Kreis Böblingen Gemeinde Jettingen Gemarkung Oberjettingen

## Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Ankental-West"

BEBAUUNGSPLANENTWURF, AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER STAND 01. AUGUST 2016 INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG UND BAULEITPLANUNG HARTENBERGER + PHILIPP BENZSTRASSE 38, 71083 HERRENBERG TEL.07032-9473-0 FAX. 07032-9473-60 E-Mail: info@hpverm.de

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES ZEICHNERISCHER UND SCHRIFTLICHER TEIL – MIT DEM VOM GEMEINDERAT
AM . . 2018 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT.
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE
NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN
DURCHGEFÜHRT.

JETTINGEN, DEN . 2018 HERRENBERG, DEN 11.09.2018

Hans Michael Burkhardt

**Philipp** 

(Bürgermeister)

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBI. S. 617) in der jeweils geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils geltenden Fassung.

#### Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.07.2016
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.07.2016
3.	Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und der	
	Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungs-	
	beschlüsse durch den Gemeinderat	am 11.09.2018
	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen	am XX.XX.2018
4.	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der	
	Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, Fassung vom XX.XX.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB	von XX.XX.2018 bis XX.XX.2018
5.	Erneuter Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes	
	und der Satzung über örtliche Bauvorschriften	
	durch den Gemeinderat	am XX.XX.2018
6.	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen	am XX.XX.2018
7.	Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	
	und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, in der Fassung vom XX.XX.2016, Umweltbericht vom XX.XX.2016	
	und artenschutzrechtliches Gutachten vom XX.XX.2016	
	gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom XX.XX.2018 bis XX.XX.2018
8.	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am XX.XX.2018
9.	Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der	\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\
	örtlichen Bauvorschriften	am XX.XX.2018

#### TEXTTEIL ZUM

#### BEBAUUNGSPLAN "ANKENTAL-WEST"

#### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Der Umweltbericht des Büros LarS, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, vom 11.09.2018 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Das artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz Gutachten Ornithologie vom Januar 2018 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Baugrunduntersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Dr. Hansel & Partner Marktplatz 75392 Deckenpfronn vom 28.11.2016 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

#### 2.1.1 Gewerbegebiet GE1g (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet gegliedert § 8 BauNVO und §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

Zulässig sind nicht wesentlich störende kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. § 1 Abs.5 BauNVO.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Diskotheken oder Spielhallen sind nicht zugelassen.

§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 – 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO.

#### 2.1.2 Gewerbegebiet GE2g (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiet gegliedert (§ 8 BauNVO und §§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büround Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 BauNVO

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen (§ 8 Ziff. 1, 3 und 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Diskotheken oder Spielhallen sind nicht zugelassen (§ 8 Abs 3 Ziff. 1 – 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO).

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 16 -21a BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (siehe Nutzungsschablone).

#### 2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baukörperlänge.

a = abweichende Bauweise: offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. § 22 Abs. 4 BauNVO.

#### 2.4 Die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)

Für die Stellung der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die im Bebauungsplan eingetragene Strukturrichtung zwingend einzuhalten.

## 2.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO darstellen, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden und gegenseitig aneinander anschließen, müssen gleiche Dachform haben.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

## 2.7 Anpflanzen und Pflanzbindung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot Nr. 1 (pfg1) ausgewiesenen Flächen sind mit Straßenbäumen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Die mit Pflanzgebot Nr. 2 (pfg2) ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen 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. Die durchwurzelbare Aufbaudicke bei der Dachbegrünung muss für einen deutlichen Retentionseffekt mindestens 10 cm betragen.

Für Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan mit Pflanzgeboten belegt sind und ausnahmsweise anderweitig baulich beansprucht werden, ist Ersatz in Form von Fassadenbegrünung zu leisten.

Von den im Plan eingetragenen Pflanzgebotspositionen für Straßenbaume kann um bis zu 10 m abgewichen werden.

#### **Pflanzlisten**

#### Pflanzliste 1

Straßenbegleitgrün - Bäume großkronig

Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Alnus glutinosa	Roterle
Prunus avium	Vogelkirsche

#### Pflanzliste 2

Gehölzpflanzungen und Sträucher (2 – 5 m hoch)

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### Gehölzpflanzungen und Sträucher (bis 2 m Höhe)

Ligustrum obtusifolium regelianum	Buschiger Liguster
Ligustrum vulgare lodense	Zwergliguster
Lonicere xylosteum	Niedrige Heckenkirsche
Symphoricarpus chenaultii	Purpurbeere
Symphoricapus orbicalatus	Korallenbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

#### Begrünte Flachdächer

Allium flavum	Gelber Lauch
Alyssum montanum	Steinkraut
Anthericum ramosu	Graslilie
Carex humilis	Erdsegge
Dianthus carthus.	Karthäusernelke
Festuca rupicola	Schwingel
Festuca vivipara	Lebendgebärender Schwingel
Geranium sang.	Storchschnabel
Helianthemum num.	Sonnenröschen
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Brunnelle
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Saxifraga in Sorten	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum acre	Steinbrech
Sedum album	Schneepolster
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Walzensedum

Sempervivum tect.	Dachwurz
Teucrium cham.	Gamander
Thymus serpyllum	Thymian

#### 2.8 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB)

LR Leitungsrecht für Kanal und Wasserleitungen zugunsten der Allgemeinheit.

#### 2.9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 BauGB)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage von Böschungen notwendig. Diese sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen zu dulden. Gleiches gilt für die notwendige Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für Randeinfassungen mit Hinterbeton, für Straßenbeleuchtung oder für das Aufstellen von Hinweisschildern.

#### 2.10 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden.

#### 2.11 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe ist durch Planeintrag bestimmt.

Ausnahme für technische Aufbauten (§ 16 Abs. 1, 4, 6 BauNVO):

Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch notwendige technische Aufbauten (max. 4 m Höhe) kann zugelassen werden, wenn sie um mindestens 1,50 m zurückgestaffelt sind und max. 15 % der Dachfläche einnehmen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind ohne Flächenbeschränkung bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

# 3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 74 (1) LBO)

#### 3.1 Gestaltung der Dachflächen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen bis 5° (vgl. Nutzungsschablone). Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

#### 3.2 Gestaltung von Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zur Begrünung der Stellplatzflächen sind 10 v.H. der Stellplatzflächen als Pflanzbeete anzulegen. Die einzelnen Pflanzbeete müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen. Es sind Bäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

#### 3.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Ziffer 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und genehmigungspflichtig.

