

	Gemeinde Jettingen -Haupt- und Bauverwaltungsamt, Anna-Lisa Kellner-	Datum: Drucksache: GR/TA/VA am: Aktenzeichen: verhandelt (ö/nö)	04.07.2018 67-2018 03.07.2018 621.4212; 022 öffentlich
Beratungsgegenstand:	TOP 2.2: Bebauungsplan Amsel I - Satzungsbeschluss und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften		

1. Sachvortrag

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2017 billigte der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf Amsel I mit örtlichen Bauvorschriften und integriertem Grünordnungsplan inkl. Umweltbericht und beschloss die Auslegung und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB. Daraufhin wurde der Bebauungsplanentwurf einen Monat vom 16. Februar 2018 bis 16. März 2018 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Jettingen vom 08.02.2018 öffentlich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.02.2018 zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden im Tagesordnungspunkt 2.1 behandelt. Der Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil, integriertem Grünordnungsplan, Textteil, Umweltbericht und Begründung wurde entsprechend den Stellungnahmen angepasst. Herr Sippel und Frau Jatho werden in diesem Tagesordnungspunkt auf die Veränderungen im Bebauungsplanentwurf eingehen. Der Bebauungsplanentwurf hat sich im zeichnerischen Teil kaum verändert. Die einzige Veränderung bezieht sich auf die Ausweisung einer Umspannstation um die Energieversorgung des Gebietes zu gewährleisten.

Im Textteil wurden Anregungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingearbeitet. Auch hier werden Herr Sippel und Frau Jatho auf die Veränderungen eingehen.

Beim Umweltbericht wurden die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Auch hier wurden Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aufgegriffen. Frau Jatho wird die Veränderungen aufzeigen und erläutern.

2. Beschlussantrag:

1. Dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanfestsetzungen zum Bebauungsplan Amsel I wird zugestimmt.
2. Den örtlichen Bauvorschriften im Textteil des Bebauungsplans Amsel I wird zugestimmt.
3. Den weiteren textlichen Festsetzungen im Textteil zum Entwurf des Bebauungsplans Amsel I wird zugestimmt.
4. Dem Umweltbericht, der Teil der Begründung zum Entwurf des geplanten Bebauungsplans Amsel I ist, wird zugestimmt.
5. Der Beschluss über den Bebauungsplan Amsel I wird gem. §10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht und liegt danach zu jedermanns Einsicht bereit.
6. Der Bebauungsplan samt Begründung wird dem Ladratsamt Böblingen angezeigt.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

THmax Maximale Traufhöhe

FMmax Maximale Firsthöhe

WHmax Maximale Wandhöhe

BZH Bezugshöhe in m üNN

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

E offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

ED offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

o offene Bauweise, (§ 22 (2) BauNVO)

a abweichende Bauweise, (§ 22 (4) BauNVO) es darf in Form von Kettenhäusern an die jeweils östliche Grundstücksgrenze angebaut werden

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VBZ Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche

F Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg

R Zweckbestimmung öffentlicher Radweg

B Zweckbestimmung beschränkt öffentlicher Weg: Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg sowie Weg für die Anlieger des Sondergebietes (SO) und die Anlieger im angrenzenden Landschaftsraum

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.4, 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grün- und Retentionsfläche

öG Öffentliche Grünfläche (öG Nr.)

pG Private Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage

Öffentliche Grünfläche in Überlagerung mit Zweckbestimmung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zweckbestimmung Elektrizität

7. Hauptversorgungs- und Hauptversorgung (§ 5 (2) Nr.4, § 9 (1) Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung (Wasser)

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB)

(M Nr.) Entwicklungsziel: Wiese mit Obstbäumen, Heckenpflanzung entlang Grundstücksgrenzen
Maßnahmenbeschreibung - vgl. Textteil -

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25 a/b BauGB)

Erhalt und Sicherung besonderer Einzelgehölze (Pg)

Baumquartiere im öffentlichen Straßenraum, Standort verbindlich (öB Nr.)

Baumquartiere im öffentlichen Straßenraum, Standort unverbindlich (je off. STP: 1 Baum)

Bäume im öffentlichen Grün und Entwicklungsflächen (PG), Standort unverbindlich

Privates Pflanzgebot (PG Nr.)

Öffentliche Grünfläche mit Heckenpflanzung

Bestandsbäume, Darstellung nachrichtlich

10. Stellplätze, Garagen und Carports (§9 (1) Nr.4, 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen entsprechend Nutzungseintrag

ST Nutzungszuordnung Stellplätze

CP Nutzungszuordnung Carports

Ga Nutzungszuordnung Garagen

11. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Richtung des Hauptbaukörpers

Abgrenzungen unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen

Gestaltungsfestsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO)

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

Füllschema der Nutzungsschablone mit Nummer des Baufensters

1	2
3	6
5	

1 Art der baulichen Nutzung

2 maximale Trauf- und Firsthöhe

3 Grundflächenzahl GRZ

4 entfällt

5 Bauweise

6 Dachform / Dachneigung



Gemeinde Jettingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mit integriertem Grünordnungsplan "Amsel"

Stand Satzungsbeschluss 03.07.2018

Originalmaßstab M 1: 500

Netzwerk für Planung und Kommunikation

Bürogemeinschaft Sippel | Buff
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt

Ostendstraße 106
70188 Stuttgart

fon (0711) 411 30-38 / -39
fax (0711) 487 459
info@sippel-netzwerk.de
info@buff-netzwerk.de

JATHO Umweltplanung



Gemeinde Jettingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Amsel“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

B Hinweise

C Örtliche Bauvorschriften

Stand 03.07.2018

Stand Satzungsbeschluss

(gelb markiert: Änderungen zum Entwurfsstand)



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Gemeindeordnung** zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.03.2018 (GBl. S. 65)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018
- **Denkmalschutzgesetz (DschG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895).
- **Wassergesetz (WG)** des Landes Baden-Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2014 (GBl. S. 777) m.W.v. 01.01.2015
- **Naturschutzgesetz (NatSchG) des Landes Baden-Württemberg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015
- **Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)** des Landes Baden-Württemberg vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

Allgemeine Angaben

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden die nach § 4 (2) Nr.2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

A 2.1 GRZ: Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

- laut Planeintrag als Höchstmaß –

Die zulässige festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß folgender Staffeltabelle überschritten werden:

- | | |
|--------------|---|
| - bis zu 50% | bei Grundstücksgrößen bis 400 m ² |
| - bis zu 30% | bei Grundstücksgrößen bis 500 m ² |
| - bis zu 20% | bei Grundstücksgrößen über 500 m ² |

Weitergehende Überschreitungen der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 ff ergebenden Grenzen sind ausgeschlossen.

A 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB) und Höhenlage (§9 (3) BauGB)

Maximale Traufhöhe ($TH_{\max}$), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut.

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$), gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt der baulichen Anlage (First bzw. Hochpunkt geneigter Dächer).

– laut Planeintrag als Höchstmaß –

Bei Flachdächern entspricht die maximale Firsthöhe ($FH_{\max}$) gemessen von der Bezugshöhe (BZH) bis zur Oberkante Dachhaut des Flachdachs der maximalen festgesetzten Traufhöhe ($TH_{\max}$).

Maximale Wandhöhen:

Als maximale Wandhöhe (gemessen zwischen dem fertigen Gelände nach Bau und der Traufhöhe gemessen an der Schnittlinie zwischen Außenwand und Oberkante Dachhaut) wird eine maximale Höhe entsprechend der Planeinschriebe festgesetzt.

Höhenlage:

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeinschrieb in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt. Abweichungen von +/- 30cm sind zulässig.

A 3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 (2) BauNVO)

E = offene Bauweise, jedoch nur Einzelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

ED = offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 (2) BauNVO)

a = abweichende Bauweise, es darf in Form von Kettenhäusern an die jeweils östliche Grundstücksgrenze angebaut werden (§22 (4) BauNVO)

A 4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Längsseiten der Gebäude und die Hauptfirstrichtung sind parallel zu den in der Plandarstellung eingetragenen Richtungspfeilen zu erstellen.

A 5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (2, 3) BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- Baugrenzen laut Planeintrag –

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO sowie Eingangsvorbauten können die Baugrenzen bis jeweils 10 m² Grundfläche überschreiten. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 1,50 m.

Für Wintergärten sind auf der straßenabgewandten Seite (sofern es sich nicht um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung handelt) von Wohngebäuden Überschreitungen der Baugrenze um maximal 3,00 m zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, sofern Gebäude, nur in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksflächen bis 25 m³ umbauten Raum und 2,50m Höhe zulässig – Je Baugrundstück ist nur ein Nebengebäude zulässig. Der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 3,00 m.

A 6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- laut Planeintrag -

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- laut Planeintrag -

- mit der Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg
- mit der Zweckbestimmung: öffentlicher Radweg
- mit der Zweckbestimmung: beschränkt öffentlicher Weg:
Öffentlicher Feld-, Fuß- und Radweg sowie
Wirtschaftsweg

A 7 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Zufahrtsverbote):

- vgl. Planeintrag –

A 8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Es gilt ein die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen begleitender Grundstücksstreifen als Fläche für gegebenenfalls erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einbindung der Straßenachsen in den Geländeverlauf und zum Ausgleich topographischer Unebenheiten/Versätze. Entsprechende Aufschüttungen / Abgrabungen sind innerhalb der von der Erschließungsplanung in die Plandarstellung übernommenen Böschungsflächen **und in der (weiteren) 1,0m Tiefe** vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden. Auf die informelle Darstellung der Böschungslinien aus der Erschließungsplanung im Bebauungsplan wird verwiesen.

Hinterbeton bis 20 cm, Betonsockel infolge Herstellung der Verkehrsanlagen sowie Straßenbeleuchtungsmasten sind vom Eigentümer auf seinem Grundstück zu dulden.

A 9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerung (§ 9 (1) Nr. 14, 16 BauGB) und Führung von unterirdischen Hauptversorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- vgl. Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung Retentionsbecken zur Pufferung von Regenwasser
- mit der Zweckbestimmung Mulde zur Ableitung von Regenwasser
- mit der Zweckbestimmung einer unterirdischen Hauptleitungstrasse für die Wasserversorgung

A 10 Öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB)

- vgl. Planeintrag –
- mit der Zweckbestimmung naturnahe Parkanlage: **öG 3, 4,**
- mit der Zweckbestimmung Blühsträucher: **öG 8**
- mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen mit Bäumen: **öG 1, 2, 5, 6, 7**
- mit der Zweckbestimmung Baumquartiere: **öB 1 bis 6**

A 11 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen und mit einer Pflanzbindung (**Pb**) belegten **8 Einzelbäume** sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen mit Arten der Pflanzenauswahlliste. Während der Bauarbeiten ist die DIN 18920 zum Schutz des Bestandes einzuhalten.

A 12 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- vgl. Planeintrag –

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Zur Auswahl standortgerechter, gebietsheimischer Gehölzarten wird auf die empfehlenden Pflanzenlisten im Kapitel E verwiesen.

PFG 1:

Einfriedung der Grundstücksgärten gegenüber der freien Landschaft mit naturnahen Hecken, Breite 2,50m, insgesamt rd. 100 qm;
Pflanzung mehrreihig, versetzt. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Heister h = 1,0–1,25m; verpflanzte Sträucher h = 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern bis 0,50 x 0,50m.

PFG 2: Einfriedung der Grundstücksgärten gegenüber der öffentlichen Fuß- und Radwegezone mit Blühsträuchern, Breite 1,50m (Ausnahme 1,00m), insgesamt rd. 330 qm;
Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Solitärstrauch h = 80-100cm, 3x verpflanz.

PFG 3:

Pflanzung von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum (Festsetzung öB 1 bis öB 6). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 18-20.

PFG 4:

Zwischenpflanzung von Heckensträuchern innerhalb der öffentlichen Pflanzstreifen mit Bäumen (Festsetzung öG 1, 2). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualitäten gelten: Heister h = 1,0–1,25m; verpflanzte Sträucher h = 0,60-1,00m; Pflanzabstand bei Sträuchern bis 0,50 x 0,50m.

PFG 5:

Pflanzung von Laubbäumen in öffentlichen Grünflächen (Festsetzung öG 3 und öG 4) und in Baumpflanzstreifen (Festsetzung öG 1, 2, 5, 7). Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt und
öG 1, 2, 5: STU 18-20;
öG 3, 4, 7: STU 16-18.

PFG 6:

Pflanzung von 12 Obstbäumen am südlichen Feldweg. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 12-14.

PFG 7:

Pflanzung von 1 Laubbaum pro Stellplatz im öffentlichen Straßenraum. Als Mindestanforderung für die Pflanzqualität gilt: Hochstamm 3x versetzt, STU 18-20.

**A 13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Wasser- und Bodenschutz

Die nicht überbauten Flächen müssen mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Grünflächen angelegt werden, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten.

Alle öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien herzustellen. Bei öffentlichen Fußwegen können Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Topografie eine wasserdurchlässige Gestaltung nicht erlaubt.

Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

Das Waschen und Warten von Fahrzeugen, Geräten oder Anhängern in dem Gebiet (ohne Waschplatte mit nachgeschaltetem Abscheider und Kanalisationsanschluss) ist verboten.

Alle erdverlegten Leitungen sind absolut dicht unter Verwendung von Formstücken herzustellen.

Flachdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253, das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Bodenschutz

Bei der Ausführung ist auf die Einhaltung der Vorgaben nach DIN 19731 zu achten.

Zu Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden abzuschieben und wieder zu verwenden bzw. einer Verwertung zuzuführen.

Auffüllungen wie Straßenböschungen, Terrassenanschüttungen, Wälle, sind mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht von >40cm anzudecken.

Überschüssiger unbelasteter Bodenaushub ist entsprechend seiner Eignung einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Artenschutz:

Bei der Realisierung der Planung muss sichergestellt sein, dass Tierindividuen, insbesondere die Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, weder verletzt noch getötet werden.

Bei allen Arbeiten zur Baufeldbereinigung, Beseitigung von Gehölzen, Erschließung und Bebauung ist der nach § 39 BNatSchG gesetzlich vorgesehene Schutz der Brut- und Aktivitätszeiten der betroffenen Tierarten vom 1. März bis zum 30. September einzuhalten. Bäume dürfen nur nach Ausschluss einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse beseitigt werden. D.h. Fällungen sind in Wintermonaten November bis Februar und bei Frosttemperaturen von unter -10°C auszuführen. Alternativ kann eine Fällung nur nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden – unmittelbar nach der Inspektion. Diese Maßnahmen gelten auch für den Abriss von Gebäuden oder Schuppen.

Im Zuge der Beleuchtung der öffentlichen Räume sind zur Schonung nachtaktiver Insekten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel zu verwenden.

Schutz der biologischen Vielfalt:

Bei der Anlage/Gestaltung von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden (s. z. B. <http://www.natur-im-vww.de/> oder <http://www.bdp-online.de/de/Branche/Saatguthandel/RegioZert/>).

A 14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gekennzeichneten Flächen M 1, M 2, M 3 sind dauerhaft zu blütenreichen Wiesen mit Obstbäumen zu entwickeln und zu pflegen.

Definition: Fläche zur Biotopentwicklung, für den Artenschutzausgleich, zur Ortsrandausbildung / Landschaftsbildaufwertung, für offene Regenrückhaltemulden.

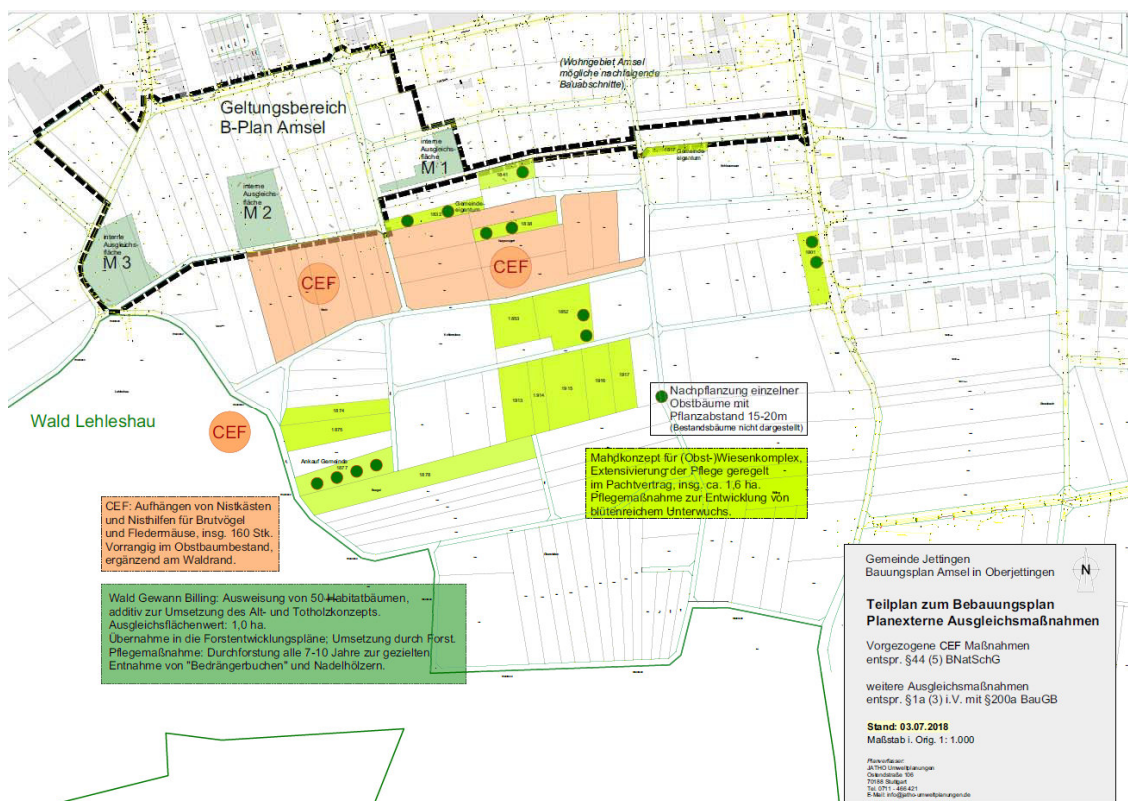
Entwicklungsziel: Vegetationstyp blütenreiche Wiese mit einzelnen Obstbäumen.

A 15 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a (3) BauGB

Die im Hinblick auf das Kompensationserfordernis im Artenschutz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes haben auch positive Ausgleichswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Biotope, Landschafts-/Ortsbild. **Die in folgender Tabelle aufgeführten** planexternen Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Jettingen realisiert und sind im Umweltbericht beschrieben.

Fl.st. Nr.	Fläche qm	Gemeinde-eigentum	Ausgleichsmaßnahme	Anzahl Nachpflanzung Obstbäume
1874	907		Extensivierung Mahd	
1875	1.250		Extensivierung Mahd	
1877	1.158	X	Ext. Mahd + Baumpflanzung	4 Stk
1878	2.731		Extensivierung Mahd	
1913	1.150		Extensivierung Mahd	
1914	585		Extensivierung Mahd	
1915	1.555		Extensivierung Mahd	
1916	1.020		Extensivierung Mahd	
1917	825		Extensivierung Mahd	
1852	1.606		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1853	1.013		Extensivierung Mahd	
1838	612		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1841	560		Ext. Mahd + Baumpflanzung	1 Stk
1832	638	X	Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
1817	288	X	Extensivierung Mahd	
1801	748		Ext. Mahd + Baumpflanzung	2 Stk
Summe rd.	1,66 ha			rd. 13 Stk

Die planexternen Maßnahmen sind im nachfolgenden Teilplan zum Bebauungsplan festgesetzt: (vgl. auch in der Anlage beiliegenden Plan):



Neben den oben beschriebenen plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen werden folgende plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

1. Dauerhafter Erhalt von 50 Habitatbäumen im Wald Gewann Billing (Vorauswahl: Dietz&Dietz, April 2016). Ausweisung der Habitatbäume additiv zur Umsetzung des Alt- und Totholzkonzepts. Ausgleichsflächenwert: 1,0 ha.
Entwicklungsziel: Übernahme in die Forstentwicklungspläne; Durchforstung des Waldbereiches mit den Habitatbäumen alle 7-10 Jahre zur gezielten Entnahme von in die Habitatbäume einwachsenden Buchen („Bedrängerbuchen“), zur Entnahme von Nadelholz und ggf. für weitere pflegende Eingriffe.
2. Nachpflanzung von Obstbäumen innerhalb der benachbarten Streuobstwiesenbereiche. Pflanzabstand 15-20m. Ausgleichsflächenwert: ca. 0,3 ha.
3. Aufwertung des Unterwuchses im benachbarten (Obst-)Wiesenkomplex durch Umsetzung eines Mahdkonzepts zur Entwicklung magerer, blütenreicher Wiesenbestände. Ausgleichsflächenwert: ca. 1,5 ha.
4. Bodenmanagement bei der Anlage der Erschließungsflächen (rd. 6.400 qm) sowie der Rückhaltemulden für Niederschlagswasser (rd. 1.000 qm). Verwendbarer Ober- und Mutterboden wird identifiziert, gesichert und auf geeignete landwirtschaftliche Flächen im Flurneuordnungsgebiet „Nordumfahrung“ in Oberjettingen aufgetragen werden. Während der Bauarbeiten wird die Ausführung und das Aufbringen durch eine bodenkundliche Baubegleitung sichergestellt. Das Auftragen von Bodenmaterial auf landwirtschaftliche Flächen stellt rechtlich eine „Auffüllung“ dar und zieht eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung nach sich.
(Der Umfang des erzielbaren Kompensationsgewinns durch das Bodenmanagement kann zum jetzigen Bearbeitungsstand noch nicht bilanziert werden.)

Die beschriebenen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahme den Eingriffen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

A 16 Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) entspr. §44 (5) BNatSchG

Zum Ausgleich des unmittelbaren Quartierverlustes in Bäumen für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse werden folgende Artenschutzmaßnahmen festgesetzt, die dem Eingriff vorgezogen und innerhalb des räumlichen Gebietszusammenhangs umzusetzen sind.

CEF 1: Nistkästen für Brutvögel

Maßnahme für den Verlust an Bruthöhlen für Vögel.

Anbringen von 60 Nistkästen für Brutvögel (20 Meisenkästen, 25 Staren-, 15 Halbhöhenkästen), verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen.

CEF 2: Nisthilfen für Fledermäuse

Maßnahme für den Quartiersverlust von Fledermäusen.

Anbringen von etwa 100 Kästen als Nisthilfen für Fledermäuse, verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen, am Waldrand und im angrenzenden Lehleshau. Auflage: Reinigung der Kästen über 20 Jahre jeden Winter.

A 17 Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports und Garagen haben einen Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

A 18 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird je frei stehendem Einzelhaus auf 2 Wohnungen bzw. je Doppelhaushälfte / Element einer Hausgruppe / Kettenhaus auf eine Wohnung begrenzt.

A 19 Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke für Gebäude müssen (mit Ausnahme der zwischen der Schillerstraße und den Planstraßen 1, 2 und 3 liegenden Baugrundstücke) mind. 325 qm bei einer Einzelhausbebauung, je Doppelhaushälfte oder Element einer Hausgruppe / Element eines Kettenhauses mind. 200qm groß sein.

A 20 Flächen für Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- laut Planeintrag mit der Zweckbestimmung Umspannstation –

B HINWEISE

B 1 Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Fachbehörde umgehend zu melden (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart). Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung mit der zuständigen Fachbehörde vereinbart wurde (§20 DSchG i.V.m. §27 DSchG)

B 2 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, Geruch oder sonstige ungewöhnlichen Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, Parkstraße 16, 71034 Böblingen).

B 3 Schutz von Grundwasservorkommen

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal- Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 (6) WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen (Wasserbehörde im Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, Parkstraße 16, 71034 Böblingen). Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

B 4 Wärmepumpen- und Erdwärmegewinnungsanlagen

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Nutzung von Erdwärmesonden in der Gemeinde Jettingen nicht zulässig (siehe Karte des LRA Böblingen vom 03.06.2014: Zulassungsfähigkeit von Erdwärmesonden im Landkreis Böblingen).

B 5 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser - Regenwasserbehandlung

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Es wird empfohlen, zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses Zisternen von mindestens 4 cbm Fassungsvermögen je Einzelhaus zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

Die Überläufe von Zisternen sind an die jeweiligen Regenwasserableitungen anzuschließen. Bei der Nutzung durch Zisternen muss eine strikte Trennung gemäß DIN 1988 von Trink- und Brauchwasser sichergestellt sein. Brauchwasserzapfstellen sind mit dem Hinweisschild "kein Trinkwasser" oder entsprechendem Piktogramm auszustatten und kindersicher auszuführen.

B 6 Geotechnik / Altlasten / Bodenverunreinigungen

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist bereichsweise zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Baugrundgutachten (Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016) als Übersichtsgutachten zur Erschließungsplanung erarbeitet und ist Anlage der Begründung des Bebauungsplans. **Für konkrete Bauvorhaben sind weitergehende objektbezogene Baugrund- und Gründungsgutachten erforderlich.**

Entsprechend des vorliegenden Fachgutachtens ist in den oberflächennahen Lehmböden mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Der oberflächennah anstehende Lehmboden ist gering durchlässig und hat eine geringe Versickerungsfähigkeit. Auf die erforderlichen technischen Maßnahmen (Dränagen mit freier Vorflut, Gebäudeabdichtung etc.) wird im Gutachten hingewiesen. Stand der Technik und daher nicht explizit erwähnt ist darüber hinaus, dass technische Einrichtungen wie Dränagen einer regelmäßigen Wartung bedürfen.

Altlasten sind nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 hat die Luftbildauswertung keine Hinweise auf Sprengbombenblindgänger im Plangebiet ergeben.

Auf die genannten Gutachten wird verwiesen. Die Gutachten werden als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 7 Immissionsschutz

Für das Plangebiet liegt ein immissionsschutzrechtliches Gutachten (Ingenieurgesellschaft Gerlinger+Merkle, Schordorf, Stand 27.05.2016) vor.

Auf das genannte Gutachten, insbesondere auf die darin enthaltenen Empfehlungen außerhalb des Plangeltungsbereichs wird verwiesen. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 8 Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor (Kramer, M., Bericht September 2015).

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben und dokumentiert.

Auf das genannte Gutachten wird verwiesen. Das Gutachten wird als Anlage zur Begründung Teil des Bebauungsplans.

B 9 Energiegewinnung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht, die Gebäudestellung ist auf die Nutzung regenerativer Energien ausgerichtet. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen ausdrücklich zulässig.

B 10 Entwässerung

Die Ableitung von Drainagewasser von Gebäuden in angrenzende Schmutz- oder Mischwasserkanäle ist nicht zulässig.

Aufgrund der Tiefenlage des Regenwasserkanals ist es i.d.R. nicht möglich, Gebäude-Drainageleitungen von Gebäuden einzuleiten. Ein entsprechender individueller Schutz gegen drückendes Wasser ist somit beim Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Je nach Höhenlage der Kellergeschosse einer Bebauung sind aufgrund der Lage des Entwässerungskanalsystems gegebenenfalls Hebeanlagen mit Rückstauverschluss zur Abwasserbeseitigung vorzusehen.

Private Hofflächen dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden, sondern sind nach den a.a.R.d.T. an die Ortskanalisation anzuschließen oder dezentral zu beseitigen.

B 11 Pflanzenauswahlliste

Bei der Bepflanzung der Vegetationsflächen sind gebietsheimische, landschafts- und standortgerechte Arten zu verwenden. Sie begünstigen gute Wuchsentwicklung, die gewünschten Biotopvernetzungeffekte und eine landschaftstypische Eingrünung. Empfehlungen zur Artenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Das Nachbarrecht Baden-Württemberg ist zu beachten. Die mit der Pflanzung verbundenen Einschränkungen (z.B. ins Grundstück hineinragende Äste von Straßenbäumen) sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

B 12 Hinweis auf angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Durch die umgebenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z. B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

B 13 Hinweis auf Verlegung von Telekommunikationsleitungen

Bei der Abwägung über die Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen von §68 (3) TKG wird von der Gemeinde Jettingen zur Vermeidung eines negativen visuellen Erscheinungsbildes und zur Vermeidung von funktionalen Beeinträchtigungen der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der dem Bebauungsplan beigefügten örtlichen Bauvorschriften die unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen als vorrangiges Ziel angesehen.

B 14 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen (§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung von Versorgungskabeln, vor allem durch Wurzelausbreitung, ausgeschlossen wird. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unter irdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen. Schutzmaßnahmen sind auf Kosten des Verursachers durchzuführen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen.

C Örtliche Bauvorschriften / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

C 1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

C 1.1 Farbe und Material der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Ziegeln oder Betondachsteinen in der Form von Dachziegeln auszuführen. Für die Dacheindeckung ist naturrotes bis rotbraunes oder grau-anthrazit-farbenes Material zu verwenden.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sowie Anlagen zur thermischen Nutzung von Sonnenenergie sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind, anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

C 1.2 Dachform/Dachneigung

- Laut Planeintrag –

Je Gebäude ist eine einheitliche Dachneigung vorzusehen.

Als Satteldächer gelten auch versetzte Dachformen.

Der Hochpunkt / First von Pultdächern ist in Abhängigkeit von der gewählten Hauptfirstrichtung wie folgt anzuordnen:

- Hauptfirstrichtung Ost-West: Hochpunkt auf der südlichen Gebäudeseite
- Hauptfirstrichtung Nord-Süd: Hochpunkt auf der westlichen Gebäudeseite

Bei Pultdächern ist der Hochpunkt des Pultdaches um mindestens 2,0m von der Gebäudeaußenwand zurück zu versetzen. Das Dach des darunterliegenden Geschosses ist im Bereich des Versatzes / Rücksprungs als Flachdach (Dachterrasse) auszubilden.

