westlich davon auf Teilfläche sowie östlich des Aussiedlerhofes; restliche Flächen östlich im Kernraum bzw. 500 m- Suchraum; westlich der Heubacher Straße nicht betroffen</p>	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 5.0 – Heubacher Straße Süd / Aucht
Grundstücksverhältnisse	Mit Ausnahme der Verkehrsfläche und Weganteile in Privateigentum
PLANUNG	
Größe	ca. 3,1 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich gute Wohnlage am südöstlichen Ortsrand; Verbindung und Arrondierung der beiden Siedlungsbereiche an der Heubacher- und Gartenstraße; relativ weite Entfernungen zu Schule, zentralen Einrichtungen und zum Bahnhof;
Anzahl der möglichen Gebäude	40 - 50
Städtebauliche Aspekte	Arrondierung der Siedlungsfläche von Oberböbingen; schöne Wohnlage mit Anbindung an die freie Landschaft; Infrastruktur-Einrichtungen relativ weit weg; grundsätzlich städtebaulich empfehlenswert als Entwicklungsmöglichkeit, da in diesem Bereich nur geringe Konflikte bestehen
Verkehrerschließung	Erschließung über bestehende Heubacher Straße (Gemeindeverbindungsstraße) möglich
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	E – nicht im AKP enthalten, evtl. Regenrückhaltebecken erforderlich F – möglich W – Anschluss über Heubacher Straße möglich S – über Heubacher Straße
Kosten	mittel bis hoch
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,17 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten samt Erschließung führt zu Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, offenporige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten, Einbeziehung bestehender Verkehrswege usw.) daher erforderlich. Verlust von landwirtschaftlich weniger geeigneten Böden; in der Umgebung auch noch reichlich Flächen höherer Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. Entsiegelungen von Feldwegen, Radwegen, Hofflächen o.ä. in der Umgebung wäre zu prüfen. => Minimierungsmaßnahmen sind möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit weitgehender Erhaltung des Grundwasserabstands und ortsnaher Pufferung / Versickerung umsetzbar (Rigolen, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dennoch zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber hoch. => Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf Versiegelungen, Regenrückhaltung, Begrünung und Abführung des Oberflächenwassers möglich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt, ggf. direkt zum Klotzbach abgeleitet werden.
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang, allerdings nur wenige Gehölzstrukturen betroffen. Allerdings gewisse Luftleitbahn in die Ortsmitte von Oberböbingen beeinträchtigt. Luftaustausch im Plangebiet weiter möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen. => Minimierungsmaßnahmen mit Begrünung von Gebäudeteilen, Pflanzmaßnahmen und reduzierter Versiegelungsrate usw. möglich, Trassenfreihaltung der Luftleitbahn im Bebauungsplan wichtig. Vorbelastungen der klimatischen Situation und des Luftaustausches sind nicht gegeben, Luftqualität kann durch intensive Gehölzpflanzungen, Dach- oder sonstige Begrünungen usw. erhalten werden. Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 5.0 – Heubacher Straße Süd / Aucht
Biotopstruktur	<p>Durch die Planung werden wertvollere Streuobstbäume und Wiesenflächen in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind intensiv landwirtschaftliche Flächen durch die Planung betroffen. Plangebiet dazu fast vollständig im Bereich der Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Bedeutung der Flächen für das Arteninventar in diesem Bereich sehr ausgeprägt. Zur Vermeidung von Eingriffen muss die grünordnerische Konzeption die bestehenden Strukturen möglichst erhalten und die außen liegenden Flächen müssen in Ergänzung für Eingrünungen vorgesehen werden.</p> <p>Für Tiere: Beeinträchtigung bisher unzerschnittener Freiräume für Fledermäuse und sonstige Säugetiere sowie Vögel; Habitatpotenzial für diese Arten im Baumbestand insgesamt relativ hoch.</p> <p>=> Aufgrund der Biotop- und Artenausstattung insgesamt Einstufung als mittlere bis hohe Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung in Kombination mit Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung und Schaffung neuer Lebensstätten für Tiere und Pflanzen zum Ausgleich der Verluste kompensierbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Oberböbingen und hat für den gesamten Bereich eine stark ortsbildprägende Wirkung. Größere Freiflächen und Streuobstbestände schließen sich in westlicher und östlicher Richtung an, dennoch gewisse Arrondierung des Siedlungskörpers. Aufgrund der Lage im Bereich des Klotzbachtales und der dadurch bedingten geringen Einsehbarkeit ist die zulässige Gebäudehöhe an den Bestand, aber auch an den Bedarf anzupassen. Intensive Randeingrünung in die Landschaft ist sicher zu stellen.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich sowie die Schaffung neuer sanfter Freizeitinfrastrukturen für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die Vernetzung mit dem Außenbereich weitgehend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Grundsätzlich einige Grünstrukturen vorhanden; innerhalb des Plangebiets jedoch keine wesentlichen artenschutzrechtlichen Konflikte vorhanden.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Nähe des östlich gelegenen Aussiedlerhofes detailliert prüfen (Abstände);</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen südlichen und östlichen Ortsränder mit extensiver Streuobstwiese, Hecken und Laubbäumen;</p> <p>Vorab Klärung der Bebaubarkeit als Wohngebiet bzgl. der bestehenden Lärmeinträge durch Flugplatz Heubach und Verkehr an der Gemeindeverbindungsstraße Böbingen-Heubach ;</p> <p>Der Vorsorgeabstand zu der durch das Plangebiet verlaufenden 20 kV Stromtrasse ist im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend zu berücksichtigen;</p> <p>Bei einer Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Grundsätzlich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes in nicht ganz optimaler Lage, jedoch mit hohem Wohn- und Freizeitwert</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p>einfach - mittel</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 6.0 – Bucher Straße Süd	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug (Z) südlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	<p>FFH-Flachland Mähwiese (Kat. C) – in Teilbereich westlich der Bucher Straße</p> <p>Abstand vom Friedhof ggf. beachten</p> <p>Gebiet im beschränkten Bau- schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen</p> <p>bestehende Richtfunkstrecke</p> <p>Kulturdenkmal Friedhofsmauer, Friedhofskreuz, Steinsockelgrenzt an das Plangebiet.