Werbeanlagen auf Gebäudedächern und Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

#### 3.4 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Stacheldraht oder sonstige verletzungsträchtige Materialien sind für die Erstellung von Einfriedungen nicht zulässig.

Die Höhe der Einfriedung versteht sich inkl. eventueller Sockel. Die Bezugshöhe ist bei Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen die Hinterkante Gehweg/Schrammbord. Bei Einfriedungen entlang von Feldwegen ist die Bezugshöhe die Höhe des Feldweges (Wegmitte).

Stützmauern bis zu einem Meter Höhe werden nicht auf die Einfriedung angerechnet. Bei Stützmauern über einem Meter Höhe wird die Mehrhöhe auf die Einfriedung angerechnet. Die maximal zulässige Gesamthöhe von Einfriedungen inkl. Stützmauer beträgt 2,80 m. Zum Zwecke der Absturzsicherung (bei Geländeunterschieden/Stützmauern von mehr als 1,90 m Höhe) sind Einfriedungen bis 90 cm Höhe zulässig.

Spiegelnde Flächen sind nicht erlaubt.

Bei Heckenpflanzungen wird empfohlen, heimisch-standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Lebende Einfriedungen sind von der Begrenzungslinie zu öffentlichen Wege- und Straßenflächen mindesten 0,50 m zurückzusetzen (vgl. Nachbarrechtsgesetz §12 Abs. 1). Die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung sind zu begrünen.

Die Einfriedung darf nicht verunstaltend wirken.

Entlang öffentlicher Straße sind geschlossene Einfriedungen bis maximal 1,20 m und offene Einfriedungen sowie Hecken bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

An den Grundstücksgrenzen zwischen zwei privaten Grundstücken richtet sich die Zulässigkeit von Einfriedungen nach den Vorschriften des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG)

#### 3.5 Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und so anzuordnen, dass keine Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. In den Pflanzgebotsflächen sind sie nicht zulässig.

## 3.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

#### 3.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Sämtliche Starkstrom-, Licht-, Antennen- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

#### 3.8 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 3 LBO)

Die zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

#### 3.9 Stützmauern (Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO)

Die zulässige Höhe von Stützmauern ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen.

# 4. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## 4.1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

Das Baugebiet liegt in dem vom Regierungspräsidium Tübingen verordneten Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg - Zone III A -.

Die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 ist zu beachten.

#### 5. HINWEISE

#### 5.1 Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind diese Bodenfunde unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

#### 5.2 Grundwasser

Sollte durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, ist unverzüglich das Landratsamt - Wasserwirtschaftsamt - zu informieren. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge ins Grundwasser auszuschließen sind.

#### 5.3 Bodenschutz

Bodenaushub ist durch planerische und gestalterische Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Unbelasteter Bodenaushub ist nach seiner Verwertungseignung zu beurteilen und einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Ein Verwertungskonzept ist vorzulegen.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschieben und in geordneten Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Freiflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

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

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt des Landratsamtes Böblingen zu benachrichtigen.

Zur Klärung geotechnischer Fragen (Baugrundaufbau, Bodenkennwerte, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, Grundwasser usw.) wird die geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

Bei der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans sind landwirtschaftlich hochwertige Flächen zu schonen (Verrechnung mit Ökokonto).

Die Hinweise der Baugrunduntersuchung sind zu beachten.

#### 5.4 Regenwasserbehandlung

In das bestehende Kanalnetz dürfen nicht mehr al 10 l/sec/ha eingeleitet werden. Das Regenwasser ist dezentral zurückzuhalten (Mulden, Rigolen, Dachbegrünung).

Von der Erschließungsstraße und den zukünftigen Betriebshöfen ablaufendes Schmutzwasser ist zu fassen und geordnet über den Kanal abzuleiten.

#### 5.5 Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassaden wird ausdrücklich begrüßt.

#### 5.6 Geologie

Vom Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU) wurde im November 2016 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dafür wurden in der Emminger Straße zwei Kleinbohrungen zur Ermittlung des bestehenden Straßenaufbaus und der Untergrundverhältnisse gemacht. Zudem wurden fünf Baggerschürfe niedergebracht.

Die Fläche des Plangebiets ist der geologischen Gruppe Quartär zuzuordnen.

Der Untergrund besteht aus Schichten des Oberen Muschelkalks und einer lückenhaft verbreiteten quartären Auflage, Künstliche Auffüllungen wurden nur in Form des Straßenaufbaus der Emminger Straße angetroffen. Die Schichten des Oberen Muschelkalks werden vom sogenannten Trigonodus-Dolomit eingenommen. Die Feinbodenarten sind Lehm und Ton, am südlichen Rand des Plangebiets Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Hier ist die bodenkundliche Einheit "flachhügelige Lettenkeuper-Platten".

Die Topographie des Geländes fällt leicht nach Süden hin ab. Der Untergrund wird aus einer geringmächtigen bis teilweise fehlenden quartären Auflage gebildet. Darunter besteht eine schluffige bis kiesige Verwitterungszone des Trigonodus-Dolomits. Der Felshorizont des Trigonodus-Dolomits setzt oberflächennah ein.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen oder Behandeln mit Dorosol erforderlich. Das Erdplanum der Straße bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Die Gewerbegebäude sind im felsartigen Trigonodus-Dolomit zu gründen. Ggf. sind die Fundamente entsprechend zu vertiefen. Genauere Angaben hierzu sind erst anhand von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen möglich.

Bei Anschluss an den Dolomitstein-Fels ist generell von einer geeigneten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Versickerungsanlagen stehen in Konflikt zum bestehenden Wasserschutzgebiet, da wegen des verkarsteten Muschelkalks nur eine unzureichende Filterung erfolgt. Die Vorgaben der zuständigen unteren Wasserbehörde sind zu befolgen.