Bei Carports und Garagen sind Flachdächer mit 0° - 3° zulässig, die Dächer sind extensiv **zu begrünen (vgl. Festsetzung A 13)**.

C 1.3 Dachaufbauten

Die Regelungen der „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gaubensatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 29.09.2015 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 2 Äußere Gestaltung, Gestaltung von Nebenanlagen (§ 74 (1) LBO)

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), 2010 (Signalorange), 3001 (Signalrot), 4008 (Signalviolett), 5005 (Signalblau) nur mit einem Anteil von maximal 25% der gesamten Fassadenfläche zulässig.

Ebenso sind reflektierende, spiegelnde oder polierte oder über Lichtquellen hinterleuchtete oder beleuchtete Materialien nicht zulässig

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Ausnahmen zu den vorgenannten Festsetzungen können für die Nutzung regenerativer Energien zugelassen werden.

Holzkonstruktionen mit Holzverschalungen sind zulässig – nicht jedoch Holzblockhäuser, die hier regional untypisch sind.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig und erwünscht.

Die Fassade der im Plangebiet vorgesehenen Umspannstation ist zur Einbindung in die angrenzenden Grünflächen mit Holzlatten zu verblenden (Gartenhauscharakter).

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Plätze und Einrichtungen für bewegliche private Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück in das Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolen oder in die Grundstückseinfriedigung zu integrieren und – sofern sie nicht baulich eingebunden sind – zu begrünen.

C 3 Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 (1) Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtgröße von 1,0qm an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des Gebäudes einfügen und sind nur in Orientierung auf den öffentlichen Straßenraum zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten der Gebäude auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.

C 4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Die Regelungen der „Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Stützmauern, Gestaltung der privaten Grundstücke (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem vorhandenen Gelände (Geländeverlauf nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke) bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Böschungen von Aufschüttungen / Abgrabungen im Verhältnis bis max. 1:2 (Höhe:Breite) oder flacher herzustellen.

An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den Geländeverlauf nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Der Verlauf des Geländeverlaufs nach Herstellung der öffentlichen Erschließung der Grundstücke und des geplanten Geländes ist in den Baugesuchsunterlagen eindeutig darzustellen.

An den Grenzen des Baugrundstücks (Grenze zum Nachbargrundstück bzw. zum öffentlichen Raum) dürfen Stützmauern, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, nur bis zu einer max. Höhe von 1,50m errichtet werden. **Die Höhe von Stützmauern ist vom geplanten Gelände aus zu messen.**

Ein weiterer Höhenunterschied ist durch Böschungen im Verhältnis bis max. 1:2 auszugleichen. Eine Staffelung von Stützmauern in Zuordnung zu den Baugrundstücksgrenzen ist unzulässig

Zulässige Materialien zur Böschungssicherung sind:

- Natursteinmauern, Blocksatz-Natursteine (regional vorkommende Materialien).
- Mauern mit glatt geriebenen einheitlichen Oberflächen im Farbbereich Hellgrau/Weiß bis Sandgelb. Dazu zählen Ortbeton, verputztes Mauerwerk.
- Mauerpfosten mit homogener Putzoberfläche bei max. 1,20m Höhe.
- Anspritzgewebe zur Begrünung.

Alle Arten von gebauten Böschungssicherungen sind zu begrünen.

Hinweis: Gemäß § 74 (1) Nr. 6 LBO bedürfen Stützmauern und Aufschüttungen bzw. Abgrabungen, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, der Kenntnissgabe.

Gestaltung der Vorgartenzone:

Die unbebauten Flächen der Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und der zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten Flucht der Außenwand auf der Seite, auf der sich die Grundstückszufahrt befindet („Vorgartenzone“), sind zu mindestens 50% gärtnerisch mit lebenden Materialien anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vorgartenzone ist von baulichen Anlagen freizuhalten, zulässig sind jedoch bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Stellplatzanlagen (Stellplätze, Carports und Garagen). Müllbehälter sind baulich zu integrieren.

C 6 Garagen und Stellplätze (§ 74 (2) Nr.2 LBO)

Die Regelungen der „Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996 gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan, auf die Inhalte der Satzung wird verwiesen.

C 7 Freileitungen, Außenantennen (§74 (1) Nr. 4, 5 LBO)

Im Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Elektrische Versorgungseinrichtungen, Verteilerkästen, Trafostationen usw. dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Auf jedem Gebäude / Gebäudeeinheit ist höchstens eine Außenantenne zulässig.

C 8 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (2, 3 und 4) LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der hier erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlungen gelten die Bestimmungen des §75 LBO.

D Anlagen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften, Fachgutachten / kommunale Satzungen

- Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur Umweltprüfung, mit Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne §44 Abs. 5 BNatSchG, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Teilplan zu plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016
- Kramer, M. (Sept. 2015): Bebauungsplan Amsel, Gemeinde Jettingen. Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung. Mitarbeit: Dietz&Dietz.
- Gerlinger+Merkle (Stand 27.05.2016): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Amsel.
- Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996
- Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017
- Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015

E Auswahllisten Pflanzen

Empfehlende Liste gebietsheimischer Gehölze

(aus: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Fachdienst Naturschutz, Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1)

Gemeinde Jettingen im Naturraum Oberes Gäu (Nr. 122)

Herkunftsgebiet der Pflanzen: Nr. 7, Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Laubbäume

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gewöhnliche Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Obstbäume

Zur Pflanzung in privaten Gartenbereichen werden Obstgehölze empfohlen, um den landschaftlichen Charakter dieses Bereiches langfristig zu erhalten. Es sollen Mittel- und Hochstämme alter Obstsorten von Apfel, Birne, Süßkirsche, Walnuss sowie Zwetschge aus regionaler Produktion zur Verwendung kommen.

Auswahl Apfelsorten:

deutscher Name	
Jakob Fischer	Brettacher
Alkmene	Kardinal Bea
Goldparmäne	Hilde (Most)
Weilemer Sämling	Topaz
Zabergäu-Renette	Gewürzluke
Rewena	Rosenapfel vom Schönbuch
Boskoop	Böblinger Straßenapfel
Hauxapfel (Most)	

Auswahl Birnensorten:

deutscher Name	
Stuttgarter Gaishirtle	Palmischbirne (B)
Gellerts Butterbirne	Nägelesbirne (B)
Conference	Gelbmöstler (Most)
Harrow Delight	Gute Luise von Avranches

Auswahl Kirschsornten:

deutscher Name	
Hedelfinger Riese	Burlat
Große Schwarze Knorpel	Sweetheart
Schneiders Späte Knorpel	Kordia
Regina	Dolleseppler (B)
Karina	

Auswahl Zwetschgen-, Mirabellensorten:

deutscher Name	
Ruth Gerstetter	Hanita
Ersinger Frühzwetschge	Mirabelle von Nancy
Löhrpflaume (B)	Myrobalane (Kirschpflaume)

Auswahl Walnußsorten:

deutscher Name	
Mars (veredelt)	Unveredelte Walnuß

(B) = fürs Brennen geeignet

Hecken, Sträucher

deutscher Name	botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

E Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	am
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 Abs. 1 BauGB	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschluss	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung §3 Abs. 2 BauGB	am
Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt §3 Abs. 2 BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs.2 BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	am
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GmO/BW	
Ausfertigung der Satzungen	am
Öffentliche Bekanntmachung der Satzungen und damit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) und der Begründung sowie der Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Stand:

Netzwerk für Planung und Kommunikation, Sippel
JATHO Umweltplanungen, Jatho

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Amsel“

ausgefertigt, Jettingen, den.....,

Hans Michael Burkhardt, Bürgermeister



Gemeinde Jettingen

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
mit integriertem Grünordnungsplan
„Amsel“**

BEGRÜNDUNG

Stand 03.07.2018

Stand Satzungsbeschluss

(gelb markiert: Änderungen zum Entwurfsstand)



**Netzwerk für Planung
und Kommunikation**

Dipl.-Ing. Thomas Sippel
Freier Stadtplaner BDA, SRL
Freier Landschaftsarchitekt
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
fon (0711) 411 30 38
fax (0711) 487 469
e-mail: info@sippel-netzwerk.de

1 Planungsanlass und Ziel der Bebauungsplanung, Verfahrenswahl

Das Gebiet "Amsel" im Ortsteil Oberjettingen ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Gäu" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und soll entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 24.09.2013 in den nächsten Jahren abschnittsweise entwickelt werden, um neben der weiterlaufenden städtebaulichen Innenentwicklung auch ein Neubaugebiet in Oberjettingen zur Deckung des stetigen Bedarfs an Bauplätzen anbieten zu können.

Die Gemeinde Jettingen ist im Regionalplan Stuttgart in Plansatz 2.4.2. als Gemeinde mit Eigenentwicklung dargestellt.

Im Hinblick auf die Erforderlichkeit eines weitergehenden Wohnbauflächenangebotes im Sinne einer Entwicklung im Außenbereich sind aus Sicht der Gemeinde Jettingen vier Komponenten zu berücksichtigen:

- eine grundsätzliche Prognose für die weitere Bevölkerungsentwicklung und ein daraus resultierender Bedarf entsprechend des Vergleichs der Prognose mit der realen Bevölkerungsentwicklung
- die Entwicklung der Belegungsdichte und der daraus resultierende Bedarf sowie der Vergleich haushaltsgründender Bevölkerungsteile mit haushaltsfreisetzenden Bevölkerungsteilen und ein hieraus abzuleitender Bedarf
- die vollzogene Nutzung von mobilisierbaren Baulandreserven im Innenbereich
- und der grundsätzlich vorhandene kommunale und regionale Wohnraumbedarf

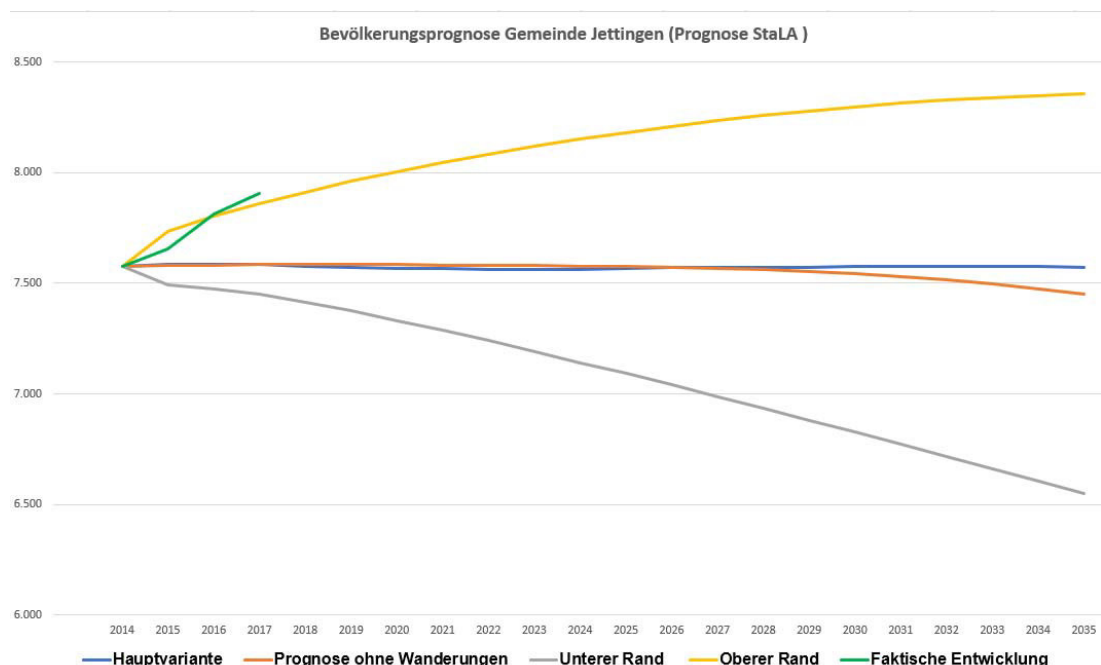
Im Hinblick auf die Prognose für die weitergehende Bevölkerungsentwicklung gibt das statistische Landesamt über seine Bevölkerungsprognose 2035 (Ausgangsjahr 2014) einen Rahmen der Betrachtung: Die Prognosen beruhen dabei für die zukünftige Einwohnerentwicklung grundsätzlich auf zwei Faktoren: Zum einen auf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, die sich aus der Anzahl der Geburten und Sterbefälle ergibt und die als relativ sicher betrachtet werden kann bzw. zwischen den verschiedenen Prognose-Varianten kaum variiert, da sich ihre Determinanten erfahrungsgemäß langfristig als relativ stabil erweisen. Zum anderen auf Wanderungsbewegungen, die eine weitaus unsicherere Prognosekomponente darstellen, da sie aufgrund welt- und bundespolitischer oder auch sozioökonomischer Einflüsse relativ stark schwanken können und bei Gemeinden mit Eigenentwicklung zunächst nicht in Ansatz gebracht werden dürfen.

Betrachtet man die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen, so zeigt sich, dass für die Gemeinde Jettingen ein Rückgang der Bevölkerungsentwicklung von 7.575 EW (2014) auf 7.451 EW (2035) prognostiziert wird. Für das Jahr 2016 wird in dieser Prognose ein Zielwert von 7.582 EW prognostiziert. Die reale Bevölkerungsentwicklung wiederum zeigt, dass sich die reale Einwohnerentwicklung faktisch bislang als deutlich positiver darstellt als in der Prognose ohne Wanderungen angenommen. So lag die letzte amtlich verfügbare Bevölkerungszahl (Basis StLa) für die Gemeinde Jettingen bereits bei 7.782 EW (3. Quartal 2016) und damit 200 EW über dem Wert der Prognose ohne Wanderungen, was die Prognose schon im Grundsatz in Frage stellt.

Über die Hauptvariante hinausgehend liegt von Seiten des Statistischen Landesamtes zudem ein Prognosekorridor vor, in welchem sich insbesondere differenzierte Annahmen in den Gesamtwanderungsgewinnen auf Landesebene und Regionsebene niederschlagen (Unterer Rand als niedrigster, oberer Rand als höchster Prognoseansatz). Die Zielzahl schwankt hier für die Gemeinde Jettingen deutlich zwischen 6.549 EW und 8.359 EW im Zieljahr und zeigt abermals nachdrücklich die derzeitigen Prognoseunsicherheiten auf.

Betrachtet man den realen Verlauf der Bevölkerungsentwicklung auch im Vergleich zu den prognostischen Entwicklungskorridoren, so liegt dieser mit 7.907 EW (3. Quartal 2017) mittlerweile sogar über Prognosewert des Oberen Rands des Entwicklungskorridors von 7.861 EW für das Jahr 2017.

Abb.: Prognosemodelle für die Gemeinde Jettingen im Vergleich zur realen Bevölkerungsentwicklung (grüner Linienverlauf)



Blickt man zudem auf die Entwicklung der Belegungsdichte, so wird deutlich, dass sich die Belegungsdichte in den letzten Jahrzehnten deutlich reduziert hat, was statistisch weniger dem Effekt aus einem zunehmenden „Luxus“ von mehr Wohnraum / Person darstellt, sondern schlicht dem höheren Anteil an älterer, allein in einer Wohneinheit lebender Bevölkerungsteile geschuldet ist. So sank die Belegungsdichte in der Gemeinde Jettingen von 2005 bis 2016 von 2,57 EW/WE auf 2,44 EW/WE und das Durchschnittsalter hat sich seit dem Jahr 2000 bis 2016 von 36,4 Jahren auf 41,8 Jahre mit einer in der Folge entsprechend größerer Singularisierung älterer Bevölkerungsteile erhöht.

Berücksichtigt man, dass in der Prognose des statistischen Landesamtes der Altenquotient (Anteil der > 65 Jährigen an Gesamtbevölkerung zwischen 20 und 65 Jahre) in Jettingen von 27,8% (Prognose 2015) auf 55,9% (Prognose 2035) ansteigen wird und ebenso der Anteil der 60 bis 85 Jährigen an der Gesamtbevölkerung von 21,7 % (Prognose 2015) auf 32,3% (Prognose 2035) steigen wird, so wird klar, dass sich die Singularisierung noch weiter erhöhen wird. Dies wird zu einem weiteren Sinken der Belegungsdichte beitragen, aus der sich weitere Bedarfe zur Deckung des Wohnbedarfs für die Gesamtbevölkerung abbilden werden.

Damit entstehen sowohl aus der faktischen Bevölkerungsentwicklung wie auch dem Bestand heraus aus dem Sinken der Belegungsdichte Bedarfe nach weiterem Wohnraum auch im Sinne der Eigenentwicklung.

Vergleich von Bevölkerungskohorten: Ein weiteres Indiz für einen Bedarf aus der Eigenentwicklung heraus bildet der Vergleich der Quantität der 10-25-Jährigen, welche in den nächsten Jahren haushaltsgründend sein werden, zu der Quantität der 70-85 Jährigen ab, welche in den nächsten Jahren Wohneinheiten freisetzen werden: Hier liegt die Quantität der 10-25 Jährigen in der Gemeinde Jettingen Ende 2015 bei 1.501 Personen im Alter von 10-25 Jahren gegenüber 848 Personen im Alter von 70-85 Jahren. Dies zeigt deutlich einen Überhang der haushaltsgründenden Bevölkerungsanteile, welche im Zuge der Eigenentwicklung mit Wohnraum versorgt werden müssten, sofern mit dem Fokus auf eine Eigenentwicklung keinerlei Wanderungen unterstellt werden.

Abb.: Alterspyramide der Gemeinde Jettingen 31.12.2015: Darstellung der Quantität der 10-25 Jährigen (roter Kasten unten) und der 70-85 Jährigen (roter Kasten oben)



Im Sinne des §1(5) Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In diesem Rahmen hat die Gemeinde Jettingen in den letzten Jahren stark den Fokus auf die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen gelegt und hierbei auch nachweisbare Erfolge erzielt. So wurden zwischen 2011 und 23.11.2017 insgesamt 182 Wohneinheiten im Sinne der Innenentwicklung generiert, was jedoch zu einer deutlichen Verknappung von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen geführt hat.

Die nachfolgende Aufstellung gibt einen dezidierten Überblick auf die erfolgten Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen.

2011 (15 neue WE)

- Schwarzwaldstr. 6 in Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstr. 26 in Oberjettingen (1 WE)
- Etzwiesenstr. 5/1 in Unterjettingen (1 WE)
- Höflestr. 7+7/1 in Unterjettingen (2 WE)
- Lange Str. 19+19/1+19/2 in Unterjettingen (3 WE)
- Mörikestr. 26 in Unterjettingen (1 WE)
- Brühlstr. In Oberjettingen (1 WE)
- In der Breite in Unterjettingen (1 WE)
- Achalmstraße in Oberjettingen (1 WE)
- Schillerstr. 10 in Oberjettingen durch Umbau eine zus. WE geschaffen (1 WE)
- Reussensteinweg in Unterjettingen (1 WE)
- Friedrichstraße in Unterjettingen (1 WE)

2012 (10 neue WE)

- Bussardstr. in Unterjettingen (1 WE)
- Heubergring 64 in Unterjettingen (1 WE)
- Kastanienstr. In Oberjettingen (1 WE)
- Hofäckerstr. In Unterjettingen (1 WE)
- Alemannenweg in Oberjettingen (1 WE)
- Bongartstr. in Unterjettingen (1 WE)
- In der Breite in Unterjettingen (1 WE)
- Bongartstr. in Unterjettingen (2 WE)
- Achalmstr. in Oberjettingen (1 WE)

2013 (29 neue WE)

- Friedrichstr. 15 in Unterjettingen durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Rötestraße in Oberjettingen (1 WE)
- Hintere Leintelstr. in Oberjettingen (1 WE)
- Schmiedegasse in Unterjettingen (1WE)
- Herrenberger Str. in Oberjettingen (6 WE)
- Mötzing Str. 16 in Unterjettingen (1WE)
- Wildberger Str. in Oberjettingen (2 WE)
- Lettenstraße in Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstraße in Oberjettingen (1WE)
- Hauptstr. in Unterjettingen (10 WE)
- Brechgasse in Unterjettingen (1WE)
- Blumenstr. In Unterjettingen (1 WE)
- Keltenweg in Oberjettingen (1 WE)
- Leintelstr. 36 in Oberjettingen (1 WE)

2014 (26 neue WE)

- Bussardstraße Unterjettingen (1 WE)
- Baumgartenstraße Unterjettingen (2 WE)
- Hölderlinstr. (1 WE)
- Etzwiesenstr. 3 (1 WE)
- Emminger Str. (1 WE)
- Lettenstraße Oberjettingen (1 WE)
- Leintelstraße Oberjettingen (1 WE)
- Wielandstr. 7 in Unterjettingen durch Umbau eines bestehenden Wohnhauses und zusätzliche Wohnung (1 WE)
- Hölderlinstraße durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Zollernweg 1 (6 WE)
- Roßbergstr. 7 (2 WE)
- Etzwiesenstr. (2 WE)
- Amselstraße durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Ruhesteinweg in Oberjettingen durch kleine innerörtliche Umlegung (4 WE)

2015 (45 neue WE)

- Schulstraße Unterjettingen (2 WE)
- Lange Str. 8 Unterjettingen durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Talstr. 6 Unterjettingen (1 zus. WE)
- Umbau eines bestehenden Wohnhauses und zusätzliche Wohnung
- Wittumstraße durch Grundstücksteilung (Gemeindegrundstücke) (2 WE)
- Emminger Str. durch Grundstücksteilung (1 WE)
- Schlossstr. 6 Sindlingen durch Umbau eines ehemaligen landw. genutzten Gebäudes und Anbau (1 WE)
- Oberjettinger Str. Unterjettingen durch private Umlegung mit Abbruch altes Gebäude (7 WE)
- Bongartstr. Unterjettingen durch private Umlegung (3 WE)
- Hauptstr. Ecke Schulstraße durch gemeindliche Umlegung von Brachflächen im Ortskern Unterjettingen (10 WE)
- 1 MFH mit 6 WE
- 4 EFH-Plätze
- Höflestr. 9 Unterjettingen (1 WE)
- Schulstr. 11/1 Unterjettingen (2 WE)
- Nagolder Str. Oberjettingen durch private Umlegung und Erschließung (1 WE)
- Lange Str. 8 Unterjettingen (2 WE)
- Bussardstr. 14 Unterjettingen (1 WE)
- Mörikestr./Herdweg (2 WE)
- Bäregasse 2 Nutzungsänderung ehemalige Volksbank in 3 seniorengerechte Wohnungen (Sanierungsgebiet Oberjettingen) (3 WE)
- Eichenwiesenstr. durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Öschelbronner Str. 6 Unterjettingen durch Abbruch altes EFH und Neubebauung (Sanierungsgebiet Unterjettingen) (2 WE)

2016: (31 neue WE)

- Blumenstraße durch private Umlegung (5 WE)
- Emminger Str. 5/1 durch Grundstücksteilung (2 WE)
- Kohlplatte 34 Unterjettingen durch Umbau Scheune in Wohnraum (Sanierungsgebiet Unterjettingen) (1 neue WE)
- Etzwiesenstr. 14 Unterjettingen (3 WE)
- Abbruch alter Gewerbebetrieb und private Umlegung mit 3 EFH-Plätzen
- Heuberggring 22, Unterjettingen (1 WE)
- Tannenstr. 8, Oberjettingen (1WE)
- Bussardstraße, Unterjettingen (1WE)
- Heuberggring 19 und 21, Unterjettingen (2 WE)
- Lange Straße, Unterjettingen (1WE)
- Kohlplatte 19, Unterjettingen, Abbruch unbewohntes Wohnhaus und Scheune und Bau Einfamilienhaus (1WE)
- Herrenberger Str. 26, Oberjettingen, MFH (7 WE)
- Sindlinger Str. 33, Oberjettingen, Zweifamilienhaus (2WE)
- Hauptstraße 25, Unterjettingen (1 WE)

2017: (26 neue WE bis 23.11.2017)

- Kohlplatte 28, Unterjettingen, Abbruch eines unbewohnten Wohnhauses mit Scheune und Bau eines MFH (3 WE)
- Leintelstr. 33, Oberjettingen (1 WE)
- Tannenstraße, Oberjettingen (1 WE)
- Neuffenstraße, Oberjettingen (1 WE)
- Ipfweg, Oberjettingen (1 WE)
- Hauptstraße 4, Unterjettingen, Abbruch einer Scheune und Neubau eines Zweifamilienhauses (2 WE)
- Nagolder Straße, Oberjettingen, Reihenhausbauung (3 WE)
- In der Breite, Unterjettingen (1 WE)
- Ruhesteinweg, Oberjettingen (1 WE)
- Aternweg, Oberjettingen, private Grundstücksumlegung und Neubau eines Doppelhauses und eines Reihenhauses mit 3 WE (5 WE)
- In der Breite 56, Unterjettingen, Ausbau Dachgeschoss zu einer zusätzlichen WE (1 WE)
- Heubergring 62, Unterjettingen (1 WE)
- Urdorfstr. 9, Oberjettingen (2 WE)

In der Gemeinde Jettingen wurden in den zurückliegenden 15 Jahren die Baugebiete "Röte mit Altenwohnanlage" (1998), "Langer Zaun" (2004/2005) und "Hittelbrunn" (2012/2013), alle auf Gemarkung Unterjettingen, erschlossen. Im Ortsteil Oberjettingen wurden lediglich die kleineren Gebiete "Östlich Zellers Garten" (2001) als Abrundung und Arrondierung des bestehenden Baugebiets "Zellers Garten" sowie im Zuge von Innenentwicklungen die Sanierungsumlegungen "Leintel Oberjettingen (2008) und "Ruhesteinweg" (2013) erschlossen. Die jüngst erschlossenen Baugebiete sind durchgängig in Aufsiedlung.

Hinzu kam im Jahr 2015 als weiterer Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung eine Neufassung der Dachgaubensatzung mit dem Ziel der Ermöglichung von Dachausbauten auch in alten Bebauungsplänen in einem städtebaulich angemessenen Maß. Des Weiteren führt die Gemeinde Jettingen in den Ortsteilen Unter- und Oberjettingen Sanierungsverfahren (Sanierungsgebiet „Ortsdurchfahrt Oberjettingen“ und Sanierungsgebiet „Kohlplatte/Öschelbronner Straße“ in Unterjettingen, jeweils laufende Verfahren) durch, welche neben der Modernisierung der Bestandssubstanz auch die Aktivierung weiterer Innenentwicklungspotenziale im Fokus haben.

In der Summe stand und steht damit in der städtebaulichen Fortentwicklung innerhalb der Gemeinde Jettingen die Förderung der baulichen Innenentwicklung im Fokus, die jedoch aufgrund der weiterhin schwierigen Mobilisierung privater Baugrundstücke im Innenbereich nicht ausreichen, den Wohnbedarf zu befriedigen

Schließlich ist festzustellen, dass auch aus dem grundsätzlichen in der Region Stuttgart vorhandenen Wohnraumbedarf kommunale Bedarfe abzuleiten sind. So ist in den letzten Jahren ein anhaltend steigender Bedarf nach Wohnraum in der gesamten Region Stuttgart bei gleichzeitig nicht ausreichender Bereitstellung von Wohnraum zu beobachten, welche im regionalen Wohnungsmarkt zu einer massiven Verknappung des Wohnraumangebotes und auch in der Gemeinde Jettingen zu einer signifikanten Steigerung der marktüblichen Immobilienpreise geführt haben. Die Gründe liegen hierbei in der weiterhin hohen wirtschaftlichen Attraktivität der Region Stuttgart als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandorte, der fehlenden ausreichenden Wohnraumbereitstellung insbesondere in der Kernzone der Region Stuttgart, in weiterhin zum Tragen kommenden demografischen Veränderungsprozessen (vgl. oben beschriebene Singularisierung älterer Bevölkerungsgruppen) und auch in Sondereffekten wie der Flüchtlingsproblematik und der Probleme in der Anschlussunterbringung begründet.

Die Verknappung des Wohnraumangebotes in der Region führt in der Folge dabei auch zu Bedarfen aus der Eigenentwicklung heraus, da junge haushaltsgründende Familien aus der Gemeinde Jettingen in der Kernzone der Region keine für eine Haushalts- und Eigentumsbildung adäquaten Baulandangebote vorfinden und sich hierüber eine Haushaltsgründung auch in Jettingen als Option darstellt.

In der Summe hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass aufgrund des äußerst dynamischen Wohnungsmarkts und der anhaltenden Marktnachfrage die Deckung des Bedarfs nicht abschließend in der baulichen Innenentwicklung zu befriedigen ist und aktivierbare Reserven bei einer gleichzeitig ansteigenden Wohnraumnachfrage nicht zur Verfügung stehen. So verfügt die Gemeinde Jettingen trotz vorhandener Bauplatzinteressenten (insgesamt 62 Bauplatzanfragen, davon mindestens 15 verifizierte Bauplatzanfragen aus der Gemeinde Jettingen) momentan über keine veräußerbaren Grundstücke.

Das Gebiet "Amsel" mit einer Gesamtfläche von knapp 6 ha stellt nach dem FNP eine der letzten größeren Entwicklungsoptionen für Jettingen dar. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen dem Bedarf angemessenen 1. Bauabschnitt mit insgesamt 47 Gebäudeeinheiten in Form von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Kettenhäusern (mit kalkulatorisch 64 WE) soll neben einer nachhaltigen, gemeindlichen Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, auch der Nachfrage nach verfügbaren und bezahlbaren Bauflächen für überwiegend junge Familien Rechnung getragen werden. Geschaffene Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen, Schulen und Kindergärten sollen erhalten bleiben und deren Auslastung nachhaltig gewährleistet sein.

