

Kreis Böblingen  
Gemeinde Jettingen  
Gemarkung Oberjettingen

BPL 6. Änderung Gewerbegebiet West I  
Stand:21.05.2019

## **6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“ und Satzung über örtliche Bauvorschriften**

BEBAUUNGSPLANENTWURF,  
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-  
PLANES UND ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
STAND 22. Oktober 2018.  
AM 23.10.2018 WURDE DAS  
FLURNEUORDNUNGSVERFAHREN  
NORDUMFAHRUNG JETTINGEN-  
OBERJETTINGEN SCHLUSSFEST-  
GESETLLT.

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](mailto:info@hpverm.de)

AUSFERTIGUNGSVERMERK:  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESES BEBAUUNGS-  
PLANES ZEICHNERISCHER UND SCHRIFT-  
LICHER TEIL – MIT DEM VOM GEMEINDERAT  
AM . . . 2019 ALS SATZUNG BESCHLOS-  
SEN BEBAUUNGSPLAN WIRD BESTÄTIGT.  
DAS BEBAUUNGSPLANVERFAHREN WURDE  
NACH DEN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN  
DURCHGEFÜHRT.

JETTINGEN, DEN . . . 2019

HERRENBERG, DEN 21.05.2019

Hans Michael Burkhardt  
(Bürgermeister)

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 05.07.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.07.2016
3. Beschluss über den 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 26.09.2017
4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 16.11.2017
5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 23.11.2017 bis 20.12.2017
6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem §3 (1) 1 BauGB und §4 (1) 1 BauGB am 08.11.2017
7. Änderungsaufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat mit Umbenennung (§2 Abs. 1 BauGB) am 19.06.2018
8. Bekanntmachung des Änderungsaufstellungsbeschlusses Gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2018
9. Beschluss über den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat am 23.10.2018
10. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am 08.11.2018

11. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 15.11.2018 bis 15.12.2018
12. Beschluss über die Abwägung der Anregungen der Öffentlichkeit und TÖB und den Entwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften durch den Gemeinderat am 12.02.2019
13. Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegungen am 21.02.2019
14. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften mit Begründung, in der Fassung vom 12.02.2019, Umweltbericht vom 12.02.2019 und artenschutzrechtliches Gutachten vom Oktober 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.02.2019 bis 28.03.2019
15. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 21.05.2019
16. Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften am XX.XX.2019

# TEXTTEIL

## zum Bebauungsplan „6. Änderung Gewerbegebiet West I mit Anschluss an die L 1362“

### 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 12.02.2019 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Das faunistische Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biologe, Gutachten Ökologie Ornithologie, Essigweg 1A, 70565 Stuttgart, vom September 2017/ Ergänzung Oktober 2018 ist Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Bebauungsplans.

Das schalltechnische Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH Gerlinger + Merkle, Werderstraße 42, 73614 Schorndorf vom 02. Februar 2018.

### 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 Sondergebiet SO (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Einkaufszentren (§ 11 Abs. 2 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).

Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend 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  
Gebäuelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

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

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

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

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen unterschiedlichen Schutzgütern zur Minimierung und Kompensation und sind im Rahmen des Monitorings entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind soweit notwendig zu beachten.

Die durch Pflanzgebote (pfg) vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Geltungsbereich sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig. Standortangaben im Lageplan sind zu beachten.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

In dem mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Bereich sind Baumpflanzungen gemäß der Darstellung im Plan anzulegen.

Pflanzgebot 2 sieht neben der Baumpflanzung (Abstand zwischen 10 und 15 m) auch eine Strauchpflanzung (ca. 80 – 100 cm hoch, 2xv, gemäß der Liste) mit vor.

Die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen erfolgt gemäß der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm im Zuge der Erschließung. Bei den Baumpflanzungen sind straßenraum geeignete Arten zu bevorzugen.

