

Begründung

zur „6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362 ~~B-28~~“

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 eine Bebauungsplanänderung erforderlich und damit rechtlich geboten ist.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu ist das Gebiet "Gewerbegebiet West" als Gewerbefläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 04.07.1973, wurde auf Anregung des Landkreises Böblingen für die südlich von Flst. 1640 liegenden Flächen ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

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 "6. Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362 ~~B-28~~" den Bebauungsplan aufzustellen.

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

1. Anschluss des Gewerbegebiets West I an die ~~B28~~ L 1362 und dadurch näher an die Ortsumfahrung Jettingen mit Neuanlage einer Linksabbiegespur. Damit soll der Verkehr auf der Ortsdurchfahrt zum Gewerbegebiet weiter reduziert sowie der Kreuzungsbereich Heilbergstraße, Lehlestraße und B28 entlastet werden.
2. Geh- und Radwegeverbindung entlang der B28, Nagolder Straße.

Im Jahre 2005 wurde die zusammenfassende Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nordumfahrung Oberjettingen als K1030“ durch eine ergänzende Verkehrsanalyse mit Prognosezeitpunkt 2020 inklusive dreier Planfälle fortgeschrieben. Die durchgeführten Kontrollzählungen an der Einmündung der Heilbergstraße in die B28 bestätigen die Bedeutung dieses Marktstandortes mit einem hohen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen. Dem Planfall 2 des Gutachtens zufolge verringert sich die Querschnittsbelastung der Ortsdurchfahrt durch eine direkte Anbindung des Marktstandortes an die B28 um ca. 2000 Kfz/24h.

Mit der neuen Anbindung des Marktstandortes an die L 1362 wird der Planfall 2 nunmehr umgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet "6.Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362" ist begrenzt

- im Norden durch die Flst. 2048/3, Flst. 2048 und 2048/1,
- im Westen durch die Flst. 2057, 2046 und Teile der Flst. 2039-2042 und 2045 sowie 2094, 1666, 2037
- im Süden durch die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegende B28/Nagolder Straße Flst. 1537, Flst. 1986, Flst. 1986/2
- im Osten durch einen Teil von Flst. 2047, Flst. 1640, Teil von 1627, Teile von 2039-2042 und 2045 und Flst. 1986.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die mit Gebäuden zu überbauende Plangebietsfläche ist, wie bereits unter Ziffer 1. ausgeführt, im genehmigten, rechtsverbindlichen gemeinsamen Flächennutzungsplan für den Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Oberes Gäu in der sechsten Fortschreibungsfassung, die am 14.10.2016 in Kraft getreten ist, mit entsprechender Nutzungsfestsetzung als Gewerbegebietsfläche im Bestand ausgewiesen.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Bebauungsplangebiet selbst liegen der rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 04.07.1973, und die Bebauungsplanänderung „Gewebegebiet West I mit Anschluss an die B 28“, genehmigt am 20.03.1987, vor. Der Bebauungsplan „2. Änderung Gewerbegebiet West mit Anschluss an die B28“ wurde nicht angezeigt und wird aufgehoben.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Außerhalb des Planbereichs auf Flst. 1627 befindet sich ein real,-SB-Warenhaus und eine Tankstellenanlage. Auf Flst. 2045 ist das Gebäude eines ehemaligen Heimwerker-, Bau- und Gartenmarkts mit zugeordneten Kundenstellplätzen vorhanden. Die Freiflächen zwischen den Märkten auf den Flurstücken 2045 sowie 1627 und die südlich angrenzenden Flurstücke 2041 und 2042 sind mit Stellplätzen für das real,-SB-Warenhaus sowie den Heimwerkermarkt belegt und größtenteils bituminös versiegelt.

Im Bereich des Heimwerker-, Bau und Gartenmarkts wird die Heilbergstraße durch eine Stützmauer begrenzt. Der nördliche Bereich der Heilbergstraße wird durch einen Gehweg gesäumt.

Der bestehende Kanal und die Wasserleitung liegen im öffentl. Bereich der Heilbergstraße.

6. Grundzüge der Planung

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für das Plangebiet ist ein "Sondergebiet" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung der Bebauungsplangenehmigung vom 04.07.1973.

Die Zufahrt zu den Märkten wird durch die Neuanlage einer Zufahrt von der B28 mit Linksabbiegespur neu geregelt.

Die Zu- und Abfahrt zu den Parkplätzen soll im Norden über die Heilbergstraße erfolgen. In den Kurvenbereichen der neuen Erschließungsstraße sowie im östlichen Bereich an der Heilbergstraße ist ein absolutes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Auf der Ostseite der neuen Erschließungsstraße ist ein bedingtes Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dies sowie das Pflanzgebot pfg2 (heimische Sträucher und Bäume) dürfen an beliebiger Stelle durch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0m unterbrochen werden. Somit ist eine größtmögliche Flexibilität für den Marktbetreiber sichergestellt, da derzeit noch keine Planungen zur Umgestaltung der Parkierungsflächen vorliegen. Die Verteilung des Kundenverkehrs hat auf der privaten Stellplatzfläche des Marktes zu erfolgen.