Das regional bedeutsame Karstgrundwasser des Oberen Muschelkalks ist über die Dauer der Grabungsarbeiten und während der späteren Gründungsarbeiten gefährdet.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden bzw. mit Dolomitsteinzersatz und dem felsartigen Dolomitstein direkt erfolgen. Bei etwaigem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Ankental-West"

Antreffen weichplastischer Böden sind Schottermatratzen erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenfüllung zugeführt werden. Konsistenzverhältnissen steifplastisch schlechter ist eine von und Bodenverbesserung mit Dorosol erforderlich. Felsschutt bedarf bei der Wiederverwendung als Grabenverfüllung einer Aufbereitung durch einen Brechvorgang. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige zur kornabgestufte Fremdmassen empfohlen.

Die Ergebnisse der Bohrungen und Baggerschürfe sowie die gegebene Geländeoberfläche waren bezüglich Dolinen unauffällig. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. im Zuge der Erschließungsarbeiten Dolinen angeschnitten werden. Bei Antreffen derartiger Anomalien ist der Gutachter hinzuzuziehen.

Der beim Rückbau der vorhandenen Straße und beim Anschluss an die Emminger Straße anfallende Straßenaufbruch und Unterbau ist den Vorgaben der überwachenden Behörden entsprechend zu separieren und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Die Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss jeweils auf einer befestigten Fläche abzustellen. Betankungen und Reparaturen sind ausschließlich auf der befestigten Stellfläche durchzuführen.

Um den Anfall an zu beseitigendem Tagwasser herunterzudrücken, wird empfohlen, untergeordnete Verkehrsflächen und Gehwege sickerfähig zu gestalten. Dachwasser kann ggf. über Zisternen gepuffert werden.

#### 5.7. Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung

Die Gemeinde beauftragte den Dipl.-Biol. Quetz mit der Erstellung eines avifaunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (Stand 1/2018).

Insgesamt konnten 22 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nahen angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter 16 Brutvogelarten (davon eine in der angrenzenden Umgebung) sowie sechs Nahrungsgäste.

Alle Vogelarten (bis auf die Straßentaube) sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesen, Mäusebussard und Schwarzmilan (Nahrungsgäste) sind darüber hinaus streng geschützt. Der Schwarzmilan ist zudem nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie als geschützte Vogelart ausgewiesen.

Sieben Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) verzeichnet, davon der Bluthänfling als stark gefährdete Brutvogelart sowie Feldlerche (Brutvogel) und Rauchschwalbe (Nahrungsgast) gefährdet. Vier Arten sind in der Vorwarnliste verzeichnet, davon Feldsperling, Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten und Mehlschwalbe als Nahrungsgast.

Die Ackerflächen sind Brutlebensraum für die Feldlerche (gefährdet), wobei ein Brutpaar direkt betroffen ist und zwei Reviere randlich beeinträchtigt werden (könnten). Für diese Verluste sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Blüh- bzw.

Ackerrandstreifen und Feldlerchenfenster auf benachbarten Ackerflächen erforderlich.

Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wurden außerhalb und/oder am Rand des Planungs- und Untersuchungsgebiets festgestellt bzw. nutzen die Fläche als Teil ihres Lebensraums etwa zur Nahrungssuche. Auch von durchziehenden Vogelarten könnte das Gebiet als Nahrungsreservoir genutzt werden.

Mehrheitlich handelt es sich dabei um verbreitete und z.T. häufige Vogelarten, etwa Bachstelze, Rabenvogelarten, Grünfink, Star, Stieglitz und Türkentaube.

Der im Bereich der angrenzenden Gewerbe- und Wohnbebauung häufige Haussperling sowie -- entfernt und vereinzelt- der Feldsperling (beide Vorwarnliste) könnten randlich durch die Planungen ebenfalls betroffen, deren Nachkommen aber nicht existenziell beeinträchtigt werden.

Für die südlich und nördlich in Feldgehölzen bzw. unterholzreichen Gehölzbeständen randlich vorkommende Goldammer – Brutvogelart der Vorwarnliste - sowie für andere Heckenbrüter (etwa Bluthänfling, stark gefährdet) sind Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anpflanzung von Feldgehölzen am Rande des geplanten Gewerbegebiets empfehlenswert.

Mehlschwalbe (Vorwarnliste) und Rauchschwalbe (gefährdet) sowie die beiden streng geschützten Greifvogelarten Mäusebussard und Schwarzmilan nutzen das Gebiet als Luftjäger bzw. Jagdgebiet, werden aber nicht existenziell beeinträchtigt.

Eine Bedeutung des Gebiets für andere artenschutzrelevante geschützte Tierarten bzw. Artengruppen kann weitgehend ausgeschlossen werden, da im Gebiet entsprechende notwendige Habitatstrukturen nicht vorhanden sind.

Eingriffe im Bereich der Ackerflächen, auf denen die gefährdete Feldlerche brütet, dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Auch nach Beginn der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass es der Feldlerche nicht gelingt, im Frühjahr noch Brutplätze zu belegen, etwa durch Vergrämungsmaßnahmen, die im Zeitraum zwischen Märt und August durchgeführt werden müssen, sodass noch nicht flügge Jungtiere getötet werden könnten. Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit zwischen September und Ende Februar durchzuführen.

Bei Zeitverzögerung ist die Vegetation durch Mulchen niedrig zu halten und es sind Vergrämungsmaßnahmen etwa durch Spannen von Flatterbändern durchzuführen.

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, ist das Risiko groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag); generell besteht entlang von Gehölzsäumen (etwa nach Süden hin) diesbezüglich eine erhöhte Gefahr. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von

Punktrastern mit mindestens 25% Deckungsgrad. Zudem sollten Außenbeleuchtungen vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden.

