

## **Begründung zum Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuerl**

### **Teil 1, Begründung**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele**

Die Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 (5) BauGB). Gemäß § 1 (6) 8. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zehntscheuerl" trat am 06.07.2001 in Kraft.

In diesem Bebauungsplan wurden insgesamt 6 zusammenhängende Bebauungspläne, die seit dem Jahr 1972 entwickelt wurden, in ein einheitliches Planwerk überführt. Eine Erweiterung des Gebietes wurde nicht vorgenommen, da die Gemeinde Bondorf seinerzeit noch ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung hatte. Mittlerweile besitzt die Gemeinde im an den Ort angrenzenden Gewerbegebiet "Zehntscheuerl" keine veräußerbaren Flächen mehr. Es stehen auch keine Flächen auf dem privaten Markt zur Veräußerung zur Verfügung.

Im Eigentum der Gemeinde Bondorf befindet sich lediglich noch ein Gewerbegrundstück im ortsfernen, nahe der Autobahnauffahrt gelegenen Gewerbegebiet "Am Römerfeldl".

Hierbei handelt es sich um ein größeres Grundstück mit ca. 9.300 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück ist lediglich für großflächige Gewerbebetriebe geeignet.

Der BPL "Gewerbegebiet B28a" setzt für dieses Grundstück eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> fest, Betriebswohnungen sind unzulässig, da die Lärmbelastigung durch den angrenzenden Logistikbetrieb erheblich ist. Durch die Lage an der Einfahrtsrampe zum Gewerbegebiet weist das Grundstück auch erhebliche Höhenunterschiede und Böschungen auf und kann aus Erschließungsgründen daher nicht in kleinere Einheiten aufgeteilt werden, da eine Zufahrt nur im nordöstlichen Bereich möglich ist. Aus den vorgenannten Gründen ist dieses Grundstück für kleinere ortsansässige Gewerbebetriebe ungeeignet.

Im Jahr 2014 wurde durch das Büro ÖKONSULT, im Rahmen des Gewerbeflächendialogs im Landkreis Böblingen, eine Befragung der Bondorfer Gewerbetreibenden vorgenommen.

Der Gewerbeflächendialog wurde gemeinsam mit dem Landkreis Böblingen, den Nachbargemeinden Mötzingen, Gäufelden und Jettingen sowie der Stadt Herrenberg und der Stadt Nagold durchgeführt. Ziel dieses Gewerbeflächendialogs ist es unter anderem, sparsam mit den vorhandenen Flächen umzugehen.

Für Bondorf ist zu erkennen, dass von den Gewerbetreibenden in den Betriebsbefragungen ein Flächenbedarf in einer Größenordnung von 14.750 m<sup>2</sup> angegeben wurde. Die weiteren Gespräche, die aus dem Gewerbeflächendialog mit Firmen in Bondorf resultierten, ergaben dass nachhaltiges Interesse von ortsansässigen Gewerbetreibenden vorhanden ist, den Gewerbebetrieb zu erweitern bzw. aus Wohnlagen in ein Gewerbegebiet umzusiedeln.

Aktuell liegen verschiedene Anfragen nach Gewerbebauplätzen aus der Gemeinde Bondorf vor. Hierbei handelt es sich unter anderem um Gewerbebetriebe, die in einem Wohngebiet betrieben werden und in ein Gewerbegebiet umgesiedelt werden sollen. Zudem hat ein Gewerbebetrieb, der direkt an die Erweiterungsfläche angrenzt, erheblichen Erweiterungsbedarf.

Zwei weitere Gewerbebetriebe planen eine Umsiedlung aus dem bisherigen Bestand. Ein Gewerbebetrieb benötigt eine Gewerbefläche, da die vorhandene Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt wird.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass die nun zu schaffenden Gewerbebauplätze bereits nach kurzer Zeit von den Bondorfer Gewerbetreibenden genutzt werden.

Dies zeigte und auch eine rege Beteiligung der Gewerbetreibenden bei einer ersten Informationsveranstaltung zur Erweiterung des Gewerbegebiets am 07.03.2016.

Daher ist es notwendig, primär Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu schaffen.