</p> <p>Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des Gebiets der Flurbereinigung Böbingen</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Landschaftsbild wird hier durch die schmale Hochebene zwischen dem Klotzbachtal und Heubach geprägt. Sie ist durch kleine Talmulden strukturiert. Das Plangebiet befindet sich auf dem Höhenrücken, der ca. 500 m südöstlich seinen Hochpunkt hat. Entlang der Bucher Straße bestehen einige Grünstrukturen. Die landwirtschaftlichen Flächen nach Westen sind weitestgehend ausgeräumt. Der bestehende Ortsrand ist ganz gut eingegrünt.</p> <p>Das Gelände ist im Plangebiet nur gering nach Nordwesten geneigt.</p> <p>Unterjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage.</p> <p>Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>keine bekannt</p> <p>LN: 2,33 (Quelle LGRB Kartenviewer)</p> <p>Vorrangfläche Stufe II</p> <p>möglich/prüfen</p> <p>nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland und Acker), teilweise als FFH- Flachlandmähwiese ausgewiesen; entlang der Bucher Straße vereinzelt Obstbäume; sonstige Gehölze und Grünstrukturen; versiegelte Verkehrsflächen;</p>	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland und Acker); Streuobstwiesenbereiche; sonstige Gehölze und Grünstrukturen; Grünfläche – Friedhof; versiegelte Verkehrsflächen;</p> <p>Biotopverbund mittlerer Standorte: Kernfläche auf einem Streifen westlich der Bucher Straße, westlich davon Kernraum bzw. 500 m – Suchraum; östlich der Bucher Straße keine Betroffenheit</p>	
Grundstücksverhältnisse	100% Privateigentum	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 6.0 – Bucher Straße Süd
PLANUNG	
Größe	ca. 0,6 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	
Anzahl der möglichen Gebäude	ca. 5 - 6
Städtebauliche Aspekte	<i>Sinnvolle kleine Abrundung des südlichen Ortsrandes mit Oberböbingen, im Wesentlichen an bestehender Erschließungsstraße, unter Berücksichtigung der Herstellung einer landschaftlichen Einbindung guter Abschluss des Ortes nach Süden</i>
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<i>über bestehende Bucher Straße möglich, ggf. kurze Stichwege für 2. Reihe erforderlich</i> <i>E – evtl. Kanalauswechslung erforderlich</i> <i>F – nein</i> <i>W – Anschluss über Bucher Straße möglich</i> <i>S – keine Besonderheiten</i>
Kosten	<i>gering - mittel</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<i>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,17 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3).</i> <i>Schaffung von Wohnbaummöglichkeiten führt zu geringfügigen Verlusten beim Schutzgut Boden / Fläche, Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung (z.B. Dachbegrünung, offenporige Beläge, reduzierte GRZ, Ausschluss von Steingärten, Einbeziehung bestehender Verkehrswege usw.) daher erforderlich.</i> <i>Verlust von landwirtschaftlich gering geeigneten Böden auf sehr kleiner Fläche; in der Umgebung auch noch reichlich Flächen höherer Wertigkeit vorhanden, Ausgleichsmaßnahmen als mögliche Kompensation für Versiegelung eher schwierig, ggf. Entsiegelungen von Feldwegen, Radwegen, Hofflächen o.ä. in der Umgebung wäre zu prüfen.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen sind möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche in gewissem Maße erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Wasser	<i>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan mit weitgehender Erhaltung des Grundwasserabstands und ortsnaher Pufferung / Versickerung umsetzbar (Rigolen, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, u.a.).</i> <i>Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Wohngebieten relativ gering. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist dennoch zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich sind, Pufferwirkung des Bodens aber hoch.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf Versiegelungen, Regenrückhaltung, Begrünung und Abführung des Oberflächenwassers möglich, aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und der hier weitgehend unbebauten Umgebung ist mit geringen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Oberflächenwasser muss in jedem Fall gepuffert und gedrosselt abgeleitet werden.</i>
Klima / Luft	<i>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in gewissem Umfang, allerdings nur wenige Gehölzstrukturen betroffen. Aufgrund der Lage und der Kleinräumigkeit aber keine wesentlichen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation. Luftaustausch im Plangebiet weiter möglich, da umgebende Freiflächen keine Strömungshindernisse aufweisen.</i> <i>=> Minimierungsmaßnahmen mit Begrünung von Gebäudeteilen, Pflanzmaßnahmen und reduzierter Versiegelungsrate usw. möglich, Vorbelastungen der klimatischen Situation und des Luftaustausches sind nicht gegeben, Luftqualität kann durch intensive Gehölzpflanzungen, Dach- oder sonstige Begrünungen usw. erhalten werden.</i> <i>Aufgrund der Lage, der Umgebungsstrukturen und der zu erwartenden Nutzungsintensität ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</i>
Biotopstruktur	<i>Durch die Planung werden wenige wertvolle Bäume und Wiesenflächen in Anspruch genommen. Plangebiet dazu fast vollständig im Bereich der Biotopverbundsflächen mittlerer Standorte. Bedeutung der Flächen für das Arteninventar in diesem Bereich durchaus ausgeprägt. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen muss die grünordnerische Konzeption die bestehenden Strukturen möglichst ersetzen und den Biotopverbund an anderer Stelle stärken.</i> <i>Für Tiere: Beeinträchtigung einzelner Habitate für Fledermäuse, sonstige Säugetiere sowie Vögel; Habitatpotenzial für diese Arten im Bestand insgesamt gegeben, Ausweichmöglichkeiten aber vorhanden.</i> <i>=> Aufgrund der Biotop- und Artenausstattung insgesamt Einstufung als mittlere Beeinträchtigung; Verluste im Zuge einer schonenden Planung in Kombination mit Maßnahmen zur Durchgrünung, Eingrünung und Schaffung neuer Lebensstätten für Tiere und Pflanzen zum Ausgleich der Verluste kompensierbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	W 6.0 – Bucher Straße Süd
Landschaftsbild	<p>Die geplante Baugebietsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Oberböbingen und ergänzt den bereits bebauten Bereich entlang der Bucher Straße. Dadurch stellt Baugebiet Arrondierung des Siedlungskörpers dar. Einsehbarkeit ist durch die Höhenlage gegeben, weshalb die zulässige Gebäudehöhe an den Bestand anzupassen ist. Intensive Randeingrünung in die Landschaft ist sicher zu stellen.</p> <p>Im Übergang zur freien Landschaft ist insbesondere eine Anbindung des Wegenetzes in den Außenbereich sowie die Schaffung neuer sanfter Freizeitinfrastrukturen für die Erhaltung der Naherholungsfunktionen, auch im Bereich des Friedhofs, wichtig.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen dringend erforderlich.</p> <p>Die Naherholungsfunktionen sind durch die Vernetzung mit dem Außenbereich weitgehend berücksichtigt.</p>