Während der Bauphase können durch den Baubetrieb (Menschen und Maschinen), die Umgestaltung des Geländes sowie durch Baustelleneinrichtung und -verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht werden, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf die tierischen Bewohner auswirken. Auch von dem neuen Gewerbegebiet und durch verstärkte Nutzung der Umgebung und Zufahrtsverkehr werden Störungen auf das Umfeld und Vogellebensräume ausgehen.

Für den Verlust des Offenlandgebiets als Nahrungsbiotop für Vogelarten aus den umgebenden avifaunistischen Lebensräumen, als Durchzugsgebiet, Brutgebiet der Feldlerche und um Beeinträchtigungen von Vogelbeständen zu vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerflächen in Form von Extensivierungsmaßnahmen und/oder durch Anlage von Blüh- oder Brachstreifen im Umfang von möglichst 2% der Flächenverluste sowie Feldlerchenfenster im Außenbereich umzusetzen.

Die in Baden-Württemberg gefährdete Feldlerche ist mit einem Brutpaar im Bereich des geplanten Baugebiets durch Eingriffe direkt betroffen, weitere zwei Brutpaare befinden sich auf den westlich angrenzenden Ackerflächen. Der Verlust ist durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Verbesserung der Habitatbedingungen für diese Art im benachbarten Umfeld auszugleichen – durch die Anlage von mindestens 500 m² Blühstreifen in der Größe von etwa 20 x 250 m (2% der Flächenverluste) und mindestens zwei Feldlerchenfenster.

Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. der Eingriffe und vor Beginn der Brutzeit der Feldlerche im nördlichen oder östlichen Umfeld umgesetzt werden, sodass die ökologische Funktion der vom Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang – durch Ausweichen der betroffenen Feldlerchen und eine höhere Siedlungsdichte in der Umgebung – weiterhin gewährleistet wird.

#### 5.8. Umweltbericht

Im Umweltbericht des Büros Landschaftsarchitektur Strunk (LarS) vom 11.09.2018 werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt. beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält weiterhin alle notwendigen Bestandteile eines Grünordnungsplans und beinhaltet die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und alle grünordnerischen Festsetzungen.

Der Umweltbericht stützt sich dabei auf das avifaunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Dipl.-Biol. Quetz (Stand 1/2018) sowie der Baugrunduntersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) (Stand 11/2016).

Wir im weiteren Verfahren ergänzt.

#### ZEICHENERKLÄRUNG:

#### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)

GEg

Gewerbegebiet gegliedert (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO )

#### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)



Grundflächenzahl (GRZ), hier z. B. 08 (§ 19 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, z.B. verschiedene Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



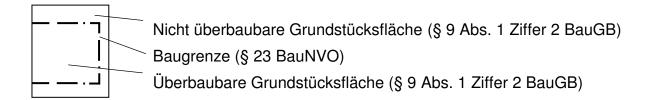
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, (§ 1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)



abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) offen, jedoch ohne Längenbeschränkung

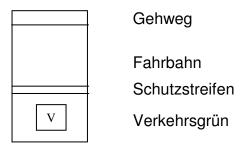
# Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)



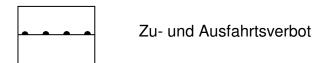
#### Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)



#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 11 BauGB)



#### Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)



#### Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)



Wasserschutzgebiet Zone III A, siehe Textteil Ziff. 4 Seite 9

#### Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)



Leitungsrecht, siehe Textteil Ziff. 2.8 Seite 7

## Anpflanzen und Pflanzbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)



Pflanzgebot für Straßenbäume (pfg1), siehe Textteil Ziff. 2.7 Seiten 5 bis 7



Pflanzgebot für Sträucher und Bäume (pfg 2), siehe Textteil Ziff 2.7 Seite 5 bis 7

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umfangsgrenzen des Bebauungsplans

#### Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 BauNVO)

GH max = 599,00 m ü. NN

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalnull, hier z. B. 599,00 m ü. NN siehe Textteil Ziffer 2.11 Seiten 7.

#### Dachform (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

FD Flachdach

PD

Pultdach, Dachneigung maximal 5°

#### Gemeinde Jettingen Gemarkung Oberjettingen Landkreis Böblingen

-----

#### Begründung

#### zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ankental-West"

#### 1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen dieses Grundsatzes war zu prüfen, ob und wann die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich und damit rechtlich geboten ist.

Im Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Gäu von 05.07.2017 ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Ankental als gewerbliche Baufläche (Planziel) vorgesehen. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 4,77 ha.

Der Gemeinderat der Gemeinde Jettingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.07. 2016 aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das nachstehend beschriebene Gebiet "Ankental-West" den Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Jettingen am 14.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des derzeitigen Gewerbegebiets festgeschrieben werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen folgende Aspekte planungsrechtlich abgebildet werden:

- 1. Schaffung der planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs E+E.
- 2. Wirtschaftliche Neuanlage der Erschließung durch beidseitige Bebauung,
- 3. Vorhaltung von Gewerbeplätzen für Handwerker sowie Gewerbebetrieb zur Begegnung des örtlichen Bedarfs.

Der Bedarfsnachweis an Gewerbegrundstücken wurde im Rahmen einer Umfrage des Büros Ökokonsult im Jahre 2014 erhoben. Insgesamt wurden 162 Betriebe angeschrieben. An der Umfrage nahmen 42 Betriebe teil. Acht der 42 antwortenden Betriebe benötigen neue Gewerbeflächen. Insgesamt wurde ein Flächenbedarf von ca. 16.000 m² für industrielle Produktion, Lager / Logistik, Dienstleistung, Handwerk und Handel ermittelt. Die Flächenbedarfe sind kurzfristig (in 1-2 Jahren) bis mittelfristig (in 3-5 Jahren). Nur ein Betrieb gibt an, den Flächenbedarf am bisherigen Standort realisieren zu können.