~~Für die Bereiche zwischen der explizit ausgewiesenen Zu- und Ausfahrt wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot in Verbindung mit einem Pflanzgebot für heimische Sträucher festgesetzt.~~

Die westlichen Bereiche der Grundstücke auf den Flst. 2045 sowie Flst. 2040 – 2042 werden über eine neue Stichstraße an die neue Erschließungsstraße angebunden.

Im Plan sind Straßenbegleitbäume mit heimischen Sträuchern als Pflanzgebote pfg 1 und pfg 2 festgesetzt.

7 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 Verzögerungsstreifen an die **B28** L 1362 angebunden. Die Breite der Abbiegespur beträgt 3,25 m. Die Aufweitung der **B28** L 1362 ist hierfür erforderlich. Die Fahrbahnbreite der neuen Erschließungsstraße beträgt 6,85 m. Im Westen verläuft ein 1,50 m breiter Gehweg, im Osten befindet sich ein 0,15 m breiter Bordstein/Schutzstreifen. **An der westlichen Stichstraße bleiben die Dimensionen unverändert. Der einseitige Gehweg verläuft an der Südseite.** 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** L 1362 angebunden. Im Norden verläuft ein 1,50 m breiter Fußweg. Westlich des bisherigen Wendetropfens beträgt die Fahrbahnbreite 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.

8 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 Dichtheit 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)

9 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 Antreffen 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 Filterung 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 geotechnischer 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 Einmündungen wird jedoch ein Handlungsbedarf signalisiert, der dann nicht aufgeschoben werden kann.

10 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.

Ergebnis der Bilanzierung und Kompensation

Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf wird durch ein Defizit von insgesamt 24.931 ÖP (Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften) bestimmt. Durch die Baumneupflanzungen und Anlage von Grünflächen kann der Eingriff ins Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften reduziert werden. Ebenso ist der Eingriff ins Schutzgut Boden durch bereits großflächig versiegelte Bereiche im Verhältnis nicht maßgebend.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet (unter anderem Zone IIB) erlangt das Schutzgut Wasser im Vergleich zu den anderen eine höhere Wertigkeit, was sich auch in der Bilanz mit -0,33 ha-WE (-13.200 ÖP) widerspiegelt.

Durch die mittlere Wertigkeit beim Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung ist der Ausgleichsbedarf (0,22 ha-WE) höher als beim Schutzgut Klima/ Luft (0,11 ha-WE) mit geringerer Wertigkeit.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des B-Planes

Allgemein

- Fachgerechte Lagerung und evtl. Zwischenbegrünung von Bodenmieten, Vermeidung von Verdichtungen und Reduzierung von Bodenaushub verbessern die Eingriffe in das Schutzgut Boden
- Anstreben von Massenausgleich und Wiederverwendung von Oberboden dienen dem Schutzgut Boden
- Pflanzgebote dienen der Verbesserung der Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Landschaftsbild und Klima
- Einhaltung der Maßnahmen zum Grundwasserschutz gemäß dem geologischen Gutachten
- Zur Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut Pflanzen/ Tiere sind die artenschutzrechtlichen Auflagen einzuhalten

Huckepackwirkung bei Ausgleichsmaßnahmen

*Bebauungsplan „ 6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“
Begründung*

Die Minimierung und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes wirken sich meist auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig positiv aus (Huckepackwirkung).

Kompensationskonzeption außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Bereich der Kernfläche entfallen zwei Bäume auf dem Flst. 2029. Nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG sind die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen (auch im Rahmen der Eingriffsregelung). Die beiden Bäume werden durch Neupflanzungen (Stammumfang 20/25 cm) auf dem gleichen kommunalen Grundstück (2029) ersetzt. Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert. Zudem wird ein Baum planungsrechtlich (Pflanzbindung) gesichert. Den Belangen des Biotopverbundes wird somit soweit machbar Rechnung getragen.

Beim Schutzgut Boden kommt soweit machbar das Bodenmanagement (Wiederverwendung von Oberboden) als Ausgleichsmaßnahme zum Tragen. Da jedoch nur sehr kleinräumig Oberboden generiert wird (im Bereich der Streuobstwiese), sind keine größeren Massen zu erwarten.

Das verbleibende Defizit an Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Jettingen verrechnet. Der Kompensationsbedarf wird mit der Ökokontomaßnahme 56 verrechnet werden. Die Maßnahme (Flst. 2294) wurde bereits umgesetzt und 2017 im Rahmen eines anderen Vorhabens dem LRA gegenüber dokumentiert und bewertet. Bei dieser Maßnahme steht aktuell noch ein Restguthaben von 157.900 ÖP zur Verfügung. Dies deckt bei weitem den Kompensationsbedarf (24.931 ÖP).

Vertragliche Vereinbarung und Monitoring

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert und soweit notwendig im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert. Hierbei werden auch die Artenschutzmaßnahmen vertraglich gesichert (Nisthilfen u.ä.). Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert.

Nach dem derzeitigen Stand ist zu erwarten, dass der notwendige Ausgleichsbedarf durch die planinternen und –externen Kompensationsmaßnahmen gedeckt werden kann. Die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden soweit machbar erhalten.

11 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

*Bebauungsplan „ 6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die B 28“
Begründung*

den Bereichen mit Überschreitung) zu treffen. Alternativ können nicht öffentbare 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.

Jettingen, den 12.02.2019

Hans Michael Burkhardt
(Bürgermeister)