## **2. Beschreibung der Abgrenzung des Gebietes und des Umfeldes**

Das Gebiet grenzt im Süden und im Osten an das bestehende Gewerbegebiet „Zehntscheuer“. Im Norden grenzt es an Flst. 3419. Im Westen wird das Gebiet durch die Nebringer Straße begrenzt. Das Gebiet umfasst insgesamt 2,29 ha, wobei die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Zehntscheuer“ 0,29 ha beträgt. Die Erweiterungsfläche beträgt somit 2,00 ha. Davon sind bereits 0,26 ha mit bestehenden Erschließungsanlagen belegt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

### Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes „Oberes Gäu“ in der Fassung vom 17.06.2016 ist von der Verbandsversammlung des GVV Oberes Gäu in der öffentlichen Sitzung vom 22.06.2016 beschlossen worden. Die Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung vom 14.10.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Bondorf eingetreten. Die Erweiterungsfläche ist darin komplett als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

Im Zuge der anschließenden 7. Änderung soll das Plangebiet im Parallelverfahren als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen werden.

### Regionalplan

Der Regionalplan weist das Gebiet als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe aus. Für das westliche Teilstück trifft der Regionalplan keine Aussagen. Das östliche Teilstück ist in der bestehenden Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe beinhaltet.

### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in den Wasserschutzzonen II B und III A des Wasserschutzgebietes „Bronnbachquelle“ der Stadt Rottenburg a. N.

Auf die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992 wird im Textteil des Bebauungsplans verwiesen. Die Gebietsabgrenzung ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Städtebauliches Konzept

#### Vorbemerkung:

Die "1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiet Zehntscheuer" soll sich im Wesentlichen am bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zehntscheuer" orientieren.

Die Gründe hierfür sind insbesondere, dass das städtebauliche Konzept weiter verfolgt werden soll und für einen im Bezug zum Gesamtgebiet relativ kleinen Erweiterungsbereich keine speziellen Regelungen zur Geltung kommen sollen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zehntscheuer" wird verwiesen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß Ziffer 3.1.1 des Textteiles und nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausreichend groß durch Baugrenzen, sowie durch die maximal im GE zulässige Grundflächenzahl von 0,8 definiert. Der Abstand der Baugrenzen von der Verkehrsfläche orientiert sich an dem bisher im Gebiet festgelegten Abstand von 3,0 m. Im Norden resultiert die Baugrenze aus der Fortführung des angrenzenden Pflanzgebietes des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zehntscheuer".

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, der Geschossigkeit und Grundflächenzahl ist die Bestimmung des Bauvolumens ausreichend gesichert. Somit ist gewährleistet, dass sich die Gebäude gut in die vorhandene Bebauung und die Landschaft einfügen.

### 4.4 Bauweise

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt. Diese definiert sich als offene Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung der Gebäudelänge auf 50 m, da im Gewerbegebiet oft Gebäude größerer Länge notwendig sind. Die maximale Länge der Gebäude ist dabei ausreichend durch die Festlegung von Baugrenzen eingeschränkt. Für den Abstand der Gebäude untereinander kommen § 5 und § 6 der LBO zur Anwendung (Abstandsflächen).

Für den bereits überplanten Bereich wird die offene Bauweise (max. 50 m Gebäudelänge) beibehalten.

### 4.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch zwei Alternativrichtungen festgesetzt, die rechtwinklig zu den Grundstücksgrenzen angeordnet sind. Damit soll einer individuellen Planung und einer flexiblen und bedarfsorientierten Aufteilung der Grundstücke Spielraum gegeben werden.

### 4.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Um die bestehenden, das Gebiet kreuzenden Schmutz- u. Frischwasserleitungen zu sichern, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Bondorf festgesetzt.

## 4.7 Anpflanzungen

Im Zusammenhang mit dem Umweltbericht wurde ein Grünordnungskonzept erarbeitet, in dem Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe dargestellt sind.

## 5. Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

### 5.1 Dachgestaltung

Für die Dachgestaltung werden die bisherigen Festsetzungen des "Gewerbegebiets Zehntscheuer" übernommen. Zusätzlich wird die heute auch im Gewerbebau oft praktizierte Dachform des Pultdaches zulässig.

### 5.2 Zufahrten und an öffentliche Flächen angrenzende Grundstücksflächen

Die bisherigen Festsetzungen des Textteiles gewährleisten, dass der bestehende Pflanzstreifen in der rechtskräftigen GE-Fläche des Änderungsbereiches des bereits bestehenden Bebauungsplanes bis auf eine Gesamtzufahrtsbreite von 12 m je Grundstück erhalten bleibt.