Die Betriebe sind überwiegend standorttreu. Ca. 75% der erweiterungswilligen Firmen gaben an, nach Möglichkeit innerhalb des Gemeindegebiets erweitern zu wollen. Die Gemeinde ist deshalb bestrebt, dem akuten Bedarf ortsansässiger Firmen nachzukommen und ihnen entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Ankental-West". ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. 2264, 2264/1, Teile von 2266/8 und Teile von 2421 (Steinung), Teile von Flst. 1432 (Wildberger Straße 27) und Teile von Flst. 1476 (Am Mühlweg).
- im Westen durch die Wasserschutzgebietszonengrenze an der Ostgrenze von Flst. 1591

- im Süden durch die Südgrenze der Hofäckerstraße Flst. 2152
- im Osten durch Teile des Flst. 1432 (Wildberger Straße 27), die Westgrenze des Flst. 1447/1 (Am Mühlweg 2), Teile von Flst. 1476 (Am Mühlweg) und die Westgrenze des Flst. 1465.

#### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Plangebietsfläche ist, wie bereits unter Ziffer 1. ausgeführt, im Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu von 05.07.2017 mit entsprechender Nutzungsfestsetzung als gewerbliche Baufläche (Planziel) vorgesehen. Die Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 4,77 ha.

#### 4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet selbst liegen folgende rechtskräftigen Bebauungspläne vor:

- Bebauungsplan Gewerbegebiet Ankental 07.06.1985
- 1. Änderung Gewerbegebiet Ankental vom 25.06.1992
- 2. Änderung Gewerbegebiet Ankental 14.07.1999
- 3. Änderung Gewerbegebiet Ankental 03.09.2003

#### 5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Außerhalb des Planbereichs auf Flst. 1432, Wildberger Straße 27, befindet sich ein Gewerbebetrieb zur Herstellung von Kunststoffbehältern.

Im Plangebiet selbst sind die Emminger Straße, die Ankentalstraße, die Hofäckerstraße und die Straße Am Mühlweg als befestigte und öffentliche Verkehrsfläche vorhanden. Bis auf die nicht überbauten Hofbereiche des östlich angrenzenden Gewerbebetriebs auf Flst. 1432 befinden sich keine weiteren versiegelten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen der Ankentalstraße, der Emminger Straße, der Straße Am Mühlweg sowie in der Hofäckerstraße.

#### 6. Grundzüge der Planung

#### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet sind zwei "gegliederte Gewerbegebiete" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Im GE1g sind nicht wesentlich störende kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten, Diskotheken oder Spielhallen sind nicht zugelassen.

Im GE2g sind Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Diskotheken oder Spielhallen sind nicht zugelassen. Ebenfalls ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Hinblick auf die Unverträglichkeit der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung hinsichtlich auftretender Immissionen ausgeschlossen.

Beidseits der verlegten Ankentalstraße werden großzügige Baufenster ausgewiesen. Der Abstand der Baufenster zum Außenbereich sowie der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen betragen 5,00 m. Die nicht überbaubaren Bereiche sind mit Pflanzgeboten belegt.

Die Grundflächenzahl ist für den gesamten Geltungsbereich einheitlich auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des §17 BauNVO. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Innerhalb der Baufenster wird die maximale Gebäudehöhe als absolute Höhenangabe festgelegt. Die Topographischen Verhältnisse sowie die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraßen werden hierbei berücksichtigt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wird in eingeschränktem Ausmaß zugelassen. Solar- und Photovoltaikanlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind auf Gebäudedächern ebenfalls zulässig. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen betragen 10.0 bis 12.0 m.

Den Vorgaben des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wird unter anderem durch die Vorgabe der Dachformen in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzgeboten Rechnung getragen.

Zulässig sind Flachdachgebäude und flachgeneigte Pultdächer bis 5° Dachneigung. Sämtliche Dachflächen 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 O in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke bei der Dachbegrünung muss für einen deutlichen Retentionseffekt mind. 10 cm betragen.

Im Plan sind Straßenbegleitbäume und Randeingrünung mit heimischen Sträuchern als Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2 festgesetzt. 10% der Stellplatzflächen sind als Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 10 m² anzulegen und mit einem Baum (pfg 1) zu bepflanzen. Sämtliche nicht überbauten, betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

Um trotz der Festsetzungen von Pflanzgeboten eine gewisse Flexibilität bei der Bauplanung zu erreichen, besteht die Möglichkeit, für Flächen, die im Bebauungsplan bzw. Grünordnungsplan mit Pflanzgeboten belegt sind und ausnahmsweise anderweitig baulich beansprucht werden, Ersatz in Form von Fassadenbegrünung zu leisten. Hiermit können die baulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen austariert werden. Abweichungen von den im Plan eingetragenen Positionen für Pflanzgebote für Straßenbäume sind darüber hinaus zulässig.

Der Regelungsinhalt der Satzung über die Zulässigkeit von Einfriedungen (Einfriedigungssatzung) vom 02.05.2017 wurde in den Textteil übernommen.

Bei der Festsetzung der zulässigen Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie von Stützmauern wurden der Höhenverlauf des bestehenden Geländes und die Höhe der geplanten Erschließungsstraße berücksichtigt.

#### 7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung wurde ein hydraulischer Nachweis des bestehenden Hauptsammlers durch das Büro IBB Wörn, Ehningen, erstellt.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen AKP als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das gesamte anfallende Regen- und Schutzwasser soll über den bestehenden Mischwasserkanal im Seitenweg und

weiterführend in der Wittumstraße abgeleitet werden. Für die Erweiterung des Gewerbegebiets wird es erforderlich, den bestehenden Mischwasserkanal DN 600 zu verlegen und neu zu dimensionieren.

Entsprechend dem AKP aus dem Jahre 2000 ist der bestehende Hauptsammler DN 900 im Seitenweg, bei Ansatz der gesamten zu erschließenden Gewerbegebietsfläche von ca. 14,3 ha und der dazu angeschlossenen Wohngebietsfläche von ca. 5,0 ha., in der Haltung von Schacht 18010005 bis 18010004 mit 137% ausgelastet.

Der oberhalb dieser Haltung liegende Kanal steht bei Anfall des Bemessungsregens unter Druck, das heißt, die Wasserspiegellinie liegt über dem Rohrscheitel. Ein Aufstau bis OK Straße und damit ein Austritt aus dem Schachtdeckel ist aber nicht gegeben.