Im Hinblick auf die Bedarfslage ist damit eine Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben: Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass aufgrund der anhaltend intensiven Wohnungsmarktnachfrage derzeit innerhalb der Gemeinde Jettingen keine in kommunalem Eigentum befindlichen Wohnbauflächen mehr verfügbar und Innenentwicklungspotenziale kurzfristig in entsprechender Weise und erforderlicher Quantität nicht (mehr) mobilisierbar sind. Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert in der Folge aus der kommunalen Zielsetzung, ein für die Gemeindeentwicklung angemessenes Wohnbauflächenpotenzial vorzuhalten.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich demnach aus der Zielsetzung der Schaffung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Wohnbaulandangebotes in der Gemeinde Jettingen.

Verfahrenswahl:

Der Bebauungsplan wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Begleitend zum Bebauungsplan erfolgt eine Umweltprüfung. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Überleitungsvorschrift nach §245c (1) BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da eine förmliche Einleitung des Verfahrens vor dem 13.05.2017 stattfand und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB vor dem 16.05.2017 eingeleitet wurde (Schreiben an die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange vom 27.04.2016 mit Fristsetzung bis 01.06.2016).

2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich liegt in Ortsteil Oberjettingen und erstreckt sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzte Freiflächen südlich der Schillerstraße, welche heute die südlich der Nagolder Straße liegenden Siedlungsflächen begrenzt.

Der Plangeltungsbereich stellt den ersten Bauabschnitt einer weitergehenden städtebaulichen Entwicklung südlich der Schillerstraße dar und beinhaltet folgende Flurstücke auf Gemarkung Oberjettingen:

- 1696, 1697, 1698, 1699, 1700/1, 1700/2, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1706/1, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1713, 1750, 1752/1, 1752/2, 1829, 1828, 1818, 1819 (aufgeführte Flurstücke komplett in Plangebietsabgrenzung enthalten)
- 1645, 1690, 1712, 1714, 1721, 1759, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1846 (aufgeführte Flurstücke zu Teilen in Plangebietsabgrenzung enthalten)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,39 ha.

Abb.: Lage des Plangebietes in Oberjettingen

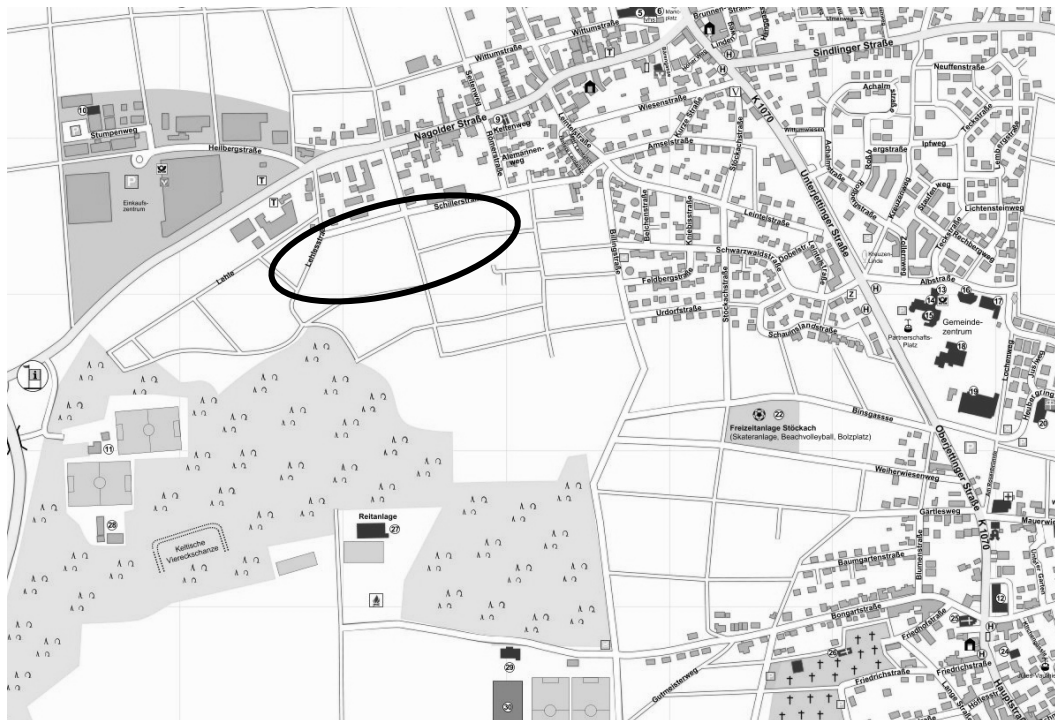
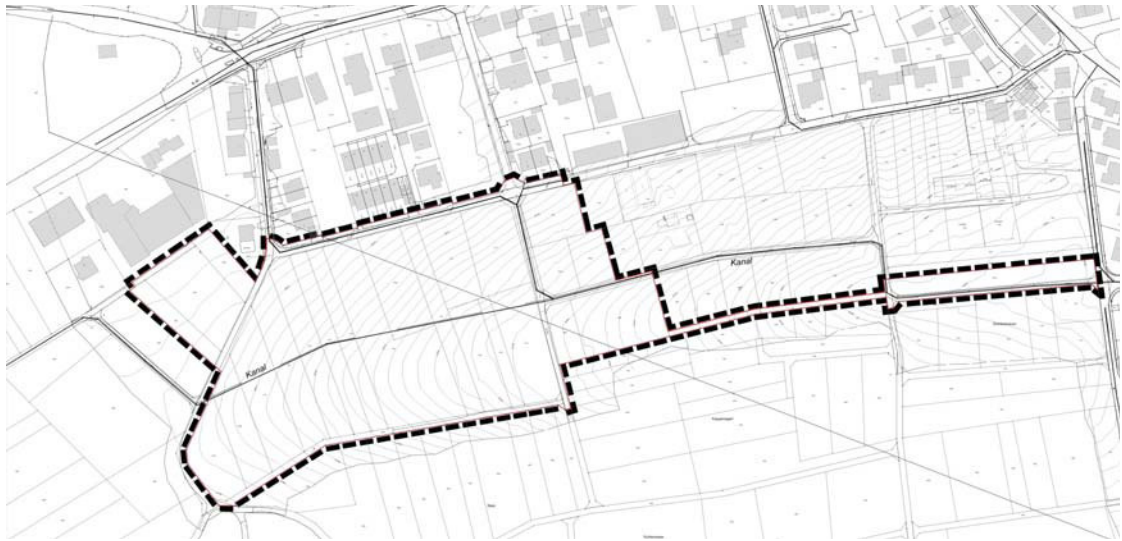


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes



3 Bestehende Rechtsverhältnisse und Ausgangssituation

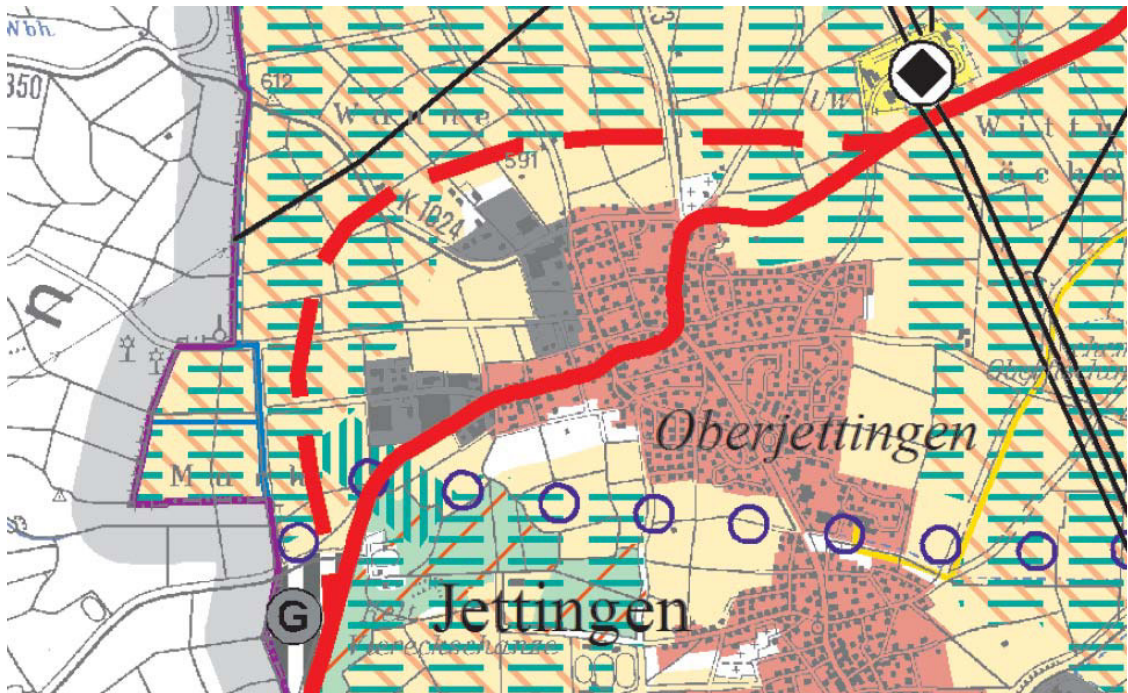
Regionalplan Stuttgart

Die Gemeinde Jettingen ist entsprechend des am 19.10.2010 durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg genehmigten Regionalplans Stuttgart der Randzone des Verdichtungsraums zugehörig. Jettingen liegt zwar auf der Entwicklungsachse Herrenberg-Nagold, ist nach Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Stuttgart jedoch beschränkt auf die Eigenentwicklung. In der Raumnutzungskarte berücksichtigt der Regionalplan Stuttgart die im Flächennutzungsplan befindliche geplante Wohnbaufläche und weist in der Raumnutzungskarte innerhalb des Plangebiets keine regionalplanerischen Zielsetzungen aus, die der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen.

Südlich des Plangeltungsbereichs liegt deutlich abgesetzt ein regionaler Grünzug, westlich deutlich abgesetzt eine regionale Grünzäsur. Ebenfalls südlich des Plangeltungsbereichs liegt eine Darstellung einer zu sichernden Trasse für den Neubau einer Bahnverbindung zwischen Herrenberg und Nagold.

Der städtebauliche Orientierungswert für neu zu erschließende Wohnsiedlungen liegt gemäß Plansatz 2.4.0.8 für die Gemeinde Jettingen als Gemeinde beschränkt auf die Eigenentwicklung in der Randzone des Verdichtungsraums bei 55 EW/ha als Bruttowohndichte.

Abb.: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald (Quelle Verband Region Stuttgart)



Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Gäu“ weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus, der Westteil wird als bestehende Mischbaufläche dargestellt, verfügt jedoch bislang noch nicht über Planungsrecht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Abb.: Auszug aus Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu



Städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Die städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation wird vorrangig durch die Bestandsbebauung nördlich der Schillerstraße geprägt, die entlang der Nagolder Straße durch einen historischen Bestand, zum Siedlungsrand an der Schillerstraße eher durch jüngere Gebietsentwicklungen charakterisiert ist. Hier existiert in der Summe eine relativ heterogene Siedlungsstruktur bestehend aus verdichteten Reihenhausstrukturen, Doppel- und Einzelhäusern, entlang der Nagolder Straße, eingelagerten gewerblichen und landwirtschaftlichen sowie dem Gärtnereistandort mit den zur Schillerstraße orientierten Gewächshäusern und dem Autohausstandort an der Nagolder Straße am Westrand des Plangebietes. In der Summe existiert zwischen Nagolder Straße und Schillerstraße ein Mischgebietscharakter, welcher sich auch im Flächennutzungsplan abbildet.

Abb.: Luftbild (Quelle LUBW)

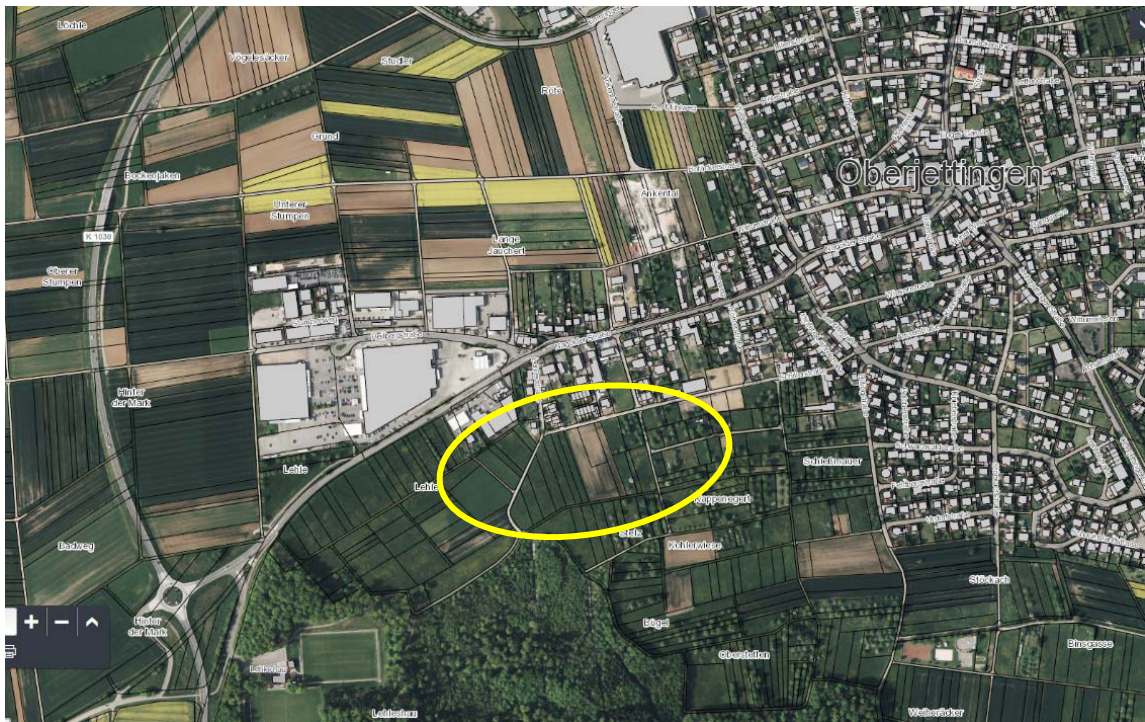


Abb.: Bestehender Siedlungsrand



Bestehende Erschließungssituation

Das Plangebiet wird derzeit über die entlang des Siedlungsrandes verlaufende Schillerstraße erschlossen, welche über die Schillerstraße selbst, die Römerstraße und die Lehlesstraße an die Nagolder Straße als Hauptstraßenzug angebunden ist. Hierbei müssen die verlängerte Schillerstraße und die Lehlesstraße noch ausgebaut werden, um eine entsprechende Erschließungsfunktion zu übernehmen. Der Ausbau wird im Zuge des laufenden Sanierungsverfahrens erfolgen.

Abb.:

Anbindung des Plangebietes: Schillerstraße (Ostrand und Anbindung an Nagolder Straße), Lehleshau



Bestandsnutzung

Das Plangebiet wird derzeit durchgängig landwirtschaftlich bewirtschaftet, dies jedoch in sehr unterschiedlichen Intensitäten. So existieren großflächige Streuobstwiesen mit einer extensiven Nutzung ebenso wie kleinteilig ackerbaulich und für den Gemüseanbau genutzte Parzellen. Hinzu kommen kleinräumige Freizeitnutzungen, welche jedoch nicht dominieren. In der Summe besteht ein sehr extensiver Nutzungscharakter, welcher für die Freizeit- und Erholungsnutzung eine hohe Bedeutung besitzt. Hierbei wird insbesondere die Schillerstraße als Siedlungsrandstraße durch Fußgänger und Radfahrer relativ stark frequentiert, stellt jedoch eine wichtige Wegeverbindung zwischen der Siedlungsstruktur und dem Landschaftsraum, wie auch den angrenzenden Sportfreianlagen dar.

Im Hinblick auf die dezidierte Darstellung der landwirtschaftlichen Bestandsnutzung wird auf den beiliegenden Umweltbericht und darin enthaltenen Aussagen zur Bodennutzung verwiesen.

Abb.: Vorhandene Nutzungsstruktur im Plangebiet



Schutzgebietskulissen

Das Plangebiet liegt trotz seiner sensiblen landschaftsökologischen Ausgangssituation nicht in Gebietskulissen von Schutzgebieten nach dem Naturschutzgesetz oder dem europäischen Recht. Auch grenzen entsprechende Schutzgebietskulissen räumlich nicht unmittelbar oder mittelbar an das Plangebiet an.

Abb.: Schutzgebietskulissen (Quelle LuBW 2016)



Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes existieren nach derzeitigem Wissensstand keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015 hat die Luftbildauswertung keine Hinweise auf Sprengbombenblindgänger im Plangebiet ergeben.

Denkmalschutzrechtliche Aspekte

Innerhalb des Plangebietes liegen nach derzeitigem Wissensstand keine denkmalgeschützten Kulturgüter, Flurdenkmale, bzw. vor- und frühgeschichtliche Fundstellen.

Wasserschutzgebiete / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbands Ammertal- Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Im Plangebiet existieren keine natürlichen Gewässer.

4. Städtebauliche Alternativenprüfung (Grundsätzliche Standortwahl und konkrete Standortsituation und Planinhalte)

Der Standort des Plangebietes war Teil der Alternativenprüfung im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans „Oberes Gäu“ und bildet in Oberjettingen die einzige noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare Wohnbaufläche ab.

Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahren zunächst eine Mehrfachbeauftragung für den Gesamtstandort Amsel durchgeführt, um über den Vergleich und die Bewertung unterschiedlicher städtebaulich-freiraumplanerischer Alternativen den für den Standort und seine landschaftsplanerisch sensible Ausgangssituation bestmöglichen Planungsansatz auszuwählen.

Aufbauend auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde der städtebauliche Entwurf weiter vertieft und es wurden insbesondere im Hinblick auf die Fragen der Sicherung Wert gebender Freiflächen, der Maßgaben der technischen Infrastruktur (bestehende Kanaltrasse und Entwässerungsplanung), wie auch auf die Frage der Grundstücksverfügbarkeit Bauabschnitte definiert.

Abb.: Städtebauliche Alternativen zur Entwicklung des Standorts Amsel
(Quellen: Büros Fischer+Gehring, Wick+Partner, Netzwerk für Planung und Kommunikation)



5. Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange

Landwirtschaftliche Belange werden insoweit beeinträchtigt, als dass sich die bauliche Entwicklung in der Gänze auf im Außenbereich liegende, landwirtschaftlich genutzte Flächen bezieht. Die landwirtschaftlichen Flächen werden jedoch aufgrund der sehr kleinteiligen Flurstückszuschnitte betrieblich äußerst differenziert bewirtschaftet und stellen in einem hohen Anteil Streuobstwiesen bzw. Grünlandflächen im Nebenerwerb / Hobbylandwirtschaft dar.

Bei den Flächen handelt es sich zum größten Teil um Dauergrünland und ca. 0,6 ha Ackerflächen. Die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden als Standort für Kulturpflanzen wird nach der Acker- bzw. Grünlandzahl eingestuft. Die Lehmböden im Plangebiet weisen überwiegend Grünlandzahlen von 50 auf (Bodenschätzungskarten LRA Böblingen). Es handelt es sich im Kontext der Flurbilanz um Flächen der Vorrangflur Stufe I, d. h. überwiegend landbauwürdige Böden und Vorrangfläche Stufe II, landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden.

Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt daher weder für einzelne Betriebe eine spezifische Existenzgefährdung dar, noch wird in agrarstrukturell Wert gebende Bereiche (gut bewirtschaftbare zusammenhängende und ackerbaulich genutzte Flächen) eingegriffen. Betrachtet man den Flächenanteil der ackerbaulich genutzten Flächen (ca. 0,6ha) im Kontext zu den in der Gemeinde Jettingen ackerbaulich bewirtschafteten Flächen (1.733 ha), so entspricht dies einem Anteil von 0,03% der Gesamtfläche.

Eine Sondersituation besteht im Hinblick auf die angrenzende Gärtnerei nördlich der Schillerstraße, welche auch Teilflächen südlich der Schillerstraße bewirtschaftet. Hier wurde in der Abgrenzung des ersten Bauabschnitts und damit des Plangeltungsbereichs die Plangebietsgrenze soweit zurückgenommen, dass die durch die Gärtnerei bewirtschafteten Flächen außen vor bleiben und auch immissionsschutzrechtlich sich keine Einschränkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb ergeben.

6. Städtebaulich-freiraumplanerisches Planungskonzept

Das städtebaulich-freiraumplanerische Planungskonzept resultiert aus einer Mehrfachbeauftragung, welche die Gemeinde Jettingen vor der Bedeutung der Entwicklung des Plangebietes im Jahr 2013 beauftragt hatte. Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung war es das Ziel, eine städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtentwicklung zu definieren, welche die gesamte im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbaufläche beinhaltet. Im Zuge der Mehrfachbeauftragung wurden differenzierte Planungskonzepte erarbeitet und durch den Gemeinderat im Rahmen einer Prüfung möglicher Planungsalternativen untereinander abgewogen und beurteilt. Im Ergebnis fiel das Votum zugunsten des städtebaulichen Entwurfs des Büros Netzwerk für Planung und Kommunikation, Bürogemeinschaft Sippel.Buff in Stuttgart und Jatho Umweltplanungen, Stuttgart aus.

Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf bildet die Basis des Bebauungsplanverfahrens und sieht eine städtebauliche Grundstruktur vor, welche im Norden des Gebietes südlich der Schillerstraße durch eine durchaus verdichtete Individualwohnbauung, im Süden im Bereich der sensiblen Streuobstbestände durch ein vorsichtiges städtebauliches Ausgreifen über Erschließungsstiche mit einer lockeren Individualwohnbauung charakterisiert ist.

In der Folge bildet der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf am Südrand keinen linearen Siedlungsrand aus, sondern es werden freiraumplanerisch Wert gebende Bereiche von Bauung freigehalten, was zu einem bewegten und der Situation angepassten differenzierten Siedlungsrand und einer guten grünordnerischen Einbindung nach Süden führt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Norden von der Nagolder Straße über die Lehlesstraße, die verlängerte Schillerstraße und die Römerstraße, eine Individualverkehrsanbindung südlich der Schillerstraße in Richtung Osten ist zur Vermeidung von Schleich- und SICKerverkehren nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung der Erschließung werden die Lehlesstraße und die Schillerstraße im Zuge der Sanierung ausgebaut. Im Weiteren erfolgt die Erschließung über ein ringförmiges Erschließungssystem (Querschnittsbreite 5,50m) und kleinteilige Erschließungsstiche nach Süden. Die Anbindung des Landschaftsraums auch für den landwirtschaftlichen Verkehr erfolgt prioritär über die verlängerte Lehlesstraße und untergeordnet über die Stickerschließung der verlängerten Schillerstraße und über eine Wegeverbindung in der Freiraumfuge am Ostrand des städtebaulichen Entwurfs.

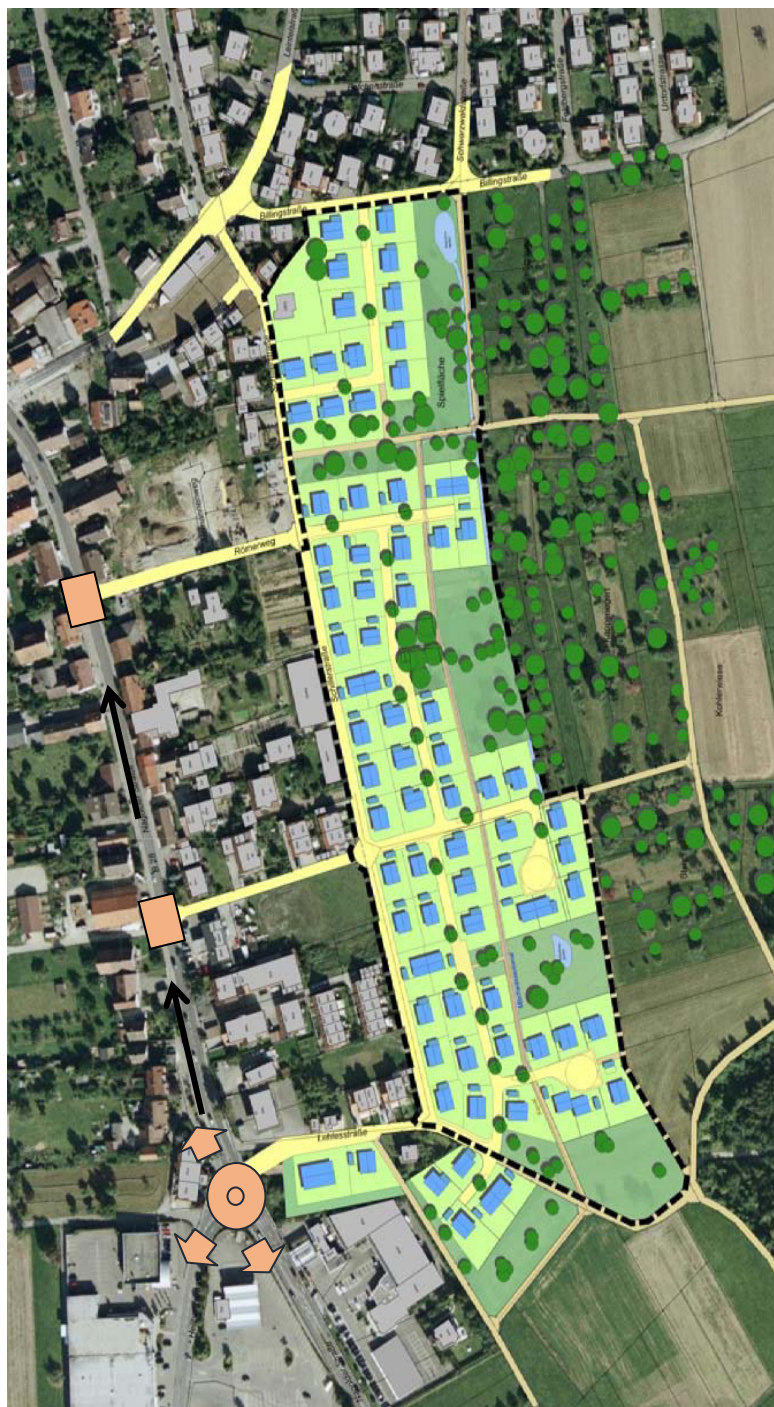
Zur Sicherung der Erholungsfunktion wird auf die zu sichernde Kanaltrasse ein Fuß- und Radweg gelegt, welcher von der Billingsstraße aus die östlich angrenzenden Bestandssiedlungsflächen mit dem Landschaftsraum und den Sportfreiflächen im Umfeld des Lehleshauses verbindet und zu einer hohen Benutzerfreundlichkeit unabhängig vom Straßenverkehrsnetz führt. Hinzu kommt ein kleinteiliges Fußwegesystem zur inneren Vernetzung und zur Anbindung der nördlich gelegenen Siedlungsflächen und der Neubaulflächen an den umliegenden Landschaftsraum. Des Weiteren sind andockend an den öffentlichen Raum nutzbare öffentliche Freiflächen vorgesehen, welche als Landschaftsfenster mit dem angrenzenden Landschaftsraum korrespondieren.

Im Planungsgebiet werden am Südrand freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Eine verdichtete Bauweise sieht der Entwurf entlang der Schillerstraße vor, er nimmt Bezug auf die bereits vorhandene Reihenhausbauung nördlich der Schillerstraße. Die südorientierten Grundstücke weisen trotz ihrer geringen Grundstücksgrößen eine optimale Ausnutzung auf. Hier können kostengünstige Wohnbauprojekte für junge Familien entstehen. Um die Stichstraßen gruppieren sich Wohngruppen die eine flexible Grundstücksgröße von 420qm-620qm zulassen. Die meisten Gärten der Wohnhäuser grenzen an öffentliche Grünflächen an.

Der Entwurf sieht eine Umsetzung in drei Bauabschnitte vor, wobei der 1.Bauabschnitt die Realisierung der Retentionsfläche beinhaltet. Sowohl die Grundstücksflächen (Flurstück 1748), die zur Gärtnerei gehören, als auch die Flächen der Drechslerei werden nicht berührt. Im 2.Bauabschnitt werden weitere 23 Baugrundstücke in Betracht gezogen, wobei die Drechslerei weiterhin bestehen kann. Erst im 3.Bauabschnitt wird die Gesamtfläche komplett erschlossen.

Die Entwässerung des unbelasteten Regenwassers erfolgt auf Basis einer Vorentwurfsplanung von Seiten des Büros Gauss+Lörcher nach Süden zunächst über flache Entwässerungsmulden im Bereich der öffentlichen Freiflächen, weiter nach Osten in Richtung Billingstraße und dann weiter in Richtung Kochenhartgraben unter Berücksichtigung auch des anfallenden Außenwassers aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanaltrasse. Die heute quer durch das Plangebiet verlaufende Frischwasserleitung vom Hochbehälter nach Unterjettingen wird im Bereich des Plangeltungsbereiches verlegt, die Hauptabwasserkanaltrasse bleibt bestehen und wird durch den in West-Ost-Richtung verlaufenden Radweg überlagert. Zur elektrotechnischen Versorgung ist eine ergänzende Umspannstation am Ostrand des Plangebietes vorgesehen.