Artenschutz	<p>Innerhalb des Gebiets sowie im Umgriff sind gewisse Habitatstrukturen vorhanden; teilweise als FFH-Mähwiese kartiert; unterdurchschnittliche Fledermauspopulation vorhanden, ebenso Brutvögel; hinsichtlich Habitatstruktur wird insbesondere bei Rodungen eine Untersuchung von Fledermäusen empfohlen; die Inanspruchnahme der FFH-Mähwiese ist auszugleichen.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes mit geeigneten Grünstrukturen.</p> <p>Vorab Prüfung der Betroffenheit einer Flachlandmähwiese der Qualitätsstufe C durchführen; ggf. Ausgleich durch Schaffung einer Ersatzfläche erforderlich;</p> <p>vorab Prüfung der Schallbelastung durch den Luftverkehr vom Flugplatz Heubach; bei einer Gebäudehöhe über 15 m über Grund wird eine Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde benötigt;</p> <p>im südlichen Teil der Fläche ggf. eine mögliche geringfügige Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs mit Region abstimmen.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>städtebaulich sinnvolle Abrundung des südlichen Ortsrandes von Oberböbingen mit einigen Baumöglichkeiten, ggf. Problem Flachlandmähwiese</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p>relativ einfach</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 1.0 – Gewerbegebiet Böbingen Süd, 5. Bauabschnitt	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Geplante Gewerbegebietsfläche (G)	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug (Z) nördlich und östlich angrenzend Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (G) im nördlichen Randbereich ggf. betroffen	
Sonst. Vorgaben	Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen Teile der archäologischen Verdachtsfläche „Abgegangene Erzhütte“ (Prüf-fall, Nr.6M) betrifft Fläche	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	Das Landschaftsbild wird durch das naheliegende Klotzbachtal geprägt, das im Planungsraum nach Osten sanft ansteigt und am nördlichen Rand kleine Erhebungen aufweist. Der Bereich ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und in der Umgebung bestehen einige kleinere Grünstrukturen, die die ansonsten ausgeräumte Landschaft gliedern. Südlich der angrenzenden Siemensstraße, besteht das Gewerbegebiet Böbingen-Süd. Das Gelände fällt vom Hochpunkt im Südosten schwach nach Westen. Opalinuston-Fließerde (Basislage), stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage; örtlich Beimengung von Sandsteinschutt der Eisensandstein-Formation. Pelosol und Braunerde-Pelosol z.T. pseudovergleyt, meist mäßig tief, örtlich tief entwickelt, in Konkavlagen, auf Kuppen und an Oberhängen oft mittel tief entwickelt.	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,00 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland)	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland); Regenrückhaltebecken mit Eingrünung, teilweise auch als Offenlandbiotop „Regenwasser-Rückhaltebecken südlich Böbingen“ (Nr. 171251368186); kleinere Gehölze und Grünstrukturen, davon entlang des Klotzbaches das Offenlandbiotop „Klotzbach südöstlich Böbingen“ (Nr.171251368190) ; versiegelte Verkehrsflächen; nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	100% Privateigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 0,6 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich gut geeignete Ergänzungsfläche für kleinere Gewerbebetriebe an bestehender Erschließungsstraße; mögliche Höhenentwicklung und Nutzung muss geprüft werden	
Anzahl der möglichen Betriebe	ca. 3	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 1.0 – Gewerbegebiet Böbingen Süd, 5. Bauabschnitt
Städtebauliche Aspekte	<i>Sinnvolle Abrundung des nördlichen Randbereichs des bestehenden Gewerbegebiets „Böbingen Süd“ zur Ansiedlung kleinerer Betriebe</i>
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<i>über bestehende Siemensstraße möglich</i> <i>E – Kanal vorhanden</i> <i>F – möglich</i> <i>W – vorhanden</i> <i>S – keine Besonderheiten</i>
Kosten	<i>günstig</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<i>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,00 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei Gewerbegebieten für das Schutzgut zu erwarten, Gewisse Minimierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Nutzungsart möglich (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, flächensparendes Bauen, Ausnutzung bestehender Verkehrsflächen). Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; in Umgebung noch einige Flächen gleicher Wertigkeit vorhanden. => <i>Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße ist eine mittlere Beeinträchtigung zu erwarten.</i></i>
Wasser	<i>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bspw. entsprechend den Definitionen zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung des Modellprojekts „Grün statt grau“ möglich (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Gewerbegebieten gegeben, Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind. => <i>Minimierungsmaßnahmen sind in sehr differenziertem Maße möglich, aufgrund des zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrades ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Durch weitreichende Minimierungsmaßnahmen ist eine deutliche Reduzierung möglich.</i></i>
Klima / Luft	<i>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in kleinerem Umfang, Belastung der Luft durch gewissen Schadstoffausstoß, Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung; Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sehr gut möglich. => <i>Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Vorschläge des Modellprojekts „Grün statt grau“ zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung umfangreich möglich. Aufgrund des zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrades sind dennoch Beeinträchtigungen des Klimas, insbesondere des Kleinklimas zu erwarten. Beeinträchtigungen der Luftqualität können durch intensive Gehölzpflanzungen, Begrünungen oder Offenhaltung von Flächen minimiert werden. Großräumig betrachtet ist aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Kalt- und Frischluft produzierenden Flächen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima zu erwarten.</i></i>
Biotopstruktur	<i>Wertvolle Biotopstrukturen (nach Biotoptypenbewertung) oder Biotopverbünde sind von der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen, sondern ausschließlich Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen (landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen). => <i>Aufgrund der Plangebietsgröße und der Biotopausstattung nur geringe Beeinträchtigungen. Verlust durch Baumpflanzungen und landschaftsgerechte Eingrünung ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</i></i>