Bei der Erweiterung des Gewerbegebiets sollte jedoch der im AKP vorgegebene  $Q_{\text{max}}$ -Wert in dieser Haltung von 1737 l/s nicht überschritten werden. Der  $Q_{\text{soll}}$ -Wert DN 900 bei 0,51% Gefälle beträgt 1274 l/s.

Um den Maximalwert der abzuführenden Mischwassermenge von  $Q_{max}=1737$  l/s nicht zu überschreiten, wird es für die Erschließung der nördlichen und südlichen Erweiterungsfläche im Gewerbegebiet erforderlich, das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken aufzufangen und gedrosselt an den Mischwasserkanal abzuführen. Die gedrosselte Wassermenge von ca.  $q_R=10$  l/(s\*ha) entspricht näherungsweise dem natürlichen Regenabfluss aus dem Einzugsgebiet.

Das gedrosselte Abführen des Regenwassers in den bestehenden Mischwasserkanal steigert den Schutz vor schadhaften Überschwemmungen.

In der südlichen Erweiterungsfläche muss der bereits bestehende Mischwasserkanal verlegt werden. Hier bietet sich an, das Mischsystem zu belassen. Die Rückhaltung des Regenwassers sollte auf den Grundstücken vollzogen werden.

Durch begrünte Dachflächen könnten die Volumina der Regenrückhaltebecken auf den Grundstücken verringert werden.

Für eine Regenwasserrückhaltung gibt es vielfältige Möglichkeiten:

- Rückhaltung in offener Bauweise durch Erdbecken bzw. Mulden-Rigolen-Systeme,
- Rückhaltung in geschlossener Bauweise durch Schachtbauwerke aus Beton oder durch Füllkörperhalterigolen aus Kunststoff, die auch unter Verkehrsflächen angeordnet werden können.

In der nördlichen Erweiterungsfläche ist bisher noch keine Kanalisation vorhanden. Die spätere Erschließung könnte durch ein Trennsystem mit zentraler Rückhaltung erfolgen. Durch die doppelte Kanalführung (SW-Kanal / RW-Kanal) sowie das Regenrückhaltebecken entstehen für die Gemeinde höhere Baukosten. Die Erschließungskosten für die Grundstückseigentümer werden aber reduziert.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Emminger Straße und die zu verlegende Ankentalstraße.

Die Ankentalstraße bindet die Straße am Mühlweg und die Hofäckerstraße verkehrlich an. Da nicht gewünscht bzw. vorgesehen ist, den gewerblichen Verkehr über die Ortslage zu führen ist eine Wendemöglichkeit in Form einer Wendeschleife projektiert.

Die neue Ankentalstraße hat eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m sowie einen Schutzstreifen mit 0,50 m Breite.

Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist der Straßenquerschnitt damit für den Begegnungsverkehr von Lastkraftwagen mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen

ausgelegt. Die Bemessung mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus.

#### 8 Wasserschutzgebiet

Das Baugebiet liegt in dem vom Regierungspräsidium Tübingen verordneten Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuchgruppe, Sitz Böblingen, und der Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg - Zone III A -.

Die Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 ist zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Ankental-West stimmt mit der Abgrenzung der Wasserschutzzonen IIIA und IIB im Westen überein. Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

#### 9 Geologie

Vom Büro für Geologie und Umweltfragen (BGU) wurde im November 2016 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dafür wurden in der Emminger Straße zwei Kleinbohrungen zur Ermittlung des bestehenden Straßenaufbaus und der Untergrundverhältnisse gemacht. Zudem wurden fünf Baggerschürfe niedergebracht.

Die Fläche des Plangebiets ist der geologischen Gruppe Quartär zuzuordnen.

Der Untergrund besteht aus Schichten des Oberen Muschelkalks und einer lückenhaft verbreiteten quartären Auflage, Künstliche Auffüllungen wurden nur in Form des Straßenaufbaus der Emminger Straße angetroffen. Die Schichten des Oberen Muschelkalks werden vom sogenannten Trigonodus-Dolomit eingenommen. Die Feinbodenarten sind Lehm und Ton, am südlichen Rand des Plangebiets Lehm im Wechsel mit Lehm über Ton. Hier ist die bodenkundliche Einheit "flachhügelige Lettenkeuper-Platten".

Die Topographie des Geländes fällt leicht nach Süden hin ab. Der Untergrund wird aus einer geringmächtigen bis teilweise fehlenden quartären Auflage gebildet. Darunter besteht eine schluffige bis kiesige Verwitterungszone des Trigonodus-Dolomits. Der Felshorizont des Trigonodus-Dolomits setzt oberflächennah ein.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen oder Behandeln mit Dorosol erforderlich. Das Erdplanum der Straße bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Die Gewerbegebäude sind im felsartigen Trigonodus-Dolomit zu gründen. Ggf. sind die Fundamente entsprechend zu vertiefen. Genauere Angaben hierzu sind erst anhand von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen möglich.

Bei Anschluss an den Dolomitstein-Fels ist generell von einer geeigneten Versickerungsfähigkeit auszugehen. Versickerungsanlagen stehen in Konflikt zum bestehenden Wasserschutzgebiet, da wegen des verkarsteten Muschelkalks nur eine unzureichende Filterung erfolgt. Die Vorgaben der zuständigen unteren Wasserbehörde sind zu befolgen.

Das regional bedeutsame Karstgrundwasser des Oberen Muschelkalks ist über die Dauer der Grabungsarbeiten und während der späteren Gründungsarbeiten gefährdet.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden bzw. mit Dolomitsteinzersatz und dem felsartigen Dolomitstein direkt erfolgen. Bei etwaigem Antreffen weichplastischer Böden sind Schottermatratzen erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens

steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenfüllung zugeführt werden. Bei Konsistenzverhältnissen von steifplastisch und schlechter ist eine Bodenverbesserung mit Dorosol erforderlich. Felsschutt bedarf bei der Wiederverwendung als Grabenverfüllung einer Aufbereitung durch einen Brechvorgang. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung zur nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige kornabgestufte Fremdmassen empfohlen.