Abb.: Städtebaulicher Entwurf als Basis des Bebauungsplans



7. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz relevante Randnutzungen bilden das Autohaus mit Reparaturwerkstatt an der Nagolder Straße, der Gärtnereistandort mit Gewächshäusern und Freianlagen nördlich der Schillerstraße und eine Drechslerei östlich des Plangebietes an der Schillerstraße.

Im Hinblick auf die vorhandenen Betriebsstrukturen wurde ein fachtechnisches Gutachten erstellt, um mögliche Problemlagen hinsichtlich angrenzender Betriebe aufzuzeigen und ggfs. entsprechende immissionsschutzrechtliche Maßgaben zu treffen (Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Amsel“, Gerlinger+Merkle, Schorndorf, Stand 27.05.2016). Im Ergebnis bestehen entsprechend dem Gutachten keine Erfordernisse für immissionsschutzrechtliche Festsetzungen. Dies auch und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans noch vorhandene AVIA-Tankstelle mittlerweile aufgegeben und geräumt wurde.

Im Hinblick auf die Vermeidung einer dennoch außerhalb der Pegelwerte liegenden Geräuschkulisse durch die Abluftöffnungen des Autohauses werden im Zuge der Erschließungsplanung entsprechende Schalldämpfer an den Abluftöffnungen vorgesehen. Dies auf Kosten des Verursachers, demnach also im Rahmen der Baugebietserschließung und in Abstimmung mit dem angrenzenden Bestandsbetrieb, so dass hier keine Nachteile entstehen.

Auf das Schalltechnische Gutachten, welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt wird verwiesen.

8. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet(WA) festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zulässig

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausnahmsweise zulässig

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen, da das Umfeld

des Plangebietes vorwiegend durch eine sensible Wohnnutzung geprägt ist, die Erschließungssituation nicht ausgelegt ist auf eine größere Frequenz von Publikumsverkehr und sich in der Gemeinde Jettingen im Ortskern adäquatere Standorte mit einem größeren Bezug zur Öffentlichkeit befinden. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Jettingen grundsätzlich das Ziel verfolgt, den kleinteiligen Handel wie auch die Gastronomie im Umfeld des Ortskerns zu konzentrieren, um den Ortskern in seiner Funktion als zentraler Ort in der Gemeinde lebendig zu halten.

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden zugelassen, da eine solche Nutzung mit der umgebenden Wohnnutzung vereinbar erscheint (bspw. in Form von Ferienwohnungen).

Die nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der sensiblen schützenswerten umgebenden Wohnnutzung, des peripheren Standortes, des Ziels der Entwicklung eines hochwertigen Wohnstandortes und des Vorhandenseins besserer Standorte mit einer höheren Lagegunst für die spezifischen Nutzungen ausgeschlossen.

Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da in der Gemeinde Jettingen einerseits die Verwaltung am Rathausstandort zwischen Ober- und Unterjettingen städtebaulich konzentriert wurde, andererseits weil für weitere Verwaltungseinrichtungen in ihrer Lage zur Öffentlichkeit geeignetere Standorte mit einer höheren Lagegunst vorhanden sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächenzahlen, der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie einer Bezugshöhe festgesetzt.

Die Festsetzungen gewährleisten zusammen mit der Lage der Baufenster eine angemessene Regelung der Grundstücksausnutzung, sowie eine städtebaulich angemessene Einbindung der neuen Baukörper in Bezug auf die Höhenentwicklung der umliegenden Gebäude und die vorhandene städtebauliche Dichte.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke und orientiert sich an der Obergrenze des §17 BauNVO. Um die privaten Freiflächen nicht zu sehr mit baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO zu belasten und vor dem Hintergrund der sensiblen Ortsrandlage den Charakter der privaten Freiflächen als durchgrünter Raum nicht zu beeinträchtigen, wird in Orientierung auf die differenzierten Grundstücksgrößen eine Staffelung der möglichen Überschreitung vorgesehen.

Die Höhenentwicklung definiert mit der Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe eine maximale Kubatur der entstehenden Gebäude und erlaubt bei der Dachform eines Pultdachs eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, bei der Dachform des Satteldachs je nach gewählter Dachneigung eine eingeschossige Bauweise mit differenzierten Kniestockhöhen. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen dienen der Reglementierung in der Hanglage maximal entstehender Wandhöhen und dienen dem Ziel einer visuellen Einbindung neu entstehender Baukörper in das Siedlungsgefüge.

Die Bezugshöhen sind in Bezug auf die von der Erschließungsplanung definierten Straßenhöhen Baugrundstücksweise festgesetzt. Um unnötige Abgrabungen zu vermeiden, ist hangseits eine gegenüber der Straßenhöhe leicht erhöhte Bezugshöhe festgesetzt. Um regelmäßige Ausnahmetatbestände zu vermeiden sind Abweichungen von +/- 30cm zur festgesetzten Bezugshöhe zulässig.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet werden zum einen offene Bauweisen im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen, um insbesondere in den sensiblen Randzonen zum Landschaftsraum eine städtebaulich lockere Bebauung zu definieren, welche durch ein höheres Maß an privaten Freiflächen und über eine daraus resultierende zurückhaltende Dichte einen angemessenen Übergang zum Landschaftsraum gewährleistet. Zum andern werden aber im nördlichen Plangebietsteil andockend an die Schillerstraße auch offene Bauweisen und abweichende Bauweisen zugelassen, um hier eine verdichtete Bebauung zuzulassen, welche sich an die bestehende Bebauung nördlich der Schillerstraße anlehnt und dem städtebaulichen Ziel entspricht, an geeigneten Standorten eine effiziente Bebauung auch in höheren Dichten zu generieren.

9.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen orientieren sich an der Lage der benachbarten Straßenräume und definieren eine städtebauliche Grundordnung in der Stellung der Gebäude und im entstehenden Siedlungsbild.

9.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die Regelungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen dem Ziel, klare Regelungen für die Grenzen der Bebauung zu definieren und wiederkehrende Ausnahmetatbestände in Bezug auf untergeordnete Bauteile und baulicher Nebenanlagen bereits im Zuge der planungsrechtlichen Festsetzungen zu klären.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert, die den Bauherren eine relativ flexible Anordnung des Gebäudekörpers ermöglichen und sich an der Lage der Erschließungsstraßen orientieren.

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Größe von Nebenanlagen (Gebäude) getroffen. Ziel ist einerseits, angemessene Nebenanlagen (wie bspw. Gartenhütten) zu ermöglichen, andererseits jedoch auch die visuelle Wirkung dieser Nebenanlagen zur Sicherung einer durchgängigen rückwärtigen Freiraumstruktur zu reglementieren.

9.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die mit einer besonderen Funktion besetzten Teile der Erschließungsflächen (platzartige Situationen, Überlagerung von Erschließung Radwegeachse) werden als Mischverkehrsfläche für ein gleichberechtigtes Miteinander von Fußgängern / Radfahrenden und Individualverkehr dargestellt.

Hinzu kommen Festsetzungen zu öffentlichen Fußwegen, welche sich auf die kleinräumigen Wegebeziehungen beziehen, die zur fußläufigen Vernetzung dienen. Ebenso wird die auf der Kanaltrasse liegende West-Ost-Hauptwegebeziehung als kombinierter Fuß- und Radweg ausgewiesen, da diese Wegeverbindung eine Haupteerschließungsfunktion für die siedlungsnahe Erholungsnutzung erfüllen soll.

Die Wegebeziehungen, welche in ihrer Erschließungssituation für die Landwirtschaft von Bedeutung sind (hier insbesondere die verlängerte Lehesstraße) werden als beschränkte öffentliche Wege zur gleichberechtigten Benutzung für Fußgänger, Radfahrer und Landwirtschaft in Form eines Wirtschaftswegs festgesetzt.

9.7 Zufahrtsverbote

Um die Grundstückerschließung insbesondere in den Kurvensituationen der Kreuzungsbereiche klar zu regeln und nicht durch Ein- und Ausfahrten aus privaten Grundstücksflächen zu belasten (Verkehrssicherheitsaspekt) werden entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

9.8 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Im Rahmen der Festsetzungen werden zur Sicherstellung der Umsetzung der Erschließungsregelungen zur Duldung von notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Infrastruktureinrichtungen getroffen.

9.9 Flächen für Versorgungsanlagen / Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Vor dem Hintergrund des Ziels, das unbelastete Regenwasser innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten werden Retentionsbecken und Mulden zur Pufferung des Regenwassers in den Grünflächen am Südrand des Plangebietes sowie am Ostrand zur Pufferung vor Ableitung in den nachfolgenden Vorfluter (Kochardtgraben) festgesetzt. Die Ausführung der Retentionsmulden ist in einer sehr flachen Form vorgesehen, so dass eine Überlagerung der Zweckbestimmung der Grün- und Ausgleichfläche als angemessen erscheint. Festgesetzt wird ferner eine Trasse für die unterirdische Verlegung der heute noch das Plangebiet durchschneidenden Hauptwasserleitung.

9.10 Öffentliche Grünflächen

Als Grünflächen werden die innerhalb des Plangebietes liegenden Freiflächen festgesetzt, welche einerseits eine Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung besitzen, andererseits zur grünordnerischen Gliederung beitragen (zum grünordnerischen Plankonzept vgl. Grünordnungsplan). Die öffentlichen Grünflächen werden qualitativ und räumlich durch die am Südrand des Plangebietes liegenden Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ergänzt.

9.11 Pflanzbindungen

In Abgleich mit dem Umweltbericht wurden 8 Baumstandort als Wert gebend und erhaltenswert definiert und werden mit einer Pflanzbindung belegt, um diese neben ihrer ökologischen Funktion auch raumbildenden Gehölze dauerhaft zu sichern. Alle mit Pflanzbindung belegten Gehölze liegen dabei im Bereich öffentlicher Freiflächen.

9.12 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten erfolgen vor dem Ziel einer freiraumplanerischen und grünordnerischen Gestaltung, der die öffentlichen Räume begleitenden Grünflächen und dienen auch dem ökologischen Aspekt. Die konkreten Festsetzungen erfolgen nach der Maßgabe der Grünordnungsplanung / des Umweltberichts, auf welchen verwiesen wird.

9.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Die konkreten Festsetzungen erfolgen nach der Maßgabe der Grünordnungsplanung / des Umweltberichts auf welchen verwiesen wird. Die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen und der Anlage privaten Fußwege, sowie der Flächen von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien erfolgen vor dem Ziel der Minimierung von Eingriffswirkungen in den Schutzgütern Arten + Biotope, Boden, Klima und Wasser und der Sicherung einer gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen als Beitrag zur grünordnerischen Gliederung innerhalb des Plangebietes. Bei den öffentlichen Fußwegen wird eine Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine wasserdurchlässige Gestaltung nur dann erfolgen muss, sofern die Topografie dies auch im Hinblick auf die Frage von Auswaschungen und der barrierearmen Gestaltung auch erlaubt.

Das Verbot unbeschichteter Metalldächer aus Kupfer, Blei oder Zink und die Festsetzungen zum Verbot von Waschen und Warten von Fahrzeugen, sowie die Maßgaben zu erdverlegten Leitungen erfolgen vor dem Hintergrund der Ableitung des unbelasteten Regenwassers und der Vermeidung eines Eintragens von Schmutzstoffen. Die Maßgaben zum Bodenschutz erfolgen vor dem Ziel einer Vermeidung und Minimierung von Eingriffswirkungen in das Schutzgut Boden.

Das Bodenmanagement beim Bau der öffentlichen Erschließungsflächen und Rückhaltemulden dient dem Bodenschutz.

Die Festsetzungen zum Artenschutz dienen der Absicherung der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sowie dem qualitativen Ausgleich des Obstwiesenverlustes. Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

Die Maßgabe zur Verwendung von Saatgut gebietsheimischer Pflanzen dient dem Schutz der biologischen Vielfalt und der Biodiversität.

9.14 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft

Die Festsetzungen zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft (M1, M2, M3) sind im Textteil **A 14** getroffen, definieren räumlich einen Flächenbezug und ein Entwicklungsziel.

9.15 Maßnahmen zum Ausgleich

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Baugebietes sind entsprechend den Darstellungen des Umweltberichts erhebliche Eingriffswirkungen in die naturräumlichen Schutzgüter und ein entsprechendes Ausgleichserfordernis verbunden. Die getroffenen Festsetzungen im Textteil **A 15** dienen der Zuordnung von plangebietsinternen und plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen. Die Festsetzung bildet eine Zuordnungsfestsetzung der zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen zum Baugebiet Amsel (Zuordnungsfestsetzung).

9.16 Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

Die Festsetzung der Artenschutzmaßnahmen beruht auf den Ergebnissen und Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Gutachten, auf welche verwiesen wird und dient der Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

9.17 Stellplätze, Garagen und Carports, Tiefgaragen

Stellplätze, Carports und Garagen werden grundsätzlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche, sowie auf dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Ziel ist es dabei, den öffentlichen Raum und die Vorfeldsituationen der Baugrundstücke möglichst wenig durch unmittelbar angrenzende Stellplätze zu belasten und andererseits aber auch angemessene Flächen für die private Parkierung vorzusehen.

Hierzu dient auch die Festsetzung eines Mindestabstands von Carports und Garagen von 1,0 zum öffentlichen Raum an den Stellen, wo Flächen für die private Parkierung direkt an öffentliche Räume angrenzen.

Der Ausschluss von Tiefgaragen erfolgt vor dem Ziel, gebietsuntypische Tiefgaragenabfahrten zu vermeiden und damit verbundene Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Siedlungsbild zu vermeiden.

9.18 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten und die Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen in den Örtlichen Bauvorschriften stehen in einem Kontext zueinander und verfolgen das Ziel, Überlastungswirkungen in den öffentlichen Straßenräumen zu vermeiden und die Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Räumen außerhalb der Parkierungsnutzung zu sichern. Hintergrund ist, dass die vorhandene Gebieterschließung minimiert ist und letztlich auch nur ein eingeschränkter Parkierungsraum in den umliegenden öffentlichen Räumen des Gebiets besteht. Die Festsetzung erlaubt dabei in Gebäuden lockerer Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) das Vorsehen einer zusätzlichen Einliegerwohnung, bei der verdichteten Bauweisen (Hausgruppe / Element einer Kettenhausbebauung) wird auf eine Wohneinheit reglementiert.

9.19 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die Festsetzung zur Mindestgröße von Baugrundstücken dient dem Ziel, eine lockere Individualwohnbauweise sicherzustellen, vor dem Hintergrund der äußerst sensiblen und einsehbaren Ortsrandlage, eine zu intensiv baulich ausgenutzte Siedlungsstruktur zu vermeiden und Grundstücksteilungen soweit zu beschränken, dass Mindestgrößen an Grundstückseinheiten verbleiben, welche noch das Ziel eines durchgrünter Gebietscharakters gewährleisten.

9.20 Versorgungsanlagen zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung wird in standörtlicher Abstimmung mit dem Netzbetreiber am Ostrand des Plangebietes eine Umspannstation festgesetzt. Im Rahmen auch der örtlichen Bauvorschriften wird dabei dafür Sorge getragen, dass sich die Umspannstation städtebaulich gut in die angrenzenden Freiflächen einfügt.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Dachgestaltung

- Farbe und Material der Dacheindeckung

Zum Erreichen eines möglichst guten Einbindens der neuen Dachflächen in die umgebende Dachlandschaft werden Festsetzungen zur Art der Dacheindeckung und zur Farbgebung von der Dacheindeckung getroffen, welche sich in die umgebende Dachlandschaft einordnen sollen. Die Farbgebung orientiert sich dabei am umliegenden Siedlungsbestand.

Um Solarkollektoren und Photovoltaikmodule möglichst gut in die entstehenden Dachflächen einzupassen, werden bei Satteldächern gestalterische Festsetzungen, zu deren Anpassung an die Neigung des Hauptdaches und zur Höhenentwicklung, getroffen. Ziel ist es, die im Zuge der Nutzung regenerativer Energien gewünschten technischen Elemente möglichst unauffällig gestalterisch in den Gesamtgestaltungskontext der Dachlandschaft einzubinden und gleichzeitig visuell störende Situationen zu vermeiden.

- Dachform / Dachneigung

Es wird mit dem Ziel einer städtebaulichen und gestalterischen Einbindung in den umliegenden vorwiegend durch Satteldachbebauung charakterisierten Siedlungsbestand die Festsetzung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 30-38° getroffen. Darüber hinaus werden zur Sicherung einer Flexibilität in der Realisierung unterschiedlicher Bauformen und vor der südseitigen Ausrichtung des Plangebietes als ergänzende Dachform aber auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 5-12° zugelassen. Weitergehende Dachformen werden nicht zugelassen, um vor dem Hintergrund der standörtlich sensiblen und vom Gegenhang einsehbaren Siedlungsrandlage eine zu große gestalterische Unruhe in der Dachlandschaft zu vermeiden. Bei Pultdächern wird gleichermaßen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Struktur eine Orientierung des Hochpunkts des Pultdaches nach Süden / Westen vorgeschrieben.

Um bei Pultdachgebäude zu große und visuell prägende Wandhöhen nach Süden und Westen zu vermeiden, werden zudem Vorschriften getroffen, das Obergeschoss um 2,0m zurückzusetzen und eine gliedernde Dachterrasse auszubilden.

Die Maßgabe eines Flachdachs und einer extensiven Begrünung von Garagen und Carports erfolgt vor dem Ziel, die städtebauliche visuelle Wirkung von Carports- und Garagen im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Aufsicht zu minimieren.

- Dachaufbauten

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten (Gaubensatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 29.09.2015“ wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit in den Dachaufbauten sicherzustellen.

10.2 Äußere Gestaltung

Zum Erreichen eines zum angrenzenden Siedlungsbestand möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes in der Wirkung der Gebäude, werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Holzblockhäusern erfolgt vor dem Ziel, diese regional untypische Konstruktionsform auszuschließen, um das Siedlungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Vorschriften zur baulichen Integration von beweglichen privaten Abfallbehältern dienen dem Ziel, die visuelle Wirkung dieser Behälter auf das städtebauliche Umfeld möglichst zu minimieren.

10.3 Werbeanlagen

Zum Erreichen eines des zu entwickelnden Gebietscharakters möglichst wenig störenden visuellen Erscheinungsbildes werden Werbeanlagen in ihrer Größe angemessen entsprechend dem Gebietscharakter zugelassen. Dabei werden Werbeanlagen in ihrer Gesamtgröße definiert und in ihrer örtlichen Verwendung (Ausschluss oberhalb Traufkante) beschränkt. Stark visuell auf das Wohnumfeld negativ wirkende Werbeanlagen in Form von dynamischen Elementen werden ausgeschlossen. Nichtsdestotrotz erlauben die Festsetzungen zu Werbeanlagen aber dennoch einen angemessenen werblichen Hinweis an der Stätte der Leistung der im Plangebiet ggfs. vorhandenen Angebote.

10.4 Einfriedigungen

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)“ der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017 wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit im Aspekt der Einfriedigungen zu gewährleisten.

10.5 Höhenlage des zukünftigen Geländes / Gestaltung der privaten Grundstücke

Die Regelungen zur Höhenlage des Geländes dienen, vor dem Hintergrund der Hanglage des Plangebietes, einer Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden, einer Minimierung in der visuellen Ansicht der Höhe von Stützmauern und der Sicherung eines harmonischen Geländeverlaufs zu den Baugrundstücksgrenzen.

In der Maßgabe zulässiger Materialien zur Böschungssicherung wird das Ziel verfolgt, einerseits eine regionaltypische Auswahl an Materialien vorzugeben, die auch Bauherrn eine Auswahlmöglichkeit bietet, andererseits aber visuell belastende Gestaltungen vermeidet.

Die Regelungen zur Gestaltung der Vorgartenzonen dienen dem grünordnerischen Ziel, die Vorgartenzonen als Übergangszone zwischen dem Öffentlichen Straßenraum und den Gebäuden freiraumplanerisch zu gestalten, aus gestalterischen Gründen eine vegetative Gestaltung sicherzustellen und nachteilige Auswirkungen bspw. durch Müllbehälter etc. zu minimieren.

10.6 Garagen und Stellplätze / Stellplatzverpflichtung

Die für die Gemeinde Jettingen bestehende „Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996 wird auch auf den vorliegenden Bebauungsplan bezogen, um eine Gleichbehandlung und Einheitlichkeit im Nachweise privater Stellplätze auf den Baugrundstücke und darüber eine Vermeidung einer zu starken Belastung der öffentlichen Räume durch private Parkierung sicherzustellen und deren Funktionalität als Kommunikationsraum zu gewährleisten.

10.7 Freileitungen / Außenantennen

Aus Gründen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbilds und zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen werden einerseits Niederspannungsfreileitungen und andererseits nur eine Außenantenne je Gebäude zugelassen.

11. Vorhandene Fachgutachten und zugeordnete Satzungen (Anlage zur Begründung)

- Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur Umweltprüfung, mit Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne §44 Abs. 5 BNatSchG, JATHO Umweltplanungen, 03.07.2018
- Baugrunduntersuchung, Büro HPC Rottenburg, Stand 25.04.2016
- Kramer, M. (Sept. 2015): Bebauungsplan Amsel, Gemeinde Jettingen. Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung. Mitarbeit: Dietz&Dietz.
- Gerlinger+Merkle (Stand 27.05.2016): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Amsel.
- Satzung zur Festlegung der Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen – Stellplatzsatzung der Gemeinde Jettingen vom 09.07.1996
- Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedungssatzung) der Gemeinde Jettingen vom 02.05.2017
- Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg vom 23.06.2015

12. Flächenbilanz / Städtebauliche Dichtewerte

Gesamtplangebietsfläche	ca. 3,39 ha
Straßenverkehrsflächen:	ca. 0,40 ha
Fuß-/Radwege / Wirtschaftsweg:	ca. 0,22 ha
Private Baugrundstücksflächen:	ca. 1,94 ha
Öffentliche Grünflächen:	ca. 0,13 ha
Retentionsflächen	ca. 0,19 ha
Plangebietsinterne Ausgleichsflächen: (incl. integrierte Retentionsflächen)	ca. 0,51 ha
Aktuelle Einwohnerdichte Jettingen (Stand 12/2015)	2,4 EW/WE
Bruttogebietsgröße incl. der Grünflächen am Südrand und der Retentionsflächen am Ostrand:	3,39 ha
Ansatz bei verdichteter Bauweise entsprechend der planungsrechtlichen Optionen südlich der Schillerstraße (in Form von Reihen-/Kettenhäusern, nicht aber Geschoßwohnungsbau)	13 WE
sowie einer lockeren Einzel- und Doppelhaus- bebauung mit einem Anteil von 1,5 WE/Einzel-/ Doppelhaus (Ansatz Einliegerwohnungen)	34 WE x 1,5 = 51 WE
Summe	64 WE x 2,4 EW/WE = 154 EW : 3,39 ha = <u>45,4 EW/ha</u>

Damit werden der städtebauliche Orientierungswert des Regionalplans Stuttgart zwar leicht unterschritten, es ist jedoch zu berücksichtigen,

- dass in Bezug auf die Bruttofläche zwangsläufig größere Gebietsteile entlang des Siedlungsrandes aufgrund ihrer landschaftsökologischen Situation und dem Artenschutz mit öffentlichen Grünflächen belegt sind und damit aber bei der Bruttogebietsfläche zur Anrechnung kommen,
- dass aufgrund der notwendigen Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers nach Osten einem zweiten Bauabschnitt vorgegriffen werden muss und diese Flächen jedoch ebenfalls mit in die Bruttogebietsfläche einfließen.
- und dass der südliche Plangebietsrand aufgrund der hohen landschaftsökologischen Sensibilität und des schützenswerten Übergangs zwischen Siedlung und Landschaft nur mit einer geringen städtebaulichen Dichte entwickelbar ist.

Gemeinde Jettingen

Bebauungsplan Amsel in Oberjettingen

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 03.07.2018

Stand 03.07.2018

Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a BauGB

zur Umweltprüfung, mit Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Ausgleichsmaßnahmen im Sinne §44 Abs. 5 BNatSchG



Büro für Umweltplanungen Katrin Jatho
Freie Landschaftsökologin BVDL, BBN
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart
Tel. 0711 – 466 421
E-Mail: info@jatho-umweltplanungen.de

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
1. Kurzdarstellung des Plangebiets und des Planvorhabens	4
2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
3. Rechtsgrundlagen	6
4. Methode zur Bewertung der Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung	8
5. Räumliche Entwicklungsziele für den Planbereich Jettingen	9
6. Bestehende Schutzgebietskulisse Plangebiet Amsel	12
7. Fachgesetzliche Entwicklungsziele für das Vorhaben und deren Berücksichtigung	13
8. Bewertung Schutzgüter (Ausgangssituation und Konfliktpotential)	15
8.1 Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation	15
8.2 Boden	15
8.3 Grund- und Oberflächenwasser	18
8.4 Klima / Luft	19
8.5 Biotop / Biologische Vielfalt	21
8.6 Artenvorkommen Fauna	24
8.7 Landschafts-, Ortsbild / Erholungspotential	28
8.8 Menschliche Gesundheit	30
8.9 Kultur- und Sachgüter	33
8.10 Zusammenfassung Bewertung, Konfliktpotential	34
9. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführen der Planung	35
10. Prognose voraussichtlicher Beeinträchtigungen im Planfall unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und der Grünordnung	35
10.1 Zusammenfassung verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen im Planfall	43
11. Artenschutzrechtliche Beurteilung	43
11.1 Vermeidungs-, CEF-, Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz	46
12. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	47
12.1 Schutzgut Boden	48
12.2 Schutzgut Biotop	49
12.3 Ergebnis Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	53
13. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	55
14. Maßnahmen zur Umweltüberwachung	55
15. Allgemein verständliche Zusammenfassung	56

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abb. 1: Wohnbauentwicklung Amsel, mögliche Bauabschnitte	4
Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage des Planentwurfes	5
Abb. 3: Konzeptalternative - Städtebaulicher Entwurf Amsel	6
Abb. 4: Konzeptalternative - Städtebaulicher Entwurf Amsel	6
Abb. 5: Regionalplan Stuttgart mit Grünzug und Trasse Schienenverkehr	10
Abb. 6: Flächennutzungsplan GVV Oberes Gäu	11
Abb. 7: Landschaftsplan Maßnahmenkonzeption.....	11
Abb. 8: Landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte	12
Abb. 9: Geologie, Hydrogeologie, Wassereinzugsgebiet Haldengraben	16
Abb. 10: Bestand, Bewertung Bodenfunktionen.....	17
Abb. 11: Wasserschutzgebiet der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Zonierung	18
Abb. 12: Kaltluftbildung und –abfluß	20
Abb. 13: Bestand Bewertung Abfluss bodennahe Kaltluft	20
Abb. 14: Nutzungsstrukturen im Bereich Amsel	21
Abb. 15: Bestand, Bewertung Biotoptypen nach LUBW	22
Abb. 16: Erhaltungswürdige Einzelbäume aus Sicht der Grünordnung	23
Abb. 17: Lage der Reviere im Bestand rückläufiger Vogelarten der Vorwarnliste.....	25
Abb. 18: Jagdgebiete der Sendertiere der Bechsteinfledermaus	27
Abb. 19: Wegebezüge im Naherholungsbereich.....	29
Abb. 20: Erholungseinrichtungen in der Umgebung des Plangebietes.....	29
Abb. 21: Lärmkarte Tag, Bereich West, Angaben in dB(A)	31
Abb. 22: Lärmkarte Tag, Bereich Ost, Angaben in dB(A).....	31
Abb. 23: Lärmkarte Nacht, Bereich West, Angaben in dB(A)	32
Abb. 24: Lärmkarte Nacht, Bereich Ost, Angaben in dB(A).....	32
Abb. 25: Konfliktpotential gegenüber Bebauung (Überlagerung aller Schutzgüter)	34
Abb. 26: Bebauungsplanentwurf Amsel 11.10.2017.....	36
Abb. 27: Artenschutzmaßnahme Habitatbäume, Gewinn Billing	47

1. Kurzdarstellung des Plangebiets und des Planvorhabens

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst rund 3,4 ha und befindet sich im Ortsteil Oberjettingen südlich der Schillerstraße. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein „erster Bauabschnitt“ der Wohnbaufläche Amsel am Ortsrand entwickelt, die insgesamt rd. 6 ha groß ist. Der Gemeinderat Jettingen hat am 16.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für das Gesamtgebiet gefasst und beabsichtigt, das Gebiet in mehreren Abschnitten mit einzelnen Bebauungsplänen zu erschließen. Die vorhandene einseitige Bebauung der Schillerstraße soll ergänzt und um ein allgemeines Wohngebiet erweitert werden. In der Abbildung sind das Gesamtgebiet und mögliche spätere Bauabschnitte dargestellt. Die Wohnbauflächen erstrecken sich in ein wertvolles Naherholungsgebiet hinein. Sie werden derzeit überwiegend als Wiesen genutzt, tlw. mit Obstbaumbeständen.