Landschaftsbild	<i>Die geplante Gewerbefläche liegt im Umfeld bestehender Gewerbeflächen und rundet die Gewerbebebauung in der Umgebung teilweise ab. Dadurch erfolgt eine Vereinheitlichung der bestehenden Baugrenzen, der Siedlungsrand verschiebt sich nur geringfügig, wobei der bestehende Siedlungsrand hier unzureichend eingegrünt ist. Eine Eingrünung der neuen Fläche ist nur nach Westen gewährleistet, im Süden besteht Bebauung. Von Osten und Norden ist das Gebiet in jedem Fall einsehbar. => <i>Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen auch im Sinne der Naherholung erforderlich.</i></i>
Artenschutz	<i>Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 1.0 – Gewerbegebiet Böbingen Süd, 5. Bauabschnitt
Vorschläge für die weitere Planung	<i>Vorabstimmung der Baumöglichkeiten mit RP hinsichtlich der Beschränkungen aufgrund der Nähe des Flugplatzes Heubach; ggf. Prüfung des Baugrundes vor Planung; Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens; Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des nördlichen Ortsrandes mit geeigneten Grünstrukturen und Schaffung weicher Übergänge zu den angrenzenden Biotopstrukturen;</i>
GESAMTBEURTEILUNG	<i>grundsätzlich günstige Möglichkeit das Gewerbegebiet über die vorhandene Erschließungsanlage zu erweitern, mögliche Nutzungseinschränkungen insbesondere durch Einflugschneise des nahegelegenen Flugplatzes Heubach sind zu prüfen.</i>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<i>einfach bis mittel</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.1 – Obere Steinge I	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Geplante Gewerbegebietsfläche	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug (Z) nördlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	<p>Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen</p> <p>Offenlandbiotop „Feldhecken westlich des Gewerbegebiets Süd“ (Nr. 171251368187)</p>	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L)	<p>Das Landschaftsbild wird durch das Klotzbachtal geprägt. Vom östlich angrenzenden Bachlauf mit schöner Gewässerrandstreifenbepflanzung sowie von der Gemeindeverbindungsstraße steigt das Gelände nach Westen/Nordwesten mäßig an. Der Bereich ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und im Gebiet besteht eine schmale Hecke, die auch als Biotop eingestuft ist.</p>	
Topographie (T)	<p>Das Gelände fällt zunächst bis zum Feldweg/Wassergraben, ca. in der Mitte; schwach nach Norden und steigt dann nach Norden zu mäßig an; im Westen grenzt steile Böschung an</p>	
Geologie/ Baugrund (G)	<p>Opalinuston-Fließerde (Basislage), stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage; örtlich Beimengung von Sandsteinschutt der Eisensandstein-Formation.</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,00 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland); Feldhecke als Offenlandbiotop „Feldhecken westlich des Gewerbegebiets Süd“ (Nr. 171251368187) mit integriertem Wassergraben; einige Grünstrukturen (Obstbäume und Gehölzaufwuchs) in den Randbereichen; Wassergraben; Feldweg asphaltiert</p>	
Biotoptypen in der Umgebung	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, tw. Acker); im Norden Streuobstwiese; Gemeindeverbindungsstraße; Klotzbach mit Gewässerrandbepflanzung, im Norden als Offenlandbiotop „Klotzbach südlich Böbingen“ (Nr. 171251360807) bzw. südlich davon als Offenlandbiotop „Klotzbach am Gewerbegebiet südlich von Böbingen“ (Nr. 171251360818) definiert; Gewerbebebauungen in Böbingen (östlich) und Heubach (südlich und westlich); Verkehrslandeplatz Heubach</p>	
Landes-Biotopverbundplanung	nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	ca. 16% Gemeindeeigentum, Rest Privateigentum	

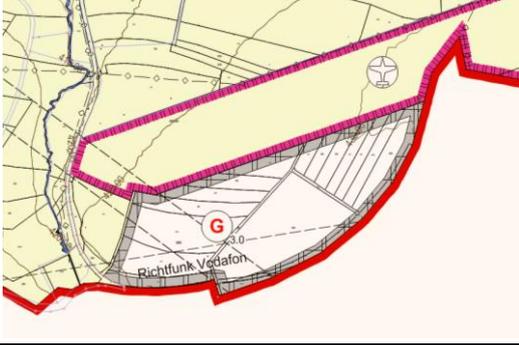
Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.1 – Obere Steinge I
PLANUNG	
Größe	ca. 3,2 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich ganz gut geeignete Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung mit guter Anbindung an die Landesstraße L 1161 und spätere Nordumfahrung Heubach; im nördlichen Bereich Einschränkung der Höhenentwicklung durch Flugplatz
Anzahl der möglichen Betriebe	Bis zu 8
Städtebauliche Aspekte	Sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete in der Umgebung
Verkehrerschließung	über bestehende Gemeindeverbindungsstraße zwischen Böbingen und Heubach möglich
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	Erschließungskonzept für Ver- und Entsorgung erforderlich einschließlich Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltung
Kosten	mindestens mittel bis hoch
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<p>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 3,00 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei Gewerbegebieten für das Schutzgut zu erwarten; Minimierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Nutzungsart teilweise möglich (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, flächensparendes Bauen, Entsiegelung). Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; in der Umgebung noch einige Flächen gleicher oder höherer Wertigkeit, auch mit besserer Nutzbarkeit vorhanden. => Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße und gewisser Vorbelastungen aber auch im Hinblick auf die guten Bodenfunktionen ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bspw. entsprechend den Angaben zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung des Modellprojekts „Grün statt grau“ möglich (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Gewerbegebieten gegeben, Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind. => Minimierungsmaßnahmen sind in vielfältiger Weise möglich, aufgrund des zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrades ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Durch weitreichende Minimierungsmaßnahmen ist eine deutliche Reduzierung möglich.</p>
Klima / Luft	<p>Verlust von kleinerer Kaltluftentstehungsfläche und gewisse zusätzliche Belastung der Luft durch Schadstoffausstoß, Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung aber nicht zu erwarten, da Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten geschlossen wird. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sehr gut möglich. => Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Vorschläge des Modellprojekts „Grün statt grau“ zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung umfangreich möglich; Wesentliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Kleinklimas können durch intensive Gehölzpflanzungen, Begrünungen oder Offenhaltung von Flächen minimiert werden. Großräumig betrachtet ist aufgrund der Lage ohne Bedeutung für Frischluftschneisen und mit geringer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima zu erwarten.</p>
