

6. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“

und Satzung über örtliche Bauvorschriften

BEBAUUNGSPLANVORENTWURF,
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER
STAND **17. APRIL 2017**

INGENIEURBÜRO FÜR VERMESSUNG
UND BAULEITPLANUNG
HARTENBERGER + P H I L I P P
BENZSTRASSE 38, 71083 HERRENBERG
TEL. 07032-9473-0 FAX. 07032-9473-60
E-Mail: info@hpverm.de

AUSFERTIGUNGSVERMERK:
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNG-
PLANES ZEICHNERISCHER UND SCHRIFT-
LICHER TEIL – MIT DEM VOM GEMEINDERAT
AM xx.xx.20xx ALS SATZUNG BESCHLOS-
SEN BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT.
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE
NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN
DURCHGEFÜHRT.

JETTINGEN, DEN xx.xx.20xx

Hans Michael Burkhardt
(Bürgermeister)

HERRENBERG, DEN xx.xx.20xx

Philipp
(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 21.11.2014 in der jeweils geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 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 (§ 2 Abs.1 BauGB) am 19.06.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2018
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem §3 (1) 1 BauGB und §4 (1) 1 BauGB am XX.XX.20XX
4. Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am XX.XX.20XX
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am XX.XX.20XX
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, Fassung vom XX.XX.2017 von XX.XX.20XX
gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis XX.XX.20XX
6. Erneuter Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften durch den Gemeinderat am XX.XX.20XX
7. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen am XX.XX.20XX
8. Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, in der Fassung vom XX.XX.2016, Umweltbericht vom XX.XX.20XX und artenschutzrechtliches Gutachten vom XX.XX.2017 vom XX.XX.20XX
gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis XX.XX.20XX

9. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am
XX.XX.20XX

10. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn
der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der
örtlichen Bauvorschriften am
XX.XX.20XX

TEXTTEIL

Satzung über die „6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“.

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der „6. Bebauungsplanänderung West I mit Anschluss an die L 1362“ ist der Lageplan des Ingenieurbüros Hartenberger + Philipp, Benzstraße 38, 71083 Herrenberg vom **25.04.2018** maßgebend.

§ 2

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“ wurde am 04.07.1973 vom Landratsamt Böblingen genehmigt, die „Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“ wurde am 20. 03. 1987 vom Landratsamt Böblingen genehmigt.

Die 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet West 1 mit Anschluss an die B28“ wurde bisher nicht angezeigt. Dieser Bebauungsplan wird mit der „6. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“ aufgehoben.

Der Inhalt der Änderung des Planteils der „6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 04.10.2018.

Im Textteil werden folgende Festsetzungen geändert und ergänzt:

1. Bebauungsplanänderung vom 20.03.1987

Ziffer 2.3	bisher	Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 11). Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zeichnerischer Teil: Gehweg, Fahrbahn, Schutzstreifen, Feldweg.
	neu	Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Ziffer 11). Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Zeichnerischer Teil: Gehweg, Fahrbahn, Schutzstreifen, Feldweg. Das Flst. 1640 wird als Straße gewidmet.

Der Textteil wird im Bebauungsplan vom 04.07.1973 um folgende Festsetzungen ergänzt:

A 7	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)
	Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton mit 0,3 m Breite und

0,6 m Tiefe zulässig. Der Hinterbeton ist von den jeweiligen Eigentümern unentgeltlich zu dulden.

Beleuchtungseinrichtungen, Schaltschränke für Telekom und Stromversorgung, Verkehrszeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sind auf den angrenzenden Grundstücken mit ihren Fundamenten zu dulden. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

A 8 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.

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
Symphoricarpus orbicalatus	Korallenbeere
Rubus fruticosus	Brombeere

A 9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

C 1 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 16 BauGB)

Das Baugebiet liegt in dem vom Regierungspräsidium Tübingen verordneten Wasserschutzgebiet zum Schutz des Grundwasserfassungen Tiefenbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker Breitenholz und Altingen Süd Sitz Böblingen, und der Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg vom 22. 01.1992, Zone II B und III A..