## 6. Erschließung

Das Plangebiet soll im Westen über einen neu zu erstellenden Kreisverkehr im bestehenden Kreuzungsbereich Nebringer Straße / Alte Herrenberger Straße erschlossen werden. Dadurch wird zusätzlich die nördliche Verkehrserschließung der Gemeinde Bondorf (kommend von Herrenberg) deutlich verbessert.

Im Osten kann das Gebiet an die bestehende Stichstraße (Benzstraße) angeschlossen werden, da sich Flst. 3425/3 im Eigentum der Gemeinde Bondorf befindet.

Das Verhältnis der neu herzustellenden Verkehrsfläche zur entstehenden Bauplatzfläche ist durch die beidseitige durchgängige Anbindung an bereits bestehende Straßen außerordentlich gut.

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes "Zehntscheuer" ist im Trennsystem vorgesehen. Hierbei wird grundsätzlich nach folgenden Einleitungen differenziert:

- Schmutz-/Abwassereinleitungen
- Dachflächenentwässerung
- Hofflächenentwässerung
- Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Einleitungen verteilen sich wie folgt:

- Schmutzwasserkanal
- Schmutz-/Abwasser
- Hofflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Regenwasserkanal
- Dachflächen

Diese Aufteilung ermöglicht eine geringe Belastung der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Bondorf - Hailfingen durch nicht behandlungsfähiges Niederschlagswasser.

## 7.2 Schmutzwasserkanal

### Schmutz-/Abwasser:

Die erforderlichen Schmutzwasserkanäle werden an den bereits im Gebiet vorhandenen Mischwasserkanal DN 800 angeschlossen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Bestandskanals ist im Entwässerungsgesuch v. 10.11.2016 nachgewiesen.

### Hofflächen:

Durch die noch nicht feststehenden Gewerbebetriebe ist es nicht vorhersehbar, wie stark die Nutzung bzw. wie hoch das spätere Schadstoffpotenzial sein werden. Deshalb werden alle Abflüsse der gewerblichen Hof- und Stellplatzflächen grundsätzlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### Öffentliche Verkehrsflächen:

Man geht gemäß DWA-A138 und der Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser der LUBW davon aus, dass es durch die gewerblichen Betriebe zu einer mittleren Belastung des Regenabflusses auf den Verkehrsflächen kommt. Deshalb werden diese auch grundsätzlich in den Schmutzwasserkanal abgeleitet.

## 7.3 Regenwasserkanal

### Dachflächen:

Auf Grund der kaum möglichen Versickerung ( $k_f$ -Wert:  $5 \times 10^{-5}$  .  $5 \times 10^{-7}$ ) und des Sachverhaltes, dass im Oberen Muschelkalk versickerndes Wasser über offene Klüfte weitgehend ungefiltert das Karstgrundwasser erreichen kann, soll das anfallende Regenwasser ortsnahe in den nördlich des geplanten Gebiets verlaufenden Schelmengraben abgeleitet werden. Zur Einleitung des über die RW-Kanäle abgeleiteten Regenwassers wird eine offene Muldenentwässerung errichtet, welche das Regenwasser dann in nördliche Richtung zum Schelmengraben ableitet.

Zur hydraulischen Entlastung des Schelmengrabens soll das Regenwasser über extensive Dachbegrünung und Retentionsräume (z.B. Zisterne, Retentionsmulde/-becken) entsprechend verzögert eingeleitet werden. Hierdurch soll das anstehende Regenwasser durch obengenannte Retentionsmaßnahmen auf max. 10 l/(s·ha) gedrosselt und mit 1 m<sup>3</sup> Retentionsraum pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche je Grundstück gepuffert werden.

Werden Gebäude ohne Dachbegrünung ausgeführt, erhöht sich entsprechend das zusätzlich zu schaffende Retentionsvolumen auf den Baugrundstücken. Kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen sind auszuschließen. Für die Bemessung der privaten Retentionsräume wird auf die Arbeitshilfen der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), insbesondere Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sowie Merkblatt DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ verwiesen.