Biotopstruktur	<p>Bei Erschließung und Bebauung entfällt ein Heckenbiotop, welches mit dem Auwaldstreifen des Klotzbaches vernetzt ist. Sonstige Flächen für den Naturhaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Biotopverbünde sind von der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen. => Erhalt des bestehenden Biotops aufgrund der Lage sehr schwierig aber durchaus erstrebenswert; Sonstige Biotopausstattung nur sehr durchschnittlich und für Tiere und Pflanzen nur von untergeordneter Bedeutung. Verluste durch Gehölzpflanzungen und landschaftsgerechte Eingrünung ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.1 – Obere Steinge I
Landschaftsbild	<p>Die geplante Gewerbefläche liegt in einer Lücke zwischen zwei bestehenden Gewerbearealen und rundet die Gewerbebebauung in der Umgebung im Zusammenhang mit dem Flugplatz ab. Dadurch erfolgt eine Vereinheitlichung der bestehenden Baugrenzen, der Siedlungsrand wird eindeutig arrondiert, wobei der bestehende Siedlungsrand hier auch nur unzureichend eingegrünt ist.</p> <p>Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umschlossen, nach Norden ist aber intensive Eingrünung erforderlich, da weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets hier mittel- bis langfristig nicht möglich.</p> <p>Naherholungsfunktionen im Zusammenhang mit der Lage weit von Wohnbebauung entfernt hier nicht betroffen.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen auch im Sinne des Landschaftsgenusses erforderlich.</p>
Artenschutz	<p>Konflikte sind voraussichtlich unter Berücksichtigung eines schmalen Ruderalsaumes nur für Zauneidechsen zu erwarten; für Vögel sind möglichst Ausgleichspflanzungen vorzunehmen; ansonsten keine Konflikte zu erwarten.</p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</p> <p>Entwicklung eines Gesamtkonzepts zur Struktur, Erschließung und Gestaltung des Gewerbegebiets „Obere Steinge“ unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbegebiete;</p> <p>Prüfung der Bauhöhenbeschränkungen durch Flugplatz;</p> <p>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung des nördlichen Ortsrandes mit geeigneten Grünstrukturen und Schaffung weicher Übergänge zu den angrenzenden Biotopstrukturen und ggf. Erhaltung der geschützten Hecke</p> <p>Prüfung der Lärmbelastung auf das im Süden befindliche Wohngebiet.</p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p>Grundsätzlich gute Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe, Bauschutzbereich des Flugplatzes Heubach muss berücksichtigt werden (ggf. Einschränkungen bei Höhe der Gebäude und Nutzung)</p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p>einfach - mittel</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.2 – Obere Steinge II	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Geplante Gewerbegebietsfläche	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug (Z) nördlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	Das Landschaftsbild wird maßgeblich durch das Klotzbachtal sowie das im Süden angrenzende Gewerbegebiet und den Flugplatz geprägt, die eine nicht unerhebliche Vorbelastung darstellen. Der Bereich ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und die Landschaft ausgeräumt. Wesentliche Grünstrukturen sind nicht vorhanden. Das Gelände ist relativ flach, im Osten besteht steile Böschung zum geplanten G 2.1 Opalinuston-Fließerde (Basislage), stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage; örtlich Beimengung von Sandsteinschutt der Eisensandstein-Formation. Pelosol und Braunerde-Pelosol z.T. pseudovergleyt, meist mäßig tief, örtlich tief entwickelt, in Konkavlagen, auf Kuppen und an Oberhängen oft mittel tief entwickelt.	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,00 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland); geringfügig Grünstrukturen in den Randbereichen; bestehender Parkplatz mit Teilversiegelung; Feldweg asphaltiert	
Biotoptypen in der Umgebung	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland); im Norden Flugplatz mit Grünland und asphaltierter Start- und Landebahn; bestehendes Gewerbegebiet ohne wesentliche Randeingrünung	
Landes-Biotopverbundplanung	nicht betroffen	
Grundstücksverhältnisse	100% Gemeindeeigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 1,2 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	Grundsätzlich ganz gut geeignete Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung mit guter Anbindung an die Landesstraße L 1161 und spätere Nordumfahrung Heubach; Einschränkung der Höhenentwicklung durch Flugplatz	
Anzahl der möglichen Betriebe	maximal 4	
Städtebauliche Aspekte	Sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete in der Umgebung	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.2 – Obere Steinge II
Verkehrerschließung Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<p>Sinnvoll nur über das auf Heubacher Stadtgebiet liegende Gewerbegebiet zu erschließen, welches an die teilweise bestehende Nordumfahrung anliegt</p> <p>Erschließungskonzept für Ver- und Entsorgung erforderlich einschließlich Regenüberlaufbecken und Regenrückhaltung</p>
Kosten	<i>mindestens mittel bis hoch</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<p>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 3,00 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 4; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei Gewerbegebieten für das Schutzgut nahezu immer zu erwarten; Minimierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ansprüche durch Gewerbetreibende teilweise möglich (z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, flächensparendes Bauen, Entsiegelung). Verlust von landwirtschaftlich gut geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch einige Flächen gleicher Wertigkeit und mit besserer Nutzbarkeit vorhanden.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen, aufgrund der Flächengröße und gewisser Vorbelastungen aber auch im Hinblick auf die guten Bodenfunktionen ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan möglich (Pufferung, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, Versickerung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Gewerbegebieten gegeben, Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Filter- und Pufferwirkung des Bodens recht gut.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen sind in vielfältiger Weise möglich, aufgrund des zu erwartenden, hohen Versiegelungsgrades ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen.</p>
Klima / Luft	<p>Verlust von kleinerer Kaltluftentstehungsfläche und gewisse zusätzliche Belastung der Luft durch Schadstoffausstoß, Veränderung des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung aber nicht zu erwarten, da Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten geschlossen wird. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sehr gut möglich.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Vorschläge des Modellprojekts „Grün statt grau“ zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung umfangreich möglich; Wesentliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Kleinklimas können durch intensive Gehölzpflanzungen, Begrünungen oder Offenhaltung von Flächen minimiert werden.</p> <p>Großräumig betrachtet ist Gebiet aufgrund der Lage ohne Bedeutung für Frischluftschneisen und mit geringer Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</p>