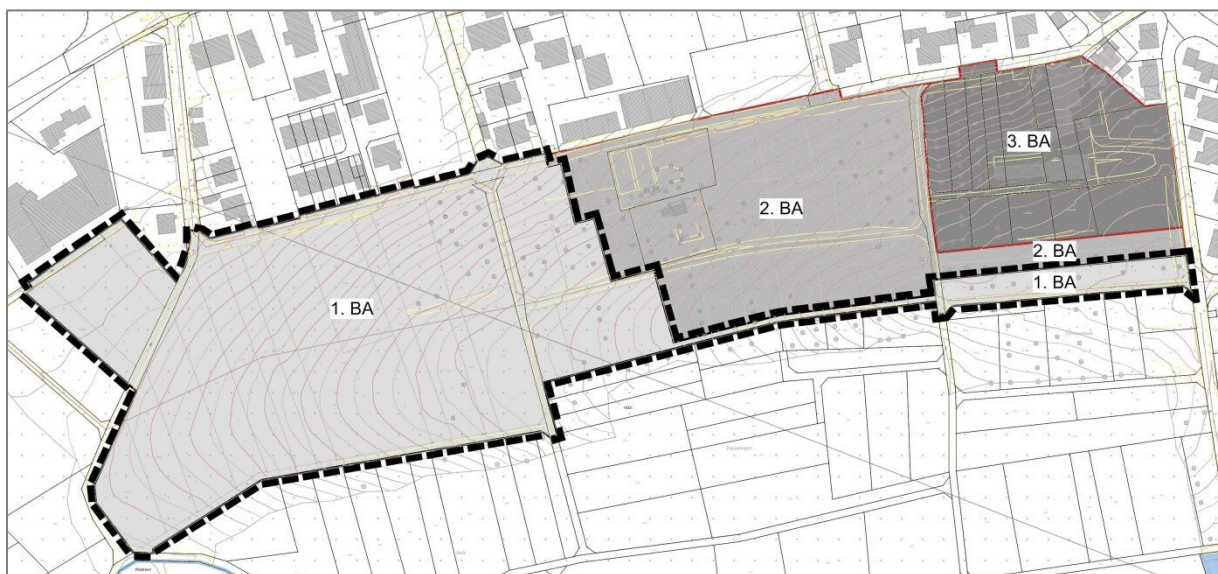


Abb. 1: Wohnbauentwicklung Amsel, mögliche Bauabschnitte
Plangeltungsbereich „1. BA“

Im vorliegenden Planentwurf sind die inhaltlichen Zielstellungen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Gesamtgebiet (nachfolgende Abb.) umgesetzt, wie z.B.:

- Vermeiden eines linearen Siedlungsrandes nach Süden
- Schaffen differenzierter Bezüge zwischen Siedlung und Landschaft
- Sichern von Freiraumqualitäten im Gebiet
- Ausbilden eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes
- Minimieren von Erschließungsflächen



Abb. 2: Städtebauliches Entwicklungskonzept als Grundlage des Planentwurfes
(Sippel.Buff, 2013)

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird ein differenziertes Angebot für 46 Wohneinheiten in offener Bauweise sowie für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.

2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

- Standortalternativen:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist eine alternative Wohnbaufläche im Ortsteil Unterjettingen ausgewiesen: Die Fläche „Hummelrain“ mit rd. 2,3ha Größe.

Im 6. FNP Änderungsverfahren des GVV Oberes Gäu wurde diese Fläche um rd. 0,6 ha verkleinert. Ähnlich der Entwicklungsfläche Amsel werden die Flächen im Hummelrain anteilig ackerbaulich und als Obstbaumwiesen genutzt. Laut Umweltbericht zur FNP Änderung (GVV, Dez. 2015) sind im Planfall die Schutzgüter Boden, Arten/Biotope, Landschafts-, Ortsbild sowie Erholungseignung besonders betroffen.

- Konzeptalternativen:

Der Gemeinderat hat sich mit der vorgesehenen Bebauung im Gewann Amsel am Ortsrand Oberjettingens ausführlich auseinandergesetzt. Vor Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung drei alternative städtebauliche Entwicklungskonzepte diskutiert und beraten. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die endgültige Abgrenzung des Geltungsbereichs ist das Ergebnis des favorisierten und dann weiterentwickelten Konzepts (s.o.).

Die beiden nicht weiter verfolgten Konzeptalternativen sind hier nachrichtlich als Grafiken dokumentiert:



Abb. 3: Konzeptalternative - Städtebaulicher Entwurf Amsel
(Wick + Partner, 2013)



Abb. 4: Konzeptalternative - Städtebaulicher Entwurf Amsel
(Fischer/g2, 2013)

3. Rechtsgrundlagen

Die zentralen Rechtsvorgaben für die vorliegende Ausarbeitung stammen aus dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, NatSchG BW). In der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit darauf hingewiesen, dass das Verfahren laut der Überleitungsvorschrift gem. §245c (1) BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen wird. Das Verfahren wurde vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB erfolgte vor dem 16.05.2017.

Seit Inkrafttreten des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) am 31. Juli 2013 sind die Gemeinden verpflichtet, eine Vorbildfunktion zur Förderung des Klimaschutzes einzunehmen und diese bei Entwicklungsvorhaben in eigener Verantwortung zu erfüllen.

▪ **Umweltprüfung und Umweltbericht**

§ 2 (4) BauGB:

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

§ 2a BauGB:

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
- in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

▪ **Grünordnungsplanung**

§ 12 (2) NatSchG BW

Die Träger der Bauleitplanung können Grünordnungspläne aufstellen, wenn Teile der Gemeinden nachteiligen Landschaftsveränderungen ausgesetzt sind oder dies erforderlich ist, um einen Biotopverbund einschließlich der Biotopvernetzungselemente bei der Ausweisung von Bauflächen zu erhalten.

▪ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

§ 18 (1) BNatSchG:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 14 (1) BNatSchG:

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§1a (3) BauGB:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

▪ **Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen**

§1 (6) Nr. 7 BauGB:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

4. Methode zur Bewertung der Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung

Zweck der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird die Umweltsituation anhand der Schutzgüter analysiert:

- Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten/Biotop/Biologische Vielfalt
- Landschaftsbild/Erholungspotential, Menschliche Gesundheit (bzgl. Immissionen)
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, sofern es sich dabei um zusätzliche, noch nicht betrachtete Auswirkungen handelt;

Die Bestandssituation von jedem Schutzgut wird betrachtet hinsichtlich der Ausprägung seines Vorkommens, etwaiger Vorbelastungen und der Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben. Daraus erfolgt eine 3-stufige Bewertung:

- besondere / allgemeine / geringe Bedeutung.

Anhand einer Prognose werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut bei Durchführen der Planung ermittelt. Dabei sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen möglich. Die Prognose der Umweltauswirkungen im Planfall wird auch an der Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Vorgaben und räumlichen Entwicklungszielen gemessen. Die Bewertungsaussage unterscheidet:

- erhebliche / keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen können insbesondere dann entstehen, wenn ein Schutzgut eine hohe Bedeutung oder Empfindlichkeit gegenüber dem vorhabensbedingten Eingriff besitzt. Anhand geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich können Eingriffsfolgen unter die „Erheblichkeitsschwelle“ abgesenkt werden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind vom Verursacher durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die Bewertung der voraussehbaren erheblichen Beeinträchtigungen ist Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird in den Umweltbericht integriert (vgl. Kapitel 12).

Die gesonderte Berechnung von Eingriff und Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird durchgeführt nach der Arbeitshilfe der LUBW (2012).

Die gesonderte Berechnung von Eingriff und Kompensationsbedarf für das Schutzgut Arten und Biotope wird durchgeführt nach dem Bewertungskonzept der LUBW (2005; vormals LfU).

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Beurteilung hinsichtlich § 44 BNatSchG wird im Umweltbericht dargestellt (vgl. Kap. 11).

Im Umweltbericht sind darüber hinaus weitere Aussagen zur Vermeidung von Emissionen, zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien zu machen.

5. Räumliche Entwicklungsziele für den Planbereich Jettingen

Die Entwicklung eines Baugebietes soll mit den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielen im Einklang stehen. Folgende räumliche Entwicklungsziele sind in Fachplänen formuliert und von Bedeutung für das Planvorhaben:

Im Regionalplan Stuttgart (RP 2009) grenzt südlich des Plangebietes ein regionaler Grünzug an, der die Ortslage von Jettingen umschließt. Regionale Grünzüge konkretisieren die überregional bedeutsamen Landschaftsräume in Freiraumverbund. Sie sind vor Flächeninanspruchnahmen, also auch vor Bebauung, zu schützen.

Zwischen Ober- und Unterjettingen ist im Regionalplan eine Neubautrasse für den Schienenverkehr zwischen Nagoldtal und Herrenberg dargestellt. Von einer Umsetzung ist derzeit jedoch nicht auszugehen.

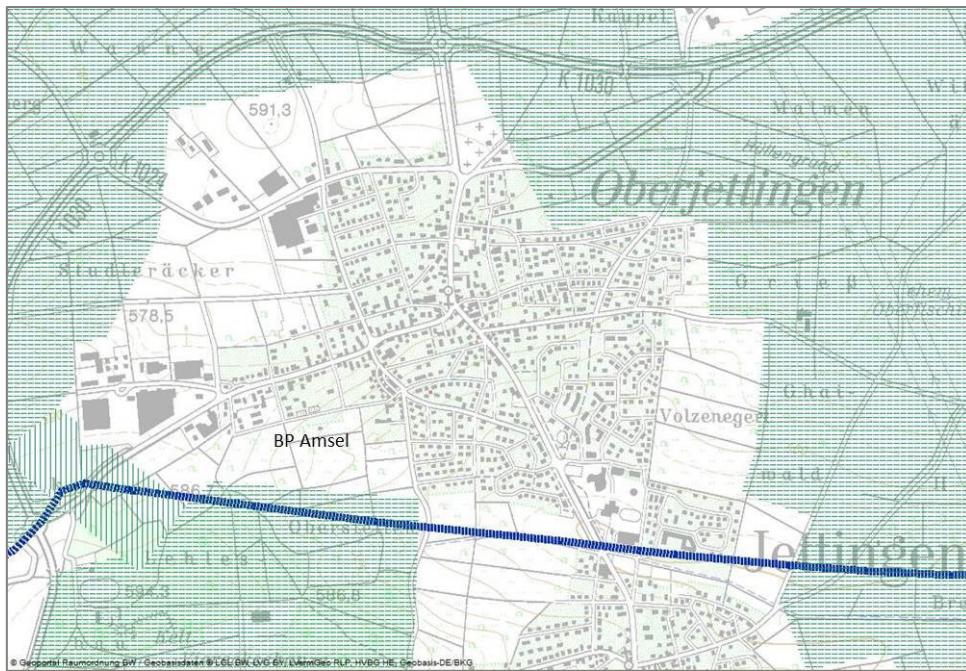
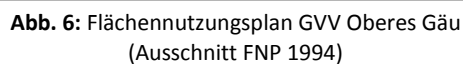


Abb. 5: Regionalplan Stuttgart mit Grünzug und Trasse Schienenverkehr
(Ausschnitt RP 2009)

Der Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu (GVV der Gemeinden Gäufelden, Bondorf, Jettingen, Mötzingen) hat im Jahr 1994 den Flächennutzungsplan (FNP) fortgeschrieben, die 6. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans ist rechtskräftig.

Das Baugebiet Amsel wird aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt. Im FNP ist südlich der Schillerstraße die Wohnbaufläche W-J 1 (Amsel) im Gesamtumfang von rd. 5,7 ha ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt im Westen eine Teilfläche von rd. 0,3 ha zwischen Feldweg Nr. 1690 und Gewerbebetrieb Autohaus mit ein. Diese Fläche ist im FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt und ist mit dem Bebauungsplan im FNP entsprechend anzupassen.



rote Schraffur (S-Sicherung): Erhalt und Sicherung landschaftsschutzwürdiger Flächen
grüne Schraffur (E-Entwicklung): Aufwertung durch flächige Biotopverbundmaßnahmen

Im Fachplan landesweiter Biotopverbund (LUBW, 2012; Datenbasis 2006) ist das zusammenhängende Streuobstwiesengebiet am südlichen Ortsrand Oberjettingens als „Kernfläche“ und „Kernraum“ für den Biotopverbund mittlerer Standorte gekennzeichnet (vgl. Abb. 5).

„Kernflächen“ zeichnen sich durch gute Habitatqualität, Ausprägung und eine angemessene Flächengröße sowie Unzerschnittenheit aus. „Kernräume“ sind ausgewiesene Verbundzonen innerhalb einer Distanz von 200m um die Kernflächen.¹

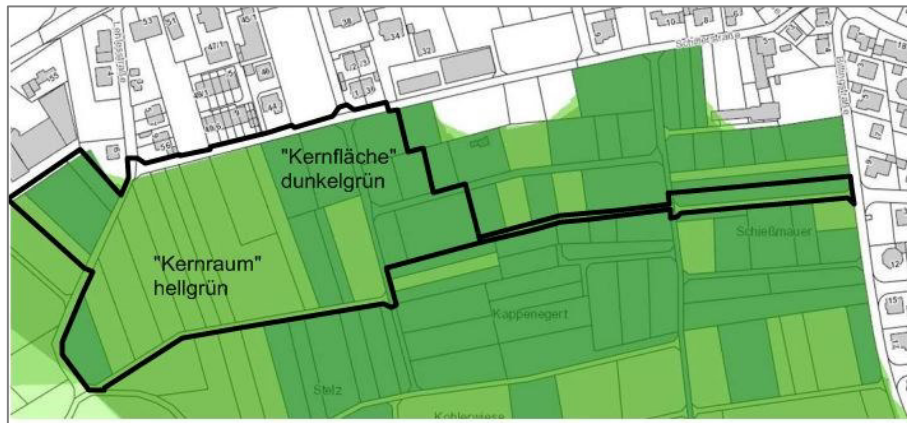


Abb. 8: Landesweiter Biotopverbund mittlerer Standorte
Plangebiet Amsel (© LUBW)

[Eine kommunale Biotopverbundplanung liegt nicht vor.]

6. Bestehende Schutzgebietskulisse Plangebiet Amsel

Folgende Schutzgebietsbestimmungen sind planungsrelevant:

▪ Schutzgebiete nach WSG

- Wasserschutzgebiet Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe (VO 20. Okt. 2010), Plangebietsfläche innerhalb WSG Zone III und III A.
Beim Bauen im Wasserschutzgebiet Zone III und III A sind insb. Vorgaben zur Befestigung und Entwässerung von Verkehrs-, Stellflächen zu beachten.

▪ Schutzgebiete nach BNatSchG

[Keine Vorgaben bzgl. Schutzzweck und Erhaltungsziel von FFH- oder Vogelschutzgebieten nach BNatSchG vorhanden. Keine Flachlandmähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten kartiert (LUBW, Stand Mai 2013).]

¹ Wesentliche Datengrundlagen für die Kernflächenauswahl waren die Daten zu den FFH-Lebensraumtypen Magere Flachland- (6510) und Berg-Mähwiesen (6520) sowie Grünland in Streuobstgebieten auf Basis der Laserscandaten. Kernräume sind GIS-technisch errechnete Suchräume für Verbundstrukturen.

▪ **Schutzgebiete nach NatSchG**

[Keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Gesetzlich geschützte Biotope nach NatSchG betroffen.]

7. Fachgesetzliche Entwicklungsziele für das Vorhaben und deren Berücksichtigung

Hinsichtlich der geplanten Bebauung sind mit besonderem Augenmerk folgende Anforderungen aus Fachgesetzen zu beachten und im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu beantworten:

BODEN

▪ §1a (2) BauGB: Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

→ beantwortet in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum B-Planentwurf

WASSER

▪ § 55 (2) WHG: Beseitigung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentl.-rechtl. Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

▪ §46 (2) u. (3) WG

Die Verpflichtung der Gemeinde zur Abwasserbeseitigung entfällt nicht, wenn die Gemeinde den Anschluss an Anlagen der dezentralen Beseitigung oder der öffentlichen Abwasserbeseitigung für nach dem Inkrafttreten des Gesetzes bebaute Grundstücke angeordnet hat.

→ beantwortet im B-Planentwurf

KLIMA

▪ §1a (5) BauGB: Klimaschutzklausel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der

Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

→ beantwortet im B-Planentwurf

ARTEN UND BIOTOPE

- §30 BNatSchG, §33 NatSchG (neu): *Gesetzlich geschützte Biotope*
- FFH-Richtlinie Anhang IV: *streng geschützte Arten, (z.B. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien)*
- Vogelschutzrichtlinie: *besonders geschützte Arten, (z.B. sämtliche in Europa wild lebende Vogelarten, incl. deren Eier, Nester)*
- §19 BNatSchG: *Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen*
- §44 BNatSchG: *Verbotstatbestände bei besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten*

→ Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung erarbeitet und im B-Planentwurf berücksichtigt (Kramer/Dietz&Dietz, Sept. 2015)

NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE, LANDSCHAFTS- / ORTSBILD

- §1 (1) ff bis (6) BNatSchG: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

▫ *Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass:*

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).*

- §1 (6) BNatSchG

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte

Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

→ beantwortet in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zum B-Planentwurf

8. Bewertung Schutzgüter (Ausgangssituation und Konfliktpotential)

Bewertungsaussagen sind im Text mit „►“ gekennzeichnet:

► besondere / allgemeine / geringe Bedeutung

8.1 Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation

Jettingen befindet sich im Naturraum „Obere Gäue“ (Haupteinheit Nr. 122). Die Gemarkung ist als flachwellige Hochfläche ausgebildet. Oberjettingen liegt im Übergangsbereich vom Korngäu (Nr. 122.40) zum Nagold-Heckengäu (Nr. 122.41). Geologisch vollzieht sich hier von West nach Ost der Übergang vom anstehenden Oberen Muschelkalk (m_o) zum Lettenkeuper (k_u).

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung langfristig im Planungsraum einstellen würde, wären laubholzgeprägte Waldgesellschaften (Buchenwälder) im Grenzbereich der natürlichen Tannenverbreitung (LP 1998).

8.2 Boden

Das Ausgangsgestein im Plangebiet bildet der Lettenkeuper (k_u).

Laut Baugrundgutachten (HPC AG, 2016) besteht der Untergrund aus Verwitterungslehm, der zur Tiefe in die Verwitterungszone des Lettenkeupers übergeht. Im Osten wird unter den Deckschichten anstehender Oberer Muschelkalk vermutet. Im Oberen Muschelkalk sind prinzipiell Hohlräume und Verkarstungserscheinungen möglich.

Die anstehenden Böden haben oberflächennah eine geringe Tragfähigkeit, sie nimmt in die Tiefe zu.

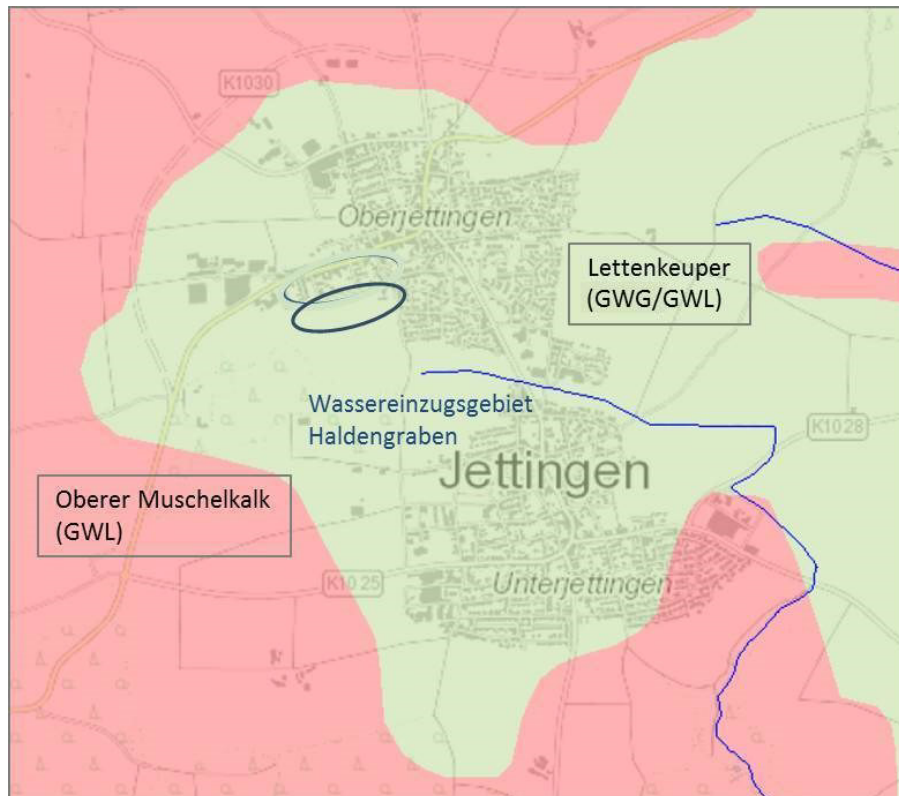


Abb. 9: Geologie, Hydrogeologie, Wassereinzugsgebiet Haldengraben
(GWL: Grundwasserleiter; GWG: Grundwassergeringleiter) (© LUBW)

Ausprägung:

Im Plangebiet stehen Lehmböden an, aufgrund fehlender Lößauflage, Neigung zu Vernässung und Verdichtung werden sie weniger ackerbaulich, sondern als Wiesen-, Grünlandstandorte genutzt (Bodentypen: Parabraunerden, Pseudogleye und deren Übergänge).

Vorbelastung:

- Altlasten: Hinweise auf Altlastenvorkommen sind nicht bekannt
- Schadstoffakkumulationen in Böden: sind nicht bekannt
- Versiegelung: die Fahrbahn der Schiller- und der verlängerten Lehlesstraße sind versiegelt. Die weiteren Flurwege sind geschottert, nur die im Süden verlaufende Wegeparzelle Nr. 1699 ist als Grasweg ausgebildet.

Bedeutung der natürlichen Bodenfunktionen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**
 - ▶ allgemeine Bedeutung

Die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden als Standort für Kulturpflanzen wird nach der Acker- bzw. Grünlandzahl eingestuft. Die Lehmböden im Plangebiet weisen überwiegend Grünlandzahlen von 50 auf (Bodenschätzungskarten LRA Böblingen). Maximal erreichbar sind Acker- / Grünlandzahlen bis zum Wert 100.

- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**
 - ▶ besondere Bedeutung

Böden können Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und so zur Abflussregulation beitragen. Die Lehm Böden im Plangebiet stellen frische bis feuchte Lagen dar, mit Wasserspeichervermögen.²

- **Filter und Puffer für Schadstoffe**

- besondere Bedeutung

Schadstoffe können in Böden gebunden, zurückgehalten oder abgebaut werden. Der pH-Wert eines Bodens ist ausschlaggebend für die Säurepufferkapazität. Die Filter- und Pufferleistung eines Bodens ermöglicht eine Einschätzung der Mobilität von Schadstoffen im Boden. Die Lehm Böden im Plangebiet weisen eine hohe Filter- und Pufferfunktion auf.

- **Standort für die natürliche Vegetation**

- geringe Bedeutung

Im Unterschied zur Einstufung der Produktivität von Böden anhand der Acker- und Grünlandzahlen werden die Standorteigenschaften für die natürliche Vegetation anhand der Seltenheit und des Grades der anthropogenen Veränderung des Standorts bewertet. Böden mit „extremen“ Standorteigenschaften, wie z.B. sehr trocken oder sehr nass, sind in der Kulturlandschaft selten und schützenswert, weil sie Entwicklungsmöglichkeiten für spezialisierte und seltenere Pflanzen- und Lebensgemeinschaften bieten. Im Plangebiet treten keine Sonderstandorte mit besonders trockenen oder besonders nassen Eigenschaften auf.

- **Bedeutung des Bodens als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“**

(siehe Kap. Kultur- und Sachgüter)

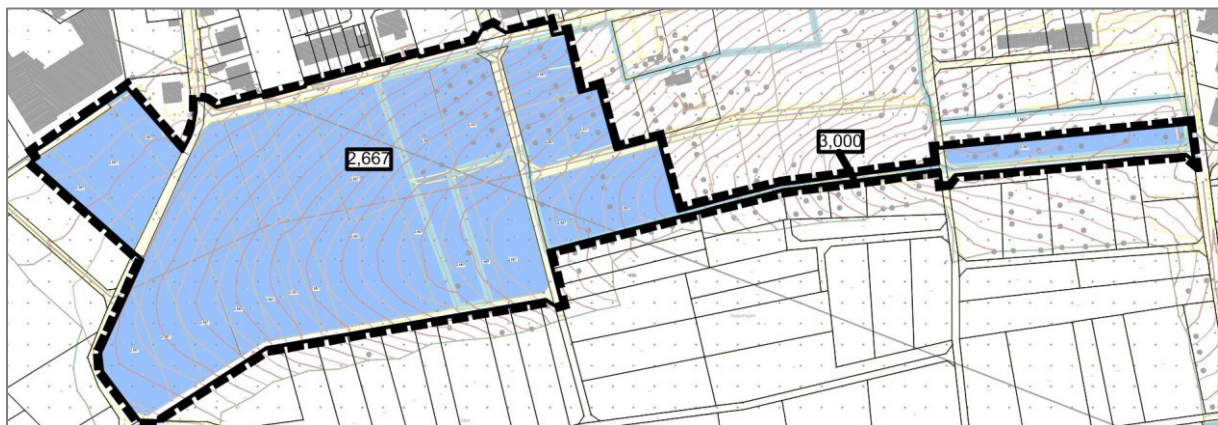


Abb. 10: Bestand, Bewertung Bodenfunktionen
(Wert hellblau: 2,667; Wert dunkelblau: 3,000; Werte vgl. Bilanztabelle Kap. 12.1)

² Angabe im Baugrundgutachten: Lehm Böden mit geringer Durchlässigkeit (HPC AG, 2016)

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Die Böden im Plangebiet sind grundsätzlich gegenüber Baumaßnahmen und Versiegelung sehr empfindlich, weil die Bodenfunktionen dadurch zerstört werden. Die Versiegelung von Böden bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

8.3 Grund- und Oberflächenwasser

Ausprägung:

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Laut Baugrundgutachten wurde in den Ramm(kern)sondierungen oberflächennah kein Grundwasser angetroffen (HPC AG, 2016).

Das Baugebiet liegt im Wassereinzugsgebiet des Haldengrabens, der weiter südöstlich verläuft. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Unterkeuper“ mit Grundwasserleiterfunktion (GWG/GWL, siehe Abb. 9).

Im Planbereich gilt die Wasserschutzgebietszone III und III A der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe.

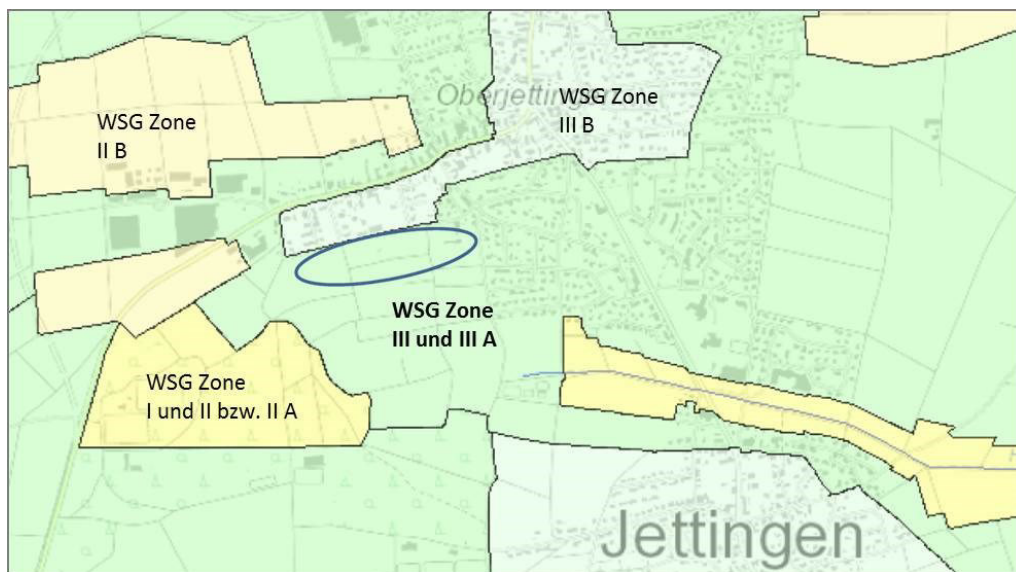


Abb. 11: Wasserschutzgebiet der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Zonierung
(© LUBW)

Vorbelastung:

- Stoffliche Belastungen: nicht bekannt

Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung

- besondere Bedeutung

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Gegenüber Bebauung und Versiegelung sind die Plangebietsflächen empfindlich, weil dadurch die Funktionen im Grundwasserhaushalt eingeschränkt werden können. Das Schutzgut Grundwasser wird durch eine Bebauung zwar beeinflusst, das Konfliktpotential durch Wohnbebauung ist gering.

8.4 Klima / Luft

Ausprägung:

Die Gemeinde Jettingen liegt im Wind- und Regenschatten des Schwarzwaldes, die mittleren jährlichen Niederschläge liegen bei rd. 700mm, die durchschnittlichen Jahrestemperaturen zwischen 7°-8°C. In den regenreichen Monaten Juni und Juli erreichen die Niederschläge um 80mm (LP 1998).

Vorbelastung:

Lufthygienisch belastende Wetterlagen sind in Jettingen nicht bekannt.
Geruchsbelästigungen sind keine bekannt.

Bedeutung für das Lokalklima

► besondere Bedeutung

- **Kaltluftproduktion**

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind klimaproduktiv. In Strahlungsnächten wird über den Wiesen und Äckern Kaltluft gebildet. Im Landschaftsplan wird das Kaltluftentstehungsgebiet als siedlungsrelevant eingestuft.

- **Kaltluftabflussbahn**

Die kältere Luft kann bodennah über die Geländemulde am südlichen Plangebietsrand in Richtung Osten, in den Siedlungsbereich um die Schwarzwaldstraße hinein, abfließen.