## 7.4 Versorgung

### Wasserleitungssystem:

Die geplante Wasserleitung wird über einen Ringschluss zwischen Benzstraße (Schacht WD4052311) und dem vorhandenen Wasserschacht WD 4069620 erstellt. Die Wasserverteilung in die Gewerbegrundstücke erfolgt über das sog. „Württembergische Schachtsystem“. Jedes Grundstück wird dort über einen eigenen PE-Schlauch vom Wasserschacht aus versorgt. Je Wasserschacht sind bis

maximal 8 Hausanschlüsse möglich. In jedem Wasserschacht ist auch ein Hydrant zur Wasserentnahme mit Standrohr vorhanden (z.B. Löschwassereinsatz). Dies entspricht auch dem Bondorfer Standard des bisher vorhandenen Wasserleitungsnetzes.

Löschwasserversorgung:

Auf die Löschdauer von zwei Stunden sind 96 m<sup>3</sup>/h Wasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die aktuell vorhandene Löschwassermenge wurde am 12.12.2016 überprüft. Die Mindestmenge gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 steht zur Verfügung. Durch den Leitungsringschluss im Zuge der Erschließung wird sich dies noch verbessern.

## 7.5 Fazit

Die beschriebene Entwässerung entspricht dem aktuellen Stand der Technik und den Grundsätzen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung. Durch die vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Regenwasserdrosselung/-speicherung wird mit der hierdurch erhöhten Verdunstung aktiv das Kleinklima gefördert.

Des Weiteren wird versucht die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Bondorf - Hailfingen so wenig wie möglich zu belasten und unbelastetes Regenwasser zur ortsnahen Versickerung abzuleiten. Die zusätzliche hydrologische Belastung des Schelmengrabens mit Regenwasser aus dem Gewerbegebiet ist durch die beschriebenen Retentionsmaßnahmen zu vernachlässigen.

Die Wasserversorgung wird auch in der s1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuer%entsprechend dem bisherigen Bondorfer Standard im sWürttemberger Schachtsystem%ausgeführt.

## 8. Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde vom Planungsbüro LarS im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ein Grünordnungsplan erarbeitet, dessen vorgeschlagene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden (Flächenwidmung und Pflanzgebote). Die Maßnahmen orientieren sich dabei an den bereits im angrenzenden Gebiet bestehenden Pflanzgeboten und setzen diese in sinnvollem Maße an den Rändern zur freien Landschaft fort.

## 9. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe, betreffen vor allem die Flächenversiegelung sowie den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die ökologische Bewertung und die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und das Landschaftsbild sind dem Umweltbericht sowie den Einschätzungen zum Artenschutz zu entnehmen.

Damit werden, insbesondere im Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen, die Veränderungen des Wasserhaushaltes so gering wie möglich gehalten.

Insgesamt wird somit ein naturschutzrechtlicher Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erreicht.

## 10. Darstellung der Behandlung der eingegangenen Anregungen

Die Bewertung und Behandlung der bei der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 21.03.2016 bis 21.04.2016 und der Öffentlichkeit am 07.03.2016 eingegangenen Anregungen sind als Anlagen beigefügt.

Die Bewertung und Behandlung der bei der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 31.10.2016 bis 30.11.2016 eingegangenen Anregungen sind ebenfalls als Anlagen beigefügt.

## 11. Kosten

Die Erschließung des Plangebietes führt die Gemeinde in Eigenregie durch. Die Kosten werden durch die spätere Veräußerung der Grundstücke refinanziert. Die Planungskosten und die Kosten für die Vermessung der Grundstücke werden von der Gemeinde übernommen und können ebenfalls über die Veräußerung der Grundstücke refinanziert werden

## 12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Umfangsband)	ca. 22.963 m <sup>2</sup>
Bereits überplante Fläche (Änderungsfläche)	ca. 2.948 m <sup>2</sup>
Neu überplante Fläche (Erweiterungsfläche)	ca. 20.015 m <sup>2</sup>
Bereits mit Erschließungsanlagen belegte Flächen (Nebringer Straße, Feldweg)	ca. 2.617 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Erweiterungsfläche</b>	<b>ca. 17.398 m<sup>2</sup></b>
(=Erweiterungsfläche abzüglich vorhandener Erschließungsanlagen)	
Neu entstehende Gewerbebauplatzfläche	ca. 15.049 m <sup>2</sup>
Neu zu erstellende Fahrbahnfläche	ca. 2.349 m <sup>2</sup>

## 13. Verwirklichung

Bei einem reibungslosen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die Erschließungsarbeiten im Jahr 2017 zu vergeben. Mit der Bebauung der neuen Grundstücke kann dann im Jahr 2018 begonnen werden.