Biotopstruktur	<p>Aufgrund der Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen und dem Flugplatzgelände ist der Planungsraum relativ ausgeräumt. Bei Erschließung und Bebauung entfallen daher keine geschützten Strukturen oder hochwertigen Biotoptypen. Flächen für den Naturhaushalt daher nur von untergeordneter Bedeutung. Biotopverbünde sind von der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen.</p> <p>=> Biotopausstattung nur sehr durchschnittlich und für Tiere und Pflanzen nur von untergeordneter Bedeutung, Verluste können durch Gehölzpflanzungen und landschaftsgerechte Eingrünung ausgeglichen werden.</p> <p>Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Gewerbefläche liegt in einer Lücke zwischen zwei bestehenden Gewerbearealen und rundet die Gewerbebebauung in der Umgebung im Zusammenhang mit dem Flugplatz ab. Dadurch erfolgt eine Vereinheitlichung der bestehenden Baugrenzen, der Siedlungsrand wird eindeutig arrondiert, wobei der bestehende Siedlungsrand hier auch nur unzureichend eingegrünt ist.</p> <p>Plangebiet ist von drei Seiten von Bebauung umschlossen, nach Norden ist aber intensive Eingrünung erforderlich, da weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets hier mittel- bis langfristig nicht möglich.</p> <p>Naherholungsfunktionen im Zusammenhang mit der Lage weit von Wohnbebauung entfernt hier nicht betroffen.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen sinnvoll.</p>
Artenschutz	<p>Die Habitatausstattung des Gebiets ist sehr gering, allenfalls eine ruderaler südexponierte Böschung könnte Lebensraum für Reptilien sein, jedoch nur bedingte Eignung; ansonsten keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 2.2 – Obere Steinge II
GESAMTBEURTEILUNG	<i>Grundsätzlich gute Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung der Stadt Heubach, Bauschutzbereich des Flugplatzes Heubach muss berücksichtigt werden (ggf. Einschränkungen bei Höhe der Gebäude und Nutzung)</i>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<i>einfach bis mittel</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 3.0 – Lauch	
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug (Z) nördlich angrenzend	
Sonst. Vorgaben	Gebiet im beschränkten Bau-schutzbereich des Flugplatzes Heubach mit Bauhöhenbeschränkungen bestehende Richtfunkstrecke	
BESTAND		
Landschaftliche Situation Landschaftsbild (L) Topographie (T) Geologie/ Baugrund (G)	<p>Das Landschaftsbild wird hier durch die Hochebene zwischen dem Klotzbachtal und Heubach geprägt. Sie ist insgesamt nur durch kleine Talmulden strukturiert und sanft gewellt sowie fällt schwach nach Westen in Richtung Schlierbach bzw. zum südlich angrenzenden Wassergraben. Die landwirtschaftlichen Flächen, die intensiv genutzt werden, sind ausgeräumt und Grünstrukturen nicht vorhanden. Die angrenzenden Gewerbegebiete Heubach's haben keinerlei Eingrünung.</p> <p>Das Gelände ist im Plangebiet mit ca. 2% sehr schwach in westlicher Richtung geneigt.</p> <p>Lehm bedeckte Tonfließerde (Deck- und Basislage) über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras.</p> <p>Pseudovergleyter mittel und mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerde.</p>	
Boden Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	<p>Keine bekannt LN: 2,17 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein</p>	
Betroffene Biotoptypen	Landwirtschaftliche Nutzfläche (größtenteils Grünland); Feldweg asphaltiert	
Biotoptypen in der Umgebung Landes-Biotopverbundplanung	<p>Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland); im Norden Flugplatz mit Grünland und asphaltierter Start- und Landebahn; nicht betroffen</p>	
Grundstücksverhältnisse	100% Privateigentum	
PLANUNG		
Größe	ca. 4,5 ha	
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)	<p>Grundsätzlich ganz gut geeignete Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung mit guter Anbindung an die Landesstraße L 1161 und spätere Nordumfahrung Heubach; Einschränkung der Höhenentwicklung durch Flugplatz</p>	
Anzahl der möglichen Betriebe	bis zu 12	
Städtebauliche Aspekte	Sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbegebiete in der Umgebung	
Verkehrerschließung	Erschließung über Nordumfahrung Heubach (Stadt Heubach) erforderlich	
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<p>Die Ver- und Entsorgung ist in Abstimmung mit der Stadt Heubach vorzusehen.</p>	
Kosten	mittel bis hoch	

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 3.0 – Lauch
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<p>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,00 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1; Filter und Puffer für Schadstoffe 3). Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei Gewerbegebieten für das Schutzgut auch im Hinblick auf die Gebietsgröße sicher zu erwarten; Minimierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ansprüche durch Gewerbetreibende teilweise möglich (z.B. Dach- und Wandbegrünung, wasser-durchlässige Beläge, flächensparendes Bauen, Entsiegelung, reduzierte GRZ). Verlust von landwirtschaftlich mäßig geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch einige Flächen gleicher oder höherer Wertigkeit und mit besserer Nutzbarkeit vorhanden.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen sind in gewissem Umfang möglich, dennoch werden größere Eingriffe in das Schutzgut Boden / Fläche erfolgen. Unter Berücksichtigung der Flächengröße und gewisser Vorbelastungen ist eine mittlere bis hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</p>
Wasser	<p>Erhöhung des Grundwasserabstands und des Oberflächenabflusses sind zu erwarten. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan bspw. entsprechend den Angaben zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung des Modellprojekts „Grün statt grau“ möglich (Pufferung, wasser-durchlässige Beläge, Dachbegrünung, offene Versickerung und Ableitung, u.a.). Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist in Gewerbegebieten zwar gegeben, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind jedoch möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob solche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag erforderlich sind, Filter- und Pufferwirkung des Bodens recht gut.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Regenwassers und zur Minimierung von Versiegelungen usw. sind in vielfältiger Weise möglich, aufgrund der zu erwartenden Nutzungen und Bebauung ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen.</p>