- **Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion**

Die zusammenhängenden Streuobstbestände im Plangebiet (rd. 4.800qm), erfüllen eine bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

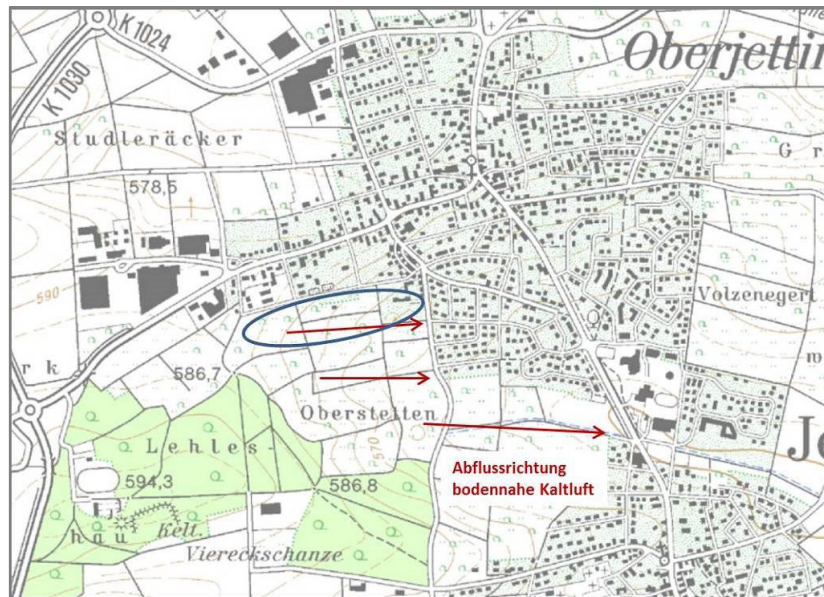


Abb. 12: Kaltluftbildung und -abfluß
(Ausschnitt TK 25)

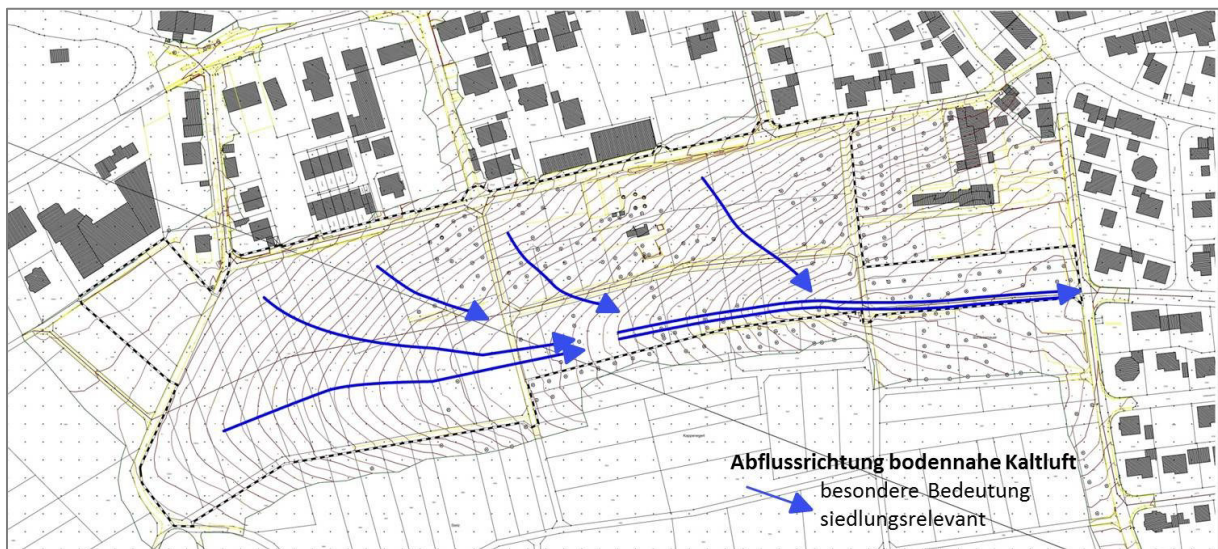


Abb. 13: Bestand Bewertung Abfluss bodennahe Kaltluft
Gewann Amsel und Geländesenke

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Die kaltluftproduktiven Flächen sind gegenüber Bebauung sowie abflusshemmenden Bauwerken und Bepflanzungen empfindlich. Die Lufthygiene kann innerhalb der in Abflussrichtung gelegenen Siedlungsbereiche beeinflusst werden.

8.5 Biotope / Biologische Vielfalt

Ausprägung:

Bei der aktuellen Nutzung im Plangebiet überwiegen Wiesen (rd. 55%), neben Ackerflächen (rd. 18%) und Streuobstbeständen (rd. 14%). Im westlichen Bereich des Plangebietes dominieren zusammenhängende Wiesen ohne Baumbestand.

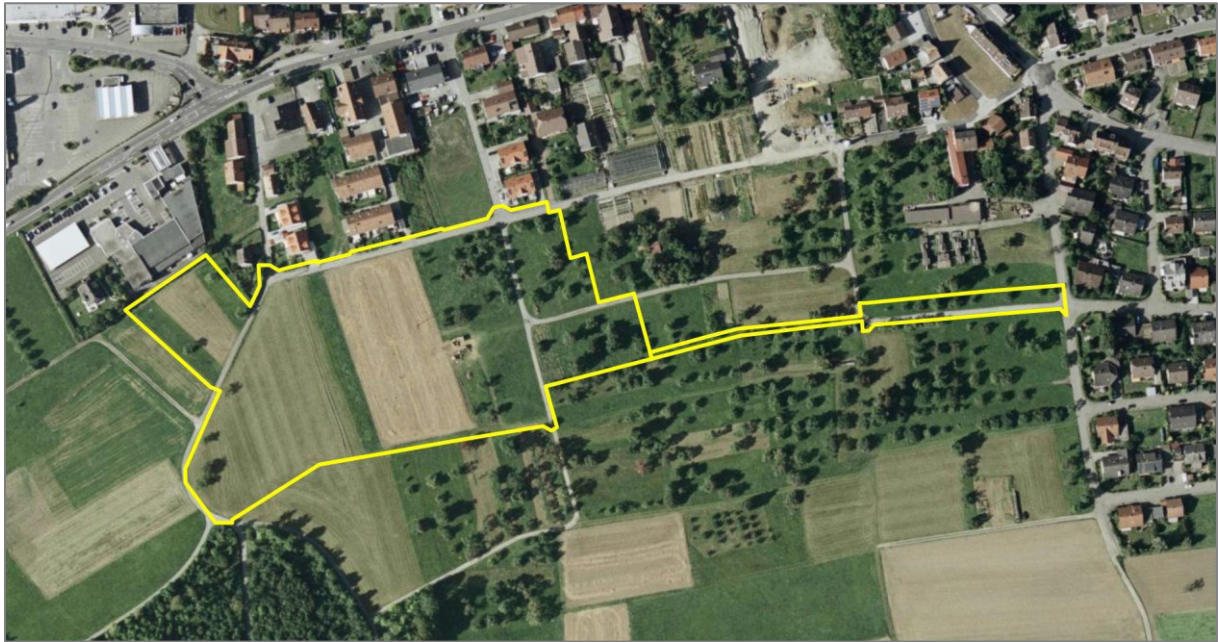


Abb. 14: Nutzungsstrukturen im Bereich Amsel
(Luftbild hinsichtlich Einzelbaumbestand veralteter Stand)

Grundlage für die Biotoptypenzuordnung ist eine Übersichtsbegehung zur Bestandsüberprüfung der Nutzungs- und Biotopstrukturen im Plangebiet (2014). Detaillierte floristische Bestandserfassungen waren nicht Gegenstand einer Beauftragung. Die Wiesen und Streuobstwiesen im Plangebiet zählen zu Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.40). In der Ausprägung waren Übergangsstadien zwischen Magerwiesen (Biotoptyp Nr. 33.43) und Fettwiesen (Biotoptyp Nr. 33.41) unterscheidbar. Der Biotoptyp wurde jeweils dem gesamten Flurstück zugeordnet.

Um die variierende Ausprägung in der Artenzusammensetzung der Wiesen in der Punktwertbilanzierung angemessen zu berücksichtigen, wurden die Flächen für die Bilanzierung zuerst nach Biotoptyp Nr. 33.43 oder Nr. 33.41 unterschieden und dann anhand des Berechnungsfaktors auf- bzw. abgewertet. Im Ergebnis bedeutet die Aufwertung Typ Fettwiese (13 Pt.) mit Faktor 1,2 (hier für mäßig artenreiche Ausbildung) einen Bilanzwert von 16 Punkten – die Abwertung Typ Magerwiese (19 Pt.) mit Faktor 0,8 (hier für artenarme Ausbildung) einen Bilanzwert von 15 Punkten. Diese Vorgehensweise wird zur Berechnung der Biotopwertpunkte als ausreichend erachtet (vgl. Kap. 12.2).

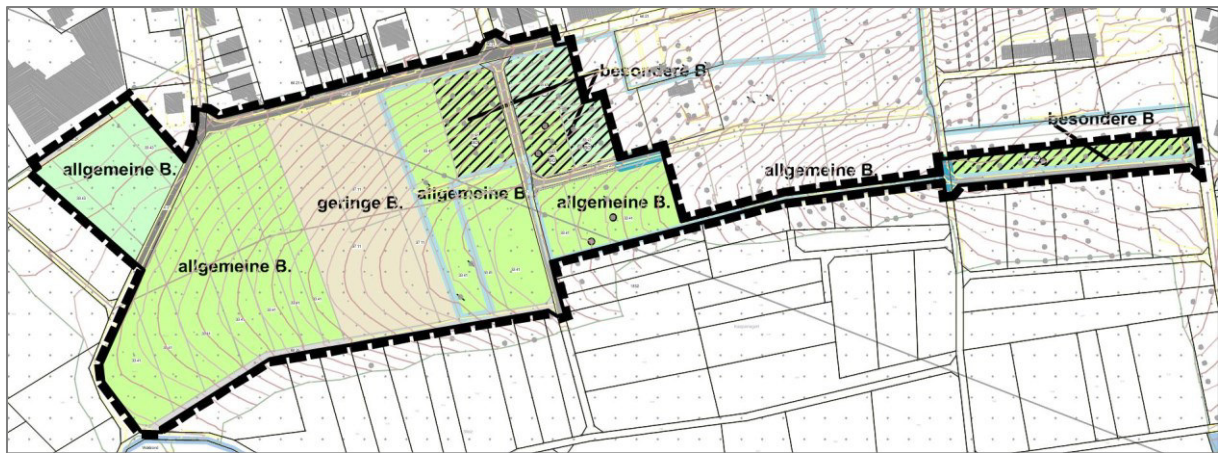


Abb. 15: Bestand, Bewertung Biotoptypen nach LUBW
(1-8 Punkte: geringe Bedeutung; 9-16 Punkte: allgemeine Bedeutung; >16 Punkte: besondere Bedeutung)
(vgl. Bilanztabelle Kap. 12.2)

Wiesen

Im Plangebiet wurden insgesamt fünf Flurstücke als Wiesen mit Streuobstbestand typisiert, fünf weitere Flurstücke als Wiesen, die nur von Einzelbäumen bestanden sind.

Die Wiesen im Plangebiet sind nicht als Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp) einzustufen.

Beim Unterwuchs der Streuobstwiesen und bei den Wiesen handelt es sich nicht um sehr artenreiche oder magere Bestände, die über die Fläche gleichmäßige Struktur mit mehreren Schichtungen (Ober- und Untergräser, Rosettenpflanzen und höherwachsende Kräuter) aufweisen. Die Flächen werden verschieden oft im Jahr gemäht, nur teilweise bleibt das Mähgut liegen (Mulch).

Die Wiesenparzellen wurden entsprechend ihrer Artenausstattung, Struktur und Nutzung eingestuft als:

- Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.41) mit mäßig artenreicher Ausstattung,
- Magerwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.43) mit artenarmer Ausstattung;

Bäume

Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus älteren Obsthoch- sowie Mittelstämmen zusammen. Apfel-/ Birnen- und Zwetschgen-/ Mirabellensorten dominieren. Vereinzelt sind Bäume abgängig. Baumnachpflanzungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs selten.

Aus Sicht der Grünordnungsplanung wurden sechs besonders erhaltungswürdige, prägnante Obstbaumsolitäre identifiziert (siehe Abb.).

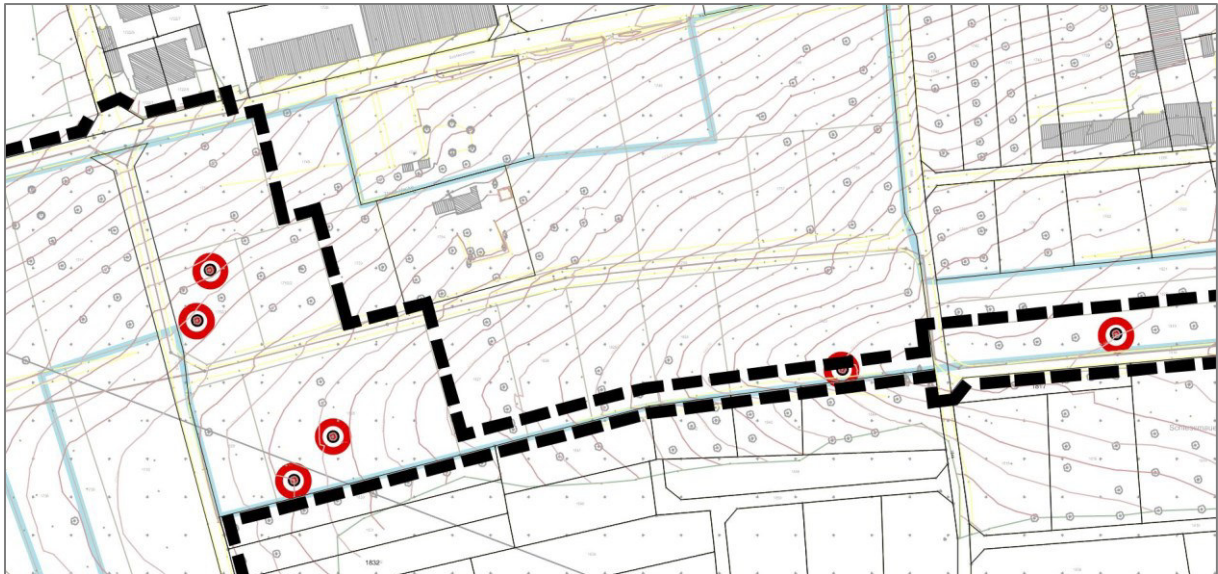


Abb. 16: Erhaltungswürdige Einzelbäume aus Sicht der Grünordnung
(Ausschnitt Plangeltungsbereich)

Vorbelastung:

Schnittthäufigkeit der Wiesenparzellen und ausbleibende Kronenschnitte der Bäume vermindern die potentielle Qualität der Biotope.

Naturschutzfachliche Bedeutung der Biotoptypen:

- ▶ **besondere Bedeutung:**
Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.41) mit mäßig artenreicher Ausstattung und mit Streuobstbestand;
Magerwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.43) mit artenarmer Ausstattung und mit Streuobstbestand;
- ▶ **allgemeine Bedeutung:**
Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.41) mit mäßig artenreicher Ausstattung;
Magerwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp Nr. 33.43) mit artenarmer Ausstattung;
- ▶ **geringe Bedeutung:**
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (Biotoptyp Nr. 37.11);

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Die Biotope werden durch eine Bebauung direkt und indirekt erheblich beeinträchtigt werden, ebenso das Schutzgut biologische Vielfalt³. Das Konfliktpotential ist hoch.

³ Umfasst per Definition die verschiedenen Lebensformen (Arten von Tieren, Pflanzen, Pilzen, Bakterien), die unterschiedlichen Lebensräume, in denen Arten leben (Ökosysteme wie der Wald oder Gewässer), sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten (z.B. Unterarten, Sorten und Rassen).

8.6 Artenvorkommen Fauna

Bereits zu Beginn der Entwurfsbearbeitung wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ein Arbeitsprogramm für die Erfassung der Vögel und Fledermäuse sowie für eine Relevanzprüfung erstellt. Die Relevanzprüfung diente dazu, möglicherweise weitere betroffene europarechtlich geschützte Arten zu ermitteln. Die Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Böblingen vorabgestimmt.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung, die ein größeres Untersuchungsgebiet abdeckte, wurde von den Gutachtern festgestellt (Kramer, Dietz&Dietz, 2015):

- Die Streuobstwiesen und die dort vorhandenen Säume weisen keine Eignung als Lebensraum von europarechtlich geschützten Reptilien und hier speziell der Zauneidechse auf.
- Für Amphibien bestehen weder aquatische noch besonders geeignete Landlebensräume.
- Vorkommen streng geschützter Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse) und hier speziell der Haselmaus sind auszuschließen.
- Für die Gruppe der Tagfalter ist keine besondere Lebensraumeignung zu erkennen, insb. nicht für streng geschützte Arten wie den Großen Feuerfalter, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling oder den Nachtkerzenschwärmer.
- Die Untersuchung von mulmreichen Baumhöhlen ergab keine Hinweise auf national und europarechtlich geschützte Artenvorkommen wie z.B. Eremit oder Großer Rosenkäfer.

Die detaillierte Bestandserfassung und Bewertung konnte auf die planungsrechtlich relevanten Artengruppen der Vögel und Fledermäuse eingegrenzt werden, mit folgenden angewandten Untersuchungsmethoden:

- Vögel: Erfassung anhand Revierkartierung;
- Fledermäuse: Erfassung anhand Quartiersuche, Kontrolle von Baumhöhlen, Lautauszeichnungen, Detektoraufzeichnung, Netzfang;

Ergebnisse der Artenerfassung Brutvögel

- Durchschnittlich artenreiche Brutvogelgemeinschaft mit insg. 34 Arten (siehe nachfolgende Liste);
- Lebensraum für eine Vielzahl von im Bestand rückläufigen Arten, z.B. Grauschnäpper, Girlitz, Dorngrasmücke;
 - lokal bedeutsamer Lebensraum für Brutvögel

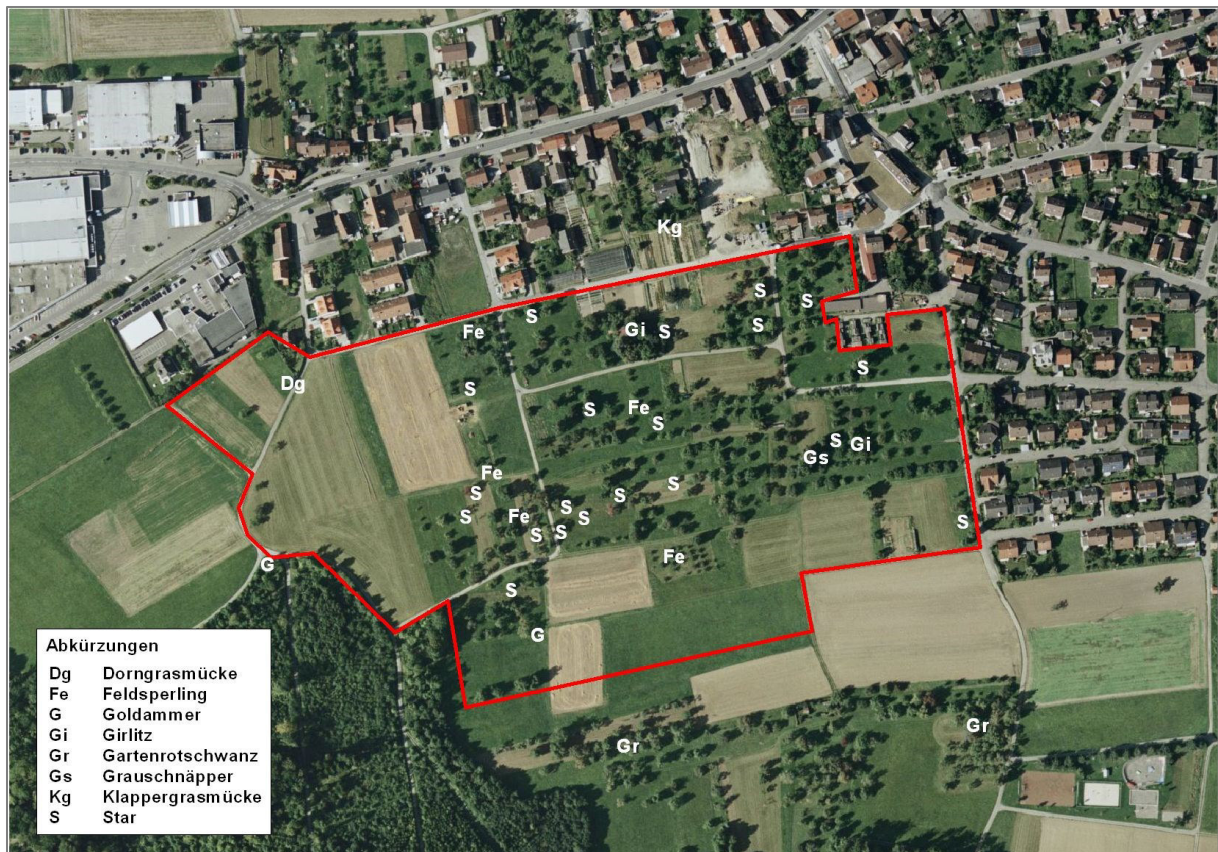


Abb. 17: Lage der Reviere im Bestand rückläufiger Vogelarten der Vorwarnliste
(rot = Abgrenzung des Untersuchungsraums der Brutvogelkartierung)
(aus: Kramer, Dietz&Dietz, 2015)

Liste der nachgewiesenen Vogelarten (aus: Kramer, Dietz&Dietz, 2015)

Art		Status	Rote Liste		BNatG	VSRL
			BW	D		
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	N	-	-	s	Anhang 1
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	N	V	-	s	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	N	-	-	b	-
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	N	V	-	b	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	N	V	-	b	-
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	N	-	-	s	-
Buntspecht	<i>Dendrocopus major</i>	N	-	-	b	-
Mittelspecht	<i>Dendrocopus medius</i>	N	V	-	s	Anhang 1
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	N	-	-	b	-
Elster	<i>Pica pica</i>	N	-	-	b	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	B	-	-	b	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	B	-	-	b	-
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	N	3	V	b	-
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	N	3	V	b	-
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	-	-	b	-
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	-	-	b	-
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	B	V	-	b	-
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	B	V	-	b	-
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	B	-	-	b	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	B	V	-	b	-
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	-	-	b	-
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	N	V	-	b	-
Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	B	V	-	b	-
Halsbandschnäpper	<i>Ficedula albicollis</i>	Bv	3	3	s	Anhang 1
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	B	-	-	b	-
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	B	V	-	b	-
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	N	V	V	b	-
Feldperling	<i>Passer montanus</i>	B	V	V	b	-
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	-	-	b	-
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	B	V	-	b	-
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	B	-	-	b	-
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	N	V	V	b	-
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	B	-	-	b	-
Goldammer	<i>Emberiza citronella</i>	B	V	-	b	-

Erläuterungen:

Status: N: Nahrungsgast; B: Brutvogel; Bv: Brutverdacht.

Rote Liste: BW: HÖLZINGER et al. (2007), D: SÜDBECK et al. (2007); 3: gefährdet, V: Art der Vorwarnliste.

BNatG: Bundesnaturschutzgesetz: b: besonders geschützt, s: streng geschützt.

VSRL: EG-Vogelschutzrichtlinie. **Anhang 1:** Art nach Anhang 1 der VSRL.

Ergebnisse der Artenerfassung Fledermäuse

- Nachweis von insg. 7 Arten, typisch für dergleichen strukturierte Gebiete (siehe nachfolgende Liste);
- Gesamtes Gebiet wird als Jagdgebiet genutzt; Hauptaktivität in den Streuobstbereichen;
- Nachweis der Bechsteinfledermaus (Quartiersnutzung und Jagdgebiet) als besonders schützenswerte Art, hohe Schutzverantwortung auf regionaler und Landesebene;

► Regional bedeutsamer Lebensraum für Fledermäuse



Abb. 18: Jagdgebiete der Sendertiere der Bechsteinfledermaus
(aus Kramer, Dietz&Dietz, 2015)

Liste der sicher nachgewiesenen Fledermausarten (aus: Kramer, Dietz&Dietz, 2015)

Art		Rote Liste		FFH	BNatG
		BW	D		
Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	V	IV	S
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	2!	II + IV	S
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	i	V?	IV	S
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	IV	S
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	•	IV	S
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	G	IV	S
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V	IV	S

Erläuterungen:

Rote Liste: BW: BRAUN et al. (2003), D: MEINIG et al. (2009): **0** ausgestorben oder verschollen; **1** vom Aussterben bedroht; **2** stark gefährdet; **3** gefährdet; **•** ungefährdet; **R** extrem seltene Arten; **i** gefährdete wandernde Tierart (vgl. Schnittler et al. 1994); **V** Arten der Vorwarnliste; **G** Gefährdung unbekannten Ausmaßes; **D** Daten unzureichend; **S** streng geschützte Art; - nicht bewertet;
! Deutschland in hohem Maße für die Art verantwortlich; **?** eventuell erhöhte Verantwortlichkeit Deutschlands, Daten ungenügend.

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Der zusammenhängende Lebensraum der Streuobstwiesenbereiche südlich der Schillerstraße ist gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme sehr empfindlich. Bei Erschließung der Flächen ist insb. der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermauspopulation zu erwarten wie auch der Verlust von Brutvogelrevieren.

Zu erwartende Konflikte hinsichtlich der fachgesetzlichen Vorgaben des BNatSchG, der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie (siehe Kap. 8) sind für eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens abzuwenden (vgl. Kap. 11).

8.7 Landschafts-, Ortsbild / Erholungspotential

Ausprägung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftsbildeinheit Nr. 20 Weiherwiesen (LP 1998). Die zusammenhängenden, reich strukturierten Streuobst- und Wiesengebiete repräsentieren die für den Naturraum charakteristische Eigenart. Das Waldstück Lehleshau ist Bestandteil dieser Landschaftsbildeinheit.

Die Plangebietsflächen sind leicht nach Südosten exponiert, tlw. flachwellig. Nur die Flurstücke westlich der Lehesstraße sind topographisch eben. Die Geländehöhen liegen im Westen bei rd. 588 mNN, in der tiefsten Lage im Osten, nahe der Billingstraße, bei rd. 566 mNN.

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Ortsrandes an der Schillerstraße dar, die bislang nur einseitig bebaut ist. Im Landschaftsplan wurde der Siedlungsrandbereich als „hervorragend in die Landschaft eingebunden“ eingestuft – was nicht durch den Charakter der Schillerstraße sondern durch die benachbarten Obstwiesen zu begründen war.

Von der Schillerstraße am nördlichen Plangebietsrand reichen die Blickbezüge über das Plangebiet hinweg weit nach Osten in die Landschaft.

Der Freiraum südlich der Schillerstraße wird zur Naherholung stark frequentiert. Das Wegenetz ist dicht, die Zugänglichkeit zu Fuß und per Rad ist hoch (siehe Abb. 19).

Die Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zu Naherholungsbereichen und –anlagen, mit nach Südosten exponierten Flächen, bietet für ein Baugebiet sehr hohe Wohn- und Wohnumfeldqualitäten.

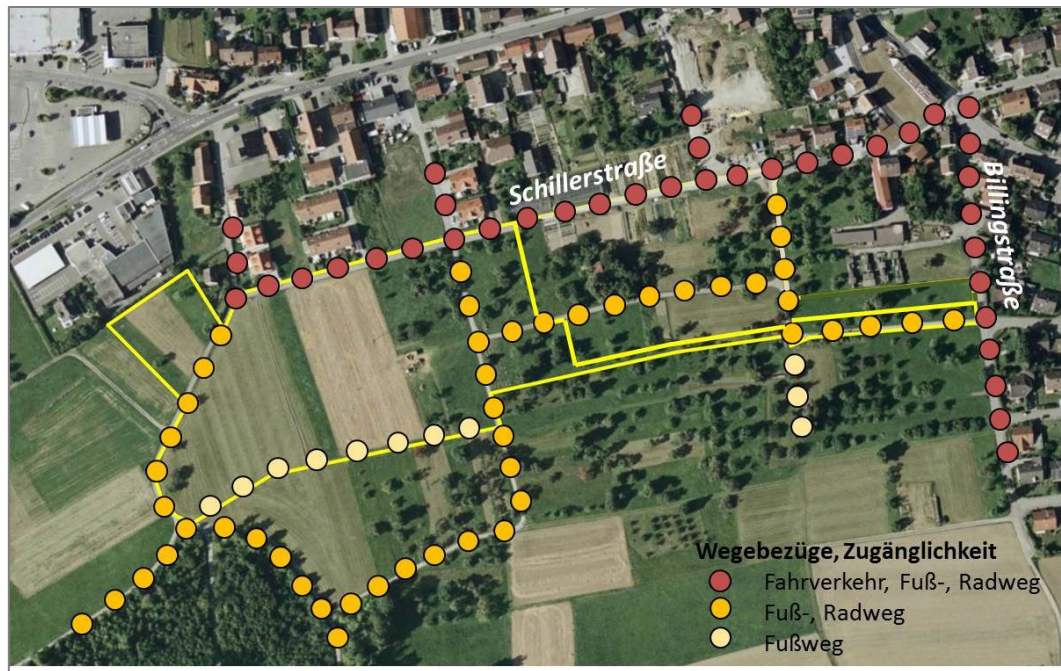


Abb. 19: Wegebezüge im Naherholungsbereich
(Luftbild veralteter Stand)

Benachbarte Erholungseinrichtungen (Sport und Freizeit) sind weniger als 1km vom bestehenden Ortsrand Schillerstraße entfernt. Östlich des Plangebiets gibt es einen älteren, kleinen Kinderspielplatz in der Billingstraße, der augenscheinlich wenig genutzt wird.