Die Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22. Januar 1992 müssen beachtet werden.

D 1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind über die Anbindung an die vorhandenen öffentlichen Leitungsnetze gesichert und gewährleistet. Die Kanal- und Wasserleitungen liegen im öffentlichen Straßenbereich bzw. werden in die neuen Verkehrsflächen integriert. Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Von der Ortsumfahrung Jettingen kommend, wird das Gewerbegebiet über eine neue Linksabbiegespur mit Verzögerungstreifen an die B28 angebunden. Die Breite der Abbiegespur beträgt 3,25 m. Die Aufweitung der B28 ist hierfür erforderlich. Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,50 m. Im Westen verläuft ein 2,00 m breiter Gehweg, im Osten befindet sich ein 0,5 m breiter Schutzstreifen. Nördlich der Nagolder Straße wird der bestehende Fußweg zu einem Geh- und Radweg mit 2,00 m Breite ausgebaut.

Die sonstige Verkehrserschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz der Heilbergstraße sowie über die Nagolder Straße. Die Heilbergstraße ist im Osten an die Nagolder Straße B 28 angebunden. Im Norden verläuft ein 1,50 m breiter Fußweg; die Fahrbahnbreite beträgt 6,00 m. Im Süden befindet sich ein Schutzstreifen von 0,5 m, dem sich eine Stützmauer anschließt.

Die bestehende Entwässerung der Kundenstellplätze wird in den die neue Straße kreuzenden Bereichen gefasst.

D 2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Einzugsgebietes 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 Quelfassung Schachtbrunnen

Ammermühle I der Stadt Herrenberg. Der südliche Planbereich mit den Flurstücken 2039 – 2042 sowie Teilen von 1986, 1986/1 und 1627 befindet sich in der engeren Schutzzone (Zone IIB), der nördliche Planbereich in Zone IIIA.

Ein Antrag auf Befreiung von den Verboten der Rechtsverordnung wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens bei der unteren Wasserbehörde gestellt.

Im Wasserschutzgebiet Zone IIB sind die Stellplätze und deren Zufahrten flüssigkeitsdicht auszuführen. Aufgrund der teilweise geringen Deckschichtenmächtigkeit werden Abgrabungen auf maximal 0,5 m beschränkt.

Folgende Schutzvorkehrungen sind darüber hinaus in der Wasserschutzzone II grundsätzlich erforderlich und unter Beteiligung eines Fachplaners vorzubereiten:

- Verzicht auf tiefe Bauwerksgründungen (z.B. tiefe Keller, Pfahlgründungen)
- Verlegung von Abwasserleitungen mit erhöhten Anforderungen an die Dichtigkeit und regelmäßiger Prüfbarkeit
- Ausführung von Grundleitungen nur außerhalb von Gebäudeflächen für den Reparatur- und Sanierungsfall
- Verzicht auf Versickerung von Niederschlagswasser
- Flüssigkeitsdichte Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
- Vollständige Sammlung von Oberflächenwasser und Ableitung in die Kanalisation (auch während der Bauzeit)
- Verzicht auf die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl)
- Verzicht auf die unterirdische Speicherung von Regenwasser
- Verzicht auf Drainagen
- Verstärkte Überwachung und besonderer Betrieb von gefährdeten Trinkwasserfassungen in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen (ggf. vorsorgliche Entkeimung oder zeitweilige Stilllegung während der Bauzeit)