Die hergestellte Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Für diejenigen Gehölze, die Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Die Pflege der Unterpflanzung oder Wiese hat möglichst extensiv zu erfolgen. Pestizideinsatz und bauliche Anlagen sind nicht zulässig. Sichtfenster sind soweit notwendig zu beachten.

Das pfg2 darf im Bereich des bedingten Zu- und Ausfahrverbots mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m unterbrochen werden.

### Pflanzbindungen pfb (§ 9 (1) 25b BauGB, § 9 (1) LBO)

Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger andauernde Überdeckungen sind nicht zulässig. Für diejenigen Gehölze, die dennoch Schaden erleiden oder die durch altersbedingte Schäden entfernt werden müssen, ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei Abgang ist Ersatz mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste neu zu entwickeln. Die Pflanzqualität beträgt für abgängige Gehölze mind. 100 -150 cm Höhe (Sträucher) bzw. mindestens 20-25 cm Stammumfang (Bäume).

### Pflanzenlisten einheimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher

#### Einzelstehende Bäume

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weide	(Salix, heimischen Arten)
Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)

#### Wildobstgehölze

Echte Mispel	(Mespilus germanicus)
Marone	(Castanea sativa)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zwetschge	(Prunus domestica)
Walnuss	(Juglans regia)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrosen-Arten	(Rosa spec.)
Wildapfel und -birne	keine Feuerbrand gefährdeten Arten

**Aktuelle Krankheiten sind bei der Baumartenauswahl zu berücksichtigen (Vermeidung)**

#### Auswahl an Streuobstsorten

<b>Äpfel</b>	Blutstreifling Bittenfelder Kaiser Wilhelm	<b>Birnen</b>	Grüne Jagdbirne Palmischbirne Stuttgarter Geißhirtle
--------------	--	---------------	--

	Brettacher Hauxapfel Jakob Fischer und weitere lokale Sorten	Pastorenbirne Kirchensaller Samenbirne
<b>Steinobst</b>	Hauszwetsche Knorpelkirsche Dollenseppler Kirsche	

sowie weitere krankheitsresistente (Schorf, Stippe etc.) Züchtungen auf Hochstammunterlagen

#### Sträucher

Haselnuss	(Corylus avellana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Echter Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hunds-Rose	(Rosa canina)

#### Kletterpflanzen

##### Gerüstkletterpflanzen

Weinrebe	(Vitis vinifera)
Waldgeißblatt	(Lonicera periclymenum)
Jelängerjelleber	(Lonicera caprifolium)
Knöterich	(Polygonum auberti)
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba)
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)
Hopfen	(Humulus lupulus)
<u>Selbstklimmer</u>	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterwein	(Parthenoc. tricuspidata)
Wilder Wein	(Parthenoc. quinquefolia)

## 2.6 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.

## 2.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

Im Bereich des bedingten Zu- und Ausfahrtsverbots ist die Anlage einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m zulässig. Das Pflanzgebot 2 darf hier unterbrochen werden.

## 2.8 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

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

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

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

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

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

#### **3.2 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)

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

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

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

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

Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche von mehr als 1,0 m Höhe sind unzulässig.

Abgrabungen über 0,5 m sind unzulässig.

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

Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe über 1,5 m ist nicht zulässig.

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

### **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 Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg - Zone II B und 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.

Folgende Schutzvorkehrungen sind 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)

### **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.

Humoser Oberboden ist zu Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen 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.

### **5.4 Regenwasserbehandlung**

Regenwasser ist dezentral zurückzuhalten. In das bestehende Kanalnetz dürfen nicht mehr als 10 l/sec/ha eingeleitet werden.

In der Wasserschutzzone II ist auf Versickerung von Niederschlagswasser und die unterirdische Speicherung von Regenwasser zu verzichten. Oberflächenwasser ist vollständig zu sammeln und in die Kanalisation (auch während der Bauzeit) einzuleiten.

## **5.5 Geologie - Gutachten BGU**

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 der Grabenbauarbeiten und während der späteren 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.