Klima / Luft	<p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in größerem Umfang und zusätzliche Belastung der Luft durch vermehrten Schadstoffausstoß, Veränderung des Kleinklimas in der Umgebung durch Bebauung und Versiegelung zu erwarten. Luftaustausch bei entsprechender baulicher Dichte sehr wahrscheinlich unterbrochen, mit kleinteiliger Auswirkung auf Durchlüftung der Umgebung. Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan aber möglich.</p> <p>=> Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Vorschläge des Modellprojekts „Grün statt grau“ zur nachhaltigen Gewerbegebietsgestaltung und durch aufgelockerte Bebauung umfangreich möglich; Wesentliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Kleinklimas können durch intensive Durchgrünung, Begrünungen oder Offenhaltung von Frischluftkorridoren minimiert werden. Im Hinblick auf Siedlungsräume betrachtet ist Plangebiet aufgrund der Lage im Übergang zu den Misch- und Wohngebieten in Heubach mit gewisser Bedeutung für Frischluftschneisen und für die Kalt- und Frischluftproduktion. Mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</p>
Biotopstruktur	<p>Aufgrund der Nähe zu bestehenden gewerblichen Nutzungen und dem Flugplatzgelände ist der Planungsraum relativ ausgeräumt. Bei Erschließung und Bebauung entfallen daher keine geschützten Strukturen. Flächen werden bisher fast ausschließlich als Intensivgrünland genutzt und sind für den Naturhaushalt daher nur von untergeordneter Bedeutung. Biotopverbände sind von der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen.</p> <p>=> Biotopausstattung eher unterdurchschnittlich und für Tiere und Pflanzen nur von geringer Bedeutung, Verluste können durch Gehölzpflanzungen und landschaftsgerechte Eingrünung sowie ggf. durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</p>
Landschaftsbild	<p>Die geplante Gewerbefläche liegt in einer Lücke zwischen einem bestehenden Gewerbeareal und der Start- und Landebahn des Flugplatzes Heubach und arrondiert die Gewerbebebauung im Zusammenhang mit dem Flugplatz ab. Dadurch erfolgt eine Vereinheitlichung der bestehenden Baugrenzen, wobei der bestehende Siedlungsrand hier auch nur unzureichend eingegrünt ist. Plangebiet ist von zwei Seiten von Bebauung umschlossen, nach Norden und Westen ist aber intensive Eingrünung erforderlich, da weitere Ausdehnung des Gewerbegebiets hier mittel- bis langfristig nicht möglich. Naherholungsfunktionen im Zusammenhang mit der bisherigen umgebenden und zukünftigen Nutzung hier nicht betroffen.</p> <p>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind Höhenbegrenzungen der Gebäude sowie Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen sinnvoll.</p>
Artenschutz	<p>Die Fläche ist landwirtschaftlich intensiv genutzt und die Landschaft ganz ausgeräumt; daher mit Ausnahme für Feldlerche keine wesentlichen Konflikte vorahnden; ggf. noch Brutquartier des Rotmilans im südlichen Anschlussbereich.</p>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	G 3.0 – Lauch
Vorschläge für die weitere Planung	<p><i>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</i></p> <p><i>Sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der neuen Ortsränder mit geeigneten Grünstrukturen wie extensive Streuobstwiese, Hecken und Laubbäume</i></p> <p><i>Seitliche Hindernisfreiheit zu dem An- und Abflugbereiches von Flughafengelände ist zu beachten;</i></p> <p><i>Prüfung der Bauhöhenbeschränkungen durch Flugplatz.</i></p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p><i>Grundsätzlich gute Möglichkeit zur Ansiedlung von Gewerbe im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung der Stadt Heubach, Bauschutzbereich des Flugplatzes Heubach muss berücksichtigt werden (ggf. Einschränkungen bei Höhe der Gebäude und Nutzung)</i></p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	mittel

Gepl. Baugebiete / Kriterien		SO 1.0 – PV Freiflächenanlage Schelmenäcker
VORGABEN		
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Bisherige FNP-Ausweisung	Außenbereich - Fläche für die Landwirtschaft	
Regionalplanerische Vorgaben	Regionaler Grünzug Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (teilweise) Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung	
Sonst. Vorgaben	Kleiner Teilbereich als Flachland-Mähwiese Kat. C ausgewiesen Offenlandbiotope - „Feldhecken nordwestlich Böbingen“ (Nr. 171251368216) - „Feldgehölze nordwestlich Böbingen I“ (Nr. 171251368217) Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Gebiets der Flurbereinigung Böbingen	
BESTAND		
Landschaftliche Situation	Landschaftsbild (L)	Das Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die größtenteils freie Landschaft des Südhanges des Remstales geprägt, das jedoch durch kleine Waldbereiche, Hecken und Feldgehölzen sowie kleine Talmulden des Haagbaches reich strukturiert ist. Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv, größtenteils als Grünland, genutzt. Der Mahdhof, ein ehemaliger Aussiedlerhof liegt südöstlich angrenzend.
	Topographie (T)	Das Gelände ist in südlichen Richtungen geneigt und hat ein Gefälle von durchschnittlich 10 – 12 %.
	Geologie/ Baugrund (G)	Unterrjura-Fließerde über Ton- und Mergelsteinen des Unterjuras, stellenweise mit geringmächtigem Rest der Decklage. Mittel tief entwickelter Pelosol und mittel bis mäßig tief entwickelter Braunerde-Pelosol
Boden	Altlasten Bewertung Bodenfunktionen Wertstufe in Flächenbilanz Geogene Schadstoffführungen Knollenmergelgebiet (Rutschungen)	Keine bekannt LN: 2,33 (Quelle: LGRB Kartenviewer) Vorrangfläche Stufe II möglich/prüfen nein
Betroffene Biotoptypen		Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland und Acker); Feldhecken und Gehölze als Offenlandbiotope Feldhecken nordwestlich Böbingen“ (Nr. 171251368216) und „Feldgehölze nordwestlich Böbingen I“ (Nr. 171251368217); einige sonstige Grünstrukturen, insbesondere entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Schönhardt; Feldschuppen; Wiesenwege
Biotoptypen in der Umgebung		Landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland und Acker); Waldbereiche; Feldhecken und Gehölze als Offenlandbiotope (siehe oben); einige sonstige Grünstrukturen, insbesondere entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Schönhardt sowie der Wassergräben; Feldschuppen; Wiesenwege
	Landes-Biotopverbundplanung	Biotopverbund mittlerer Standorte: gesamtes Gebiet im 1000 m – Suchraum; im westliches Randbereich auf schalem Streifen Kernfläche bzw. Kernraum; Biotopverbund feuchter Standorte: westlicher Teil im 1000 m - Suchraum
Grundstücksverhältnisse		Mit Ausnahme der Weganteile in Privateigentum
PLANUNG		
Größe		ca. 12,0 ha
Lage / Eignung der Flächen (Ausrichtung, Qualität, usw.)		Für PV-Freiflächenanlage, aufgrund der Ausrichtung nach Süden grundsätzlich geeignet; Eingriffe in das Landschaftsbild sowie der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche sind in der Abwägung zu klären.