D 3 Geologie

Es wird auf das geologische Gutachten des Büros für Geologie und Umweltfragen (BGU) Dr. Hansel & Partner, Hirschgasse 1, 75392 Deckenpfronn, vom 28.10.2016 sowie die Versickerungsversuche vom 05.05.2017 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Erschließungsgebiet „Gewerbegebiet West 1“ erstreckt sich über eine leicht nach Süden geneigte Ebene. Oberflächennahes Grundwasser wurde innerhalb der von den Bohrungen aufgeschlossenen Tiefen nicht angetroffen. Bei entsprechendem Niederschlagsangebot und bei Schneeschmelze besteht eine Neigung zu temporärer Staunässebildung über bereichsweise tonig ausgebildeten Schichten. Es besteht ein Wasserschutzgebiet der Zonen II und III. Das regional bedeutsame Karstgrundwasser des oberen Muschelkalks ist über die Dauer von Grabenbauarbeiten und Gründungsarbeiten gefährdet. Baumaschinen sind nach Arbeitsschluss jeweils auf einer befestigten und über den Kanal zu entwässernden Fläche abzustellen. Betankungen und Reparaturen der Baumaschinen sind ausschließlich auf der befestigten Stellfläche durchzuführen.

Das Bodenmaterial aus den quartären Deckschichten sowie aus dem Oberen Muschelkalk/Lettenkeuper ist als Z 0 einzustufen. Aufgrund der leicht erhöhten Werte im Eluat kann je nach abnehmender Stelle eine Einstufung in Z0* erforderlich werden.

Die im Baufeld anstehenden bindigen Böden und der verwitterte Dolomitstein können mit dem Tieflöffel gelöst werden. Die bindigen Bodenanteile neigen bei

länger anhaltenden Niederschlägen zur Annahme klebender Eigenschaften. Der Dolomitstein des Trigonodus-Dolomits kann mit der Felsfräse bearbeitet werden. Lettenkeupper-Dolomitsteine (BS9) weisen dagegen eine hohe Festigkeit auf und können somit nur bedingt mit der Felsfräse bearbeitet werden.

Rohrbettungen können auf mindestens steifplastischen Böden bzw. dem Dolomitsteinersatz und dem mürb verwitterten Dolomitstein direkt erfolgen. Bei An treffen weichplastischer Böden sind Schottermatratzen erforderlich. Bei einer Konsistenz im Grenzbereich von mindestens steifplastisch nach halbfest können Aushubmassen direkt der Grabenverfüllung zugeführt werden. Bei Konsistenzverhältnissen von steifplastisch und schlechter ist eine Bodenverbesserung mit Dorosol erforderlich. Bei der Bodenbehandlung ist die Staubproblematik zu beachten. Bei Bauausführung zur nasskalten Jahreszeit werden verdichtungsfähige kornabgestufte Fremdmassen empfohlen.

Um für die Erschließungsstraße ein ausreichend tragfähiges Erdplanum zu erzielen, sind Bodenverbesserungen durch Bodenaustausch oder Behandeln mit Dorosol dort erforderlich, wo der bestehende Unterbau nicht die erforderliche Tragfähigkeit aufweist. Das Erdplanum der Straßen bzw. das Rohplanum bei Bodenaustausch ist durch Drainagen zu entwässern.

Bei Anschluss an den Dolomitstein-Fels ist generell von einer geeigneten Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Sehr gute Versickerungsmöglichkeiten bestehend in der großen Doline auf Flst. 2039. Versickerungsanlagen stehen in Konflikt zum bestehenden Wasserschutzgebiet, da wegen des verkarsteten Muschelkalks nur eine unzureichende Filtration erfolgt. Die Vorgaben der zuständigen unteren Wasserbehörde sind zu befolgen.

Auf dem Flurstück 2039 wurden zwei Dolinen angetroffen. In der jüngeren Vergangenheit erfolgte Verfüllungen lassen auf aktive Sackungen schließen. Diese werden durch den Befund an der kleinen Doline untermauert.

Da im Bereich beider Dolinen in Zukunft mit weiteren Sackungen gerechnet werden muss, ist hier aus geotechnische Sicht das Verbot einer Bebauung mit Baukörpern auszusprechen. Leitungstrassen und Verkehrswege sind außerhalb der Dolinen zu platzieren. Eine Nutzung als Parkierungsfläche ist möglich, wenn eine mit Geogittern bewehrte Auffüllung hergestellt wird. Das Geogitter kann eine weitere Entwicklung der Dolinen zwar nicht unterbinden, jedoch schützt dieses vor plötzlich auftretenden Einbrüchen an der Oberfläche. Bei auftretenden Einmuldungen wird jedoch ein Handlungsbedarf signalisiert, der dann nicht aufgeschoben werden kann.