## **Teil 2, Umweltbericht**

### **Nichttechnische Zusammenfassung und Empfehlungen des Büros LarS v. 06.02.2017**

#### **Angaben zum Verfahren**

Fachbegleitend zur Umweltprüfung (UP) wird ein Umweltbericht erstellt. Als wesentlicher Teil der Abwägung sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und in einem Umweltbericht darzustellen.

#### **Prognose der Umweltauswirkungen**

#### **Alternativen und Auswahlgründe**

Im Bebauungsplan sGewerbegebiet Zehntscheuer% wurden 2001 die insgesamt sechs Bebauungspläne des Gebiets zusammengefasst. Mittlerweile befinden sich keine veräußerbaren Flächen in dem Gebiet mehr in Gemeindebesitz und es stehen auch keine Flächen auf dem privaten Markt zur Veräußerung zur Verfügung. Im Eigentum der Gemeinde Bondorf befindet sich lediglich noch ein Gewerbegrundstück im ortsfernen, nahe der Autobahnauffahrt gelegenen Gewerbegebiet sAm Römerfeld%. Das Grundstück ist für ortsanässige Handwerks- und Gewerbebetriebe nicht geeignet. Um dem erheblichen Bedarf einiger ortsanässigen Betriebe gerecht zu werden, hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans s1. Änderung u. Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuer% beschlossen.

#### **Bestands- und Konfliktanalyse**

##### Boden

Gemäß der Flurbilanz ist das Planungsgebiet als Vorrangflur I ausgewiesen. Analog zur Bonität werden die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt.

Um den landwirtschaftlichen Belangen gerecht zu werden, ist der Ausgleichsbedarf überwiegend über das Ökokonto der Gemeinde Bondorf zu decken (viele der Maßnahmen konnten hier im Wald umgesetzt werden). Eine sDoppelbelastung%durch Entzug von landwirtschaftlicher Produktionsfläche für die Bebauung sowie für den Ausgleich der negativen Umweltbilanz kann so vermieden werden.

Die Wertigkeit des Schutzguts Boden wird im Planungsraum auf den unversiegelten Flächen überwiegend als mittel (Stufe C) eingestuft. Ein Teil (Stufe B) wird mit hoch bewertet.



## Wasser

Die Belange des Grundwassers und des Grundwasserschutzes beurteilt der Gutachter wie folgt (Es handelt sich hierbei um eine Detailaussage; das gesamte Baugrundgutachten ist im Zusammenhang zu beachten): *Das Untersuchungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Quelfassungen der Stadt Rottenburg. Nördlich der Planungsgrenze (Wiese Flst. 3419) und auf Flst. 3423/3 besteht die Schutzzone II A. Das übrige Untersuchungsgebiet liegt in der Schutzzone III A. In der Schutzzone II A besteht im Regelfall ein striktes Aufgrabungsverbot. Hier durchzuführende Erschließungsarbeiten bedürfen daher einer Befreiung. Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.*

*Im Bereich der Westrandes der Flurstücke 3418, 3417 und der Nordwestecke von Flurstück 3415 bestehen über dem Oberen Muschelkalk quartäre Deckschichten (SG 4) bzw. künstliche Auffüllungen (SG 1) von geringer Mächtigkeit. Es besteht somit hier eine hohe hydrogeologische Empfindlichkeit, da mit Erreichen des Felshorizontes versickernde Niederschläge weitgehend ungefiltert dem Karstgrundwasser zulaufen werden. Östlich der Linie SG 1 . SG 4 und zwischen SG 4 und SG 7 ist eine tektonische Störung zu erwarten. Östlich und nördlich der Störung besteht eine Lettenkeuper-Überdeckung mit einer Mächtigkeit um ca. 5 m (SG 3) bis ca. 9 m (SG 7, SG 8). Diese bewirkt einen ausreichenden hydrogeologisch wirksamen Schutz für das Karstgrundwasser des Oberen Muschelkalks. Dies gilt auch für die bereits in der Zone II A liegende Ackerfläche Flst. 3423/3.*

Es ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

Nach der LUBW werden Flächen der geologischen Formation Gipskeuper, Mittelkeuper und Oberer Muschelkalk eine mittlere Wertigkeit zugeteilt. Für den offenen Muschelkalk im Geltungsbereich (nordwestlicher Teil, SG1 und SG4) liegt eine erhöhte Empfindlichkeit vor (Verweis auf Baugrundgutachten). Im Bereich der Wasserschutzgebietszone II ist eine erhöhte Schutzbedürftigkeit vorhanden. Diese Teilfläche wird in der Bewertung angehoben (Stufe B). Die Rechtsverordnung vom 22.01.1992 des Regierungspräsidiums Tübingen für das Wasserschutzgebiet ist jederzeit zu beachten.