Abb. 20: Erholungseinrichtungen in der Umgebung des Plangebietes
(Ausschnitt Ortsplan Jettingen)

Vorbelastung:

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen (Verkehrs-, gewerblicher Lärm) werden im Schutzgut Menschliche Gesundheit behandelt.

Bedeutung für Orts-/Landschaftsbild sowie Erholungspotential

► besondere Bedeutung:

Wertgebend sind hierbei die Vielfalt und die naturraumtypische Eigenart des Landschaftsausschnittes. Der flachwellige Hang am Siedlungsrand, die Sichtbeziehungen, Zugänglichkeit und Bedeutung für die ortsnahe Erholung sind wertsteigernde Kriterien.

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Der Naherholungs- und Freiraum ist gegenüber einer Bebauung als empfindlich einzustufen. Das Schutzgut Landschafts-, Ortsbild und Erholungspotential wird durch eine Bebauung erheblich beeinflusst werden. Das Konfliktpotential ist hoch.

8.8 Menschliche Gesundheit

Ausprägung:

Für das menschliche Wohlergehen sind die gesundheitlichen Verhältnisse im Planbereich relevant, d.h. die Abwesenheit von Lärm, Geruch, Strahlen, elektromagnetischen Feldern, Erschütterungen und Unfallrisiken.

Für die Regeneration des Menschen werden weitere Kriterien herangezogen (Erholungs-, Erlebnis-, Naturerfahrungsfunktion; Faktoren: Beruhigung, Sicherheit, Verfügbarkeit, Durchgängigkeit). Diese werden innerhalb des Schutzguts Erholungspotential bewertet.

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Geruchsimmissionen, Strahlen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Unfallrisiken bekannt.

Vorbelastung:

Zur Beurteilung von Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben (Gerlinger + Merkle, 2016).

Geräuschimmissionen werden im Wesentlichen durch die benachbarten Betriebe verursacht:

- Schillerstraße/Billingstraße: Drechslerei mit Holzverarbeitung und Lager
- Schillerstraße: Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freifläche
- Nagolder Straße: AHG Autohaus mit Ausstellungsräumen und Werkstatt

Die Geräuschimmissionen wurden in einer Höhe von $h = 5\text{ m}$ über Gelände (für das erste Obergeschoß) berechnet (Schallimmissionsprogramm CADNA/A). Zusätzlich wurden Lärmwerte an den eingezeichneten Immissionspunkten (IP) berechnet. Die zu erwartenden Immissionen bzw. Beurteilungspegel sind in den Lärmkarten dargestellt.

Lärmkarten Tag



Abb. 21: Lärmkarte Tag, Bereich West, Angaben in dB(A)
IP = Immissionspunkt (aus: Gerlinger + Merkle, 2016)

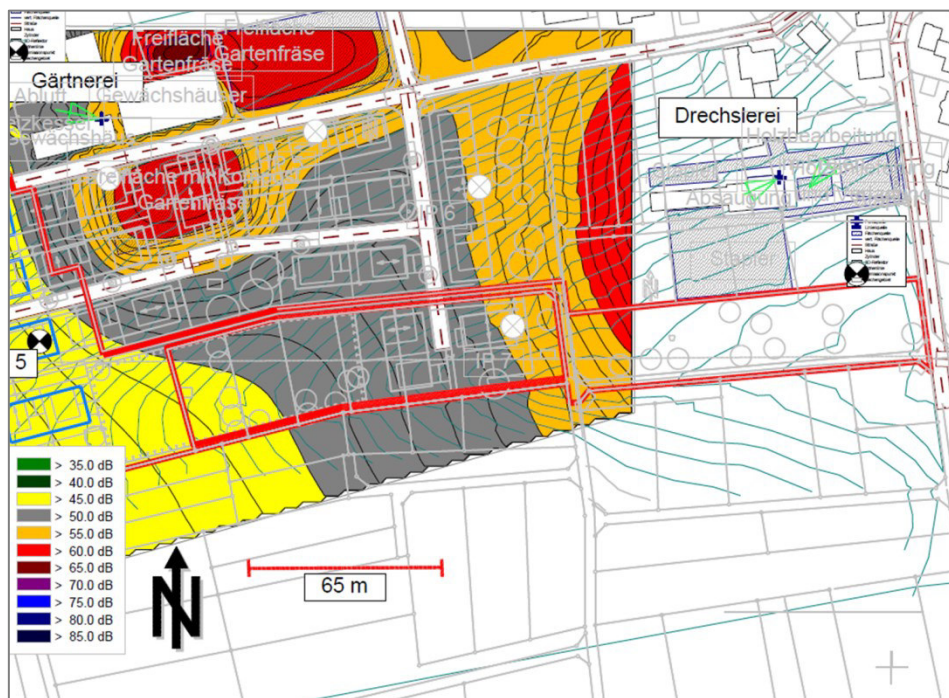


Abb. 22: Lärmkarte Tag, Bereich Ost, Angaben in dB(A)
(aus: Gerlinger + Merkle, 2016)

Am Tag wird an allen Immissionspunkten der Richtwert nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten (Gerlinger + Merkle, 2016).

Lärmkarten Nacht



Abb. 23: Lärmkarte Nacht, Bereich West, Angaben in dB(A)
(aus: Gerlinger + Merkle, 2016)



Abb. 24: Lärmkarte Nacht, Bereich Ost, Angaben in dB(A)
(aus: Gerlinger + Merkle, 2016)

Nachts wird an allen Immissionspunkten der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten (Gerlinger + Merkle, 2016).

Bedeutung:

► allgemeine Bedeutung:

Die gesundheitlichen Verhältnisse im Freiraum sind von allgemeiner Bedeutung.

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

Die Geräuschimmissionen, die aus der Nachbarschaft auf das Plangebiet einwirken, stellen eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Entwicklung einer Wohnbebauung dar.

8.9 Kultur- und Sachgüter

Ausprägung:

Kultur- und Sachgüter sind z.B.:

- Bodendenkmale als erdgeschichtliche Zeugnisse (vgl. Schutzgut Boden)
- Baudenkmale als baukulturelle Zeugnisse (gärtnerische und bauliche Anlagen)
- Elemente der Kulturlandschaft, die vom Menschen geschaffen oder natürlich entstanden sind und eine materielle Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft besitzen (identitätsstiftend)

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Baudenkmale vorhanden. Als „Kulturgut“ können i.d. Regel die Streuobstwiesengürtel um alte Ortslagen bzw. die Reste davon, wie hier in Jettingen, eingestuft werden. Die Bewertung dieses Kriteriums wird innerhalb des Schutzgutes Landschaftsbild berücksichtigt.

Vorbelastung:

- keine bekannt

Bedeutung:

► geringe Bedeutung:

Empfindlichkeit, Konfliktpotential:

- nicht zu erwarten

8.10 Zusammenfassung Bewertung, Konfliktpotential

Schutzgut	Bedeutung der Ausprägung [besondere / allgemeine / geringe B.]	Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben [Konflikt hoch / mittel / gering]
Boden	* NB: allgemeine B. AW: besondere B. FP: besondere B.	hoch
Grundwasser	besondere B.	gering
Klima, Luft	besondere B.	mittel
Biotope, Biologische Vielfalt	besondere B. bis geringe B.	hoch
Arten (Fauna)	besondere B.	hoch
Landschafts- und Ortsbild, Erholungspotential	besondere B.	hoch
Menschliche Gesundheit	allgemeine B.	gering
Kultur- u. Sachgüter	geringe B.	gering

* NB: Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP: Filter- und Puffervermögen hinsichtlich Schadstoffe

Das Ergebnis der Bewertung wird in einer Flächendarstellung veranschaulicht:



Abb. 25: Konfliktpotential gegenüber Bebauung (Überlagerung aller Schutzgüter)

9. Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführen der Planung

Unter jetzigen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Umweltziele kann davon ausgegangen werden, dass die bisherigen Wiesen- und Ackernutzungen im Gebiet aufrechterhalten blieben. Der Erhalt des Obstbaumbestands in den Wiesen wäre ohne gezielte Pflege und Verjüngungsmaßnahmen als unsicher zu betrachten.

Mit einem kommunalen Ansatz unter Zuhilfenahme von Naturschutzinstrumenten (Programm, Förderung) bzw. anhand eines Maßnahmenkonzepts (z.B. Biotopverbund) wäre die funktionale Aufwertung der Streuobstwiesenbiotope mittel- und langfristig erreichbar.

Ohne die Planung bliebe der ortsnahe Freiraum als Teil des (Nah-)Erholungsgebiets erhalten.

10. Prognose voraussichtlicher Beeinträchtigungen im Planfall unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich und der Grünordnung

Der Prognose liegt folgende Flächenbilanz des Planentwurfes vom 03.07.2018 zu Grunde:

	qm	qm	rd. ha	%
Plangebiet (1. BA)		33.910	3,39	
<u>Vorabzug:</u>				
* Ausgleichsflächen incl. Retentionsflächen		5.018	0,50	
BBL (ohne Vorabzugsflächen)		28.892	2,89	100 %
Wohnbauflächen NBL		19.361	1,94	67,1 %
Verkehrsflächen:		6.404	0,64	22,2 %
* Straßen	3.906			
* Verkehrsfläche VBZ	382			
* Wege (Fuß-, Rad-)	2.116			
Versorgungsanlage		20	-	-
öffentliche Grünflächen incl. Verkehrsgrün		1.298	0,13	4,5 %
Zusätzliche Retentionsflächen:		1.809	0,18	6,2 %
* Graben, Fläche i. Osten				



Abb. 26: Bebauungsplanentwurf Amsel 03.07.2018

Die Ermittlung der Inanspruchnahme von Boden basiert auf folgender Berechnung:

<u>Neu versiegelte Gebäudefläche:</u>	rd. ha	rd. ha	Su.
NBL 1,94 ha x GRZ $\approx$ 0,4 incl. max. 50% Überschreitung		1,16	1,52 ha
<u>Neu versiegelte Straßenfläche:</u>			
* 100% versiegelte Straßen, Wege, Plätze	0,51	0,36	
* 30% versiegelte Wege (0,13 ha x 0,3)	0,04		
* <u>abzgl. Bestand Straßen/Wege:</u>			
- 100% versiegelte	0,15		
- 30% versiegelte (0,13 ha x 0,3)	0,04		

Die Ermittlung der nicht bebaubaren, restlichen Grundstücksflächen ergibt:

<u>Neue Hausgärten im Baugebiet:</u> NBL 1,94ha– 1,16 ha			0,78 ha
---	--	--	---------

Das Planvorhaben wird hinsichtlich der Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Vorgaben und räumlichen Entwicklungszielen beurteilt (vgl. Kap. 5 und 7).

Die im Plan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen werden dabei berücksichtigt.

BODEN

Die Bodenschutzklausel §1a (2) BauGB wird dahingehend berücksichtigt, dass der Landwirtschaft nur in geringem Umfang (rd. 0,6ha) Nutzflächen entzogen werden. Doch der Bodenverlust durch die Versiegelung mit neuen Verkehrs- und Gebäudeflächen beträgt rund 1,52 ha (Flächenanteil rd. 45%).

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierte Versiegelungsflächenanteile der öffentlichen Erschließung: Die Straßenquerschnitte sind dem Verkehrsaufkommen in einem Wohngebiet angepasst und auf 5,50m Breite festgesetzt.
- Die öffentlichen und privaten Fußwege sowie die Flächen von privaten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
- Festsetzungen zur Sicherung des hochwertigen Mutterbodens, zum Schutz vor Verunreinigungen und Schadstoffeinträgen, zur Beseitigung eingetretener Bodenverdichtungen, zur möglichst hochwertigen Verwertung überschüssigen Bodenaushubs sind getroffen.

▪ Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen:

- Nutzungsextensivierung durch Umwandlung Acker in Grünland in der Ausgleichsfläche M 2.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
Versiegelung		x

Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahme: Nutzungsextensivierung auf ca. 1,6 ha im angrenzenden Obstwiesenbereich	✓
Zusätzliche planexterne Kompensationsmaßnahme: Bodenmanagement für öffentliche Erschließungsflächen, Rückhaltemulden	✓

GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Planung erfüllt die Vorgabe des § 55 WHG dahingehend, dass Niederschlagswasser aus dem Baugebiet im Plangeltungsbereich offen zurückgehalten und verzögert zum Haldengraben abgeleitet wird. (Eine flächenhafte Versickerung ist aufgrund der geringen K_f -Werte der anstehenden Böden nicht möglich.) Die Wasserrückhaltung ist in Form von seichten Wiesenmulden vorgesehen, die sich landschaftsgemäß in den Freiraum einfügen und in zwei von drei Teilflächen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung Boden, Natur und Landschaft untergebracht sind. Die Muldenrückhaltung kann dabei schadlos in den vorgesehenen lockeren Obstwiesen integriert werden.

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung von landschaftlichen Regenwasserrückhalteflächen mit gedrosseltem Ablauf Richtung Vorfluter.
- Reduzierte Versiegelungsflächenanteile der öffentlichen Erschließung, Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen der privaten Erschließungsflächen.

Der Hinweis auf technische Schutzvorkehrungen gegen Schadstoffeinträge zur Einhaltung der Schutzbestimmungen bzgl. der Schutzzone III und III A des Wasserschutzgebietes der Herrenberg-Ammertal-Schönbuch-Gruppe ist in den Textfestsetzungen enthalten.

Auf die Nutzung von Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser wird empfehlend hingewiesen.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
Eingriff in grundwasserleitende Schichten	X	
Verkleinerung Grundwasserneubildungsrate	X	
Erhöhung Oberflächenwasserabfluss	X	
Änderung Abflusssdynamik Haldengraben (Einleitung von Nd-Abflüssen)	X	

KLIMA, LUFTQUALITÄT

Die Bebauung erstreckt sich in die klimaaktive, siedlungsnah Freifläche, lässt jedoch die Geländesenke weitestgehend frei von abflusshemmenden Gebäuden und Bepflanzungen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftversorgung der benachbarten Wohnquartiere ist nicht zu erwarten. Die festgesetzten Maßnahmen tragen positiv zur Lufthygiene im Gebiet bei.

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Grünflächenanteile innerhalb der Bebauung sind gesichert.
- Eine Mindestausstattung des Wohngebietes mit Laubbäumen ist vorgesehen.
- Der Bestandserhalt einzelner großkroniger Laubbäume ist festgesetzt.

Anlagen zur Solarenergienutzung auf Dächern als auch Dach- und Fassadenbegrünungen werden in den örtlichen Bauvorschriften allgemein zugelassen.

Im Textteil des B-Plans wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von Erdwärmesonden aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht zulässig ist.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
Bebauung der klimaaktiven, siedlungsnahen Freifläche	X	

ARTEN, BIOTOPE, BIOLOGISCHE VIELFALT

Die fachgesetzlichen Vorgaben zum besonderen Biotopschutz werden dahingehend erfüllt, dass keine gesetzlich geschützten Biotope nach §30 BNatSchG, §33 NatSchG beeinträchtigt werden. Das liegt allerdings daran, dass Streuobstwiesenbiotope nicht zu den per Gesetz geschützten Biotopen zählen.

Bei Umsetzung der Planung entfallen jedoch rd. 3.650qm der naturschutzfachlich besonders wertvollen Biotoptypen und rd. 13.480qm der Biotoptypen mit allgemeiner (d.h. mittlerer) naturschutzfachlicher Bedeutung.

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt von acht wertvollen Obstbaumsolitären mit Stammumfang > 120 bis 170cm über Pflanzbindung (Pb). Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- Neupflanzung von 46 Laubbäumen in öffentlichen Flächen.
- Dauerhafte gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen. Im Baugebiet werden rd. 0,78 ha neue Hausgärten als Siedlungsbiotope entstehen (Flächenanteil rd. 23%).
- Extensive Begrünung von Garagendächern.
- Bei der Anlage von Grünflächen ist Saatgut gebietsheimischer Pflanzen zu verwenden.
- Arbeiten zur Baufeldbereinigung bzw. Gehölzbeseitigung sind außerhalb der nach § 39 BNatSchG Abs. 5 vorgesehenen Schonfrist für Tierarten auszuführen (Ausführungsstopp zwischen 1. März und 30. September).
- Zur Beleuchtung sind zur Schonung störungsempfindlicher Tierarten insektenfreundliche und abstrahlungsarme Anlagen zu verwenden.

Empfehlende Pflanzenauswahllisten für standortgerechte Gehölze in den Grundstücken sind im Textteil des Bebauungsplans enthalten.

▪ Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme:

- Am südlichen Gebietsrand sind drei Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planfestgesetzt (M 1 – M 3). Auf insg. rd. 5.020qm ist die Entwicklung blütenreicher Wiesen und die Pflanzung von ca. 20-27 Obstbäumen vorgesehen. Durch die flächenhafte Ausbildung ist langfristig die Aufwertung der dort vorhandenen Wiesen bzw. die Neuentwicklung auf bisherigem Ackerstandort möglich. Die direkte Vernetzung mit den angrenzenden (Obst-) Wiesenbereichen begünstigt dabei funktionsfähige Biotope.
- Die Ausgleichsfläche sichert zugleich den erforderlichen Mindestabstand der Bauflächen zum Wäldchen Lehleshau und damit den funktionalen Lebensraumbezug zwischen Waldrand und Freiraum.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
Verlust von Habitat- und Biotopstrukturen von naturschutzfachlicher Bedeutung		X

Zusätzliche planexterne Ausgleichsmaßnahme: Entwicklung von mageren Wiesen auf ca. 1,6 ha mit Obstbäumen angrenzend an das Baugebiet; Nachpflanzung von 13 Obstbäumen auf gemeindeeigenen Flurstücken im Obstwiesenkomples südlich Baugebiet	✓ ✓
---	---

LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD, ERHOLUNGSQUALITÄT

Das Planvorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen §1 (1) bis (6) BNatSchG in geringer Übereinstimmung. Das Wohnquartier entsteht im intakten Naherholungsbereich. Durch den Plangeltungsbe-
reich „1. Bauabschnitt“ werden zuerst die westlichsten Flächen des Gesamtgebietes erschlossen (vgl. Abb. 1). Solange durch die weiteren Bauabschnitte in der Abfolge nach Osten nicht der städtebauliche Anschluss an die Ortslage hergestellt wird, liegt das Wohnquartier isoliert im Landschaftsraum.

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Für die Bauflächen westlich der Lelesstraße ist ggü. der freien Landschaft ein privates Pflanzgebot (PfG) festgesetzt. Zur Sicherstellung einer raumwirksamen Eingrünung wird es um öffentliche Baumpflanzungen ergänzt, die in das private PfG integriert sind.
- Am Fußweg am südlichen Gebietsrand ist die Anpflanzung einer wegbegleitenden Baumreihe vorgesehen, mit der die Bauflächen räumlich umfasst werden.
- Die festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhen (Firsthöhe max. 7,50m) gewährleistet ein angemessenes Einfügen der Baukörper in die Topographie und vorhandene Bebauung.
- Die festgesetzten Wege im Plangebiet erhalten und ergänzen die Fußwegebezüge zwischen Ort und Naherholungsbereich. Entlang der Hauptwegerichtungen aus der Lelesstraße und abbiegenden Schillerstraße („Straße ohne Namen“) sind Grünordnungsfestsetzungen (öG) für attraktive Wegestrecken in die Landschaft getroffen.
- Der mittig festgesetzte Fuß- und Radweg verläuft abseits der Erschließungsstraßen und ist über kurze Fußwegeverknüpfungen aus dem Wohnquartier direkt erreichbar. (Der Fuß- und Radweg ist bis zur Erschließung der weiteren Bauabschnitte wie bisher über den geschotterten Feldweg Nr. 1759 durchgängig Richtung Billingstraße). Die getroffenen Grünordnungsfestsetzungen (öG) entlang der zentralen Wegezone schaffen zusammen mit einem privaten Pflanzgebot (PfG) eine angemessene seitliche Einfassung.

- Grundsätzlich sind keine blickdichten Zäune als Einfriedungen zulässig.

▪ Festgesetzte Ausgleichsmaßnahme:

- Zur landschaftlichen Einbettung des Baugebietes sind am südlichen Gebietsrand drei Teilflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planfestgesetzt (M 1 – M 3). Der Bebauungsrand wird flächig gegliedert anstatt linear begrenzt, dadurch wird der qualitätvolle Landschaftsraum in das Baugebiet hinein geführt. Durch den Aufbau neuer Obstbaumwiesen wird der neue Gebietsrand vielfältig und ortstypisch angelegt.
- An den West- und Ost-Rändern der Ausgleichsflächen sind ggü. den privaten Grundstücksflächen einzelne, lockere Heckengruppen vorgesehen. Damit soll an dieser sensiblen Randzone eine angemessene und landschaftsgemäße Gestaltung öffentlich sichergestellt werden. Aus diesem Grund wird an diesen privaten Grundstücksgrenzen auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes zur Einfriedung verzichtet. Eine „offene“ private Einfriedung ohne Gehölzriegel kann dort möglich sein.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
Bauliche Überprägung der topografischen Senke	X	
Nutzungsänderung in Naherholungsbe- reich		X
Östlicher Baugebietsrand ohne raum- wirksame Eingrünung		X
Veränderte Blickbezüge zwischen Erho- lungslandschaft und Wohnbauflächen	X	

Zusätzliche planexterne Ausgleichs- maßnahme: Bestandssicherung und Entwicklung von Obstbaumwiesen auf ca. 1,6 ha angren- zend an das Baugebiet; Nachpflanzung von 13 Obstbäumen auf gemeindeeigenen Flurstücken im Obstwiesenkomplex südlich Baugebiet	√ √
--	---

MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Luft- und Lärmbeeinträchtigungen werden erfüllt.

▪ Festgesetzte Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen:

- Eine festgesetzte platzartige Aufweitung im öffentlichen Straßenraum, verknüpft mit einer kleinen öffentlichen Grünfläche (öG) begünstigt eine höhere Wohnumfeldqualität.

- Bäume im öffentlichen Straßenraum wirken raumbildend und beruhigend.
- Die hohe Durchgängigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer trägt zu gesundheitlichem Wohlbefinden bei.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
--		
--		

KULTUR- UND SACHGÜTER

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Kultur-, Bau- oder Bodendenkmalen. Auf die generelle Meldepflicht bei etwaiger Offenlegung archäologischer Zeugnisse wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Verbleibende Beeinträchtigung im Planfall	nicht erheblich	erheblich
archäologische Zeugnisse werden ggfs. offengelegt	X	

EMISSIONEN, ABFÄLLE, ABWASSER, ERNEUERBARE ENERGIEN

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser kann in der Gemeinde Jettingen als gewährleistet vorausgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen getroffen, die die Errichtung von Erneuerbaren Energien-Anlagen und die Anwendung ambitionierter energetischer Gebäudestandards behindern würden. Eine Ausnahme betrifft Erdsonden-Anlagen, sie sind auf Grund der wasserwirtschaftlichen und hydrogeologischen Gegebenheiten im gesamten Baugebiet nicht zulässig.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte darstellen, sind nicht zu erwarten.

10.1 Zusammenfassung verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen im Planfall

Schutzgut	keine erheblichen Auswirkungen im Planfall	erhebliche Auswirkungen im Planfall bleiben bestehen
Boden		X
Grundwasser	X	
Klima, Luftqualität	X	
Biotope, biologische Vielfalt	X	
Landschafts-, Ortsbild, Erholungsqualität		X
Menschliche Gesundheit	X	
Kultur- u. Sachgüter	X	

11. Artenschutzrechtliche Beurteilung

(nach Kramer, Dietz&Dietz, 2015)

Im Wirkungsbereich des Planvorhabens sind ohne besondere Vorkehrungen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes nach §44 BNatSchG zu erwarten. Der 1. Bauabschnitt verursacht bereits durch die Bau- und Erschließungsarbeiten für den Entwässerungsgraben und die Rückhaltemulde an der Billingstraße erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Lebensstätten streng geschützter Arten im Bereich der späteren Bauabschnitte. Die Aufteilung des Gesamtgebietes in Einzelbebauungspläne führt also zwar zur Verkleinerung der einzelnen Eingriffsflächen, artenschutzrechtlich jedoch nicht zur Verkleinerung des Ausgleichsbedarfs.

Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Fang, Verletzung oder Tötung von besonders geschützten Arten gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

► Die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 werden unter Beachtung der nachgenannten Vorgaben und Fristen nach gutachterlicher Beurteilung nicht berührt.

Zur Vermeidung der Tötung von Vögeln oder Fledermäusen oder deren Entwicklungsstadien dürfen Bäume nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und nach Ausschluss einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse beseitigt werden.

Dies kann am ehesten bei starkem Frost prognostiziert werden, da die Bäume keine Wandstärken aufweisen, die eine Überwinterung von Fledermäusen zulassen würden. D.h. die Fällungen sollten in den Wintermonaten (November bis Februar) bei Frosttemperaturen (am besten < -10°C) erfolgen, um eine Tötung von Fledermäusen in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ kann die Fällung nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten durchgeführt werden. Die Inspektion ist unmittelbar vor einer Fällung durchzuführen.

Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG

► Das Störungsverbot des § 44 (1) Nr. 2 wird unter Beachtung der Vermeidung starker Lichtimmissionen durch das geplante Baugebiet nach gutachterlicher Beurteilung nicht berührt.

Für die Gruppe der Vögel sind durch das geplante Baugebiet keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einzelner Arten führen.

Für die Gruppe der Fledermäuse wäre eine Störung durch eine erhebliche Erhöhung des Licht- und Lärmpegels auf bisher relativ beruhigte und abgeschirmte Bereiche zu erwarten und könnte vor allem die lichtempfindliche Bechsteinfledermaus negativ beeinträchtigen. Daher ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Streuobstbereiche von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abgeschirmt bleiben bzw. werden.

Betroffenheit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG

► Unter Beachtung der nachgenannten Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 1 sowie der Umsetzung der genannten funktionserhaltenden Maßnahmen gemäß § 44 (1) Nr. 3 werden in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Absatz 5 durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst.

Im Zuge der Bebauung gehen innerhalb des Plangeltungsbereichs die Lebensstätten von insg. elf Vogelarten verloren. Darunter sind vier Höhlenbrüter, die übrigen sind Zweig- und Gebüschbrüter.

Es ist insbesondere für höhlenbrütende Arten erforderlich, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen⁴) umzusetzen. Da vergleichbare alte Obstbaumbestände mit entsprechendem Höhlenangebot nicht kurzfristig entwickelt werden können, ist der Verlust an Bruthöhlen durch ein ausreichend großes Angebot an künstlichen Nisthilfen in benachbarten Streuobstwiesen auszugleichen. Parallel dazu ist es erforderlich, auf ausreichend großen Flächen Streuobstwiesen zu begründen, um den Eingriff mittel- bis langfristig auszugleichen.

Ein Teil der genutzten Quartiere des Wochenstubenverbandes der Bechsteinfledermaus liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes, damit ist für diese und ggf. auch für weitere Fledermausarten ein erheblicher Quartierverlust zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich etwa 20 für Fledermäuse nutzbare Baumhöhlen, die im Verhältnis 1:5 auszugleichen sind.

⁴ CEF-Maßnahmen: *continuous ecological functionality-measures*

Mögliche Ausgleichsflächen müssen sich im 1.000-Meter-Radius um das Eingriffsgebiet befinden und bevorzugt mit direktem Anschluss an geeignete Habitatstrukturen. Der unmittelbare Quartierverlust muss als CEF-Maßnahme ausgeglichen werden (Anbringen von Nisthilfen), für Maßnahmen zur Wiederherstellung von Jagd- und Quartiergebietern kann eine Entwicklungszeit (z.B. für die Entwicklung von Baumhöhlen oder das Anwachsen und Wachstum der gepflanzten Bäume) in Kauf genommen werden.

Weiterhin beläuft sich der Umfang des Verlustes an Streuobstwiesen sich für das Gesamtgebiet (alle Bauabschnitte) auf ca. 3 ha, der mittel- bis langfristig auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf kann für die Gruppe der Fledermäuse und Vögel zusammengefasst werden.

Im Plangebiet sind bereits ca. 0,5 ha als Ausgleichsfläche festgesetzt (M 1 – M 3; vgl. Kap. 10), die zur Nachpflanzung von lockeren Obstwiesenbeständen vorgesehen sind. Für die Gruppe der Fledermäuse und hier insbesondere für die vom Eingriff betroffene Bechsteinfledermaus, sind die Flächen in unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung allerdings nur bedingt als Ausgleichsflächen geeignet (Störungen durch Licht). Es sind daher weitere planexterne Ausgleichsflächen im Umfang von 2,5 ha erforderlich.

Nach Vorabstimmung mit dem Revierförster können planextern, im gemeindeeigenen Waldbestand südlich des Baugebiets Amsel (Gewann Billing), 50 Habitatbäume ausgewiesen werden, die ein hohes Höhlenpotential bzw. bereits Specht- oder Fäulnishöhlen besitzen. Als Rechenansatz wird eine mittlere Baumdichte im Wald von 50 Bäumen je Hektar angesetzt. Ein Hektar Ausgleichsflächenbedarf kann entsprechend auf 50 Habitatbäume umgerechnet werden. Dabei muß die Ausweisung der Habitatbäume zusätzlich zur Umsetzung des Alt- und Totholzkonzepts erfolgen.

In den planexternen, angrenzenden Obstwiesenbeständen können weitere ca. 1,6 ha Ausgleichsflächen mit Maßnahmen zur Aufwertung bzw. Neuentwicklung umgesetzt werden (private und gemeindeeigene Flächen). Die rechtliche Sicherung dieser Maßnahmen ist zum Satzungsbeschluß des B-Plans vorgesehen.