D 4 Umweltbericht / avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliches Gutachten.

Insgesamt konnten 23 Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nahen angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter 17 Brutvogelarten und sechs Nahrungsgäste.

Alle Vogelarten mit Einstufung nach der aktuellen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) sowie nach Vorkommens- und Schutzstatus sind tabellarisch aufgeführt In einer Abbildung wurde das Vorkommen von Brutvogelarten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste dargestellt.

Alle Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt und nach der Vogelschutzrichtlinie als europäische Vogelarten ausgewiesen, Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke (Nahrungsgäste) sind darüber hinaus

streng geschützt, während Arten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht festgestellt wurden.

Fünf Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2016) verzeichnet, davon Feldlerche als gefährdete Brutvogelart außerhalb des Plangebiets und weitere vier Vogelarten der Vorwarnliste, Feldsperling, Goldammer und Haussperling als Brutvogelarten sowie Turmfalke als Nahrungsgast.

Unter den Fassaden des Gebäudes „Extra Bau Hobby“ kamen zahlreiche Brutpaare des Haussperlings (Art der Vorwarnliste) vor, der durch die fehlende Nutzung dort jedoch stark abgenommen hat. Weiterhin brüten am Gebäude Bachstelze und Hausrotschwanz, während Fledermäuse nicht festgestellt werden konnten. Bis auf die kurze Beobachtung einer jagenden Zwergfledermaus im Bereich der Streuobstwiese blieb die Untersuchung auf Fledermäuse ohne Befund.

Die Obstwiesen und angrenzende Gehölz- und Heckensäume im südlichen Teil des Untersuchungs- und Planungsgebiets haben eine Bedeutung für Brutvogelarten der Vorwarnliste und typische Bewohner von Streuobstwiesen und Feldrandbiotop – Feldsperling, Goldammer und Star.

Die Feldlerche (gefährdeter Feldbrüter) kommt auf Ackerflächen weiter westlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets, vor.

Ausgleichsmaßnahmen werden für die Verluste von Baumhöhlen als potenzielle bzw. tatsächlich besetzte Niststätten für höhlenbewohnende Vogelarten der Obstwiesen erforderlich. Darüber hinaus sind ersatzweise Obstbäume zu pflanzen bzw. neue Obstwiesen anzulegen.

D 5 Immissionsschutz

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 02. Februar 2018 wurden die Geräuschimmissionen der umliegenden Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebiets im Zeitbereich nachts berechnet und nach TA Lärm beurteilt. Weiterhin wurden die Immissionen der geplanten Verkehrswege sowie der B28 vor und nach dem Umbau für die Anbindung an das Plangebiet an den schutzbedürftigen Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets untersucht und nach DIN 18005 – 1, Beiblatt 1 bzw. 16. BImSchV beurteilt.

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Immissionen des Gewerbelärms die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Zeitbereich nachts innerhalb der Baufenster des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“ teilweise eingehalten und teilweise überschritten werden. In den Bereichen mit Überschreitung wird empfohlen, Maßnahmen in Form von geeigneter Grundrissgestaltung (Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen an den Bereichen mit Überschreitung) zu treffen. Alternativ können nicht offenbare Festverglasungen angebracht werden.

Anhand der Berechnungen zum Straßenverkehrslärm wird prognostiziert, dass für die schutzbedürftigen Bestandsgebäude außerhalb des Bebauungsplangebiets aufgrund des Um- und Neubaus von Verkehrswegen keine Schallschutzmaßnahmen gemäß 24. BImSchV erforderlich werden.

Die Immissionen des Straßenverkehrslärms für den Prognosefall 2018 halten die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV innerhalb des Baufensters weitestgehend und die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ein.

Für geplante Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu erbringen.

§ 3

In Kraft treten

Die 6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Jettingen in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB)

Jettingen, den . . .2018

Burkhardt
Bürgermeister