## Klima

Die unversiegelten Flächen des Planungsbereichs dienen zur Kaltluftproduktion. Die Kaltluftbahn im Tal ist nur randlich durch das geplante Vorhaben betroffen und ist nicht unmittelbar siedlungsrelevant (Fließrichtung ortsaußwärts nach Osten).

Das Planungsgebiet ist von einer mittleren Wertigkeit für das Schutzgut Klima und Luft.

## Arten und Lebensgemeinschaften

Die Hälfte des Geltungsbereichs wird von zwei intensiven Ackerschlägen eingenommen. Weitere Grünflächen im Planungsgebiet sind mit Feld- und Kleingartennutzung belegt. Im Bereich des großen Gartenstücks an der Abzweigung zum Jugendhaus befinden sich mehrere Bäume unterschiedlicher Größe (hauptsächlich Laubgehölze) und ein Folienteich. An das Gartenstück angrenzend und im Osten des Planungsraums liegen zwei Fettwiesen-Bereiche. Die östliche Wiese ist von Laub- und Obstgehölzen bestanden und wird als Gartenbereich genutzt.

Das weitere Umfeld wird vom bestehenden Gewerbegebiet sowie überwiegender (Obst-) Wiesen- und Weidennutzung bestimmt.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde 2016 von Herrn Dipl.-Biol. Quetz ein faunistisches Gutachten erstellt. Seine Ergebnisse fasst der Gutachter wie folgt zusammen:

*Insgesamt wurden 28 Vogelarten im Untersuchungsgebiet mit Umgebung festgestellt, darunter 25 Brutvogelarten, (davon drei im erweiterten Umfeld) sowie drei Nahrungsgäste. Alle Vogelarten (bis auf Straßentaube) sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt, während streng geschützte und nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesene Vogelarten nicht festgestellt werden konnten.*

*Sechs Vogelarten sind in der neuen Roten Liste Baden-Württemberg (2015) verzeichnet, davon Bluthänfling als stark gefährdete Brutvogelart, Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Klappergrasmücke als Brutvogelarten der Vorwarnliste sowie die Feldlerche als gefährdete Brutvogelart weit außerhalb des Untersuchungsgebiets. Die Acker- und Wiesen- bzw. Grünlandflächen haben für Offenlandbrüter keine Bedeutung als Bruthabitat, werden jedoch in geringfügigem Umfang zur Nahrungsaufnahme von Brutvögeln der Umgebung und durchziehenden Vogelarten genutzt.*

*Eine mögliche Bedeutung des Gebiets für Fledermäuse und Reptilien, speziell Zauneidechse, konnte weitgehend ausgeschlossen werden, da im Gebiet keine potenziellen Quartiere bzw. keine entsprechenden Habitatstrukturen vorhanden sind, so dass keine Untersuchungsrelevanz für diese Arten bestand.*

*Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Eingriffe zu minimieren und Ausgleichsmöglichkeiten zu schaffen: der Rodungszeitpunkt wird auf Oktober bis Ende Februar festgelegt (Vermeidung des Tötungsverbots, § 44 Abs. 1 Ziff. 1), Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen (§ 44 Abs. 1 Ziff. 2) sowie Ersatz für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Lebensstätten durch Aufhängen von Nistkästen und Nachpflanzung von Obstbäumen (Zerstörungsverbot, § 44 Abs. 1 Ziff. 3).%*

Die Wertigkeit des Potentials sArten und Lebensgemeinschaften% wird auf den unversiegelten Flächen überwiegend als gering (Stufe D) eingestuft. Die Fettwiesen und Gehölze erreichen eine mittlere Wertigkeit (Stufe C).

### Mensch, Landschaftsbild und Erholung

Der Verkehr der angrenzenden Nebringer Straße und das bestehende Gewerbegebiet (Lärm und sonstige Emissionen) können als vorhandene Vorbelastungen gewertet werden. Neben vorhandener Versiegelung wird der Planungsraum hauptsächlich durch die Acker- und Feldgartennutzung geprägt. Im Umfeld werten (Obst-) Wiesen und Weiden sowie Feldhecken das Landschaftsbild auf.