Die Ergebnisse der Bohrungen und Baggerschürfe sowie die gegebene Geländeoberfläche waren bezüglich Dolinen unauffällig. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. im Zuge der Erschließungsarbeiten Dolinen angeschnitten werden. Bei Antreffen derartiger Anomalien ist der Gutachter hinzuzuziehen.

Der beim Rückbau der vorhandenen Straße und beim Anschluss an die Emminger Straße anfallende Straßenaufbruch und Unterbau ist den Vorgaben der überwachenden Behörden entsprechend zu separieren und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Die Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss jeweils auf einer befestigten Fläche abzustellen. Betankungen und Reparaturen sind ausschließlich auf der befestigten Stellfläche durchzuführen

Um den Anfall an zu beseitigendem Tagwasser herunterzudrücken, wird empfohlen, untergeordnete Verkehrsflächen und Gehwege sickerfähig zu gestalten. Dachwasser kann ggf. über Zisternen gepuffert werden.

#### 10 Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliches Gutachten.

Die Gemeinde beauftragte den Dipl.-Biol. Quetz mit der Erstellung eines avifaunistischen Gutachtens mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (Stand 1/2018).

Insgesamt konnten 22 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nah angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter 16 Brutvogelarten und sechs Nahrungsgäste.

Alle Vogelarten (bis auf die Straßentaube) sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesen, Mäusebussard und Schwarzmilan (Nahrungsgäste) sind darüber hinaus streng geschützt. Der Schwarzmilan ist zudem nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie als geschützte Vogelart ausgewiesen.

Sieben Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) verzeichnet, davon der Bluthänfling als stark gefährdete Brutvogelart sowie Feldlerche (Brutvogel) und Rauchschwalbe (Nahrungsgast) gefährdet. Vier Arten sind in der Vorwarnliste verzeichnet, davon Feldsperling, Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten und Mehlschwalbe als Nahrungsgast.

Die Ackerflächen sind Brutlebensraum für die Feldlerche (gefährdet), wobei ein Brutpaar direkt betroffen ist und zwei Reviere randlich beeinträchtigt werden (könnten). Für diese Verluste sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Blüh- bzw. Ackerrandstreifen und Feldlerchenfenster auf benachbarten Ackerflächen erforderlich.

Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten wurden außerhalb und/oder am Rand des Planungs- und Untersuchungsgebiets festgestellt bzw. nutzen die Fläche als Teil ihres Lebensraums etwa zur Nahrungssuche. Auch von durchziehenden Vogelarten könnte das Gebiet als Nahrungsreservoir genutzt werden.

Mehrheitlich handelt es sich dabei um verbreitete und z.T. häufige Vogelarten, etwa Bachstelze, Rabenvogelarten, Grünfink, Star, Stieglitz und Türkentaube.

Der im Bereich der angrenzenden Gewerbe- und Wohnbebauung häufige Haussperling sowie – entfernt und vereinzelt- der Feldsperling (beide Vorwarnliste) könnten randlich durch die Planungen ebenfalls betroffen, deren Nachkommen aber nicht existenziell beeinträchtigt werden.

Für die südlich und nördlich in Feldgehölzen bzw. unterholzreichen Gehölzbeständen randlich vorkommende Goldammer – Brutvogelart der Vorwarnliste - sowie für andere Heckenbrüter (etwa Bluthänfling, stark gefährdet) sind Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Anpflanzung von Feldgehölzen am Rande des geplanten Gewerbegebiets empfehlenswert.

Mehlschwalbe (Vorwarnliste) und Rauchschwalbe (gefährdet) sowie die beiden streng geschützten Greifvogelarten Mäusebussard und Schwarzmilan nutzen das Gebiet als Luftjäger bzw. Jagdgebiet, werden aber nicht existenziell beeinträchtigt.

Eingriffe im Bereich der Ackerflächen, auf denen die gefährdete Feldlerche brütet, dürfen nur außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar. Die baubedingte Zerstörung von Brutstätten und Quartieren und eine damit verbundene Tötung potenziell anwesender Jungtiere kann so vermieden werden. Eine Gefahr für Alttiere besteht nicht, diese können problemlos ausweichen.

Auch nach Beginn der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass es der Feldlerche nicht gelingt, im Frühjahr noch Brutplätze zu belegen, etwa durch Vergrämungsmaßnahmen, die im Zeitraum zwischen März und August durchgeführt werden müssen, sodass noch nicht flügge Jungtiere getötet werden könnten. Die Baufeldfreimachung ist in der Zeit zwischen September und Ende Februar durchzuführen.

Bei Zeitverzögerung ist die Vegetation durch Mulchen niedrig zu halten und es sind Vergrämungsmaßnahmen etwa durch Spannen von Flatterbändern durchzuführen.

Vogelarten, die während oder auch außerhalb der Brutzeit aus der Umgebung in das Gebiet zur Nahrungsaufnahme einfliegen, und Durchzügler können ausweichen und sind existenziell nicht tangiert, sodass kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 BNatSchG eintritt.

Eine Bedeutung des Gebiets für andere artenschutzrelevante geschützte Tierarten bzw. Artengruppen kann weitgehend ausgeschlossen werden, da im Gebiet entsprechende notwendige Habitatstrukturen nicht vorhanden sind.

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen geschädigt oder getötet werden. Entsprechende Bodenfallen für Tiere sind zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Sollten die geplanten Gebäude an den Fassaden mit großen und nicht strukturierten Glasflächen ausgestattet werden, ist das Risiko groß, dass es anlagebedingt zu Beeinträchtigungen durch Kollision von Vögeln an Glasflächen kommen wird (Vogelschlag); generell besteht entlang von Gehölzsäumen (etwa nach Süden hin) diesbezüglich eine erhöhte Gefahr. In diesem Fall sind Maßnahmen zur Vermeidung erforderlich, etwa durch großflächige und dichte Markierungen von Glasflächen mit außenseitigem Anbringen z.B. von Punktrastern mit mindestens 25% Deckungsgrad. Zudem sollten Außenbeleuchtungen vermieden bzw. umweltfreundlich installiert und Lichtimmissionen verringert werden.