Anzahl der möglichen Gebäude		-

Gepl. Baugebiete / Kriterien	SO 1.0 – PV Freiflächenanlage Schelmenäcker
Städtebauliche Aspekte	<i>Grundsätzlich denkbar, aufgrund der Geländeneigung jedoch sehr gute landschaftliche Einbindung erforderlich, was hinsichtlich der Größe wahrscheinlich nur durch Aufteilung in kleinere Bereiche möglich ist</i>
Verkehrerschließung	<i>Erschließung über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Böbingen und Schönhardt möglich, die am westlichen Rand entlangführt</i>
Ver- und Entsorgung Entwässerung (E) Fremdwasserabtrennung (F) Wasser (W) Sonstige (S)	<i>E – nicht erforderlich F – Anschluss möglich W – möglich S – möglich</i>
Kosten	<i>gering</i>
UMWELTAUSWIRKUNGEN	
Boden / Fläche	<i>Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet durchschnittlich mit 2,33 (Natürliche Bodenfruchtbarkeit 2; Ausgleichskörper im Wasserkreislauf 1,5; Filter und Puffer für Schadstoffe 3,5). Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung sind bei einer Nutzungsform als Solarpark für das Schutzgut auch im Hinblick auf die Gebietsgröße sicher zu erwarten; Minimierung durch Festsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Ansprüche der Solarenergiegewinnung möglich (z.B. reduzierte Versorgungswege, wasserdurchlässige Beläge, aufgeständerte Anlagen, Entsiegelungen). Verlust von landwirtschaftlich mäßig bis gut geeigneten Böden; in der Umgebung aber noch einige Flächen gleicher Wertigkeit und mit besserer Nutzbarkeit vorhanden. => Minimierungsmaßnahmen sind in vielfältiger Form möglich. Die Eingriffsschwere hängt bei diesem Schutzgut von der konkreten Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ab. Sofern die Versiegelung möglichst gering gehalten und die Solaranlagen aufgeständert werden ist eine mittlere Beeinträchtigung, sonst eine hohe bis sehr hohe Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Wasser	<i>Erhöhung des Grundwasserabstands und des Oberflächenabflusses sind analog zur Versiegelungsthematik beim Boden zu erwarten. Minimierung entsprechend den Maßnahmen beim Schutzgut Boden / Fläche möglich und demnach auch gleichartige Betrachtung der Eingriffsintensität. Auswirkungen auf den Gewässerlauf des Haagbachs sind zu vermeiden. Die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist im Bereich von Solarparks relativ gering, Filter- und Pufferwirkung des Bodens zudem recht gut. => Minimierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Regenwassers und zur Minimierung von Versiegelungen usw. sind in vielfältiger Weise möglich, aufgrund der zu erwartenden Nutzungen und Bebauung ist mit mittleren bis hohen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen.</i>
Klima / Luft	<i>Verlust oder Einschränkung von Kaltluftentstehungsflächen in großem Umfang. Luftaustausch aufgrund der Flächengröße und der Vielzahl möglicher Anlagen sehr wahrscheinlich gestört; Minimierung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan nur vereinzelt möglich. => Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf Flächengröße und Ausdehnung der Anlagen möglich; Wesentliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas und der Durchlüftung können durch reduzierte Versiegelung und Anlagenstellung mit Offenhaltung von Frischluftkorridoren minimiert werden. Insgesamt mittlere Beeinträchtigung des Schutzguts Klima / Luft zu erwarten.</i>
Biotopstruktur	<i>Aufgrund der Größe des geplanten Gebiets sind diverse Biotoptypen von der Planung betroffen; die meisten Flächen für den Naturhaushalt nur bedingt von Bedeutung, allerdings auch mehrere höherwertige Strukturelemente, überwiegend mit Schutzstatus betroffen. Plangebiet vollflächig innerhalb von Kern- oder Suchräumen der Biotopverbünde für mittlere und feuchte Standorte. Bei Nutzung des Gebiets sind daher vielfältige Eingriffe zu erwarten, welche nur zu Teilen minimiert oder verhindert werden können. Geschützte Strukturelemente und Gewässerlauf sollten nicht in Anspruch genommen werden, da Vorhaben sonst kaum auszugleichen. => Biotoppausstattung aufgrund der Größe des Gebiets sehr differenziert, aber in größeren Teilen sehr hochwertig und für Tiere und Pflanzen von wesentlicher Bedeutung. Solaranlagen für die meisten Tierarten ohne wesentlich negative Bedeutung, Verluste von Habitaten durch Bau der Anlagen aber ggf. signifikant. Verluste können durch Gehölzpflanzungen und durch externe Maßnahmen nur bedingt ausgeglichen werden, da Landschaftsraum bisher ohne Vorbelastungen. Artenschutzrechtliche Auswirkungen siehe unten.</i>

Gepl. Baugebiete / Kriterien	SO 1.0 – PV Freiflächenanlage Schelmenäcker
Landschaftsbild	<p><i>Der geplante Solarpark liegt vollständig im planerischen Außenbereich ohne unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung. Landschaftsraum ist bisher durch agrarkulturelle Nutzung geprägt und weist verschiedene Strukturelemente auf.</i></p> <p><i>Plangebiet wäre zukünftig von verschiedenen Stellen aus sehr gut einsehbar und würde aufgrund der Größe auch eine signifikante Fern- ggf. auch Blendwirkung entfalten. Eingrünung der Anlagen, auch unter Nutzung bestehender Gehölzstrukturen aber teilweise möglich und für Einfügung ins Landschaftsbild dringend erforderlich.</i></p> <p><i>Naherholungsfunktionen im Hinblick auf bestehende Wander- und Radwege sowie dem damit verbundenen Landschaftsgenuss durch Ausdehnung der Anlage sicher betroffen. Eingrünung auch unter diesem Aspekt daher wichtig.</i></p> <p><i>=> Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind die Anlagenhöhen und -längen zu begrenzen und gestalterisch so weit wie möglich in die Topographie und das Landschaftsbild zu integrieren.</i></p>
Artenschutz	<p><i>Das bestehende Habitatpotenzial ist vielfältig für verschiedene Tierarten wie Fledermäuse, Reptilien und Insekten sowie FFH-Wiesen; unter Berücksichtigung des Gebiets als geplanter PV-Standorts können artenschutzrechtliche Konflikte voraussichtlich mit den üblichen Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen kompensiert werden.</i></p>
Vorschläge für die weitere Planung	<p><i>Vorabklärung mit den Raumordnungsbehörden, ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist bzw. Aussicht auf Erfolg hat;</i></p> <p><i>Prüfung der Erheblichkeit des Verlusts für Landwirtschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens;</i></p> <p><i>negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild müssen in der Planung minimiert werden; die Umweltauswirkungen, die durch Licht auftreten, müssen bei der Installation und Betrieb der PV-Anlagen vermieden werden; Ausstrahlungswirkungen in Richtung Alptrauf beachten; ggf. Landschaftsmodell erforderlich;</i></p> <p><i>Beachtung des laufenden Flurneuerungsverfahrens;</i></p> <p><i>die Beeinträchtigung der im Regionalplan ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landwirtschaft sind zu beachten;</i></p> <p><i>sensible, landschaftsgerechte Gestaltung der PV-Anlage mit geeigneten Grünstrukturen wie extensive Streuobstwiese, Hecken und Laubbäume im Übergang zur freien Landschaft.</i></p>
GESAMTBEURTEILUNG	<p><i>grundsätzlich sinnvoll, Standort teilweise bedingt positiv zu beurteilen</i></p>
REALISIERUNG einfach – schwierig	<p><i>mittel bis schwierig</i></p>