Die Erholungsnutzung im Planungsgebiet selbst ist nur für einen eingeschränkten Personenkreis der Gartennutzer möglich. Der Feldweg am Talgrund ist für die Erholungsnutzung von Fußgänger, Radfahrer und Skater geeignet. Der Skaterpark des Jugendreferats wird als Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche genutzt. Am Ostrand des Baugebietes befinden sich Flüchtlingsunterkünfte.

Die Wertigkeit der Potentiale Mensch, Landschaftsbild und Erholung wird im Planungsraum auf den unversiegelten Flächen großteils als gering (Stufe D) eingestuft. Die Wiesen und Gärten sind mit einer mittleren Wertigkeit (Stufe C) versehen.

### **Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich hauptsächlich durch ein Defizit von 2,42 ha-WE (durch das Schutzgut Boden) . dies entspricht 121.000 ÖP. Der Wert des Eingriffs in das Schutzgut ist begründet in der teilweisen hohen Wertigkeit der Böden (Bodenfunktionen). Für eine schutzgutbezogene Kompensation fehlen Entsiegelungsflächen und Zugriffe durch Extensivierungen würden hochwertige landwirtschaftliche Flächen beanspruchen. Deshalb kann beim Schutzgut Boden kein schutzgutbezogener Ausgleich erreicht werden.

Für die übrigen Schutzgüter ergibt sich ein geringeres Defizit von 1,87 (Wasser) bzw. 1,59 ha-WE (Klima). Die Landschaftsbild / Erholung bewegt sich bei 1,06 ha-WE.

Beim Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften verbleibt ein Defizit von 8.558 Biopwertpunkten (ÖP).

Als Gesamtdefizit ergeben sich somit 129.558 ÖP (Boden und Arten/ Biotop maßgeblich).

### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets**

Minimierung und Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs durch eine Durchgrünung entlang der Planstraßen und einer Ortsrandbepflanzung zum Offenlandbereich.

Im Weiteren sind auf den Dachflächen mindestens extensive Dachbegrünungen vorgesehen (grünordnerische Festsetzung), die zur Minimierung des Eingriffs in alle Schutzgüter beitragen.

Zum Grundwasserschutz sind die Auflagen der WSG-Verordnung und des Geologischen Gutachtens zu beachten (u.a. Unterkellerungsverbot in sensiblen Bereichen).

Zum Artenschutz sind die Auflagen der saP zu beachten.

Durch planerische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll, ist die DIN 19731 und die DIN 18915 sVegetationstechnik im Landschaftsbau . Bodenarbeiten zu beachten. Es ist frühzeitig vor Baubeginn ein Verwertungskonzept getrennt nach Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial zu erstellen und mit dem Landrat samt Böblingen abzustimmen.

Ein Bodenmanagement und eine bodenkundliche Baubegleitung wurde zwischenzeitlich beauftragt.

Ferner wirken sich folgende Maßnahmen konfliktvermeidend oder . minimierend aus:

- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen

- Trennsystem mit einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung
- Die Durchgrünung (s. Festsetzungen) kommt allen Schutzgütern zugute
- Die Eingrünung am Rand des Baugebiets (PFG) schafft einen schonenden Übergang zum Offenbereich
- Die Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze wird empfohlen
- Die Beleuchtung ist mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen (LED-Lampen sind zu bevorzugen) - raumwirksame Lichtemissionen sind zu vermeiden
- Um Individuenverluste bei Brutvögeln auszuschließen, darf die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit erfolgen.

## **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes**

Beim Schutzgut Boden kommt das Bodenmanagement als Ausgleichsmaßnahme zum Tragen. Der Oberboden aus der öffentlichen Erschließung und ein Großteil der Gewerbeflächen (70 % Annahme) werden im Rahmen des Bodenmanagements auf aufwertungsfähigen Äckern einer sinnvollen Wiederverwendung zugeführt.