Während der Bauphase können durch den Baubetrieb (Menschen und Maschinen), die Umgestaltung des Geländes sowie durch Baustelleneinrichtung und –verkehr, vor allem durch Lärm und Erschütterungen, Beeinträchtigungen verursacht werden, die sich durch Lebensraumverlust, Störungen und Verdrängungseffekte negativ auf die tierischen Bewohner auswirken. Auch von dem neuen Gewerbegebiet und durch verstärkte Nutzung der Umgebung und Zufahrtsverkehr werden Störungen auf das Umfeld und Vogellebensräume ausgehen.

Die meisten der festgestellten Vogelarten sind verbreitete bis häufige und in den Siedlungsund Siedlungsrandgebieten meist noch überall anzutreffende Vogelarten, deren Ansprüche während und nach der Realisierung des Vorhabens im Umfeld in ähnlicher Weise erfüllt sind. Für einige Brutvogelarten – Goldammer als Art der Vorwarnliste und Bluthänfling, stark gefährdet – deren Vorkommen am Rande des Plangebiets beeinträchtigt werden können, sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen, etwa durch Gehölz- und Heckenanpflanzungen am Rande des zukünftigen Gewerbegebiets.

Für den Verlust des Offenlandgebiets als Nahrungsbiotop für Vogelarten aus den umgebenden avifaunistischen Lebensräumen, als Durchzugsgebiet, Brutgebiet der Feldlerche und um Beeinträchtigungen von Vogelbeständen zu vermeiden, sind Ausgleichsmaßnahmen auf Ackerflächen in Form von Extensivierungsmaßnahmen und/oder durch Anlage von Blüh- oder Brachstreifen im Umfang von möglichst 2% der Flächenverluste sowie Feldlerchenfenster im Außenbereich umzusetzen.

Die in Baden-Württemberg gefährdete Feldlerche ist mit einem Brutpaar im Bereich des geplanten Baugebiets durch Eingriffe direkt betroffen, weitere zwei Brutpaare befinden sich auf den westlich angrenzenden Ackerflächen. Der Verlust ist durch vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Verbesserung der Habitatbedingungen für diese Art im benachbarten Umfeld auszugleichen – durch die Anlage von mindestens 500 m² Blühstreifen in der Größe von etwa 20 x 250 m (2% der Flächenverluste) und mindestens zwei Feldlerchenfenster.

Diese Maßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten bzw. der Eingriffe und vor Beginn der Brutzeit der Feldlerche im nördlichen oder östlichen Umfeld umgesetzt werden, sodass die ökologische Funktion der vom Verlust betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang – durch Ausweichen der betroffenen Feldlerchen und eine höhere Siedlungsdichte in der Umgebung – weiterhin gewährleistet wird.

#### 11.Umweltbericht (wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Im Umweltbericht des Büros Landschaftsarchitektur Strunk (LarS) vom 11.09.2018 werden die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält weiterhin alle notwendigen Bestandteile eines Grünordnungsplans und beinhaltet die Eingriffs- Ausgleichsbilanz und alle grünordnerischen Festsetzungen.

Der Umweltbericht stützt sich dabei auf das avifaunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Dipl.-Biol. Quetz (Stand 1/2018) sowie der Baugrunduntersuchung des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) (Stand 11/2016).

#### Einstufung der Wertigkeiten der Schutzgüter

#### Fläche:

Für das Schutzgut Fläche sind erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Dieser Flächenverlust ist nicht ausgleichbar, wodurch ein erheblicher Eingriff verbleibt.

#### Boden, Kultur- und Sachgüter:

Die Wertigkeit des Schutzgutes Boden, Kultur- und Sachgüter wird im Bereich der versiegelten Flächen als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft. Auf den unversiegelten Flächen ist die Wertigkeit hauptsächlich östlich der Ankentalstraße mit hoch (Wertstufe B), westlich mit mittel (Wertstufe C) zu bewerten.

#### Wasser:

Im Planungsraum wird im Bereich der versiegelten Flächen die Wertigkeit des Potenzials Wasser als gering (Wertstufe E) eingestuft. Im unbebauten Bereich der Wasserschutzzone III und IIIA wird die Wertigkeit der Fläche als mittel (Wertstufe C) eingeschätzt.

#### Klima/Luft

Im Planungsraum wird im Bereich der versiegelten Flächen die Wertigkeit des Potenzials Klima und Luft als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft. Im Bereich der unversiegelten Flächen wird das Schutzgut als mittel (Wertstufe C) eingestuft.

#### Arten und Lebensgemeinschaften

Die Wertigkeit des Potenzials Arten und Lebensgemeinschaften wird im Geltungsbereich mit gering (Wertstufe D) eingestuft.

#### Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Im Bereich der versiegelten Flächen die Wertigkeit des Potenzials Mensch, Landschaftsbild und Erholung als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft. Im Bereich der unversiegelten Flächen wird die Wertigkeit als gering (Wertstufe D) eingestuft.

#### Wirkfaktoren und Wechselwirkungen

Es wird nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren unterschieden.

#### **Eingriffs- / Ausgleichbilanz**

#### Grünordnerische Festsetzungen

#### 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs: 47.700 m<sup>2</sup>

Bestand:

Straßen und bestehende Hofflächen (bituminös befestigt): 6.050 m²
Landwirtschaftliche Flächen: 40.000 m²
Grünflächen, Verkehrsgrün, Feldweg (unbefestigt): 1.650 m²

47.700 m<sup>2</sup>

Neu:

Bauplatzflächen: 38.200 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan " Gewerbegebiet Ankental-West" Begründung Pflanzgebots- und sonstige Grünflächen:

2.800 m²

Verkehrsflächen:

6.700 m²

47.700 m²

#### 13. Kosten und Finanzierung

Jettingen, den xx.xx.2018

Hans Michael Burkhardt (Bürgermeister)

Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung

HARTENBERGER + PHILIPP

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Benzstraße 38, 71083 Herrenberg