11.1 Vermeidungs-, CEF-, Ausgleichsmaßnahmen Artenschutz

Zur Abwendung der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG werden folgende Maßnahmen planfestgesetzt.

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

- Ausgleichsmaßnahme, Plan- und Textfestsetzung:
 - ❖ Festsetzung von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (M 1 – M 3):
Flächengröße: 0,5 ha
Entwicklungsziel: blütenreiche Wiese mit Obstbäumen
- Vermeidungsmaßnahme, Textfestsetzung:
 - ❖ Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten, nach Ausschluss einer möglichen Quartiernutzung durch Fledermäuse, zulässig.
 - ❖ Baumfällungen nur in den Wintermonaten (November bis Februar) bei Frosttemperaturen (am besten < -10°C) zulässig, um eine Tötung von Fledermäusen in möglichen Ruhestätten zu vermeiden. Ausnahmeregelung: Baumfällung nach vorheriger Inspektion durch einen Fledermausspezialisten möglich (bzw. ökologische Baubegleitung).
 - ❖ Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Beleuchtungsanlagen und starker Lärmentwicklung.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind im Teilplan zum Bebauungsplan verortet (03.07.2018).

- Kurzfristige, vorgezogene CEF-Maßnahme⁵:
 - ❖ Anbringen von 60 Nistkästen für Brutvögel (20 Meisenkästen, 25 Staren-, 15 Halbhöhenkästen), verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen.
- Kurzfristige, vorgezogene CEF-Maßnahme⁵:
 - ❖ Anbringen von etwa 100 Kästen als Nisthilfen für Fledermäuse, verteilt in den benachbarten Streuobstwiesenbereichen, am Waldrand und im angrenzenden Lehleshau. Die Kästen müssen über 20 Jahre jeden Winter gereinigt werden.
- Mittel- bis langfristige Ausgleichsmaßnahme⁶:
 - ❖ Dauerhafter Erhalt von 50 geeigneten Habitatbäumen im Wald Gewann Billing (Vorauswahl: Dietz&Dietz, April 2016). Ausweisung der Habitatbäume additiv zur Umsetzung des Alt- und Totholzkonzepts. Ausgleichsflächenwert: 1,0 ha.
Entwicklungsziel: Übernahme in die Forstentwicklungspläne; Durchforstung des Waldbereiches mit den Habitatbäumen alle 7-10 Jahre zur gezielten Entnahme von in die Habitatbäume einwachsenden Buchen („Bedrängerbuchen“), zur Entnahme von Nadelholz und ggf. für weitere pflegende Eingriffe.

⁵ Umsetzung Maßnahme erfolgte Anf. 2018. Nachweis der Funktionsfähigkeit ist vorgesehen.

⁶ Die vertragliche Absicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist zum Satzungsbeschluss des B-Plans vorgesehen.



Abb. 27: Artenschutzmaßnahme Habitatbäume, Gewann Billing
(aus: Dietz&Dietz, 2016)

- Mittel- bis langfristige Ausgleichsmaßnahme ⁷:
 - ❖ Ausgleich des Lebensraumverlustes an Streuobstwiesen:
 - Nachpflanzung von Obstbäumen in gemeindeeigenen Flurstücken innerhalb der benachbarten Streuobstwiesenbereiche: ca. 13 Stk.
 - Aufwertung des Unterwuchses im benachbarten (Obst-)Wiesenkomplex durch Umsetzung eines Mahdkonzepts zur Entwicklung magerer, blütenreicher Wiesenbestände. Ausgleichsflächenwert: ca. 1,6 ha.

12. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird für die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft angewandt. Der Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf ist schutzgutbezogen zu ermitteln:

- Berechnung für das Schutzgut Boden nach der Arbeitshilfe der LUBW (2012) und des UM BW, 2010)
- Berechnung für das Schutzgut Arten und Biotope nach der Bewertung der Biotoptypen gem. LUBW (2005)
- verbal-argumentativ für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild, Erholungsqualität.

⁷ Die vertragliche Absicherung der planexternen Ausgleichsmaßnahmen ist zum Satzungsbeschluss des B-Plans vorgesehen.

12.1 Schutzgut Boden

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut Boden		Fläche	Bewertungsklasse ① für Bodenfunk- tion ②			Ø Gesamt- wert ③
Ausgangssituation		rd. qm	NB	AW	FP	Wertstufe vor Eingriff
Str.-, Wegeflächen (befes- tigt, teilbefestigt)		3.800	0	0	0	0,00
Unversiegelte Bodenflä- che ⁸		30.100	2	3	3	2,667
Summe		33.900				

Planung erheblicher Beeinträchtigungen		rd. qm				Wertstufen- verlust	KB ⑤ in BWE④
Gebäudefläche versiegelt (NBL x GRZ zzgl. max. 50%)		11.600				2,667	30.937
Straßen-, Wegeflächen neu versiegelt, befestigt		3.600				2,667	9.601
geringmächtige Abgrabung im Bereich von Wasser-Rückhaltemulden		1.022				50% Wert- verlust: 1,333	1.362
<i>Summe</i>		15.200					41.900
						Kompensa- tionsbedarf	41.900

Kompensationsmaßnahme (planintern)	rd. qm		Wertstufen- gewinn	BWE
Dachbegrünung von Garagen-Flachdächern (Ansatz: 40% von rd. 132 STP): 53 Ga. x durchschn. 25m ²	1.325		1	1.325
M 2: Umwandlung Acker in Grünland (Extensivierung)	1.924		0,33	635

Bilanz Boden:	Kompensa- tionsbedarf	39.940
----------------------	----------------------------------	---------------

①:

Klasse	Funktionserfüllung:
0	keine (versiegelt)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

②:

NB	Natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP	Filter und Puffer für Schadstoffe

③:

arithmetischer Mittelwert
der drei Bodenfunktionen

④: **BWE**

Bodenwerteinheiten

⑤:

Kompensationsbedarf =
Wertstufenverlust x qm

⁸ Kleinstfläche von rd. 210qm mit Gesamtwert NB/AW/FP von 3,00 sind inbegriffen

12.2 Schutzgut Biotope

Berechnung Bestand

Flurstück Nr.	Fläche qm	Biotoptyp Nr.	Bezeichnung	Grund- wert	x Fak- tor	Biotop- wert ①	Wert Streu- obst	Bilanzwert Punkte
	A					B	C	A x (B (+C))
1645 Teilfl.	144,40	60.25	Grasweg	6		6		866
1696	592,26	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	nein	9.002
1697	1.654,24	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	nein	25.144
1689	530,38	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	nein	8.062
1690 Teilfl.	364,64	60.21	versiegelter Weg	1		1		365
1699	751,32	60.25	Wiesenweg	6		6		4.508
1700/1	1.120,15	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	17.474
1700/2	1.120,02	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	17.472
1701	1.715,09	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	26.755
1702	1.576,00	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	24.586
1703	1.482,02	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	23.120
1704	1.084,47	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	16.918
1705	1.061,38	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	16.558
1706	3.612,40	37.11	Acker	4		4		14.450
1706/1	1.529,06	37.11	Acker	4		4		6.116
1707	1.125,65	37.11	Acker	4		4		4.503
1708	1.085,42	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	16.933
1709	453,80	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	7.079
1710	1.600,61	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	24.970
1711	1.456,51	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	5	30.587
1712 Teilfl.	587,10	60.23	Schotterweg	2		2		1.174
1713	1.243,71	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	19.402
1714	1.082,32	60.21	versiegelte Str.	1		1		1.082
1721	62,42	60.21	versiegelte Str.	1		1		62
1750	963,47	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	4	18.306
1752/1	605,71	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	5	12.720
1752/2	621,15	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	4	11.802
1759 Teilfl.	311,66	60.23	Schotterweg m. Gras	2		2		623
1829	529,20	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	8.256
1828	1.729,98	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	26.988
1827 Teilfl.	54,28	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	847
1826 Teilfl.	51,42	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	802
1825 Teilfl.	53,59	37.30	Feldgarten	4		4		214
1824 Teilfl.	55,04	33.43	Magerwiese mittl. St.o.	19	0,8	15	nein	837
1823 Teilfl.	157,00	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	nein	2.449
1846 Teilfl.	58,99	60.23	Schotterweg	2		2		118
1819	1.208,91	33.41	Fettwiese mittl. St.o.	13	1,2	16	5	25.387
1818	439,66	60.23	Schotterweg	2		2		879
Su. rd.	33.900							427.415

(Fortsetzung Berechnung Biotope Bestand)

Zzgl. Biotopwerte der bestehenden Einzelbäume in Wiesen

Flurstück Nr.	Stückzahl (nur vitale Bäume)	Bäume Biototyp Nr.	Bezeichnung	Grund- wert / Baum	x STU cm	Biotop- wert / Baum		Bilanzwert Punkte
	A	Nr.		B	C	(BxC)=D		(AxD)
1713	1	45.10-30 b	Apfelb. auf 33.41	5	140	700		700
1829	1	45.10-30 b	Bäume auf 33.41	5	100	500		500
1828	1	45.10-30 b	Birnb Baum auf 33.41	5	170	850		850
1828	3	45.10-30 b	Apfelb. auf 33.41	5	120	600		1.800
1827	1	45.10-30 b	Zwetschge auf 33.41	5	80	400		400
1825	1	45.10-30 a	Bäume auf 37.30	6	80	480		480
1823	1	45.10-30 b	Birnb. auf 33.41	5	160	800		800
Su.	9							5.530

Bestand gesamt	432.945
---------------------------	----------------

①: bezieht sich auf die Summe der Wertpunkte (B)+(C)

Punkte-Spanne Definition:

- 1 - 4** keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung
- 5 - 8** geringe naturschutzfachliche Bedeutung
- 9 - 16** mittlere naturschutzfachliche Bedeutung
- 17 - 32** hohe naturschutzfachliche Bedeutung
- 33 - 64** sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung

Berechnung Planung (BP Entwurf vom 03.07.2018)

Biotope	Fläche	Biotoptyp		Punktwert ①	Pkt.Wert Streuobst	Bilanz- Punktwert
Planung Fest- setzung	rd. qm (A)	Typ Nr.	Bezeichnung	(B)	(C)	A x (B (+C))
Retentionsfl.	1.808	33.41	bleibt Fettwiese	13		23.504
öG 1	81	60.50	kleine Grünfläche	4		342
öG 2	80	60.50	kleine Grünfläche	4		320
öG 3	531	33.41	bleibt Fettwiese	13		6.903
öG 4	293	33.80	Rasen	4		1.172
öG 5	53	60.50	kleine Grünfläche	4		212
öG 6	72	60.50	kleine Grünfläche	4		288
öG 7	46	60.50	kleine Grünfläche	4		184
öG 8	56	44.12	Zierstrauchanpflanzung	6		336
öG	7	60.50	kleine Grünfläche	4		28
Baumscheiben	50	60.50	kleine Grünfläche	4		200
Straßen	4.419	60.21	Straße, versiegelt	1		4.419
Wege	1.342	60.23	Weg geschottert	2		2.684
Fußweg	63	60.22	Wege gepflastert	1		63
Radweg	623	60.21	Weg versiegelt	1		623
Versorgungsanl.	20	60.10	Fläche von Bauwerken	1		20
(NBLxGRZ)+50%	⁹ 10.292	60.10	Fläche von Bauwerken	1		10.292
Dachbegrünung 40% Garagen	1.325	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation	11		14.575
Hausgärten	7.743	60.60	(incl. PfG 1 + 2)	6		46.458
Zw.Su. rd.	28.904					112.605
Ausgleichsfläche M 1	873	45.40b	Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus Fettwiese	19	3	19.206
Ausgleichsfläche M 2	1.924	45.40a	Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus Acker	15	4	36.556
Ausgleichsfläche M 3	2.220	45.40b	Magerwiese mittlerer Standorte, Entwicklung aus Fettwiese	19	3	48.840
Zw.Su. M 1-3	5.017					104.602
Su. rd.	33.900					217.207

⁹ 11.617qm abzgl. 1.325qm Dachbegrünung Garagen

(Fortsetzung Berechnung Biotop Planung)

zzgl. separat:

Einzelbäume Festsetzung				Punktwert ①	STU in cm	Bilanz- Punktwert
	Anzahl	Typ Nr.	Bezeichnung	(B)	(C)	A x (BxC)
Straßenbäume öB	6	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 18-20: (18+80=98)	6	98	3.528
STP Bäume	9	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 18-20: (18+80=98)	6	98	5.292
B. am Feldweg im Süden	12	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 12-14: (12+80=92)	6	92	6.624
Bäume in öG 1	5	45.10- 45.30b	Einzelbaum STU 18-20: (18+80=98)	5	98	2.450
Bäume in öG 2	2	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 18-20: (18+80=98)	6	98	1.176
Bäume in öG 3	5	45.10- 45.30b	Einzelbaum STU 16-18: (16+80=96)	5	96	2.400
Bäume in öG 4	2	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 16-18: (16+80=96)	6	96	1.152
Bäume in öG 5	2	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 18-20: (18+80=98)	6	98	1.176
Bäume in öG 7	3	45.10- 45.30a	Einzelbaum STU 16-18: (16+80=96)	6	96	1.728
Pb Baumerhalt	8	45.10- 45.30b	Bestand STU durch- schn. 140	5	140	5.600
Summe	54					31.126
				Planung gesamt		248.333

Bilanz Biotop:

Bestand	432.945
Planung	248.333
Kompensa- tionsbedarf	184.612

12.3 Ergebnis Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Innerhalb des Plangebiets wird in den Schutzgütern Boden, Biotope, Landschafts-/Ortsbild kein vollständiger Ausgleich erreicht. Rechnerisch verbleibt ein Kompensationsbedarf von insgesamt 344.372 Ökopunkten nach Ökokonto-Verordnung.

Schutzgut	Berücksichtigte Festsetzung von Vermeidung, Minimierung, Ausgleich planintern	Verbleib Kompensationsbedarf (KB)	KB in Ökopunkten nach ÖKVO
Boden	<u>Kompensationsleistung in BWE¹⁰:</u> * Dachbegrünung Garagen: 1.325 * M 2, Umwandlung Acker in Grünland ¹¹ : 635 $\Sigma = 1.960 \text{ BWE}$	Bodenverlust 39.940 BWE	159.760 ÖP
Biotope	<u>Gewinn Biotopwert in P¹²:</u> * M 1 - M 3: Entwicklung von Magerwiesen: 104.602 * Hausgärten: 46.458 * Öff. Grünflächen öG 1 – öG 8: 9.739 * Dachbegrünung Garagen: 14.575 * Erhalt/Neupflanzung von Bäumen in öff. Flächen: 31.126 $\Sigma = 206.500 \text{ P}$	Biotopverlust 184.612 P	184.612 ÖP
Landschafts-, Ortsbild	<u>anteilig wirksam:</u> * M 1 - M 3 * öG 1 - öG 8 * Baumreihe am FW 1699 * Erhalt/Neupflanzung weiterer Bäume in öff. Flächen	Ja (Komp. im Schutzgut selten vollumfänglich möglich)	--
Summe			344.372 ÖP

Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz (Fledermäuse und Brutvögel) wirken sich zugleich positiv auf die Schutzgüter Boden, Biotope sowie Landschafts-/Ortsbild aus und sind schutzgutbezogen auf den Kompensationsbedarf anrechenbar (im Schutzgut Landschafts-/Ortsbild nur verbal).

Vorausgesetzt, die Ausgleichsmaßnahmen sind in allen ca. 1,6 ha Ausgleichsflächen rechtlich sicherbar, könnte im Schutzgut Biotope ein Kompensationsüberschuß von 167.388 Ökopunkten (ÖP) erreicht werden (vgl. nachfolgende Tabelle).

¹⁰ BWE: Bodenwerteinheit

¹¹ Wertstufengewinn 0,33/qm

¹² P: Biotopwert

Schutzgut	Ausgleichsmaßnahmen planextern („Huckepackwirkung“ von Artenschutzmaßnahmen)	Verbleibender KB in ÖP
Boden	<u>Kompensationsleistung in ÖP:</u> * Nutzungsextensivierung des Unterwuchses auf ca. 1,6 ha in bestehendem Obstwiesenbereich: (0,33x16.000x4) $\Sigma = 21.120 \text{ ÖP}$	138.640 ÖP
Biotope	<u>Gewinn Biotopwert in ÖP:</u> * Entwicklung von mageren Wiesen auf ca. 1,6 ha mit Obstbäumen (Nr. 45.40b): (22x16.000) $\Sigma = 352.000 \text{ ÖP}$	Überschuß: + 167.388 ÖP
Landschafts-, Ortsbild	* Bestandssicherung und Entwicklung von Obstbaumwiesen auf ca. 1,6 ha im angrenzenden Landschafts- und Naherholungsbereich	KB: Einbettung des östlichen Gebietsrands

Der verbleibende, erhebliche Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden soll nicht schutzgutübergreifend mit dem ÖP-Überschuss im Schutzgut Biotope verrechnet, sondern durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden (Stellungnahme LRA Böblingen, Natur- und Bodenschutz, vom 24.06.2016 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Amsel).

Die Gemeinde sieht deshalb bei der Anlage der Erschließungsflächen (rd. 6.400 qm) sowie der Rückhaltemulden für Niederschlagswasser (rd. 1.000 qm¹³) ein Bodenmanagement vor. Wiederverwendbarer Ober- (und ggfs. anteilig Unter-) boden soll identifiziert, gesichert und auf geeignete landwirtschaftliche Flächen im Flurneuordnungsgebiet „Nordumfahrung“ in Oberjettingen aufgetragen werden. Zur genauen Bestimmung der Bodenqualität in den Flächen incl. der Arbeitsräume wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, um die verwendbare Bodenmenge zu ermitteln. Nach vorsichtigen, ersten Schätzungen könnten ca. 2.500 cbm Bodenmaterial gesichert und auf rd. 1,25 ha aufwertungsfähigen Ackerflächen aufgebracht werden (Angaben Terrafusca Ing. 13.06.2018).

Während der Bauarbeiten ist vorgesehen, die Ausführung, Sicherung und Aufbringung durch eine bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen. Das Auftragen von Bodenmaterial auf landwirtschaftliche Flächen stellt rechtlich eine „Auffüllung“ dar und zieht eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung nach sich.

Das Bodenmanagement soll im Rahmen Bauabwicklung zwischen Gemeinde und Landratsamt geregelt werden.

¹³ in den Ausgleichsflächen M 1, M 2 und in der Retentionsfläche an der Billingstraße

13. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Bei der Datenauswertung und Durchführung der Umweltprüfung traten keine Schwierigkeiten auf.

14. Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Geplante Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten, erfüllen den Zweck, unvorhergesehene Auswirkungen rechtzeitig zu erkennen und ggfs. gegensteuern zu können.

Die Grundlagen des sog. „Monitoring“ sind die bestehenden Überwachungsinstrumente und die Informationsverpflichtung der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aus Sicht der Gemeinde sind darüber hinaus keine Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgesehen und von der Gemeinde auch personell nicht leistbar. Im Auftrag der Gemeinde soll eine ökologische Baubegleitung die Umsetzung der Arten- und Bodenschutzmaßnahmen während der Erschließungsarbeiten überwachen.

Empfohlen wird ein Monitoring für die artenschutzrechtlichen CEF Maßnahmen hinsichtlich einer Erfolgskontrolle für die betroffenen Tierpopulationen.

15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Erschließung der Wohnbauentwicklungsfläche „Amsel“ stellt eine Siedlungserweiterung am bisherigen Ortsrand von Oberjettingen dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird ein „erster Bauabschnitt“ im Umfang von rd. 3,4 ha entwickelt. Das Baugebiet liegt am westlichen Rand der Entwicklungsfläche, am weitesten vom bestehenden Siedlungsgefüge entfernt und wird als kleiner Fortsatz in die Landschaft herausragen, bis der städtebauliche Zusammenhang durch nachfolgende Bauabschnitte ausgebildet werden kann.

Vorgesehen ist ein Wohngebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen. Die verkehrliche Erschließung wird über die Lehlesstraße und Schillerstraße geplant.

Das Baugebiet erstreckt sich in Wiesen- und Obstwiesen hinein, die einen sensiblen Naherholungs- und Landschaftsbereich darstellen. Die Planung verursacht in den Schutzgütern Boden, Biotop sowie Landschafts-/Ortsbild und Erholungseignung Beeinträchtigungen, die als „erheblich“ einzustufen sind. Darüber hinaus sind von der Bebauung Lebensstätten von europarechtlich geschützten Vogelarten sowie Baumhöhlenquartiere von europarechtlich geschützten Fledermausarten betroffen. Insbesondere ist hier der Nachweis der Bechsteinfledermaus bemerkenswert - für den Schutz dieser stark gefährdeten Art trägt Deutschland eine hohe Verantwortlichkeit.

Innerhalb des Plangebiets sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die für die Schutzgüter eingriffsvermindernd wirken. Zusätzlich sind innerhalb des Plangebiets Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt, die zur Verringerung des bilanzierten Ausgleichsbedarfs beitragen. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Biotop sowie Landschafts-/Ortsbild sind planintern nur anteilig ausgleichbar.

Zur Abwendung eines Planverbotes nach §44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) sind planexterne vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich und festgesetzt. Weiterhin sind auf rd. 2,6 ha (Ausgleichsflächenwert) außerhalb des Plangebiets geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Vogel- und Fledermausarten festgesetzt. Durch diese Maßnahmen werden außerhalb des Plangebiets weitere positive Auswirkungen in den o.g. erheblich betroffenen Schutzgütern ausgelöst.

Nach Berücksichtigung aller Ausgleichsmaßnahmen verbleibt rechnerisch ein Kompensationsdefizit im Schutzgut Boden im Umfang von 138.640 Ökopunkten nach Ökokonto-Verordnung. Dieses Defizit soll durch ein qualifiziertes Bodenmanagement deutlich reduziert werden (Sicherung wiederverwendbaren Bodens in Erschließungsflächen des Baugebiets und Auftrag in aufwertungsfähigen Ackerflächen nördlich der Nordumfahrung Oberjettingens). Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts-/Ortsbilds verbleiben bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes am östlichen Baugebietsrand, solange sich dort keine weiteren Bauabschnitte anfügen.

Im Schutzgut Biotop kann durch die Mehrfachwirkung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen rechnerisch ein Überschuß von 167.388 Ökopunkten erreicht werden.

Verwendete Materialien

Dietz, I.&Dr. Chr. Dietz (April 2016): Ergänzung zum Ausgleichskonzept Baugebiet Amsel in Oberjettingen.

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu (GVV, Aug. 1998 und 1994): Landschaftsplan Oberes Gäu (Entwurf). ÖKOplan GmbH.

Gemeindeverwaltungsverband Oberes Gäu (GVV, Dez. 2015): Umweltbericht zur 6. Änderung des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu. JATHO Umweltplanungen.

Gerlinger + Merkle (Mai 2016): Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Amsel“, Gemeinde Jettingen.

HPC AG (April 2016): Erschließung Baugebiet Amsel, 71131 Jettingen. Baugrundgutachten.

Kramer, M., Dietz&Dietz (Sept. 2015): Bebauungsplan Amsel, Gemeinde Jettingen. Fachbeitrag Fauna und artenschutzrechtliche Beurteilung.

Landratsamt Böblingen (2014): Auszüge Bodendaten des LGRB und Bodenschätzung.

LUBW (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A und B); abgestimmte Fassung Oktober 2005.

LUBW (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; abgestimmte Fassung August 2005.

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Arbeitshilfe.

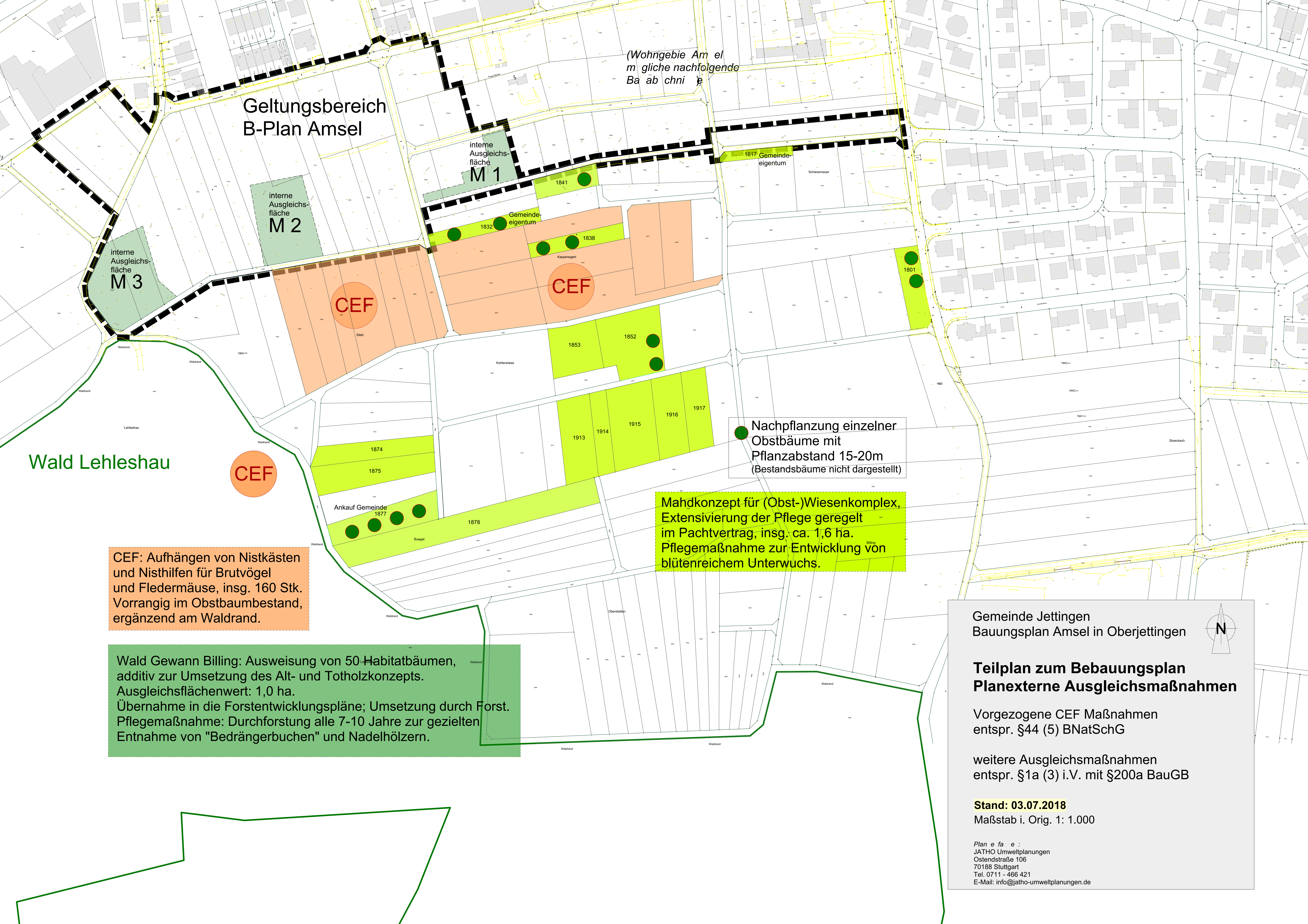
LUBW (2012): Fachplan landesweiter Biotopverbund. Arbeitsbericht.

LUBW (2014): Daten- und Kartendienst.

Umweltministerium Bad.-Württ. (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Verband Region Stuttgart (2009): Regionalplan Stuttgart.

Planausschnitte RP, FNP: © Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg



Geltungsbereich
B-Plan Amsel

interne
Ausgleichs-
fläche
M 1

interne
Ausgleichs-
fläche
M 2

interne
Ausgleichs-
fläche
M 3

CEF

CEF

CEF

Wald Leleshau

CEF: Aufhängen von Nistkästen
und Nisthilfen für Brutvögel
und Fledermäuse, insg. 160 Stk.
Vorrangig im Obstbaumbestand,
ergänzend am Waldrand.

Wald Gewinn Billing: Ausweisung von 50 Habitatbäumen,
additiv zur Umsetzung des Alt- und Totholzkonzepts.
Ausgleichsflächenwert: 1,0 ha.
Übernahme in die Forstentwicklungspläne; Umsetzung durch Forst.
Pflegemaßnahme: Durchforstung alle 7-10 Jahre zur gezielten
Entnahme von "Bedrängerbuchen" und Nadelhölzern.

(Wohngebiet Amsel)
mögliche nachfolgende
Baubahn

Nachpflanzung einzelner
Obstbäume mit
Pflanzabstand 15-20m
(Bestandsbäume nicht dargestellt)

Mähkonzept für (Obst-)Wiesenkomplex,
Extensivierung der Pflege geregelt
im Pachtvertrag, insg. ca. 1,6 ha.
Pflegemaßnahme zur Entwicklung von
blütenreichem Unterwuchs.

Gemeinde Jettingen
Bauungsplan Amsel in Oberjettingen

**Teilplan zum Bebauungsplan
Planexterne Ausgleichsmaßnahmen**

Vorgezogene CEF Maßnahmen
entspr. §44 (5) BNatSchG

weitere Ausgleichsmaßnahmen
entspr. §1a (3) i.V. mit §200a BauGB

Stand: 03.07.2018
Maßstab i. Orig. 1: 1.000

Plan erstellt von:
JATHO Umweltplanungen
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
Tel. 0711 - 466 421
E-Mail: info@jatho-umweltplanungen.de