Um das Baufeld witterungsunabhängig andienen zu können, wird empfohlen, einen Teil der vorhandenen Flächen möglichst lange zu erhalten. Im Bereich der Grünflächen an der Südspitze des Baugebietes sind ggf. Zufahrten in Form einer Baustraße anzulegen.

Die bestehende Überbauung ist im Vorfeld der Arbeiten zu räumen. Die dabei anfallenden Baurestmassen sind den Vorgaben der überwachenden Behörden entsprechend zu separieren und einer Wiederverwertung/Entsorgung zuzuführen.

Beim Asphaltaufbruch aus der Parkierungsfläche östlich des Baumarktes besteht eine Entsorgungsrelevanz (BS2, BS4). Es wird empfohlen, den hier anfallenden Asphaltaufbruch auf Haufwerken zu sammeln und entsprechend den Vorgaben der annehmenden Stellen analysieren zu lassen. Der Belag südlich des Baumarktes war unauffällig (BS 5, BS 6) und kann somit direkt einer Wiederverwertung zugeführt werden. Bei ggf. auftretenden Auffälligkeiten ist der Gutachter hinzuzuziehen.

Die Schotterunterbauten waren in allen Proben unauffällig und können daher als Z 1.1 – Material eingestuft werden.

Das Bodenmaterial aus den quartären Deckschichten sowie aus dem Oberen Muschelkalk/Lettenkeuper ist als Z0 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 bestehen 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.

Die neuen Gewerbegebäude sind im mürb verwitterten Dolomitstein des Trigonodus-Dolomits zu gründen. Ggf. sind die Fundament entsprechend zu vertiefen. Genauere Angaben hierzu sind erst anhand von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen möglich.

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.

## **5.6. Avifaunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung**

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 in der Tabelle aufgeführt. In der 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.

An bzw. 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 Niststätten für den Haussperling an dem Abrissgebäude sowie für Baumhöhlen als potenzielle bzw. tatsächlich besetzte Niststätten für höhlenbewohnende Vogelarten der Obstwiesen erforderlich. Darüber hinaus sind ersatzweise Obstbäume zu pflanzen bzw. neue Obstwiesen anzulegen.

## **5.7 Umweltbericht, Ergebnis der Bilanzierung und Kompensation**

### Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleichsbedarf wird durch ein Defizit von insgesamt 25.531 ÖP (Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften) bestimmt.

### Minimierung- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

- 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 soweit machbar die 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

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes wirken sich meist auf mehrere Schutzgüter gleichzeitig positiv aus (Huckepackwirkung). Der Verlust an Verkehrsgrün hält sich mit Neupflanzungen (u.a. Gehölze) die Waage.

#### Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Bereich der Kernfläche (Biotopverbund) entfallen drei Bäume auf dem Flst. 2039 (neu: 6294). Nach § 21 BNatSchG und § 22 NatSchG sind die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen (auch im Rahmen der Eingriffsregelung). Die drei Bäume werden durch Neupflanzungen (Stammumfang 20/25 cm) auf dem gleichen kommunalen Grundstück (2039 (neu: 6294)) ersetzt. Die Umsetzung wird im Rahmen des Monitorings dokumentiert. Den Belangen des Biotopverbundes wird somit soweit machbar Rechnung getragen. Durch die planexterne Neupflanzung von 3 Bäumen können zudem 1.530 ÖP generiert werden.