Für das geplante Baugebiet bedeutet das konkret, dass rund 3.240 m<sup>3</sup> (1,08 ha Abtrag x ca. 0,30 m Humusschicht) überschüssigen Oberbodens entstehen. Diese 3.240 m<sup>3</sup> werden nach Abstimmung mit dem LRA ca. 20 cm stark auf aufwertungsfähigen (flachgründigen) landwirtschaftlichen Flächen (Äcker) aufgetragen (gesondertes Verfahren). Dies ergibt eine Auftragsfläche von 1,62 ha (dies führt zu einer Aufwertung von 1,62 ha-WE oder 64.800 ÖP).

Im weiteren Umfeld des Planungsgebiets ist ein Ausgleich für die gerodeten Gehölze im Bereich des offenen gelassen Gartengrundstücks zu leisten. Hier soll eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Wiese mit Obsthochstämmen (insgesamt 25 Bäume) entwickelt werden. Zu bevorzugen sind robuste Wildobstsorten (siehe Pflanzliste). Die Pflanzung trägt zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und zur Kompensation des Schutzguts Arten und Biotop bei. Es ergibt sich eine Aufwertung um 9.900 Biotoppunkte (Biotopwert 6 x Stammdurchmesser von 66 cm x 25 Bäume). Die Lage der Pflanzung ist mit dem Landratsamt abgestimmt und bereits vertraglich gesichert.

Für das Schutzgut Arten und Biotop kann das planintern verbleibende Defizit von 8.558 Biotopwertpunkten mit der Ausgleichspflanzung ausgeglichen werden. Damit entsteht ein Überschuss von 1.342 Biotopwertpunkten (ÖP), der für den schutzgutübergreifenden Ausgleich herangezogen werden kann.

**Damit verbleibt ein Defizit von 54.858 Öko-Punkten** (Gesamtdefizit 129.558 ÖP abzüglich 9.900 ÖP durch die Ausgleichspflanzung sowie 64.800 ÖP durch die Wiederverwendung von Oberboden). **Das Defizit wird mit dem Ökokonto der Gemeinde Bondorf verrechnet (Maßnahme 6 des Ökokontos mit dem Ziel der Umwandlung von Fichtenkulturen in naturnahen Wald).** Der Ausgleich kommt allen Schutzgütern zugute (Mehrfachwirkung von Kompensationsmaßnahmen).



November 2008



August 2016



Abb.: Ökokontomaßnahme (Quelle LRA und LarS)

Ferner sind als Artenschutz-Ausgleich für die gerodeten Bäume fünf Nistkästen (mit 26 mm und 32 mm großen Einflugslöcher für Feldsperling und Singvögel sowie mit 45 mm großem Einflugloch für Star) an den Obstbäumen westlich der Nebringer Straße anzubringen.

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

Durch § 4c BauGB werden die Gemeinden zum so genannten ~~s~~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.

Bondorf, den 17.02.2017

(Bernd Dürr, Bürgermeister)

Herrenberg, den 06.02.2017

Dipl.-Ing. (FH) Jochen Gillich

Ingenieurbüro für Vermessung  
 Bauleitplanung in Geoinformation  
**Gillich + Semmelmann**  
 Daimlerstr. 16 - 71083 Herrenberg  
 Tel: 07032/9166991 - Fax: 5696  
 www.gillich-semmelmann.de  
 mail@gillich-semmelmann.de

### **Verzeichnis der Anlagen:**

- *Bebauungsplan, zeichnerischer Teil v. 06.02.2017*
- *Bebauungsplan, Textteil v. 06.02.2017*
- *Begründung zum Bebauungsplan %Änderung u. Erweiterung Gewerbegebiet Zehntscheuer% v. 06.02.2017*
- *Begründung zum Bebauungsplan %Gewerbegebiet Zehntscheuer%v. 26.03.2001*
- *Umweltbericht mit Grünordnungsplan des Büros LarS vom 06.02.2017*
- *Faunistisches Gutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Dipl.-Biol. Quetz v. Sept. 2016*
- *Baugrunduntersuchung des Büros BGU v. 24.06.2016*
- *Ergänzende Untersuchung des Büros BGU v. 29.07.2016 bzgl. hydrogeologischer Deckschichten*
- *Weitere Ergänzende Untersuchung des Büros BGU v. 19.01.2017 bzgl. Hydrogeologischer Deckschichten*
- *Erläuterungen zum Entwässerungssystem und zur Wasserversorgung des Büros Gauss + Lörcher v. 29.09.2016*
- *Bewertung und Behandlung der Anregungen der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 31.10.2016 - 30.11.2016.*