Zudem sind Maßnahmenvorschläge aus der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu beachten: Als Kompensationsmaßnahmen sind Gehölzpflanzungen im Einzugsbereich des geplanten Vorhabens oder in der Umgebung entsprechend der Verluste vor Baubeginn durchzuführen. Als Ersatz für gerodete Obstbäume im Bereich der Wiesen im südlichen Teil des Plangebiets sind angemessene Nachpflanzungen insbesondere von hochstämmigen Obstbäumen in der Umgebung des Planungsgebietes vorzunehmen. 3 Bäume (s.o.) und 100 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung (dornenreich Gehölze) werden auf dem Flst. 2039 (neu: 6294) gepflanzt (Mehrfachwirkung von Ausgleichsmaßnahmen). Als Ersatz für verloren gegangene potenzielle und tatsächlich besetzte Niststätten für höhlenbewohnende Vogelarten durch die Rodung von Bäumen und Gehölzen sind Nistkästen an den erhaltenen Bäumen (gleiches kommunales Grundstück) aufzuhängen. Vorgeschlagen werden mindestens fünf Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugöffnungen. Ausgleichsmaßnahmen werden auch für die Verluste von Niststätten für den Haussperling an dem Abrissgebäude erforderlich (2 Nistkästen).

Beim Schutzgut Boden lassen sich keine maßgeblichen Massen an wiederverwendbarem Oberboden erwarten (der weitaus größte Teil ist versiegelt). 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

(24.001 ÖP (auszugleichende 25.531 ÖP abzüglich der 1.530 ÖP durch die Neupflanzung)).

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt (LRA) fixiert. Hierbei werden auch die Artenschutzmaßnahmen vertraglich gesichert (Pflanzungen, Nisthilfen u.ä.).

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.

#### Monitoring von Bauleitplänen (§ 4c BauGB)

Durch § 4c BauGB werden die Gemeinden zum so genannten „Monitoring“ verpflichtet, d.h. zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Das im Einzelfall geeignete Konzept zur Planüberwachung soll von der Gemeinde bereits im Umweltbericht beschrieben und somit auch für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

### **5.8 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

Die grünordnerischen Maßnahmen dienen unterschiedlichen Schutzgütern zur Minimierung und Kompensation und sind im Rahmen des Monitorings entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes zu dokumentieren. Artenschutzrechtliche Belange sind soweit notwendig zu beachten.

Die durch Pflanzgebote (pfg) vorgegebenen Pflanzungen sind in den Bauvorlagen nachzuweisen, innerhalb eines Jahres nach Realisierung des Vorhabens herzustellen und entsprechend den Vorgaben dauerhaft zu unterhalten. Im gesamten Geltungsbereich sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Pflanzliste zulässig. Standortangaben im Lageplan sind zu beachten.

Abweichungen von festgesetzten Baumstandorten sind aus erschließungs- oder versorgungstechnischen Gründen um bis zu 10 m zulässig.

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist eine Beeinträchtigung zu vermeiden oder durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Aufschüttungen oder länger dauernde Andeckungen von Baumstämmen und Sträuchern sind unzulässig.

Das Nachbarschaftsrecht ist soweit notwendig zu beachten.

### **5.9 Schalltechnisches Gutachten**

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 02. Februar 2018 wurden die Geräuschemissionen der geplanten Verkehrswege sowie der L 1362 vor und nach dem Umbau für die Anbindung an das Plangebiet an den schutzbedürftigen Immissionsorten außerhalb des Plangebiets untersucht und nach DIN 18005 – 1, Beiblatt 1 bzw. 16. BImSchV beurteilt.

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 weitestgehend und die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ein.

### **5.10 Altlasten**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Flst. 1627 im Bereich der Parkplätze des Real-Marktes (westlich des Marktes, südlich der Wendschleife Heilbergstraße), in den 1970er und 1980er Jahren eine öffentliche Tankstelle mit Waschanlage und Werkstatt betrieben wurde. Entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Untergrundes sind daher nicht auszuschließen. Die Fläche der ehemaligen Tankstelle ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altstandort „AS Heilbergstraße 3 Tankstelle Vorteilkauf“ unter der Nummer 05496-002 erfasst und mit Handlungsbedarf „B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich sind eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Böblingen, Wasserwirtschaft, sowie die gutachterliche Begleitung durch einen in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen erforderlich. Mit entsorgungsbedingten Mehraufwendungen ist zu rechnen.

Jettingen, den 21.05.2019

Hans Michael Burkhardt  
(Bürgermeister)