

Bebauungsplan

„Leonberger Heide, Teil 1 - Änderung im Bereich Kirschgärten“

Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Begründung

Übersicht

1. Anlass und Ziel der Planung	2
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
3. Rechtsverhältnisse – Informelle Planungen	3
Flächennutzungsplan	
Bebauungsplan	
Naturschutzrechtliche Restriktionen	
4. Bestandssituation/-nutzungen	4
Städtebauliche und landschaftliche Ausgangslage	
Erschließung	
5. Planungskonzept	5
Entwicklungskonzeption	
Nutzung und bauliche Dichte	
Erschließung	
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
Art der baulichen Nutzung	
Maß der baulichen Nutzung	
Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	
Flächen für Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Verkehrsflächen	
Grünflächen	
Pflanzbindungen	
Pflanzgebote	
Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	
Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien- Solarenergie	
Flächen, die von einer Bebauung frei zu halten sind	
Leitungsrecht	
7. Flächenbilanz	12
8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	12
9. Durchführung, Kosten und Realisierung	13
10. Fachgutachten	13
Zusammenfassung- Interpretation der Ergebnisse Schalltechnisches Gutachten	
Empfehlungen Bodengutachten	
Auszug aus Faunistischem Gutachten	
Zusammenfassung Grünordnungsplan	

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich der Kirschgärten liegt innerhalb des im Jahr 1974 in Kraft getretenen Bebauungsplangebietes „Wohnbebauung Leonberger Heide, Teil 1“ und weist erhebliche wohnbauliche Nutzungspotenziale auf.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt Stuttgart und die landschaftlich reizvolle Lage weist die Stadt eine hohe Wohnqualität auf. Dies gilt im Besonderen für den noch unbebauten Bereich der Kirschgärten innerhalb des oben genannten Bebauungsplanes.

Um der naturräumlichen Situation, der Lage zwischen der Bestandswohnbebauung westlich des August-Lämmle-Weges und dem Naherholungsgebiet der Leonberger Heide, aber auch den aktuellen Nutzungsansprüchen und Wohnbedürfnissen in Leonberg gerecht zu werden, ist eine planerische Neukonzeption des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Folglich hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg am 19.07.2005 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich der Kirschgärten zu ändern.

Mit der Überarbeitung des Planungsrechts wird nicht nur auf die sehr attraktive Wohnlage am Stadtrand reagiert. Es soll auch das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung so zurückgestuft werden, dass sich die baulichen Eingriffe städtebaulich verträglich in das Landschaftsbild einfügen und eine harmonische wie offene Übergangszone von der Leonberger Heide zur Bestandsbebauung entsteht.

Hierfür wurde entsprechend von der Stadt Leonberg im Jahr 2005 eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Zur Sicherstellung einer adäquaten Vermarktung wurden weiterhin im Rahmen eines Investorenverfahrens Investoren, Bauträger und Projektentwickler angesprochen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich direkt westlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“, südlich der Stuttgarter Straße im Nordosten der Stadt Leonberg.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Stuttgarter Straße und das Naherholungsgebiet „Leonberger Heide“
- im Osten und Süden durch das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Leonberger Heide“
- im Westen durch den August-Lämmle-Weg.

Die Größe des Plangebietes beträgt gerundet 1,61 ha und umfasst die Flurstücke 2869/4 und 2858. Die Flurstücke 2870/1, 2870/6 und 2870/7 liegen teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Begründung

3. Rechtsverhältnisse - Informelle Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Die mit Erlaß vom 06.07.2006 genehmigte Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Leonberg weist im Bereich der Kirschgärten eine geplante Wohnbaufläche aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bisheriger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wohnbebauung Leonberger Heide, Teil 1“ schafft für den Bereich der Kirschgärten Baurecht für eine größere Zahl an Baufenstern für Geschosswohnungsbauten mit einer offenen Bauweise und teilweise zulässigen Gebäudelängen von über 50,0 Metern. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert zwischen sechs bis acht Vollgeschossen. Darüber hinaus ist eine Gemeinbedarfsfläche für einen eingeschossigen Kindergarten ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde in zwei Planverfahren geändert, jedoch wurde der Bereich der Kirschgärten durch diese Änderung nicht berührt.

3.3 Naturschutzrechtliche Restriktionen

Naturschutzgebiet „Gerlinger Heide“

Nördlich der Stuttgarter Straße befindet sich überwiegend auf der Nachbargemarkung das Naturschutzgebiet NSG „Gerlinger Heide“ (Verordnung vom 30.12.1991). Der Schutzzweck liegt in der Erhaltung der landschaftlich reizvollen, exponiert liegenden Heideflächen.

Durch die beabsichtigten Planungen südlich der Stuttgarter Straße sind keine Beeinträchtigungen dieses Naturschutzgebietes zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“

Das Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ (Verordnung vom 23.04.1987) grenzt sowohl im Osten als auch im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Der Schutzzweck dient unter anderem der Erhaltung der markanten Höhenzüge des Engelberges und der Leonberger Heide als Landmarke und wertvolles Naherholungsgebiet sowie insbesondere der Erhaltung der restlichen Trockenrasenflächen.

In das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Bebauungsplanänderung praktisch nicht eingegriffen. Störende Planfestsetzungen, die gegen den Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung verstoßen, sind nicht festgelegt.

Heilquellenschutzgebiet „Stuttgart - Bad-Canstatt – Berg“

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad-Canstatt - Berg (Verordnung vom 11.06.2002). In der Außenzone bestehen keine Beschränkungen für bauliche und andere Eingriffe. Eine Grundwasserentnahme aus dem Oberen Muschelkalk ist verboten, für eine vorübergehende Entnahme bestehen Obergrenzen.

Begründung

Besonders geschützte Lebensräume nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen Feldecken und Feldgehölze (Nr. 7220-115-2860). Sie verlaufen parallel zur Stuttgarter Straße. Die nach § 32 NatSchG Baden-Württemberg geschützten Lebensräume werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Naturdenkmale

Zwischen dem August-Lämmle-Weg und dem südlich an das Plangebiet angrenzenden „Wäldle“ befindet sich das Naturdenkmal „August-Lämmle-Weg“ (ND 14/07) als geologischer Aufschluss. Laut ND-Verordnung vom 17.01.1991 ist dieser Bereich aus kultureller und landeskundlicher Sicht bedeutsam. Da das Naturdenkmal außerhalb des Plangebietes liegt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzzweckes zu erwarten.

4. Bestandssituation/-nutzungen

4.1 Städtebauliche und landschaftliche Bestandssituation

Die Kirschgärten stellen den Übergang von der vorhandenen Bebauung westlich des August-Lämmle-Weges und dem Landschaftsschutzgebiet im Osten dar und verbinden somit die offene Parklandschaft mit dem Stadtkörper.

Zum August-Lämmle-Weg fällt das Gelände ab und wird durch eine bewachsene Böschung eingefasst. Zwischen der Böschung und der Erschließungsstraße sind provisorisch erstellte öffentliche Parkplätze angeordnet. Diese liegen aber bereits außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird landschaftlich durch große Rasenflächen mit einem relativ alten Baumbestand, darunter ein großer Anteil an Kirschbäumen, geprägt. Im östlichen Anschluß an das Plangebiet befinden sich Aufenthalts- und Kinderspielmöglichkeiten. Die Rasenflächen des Plangebietes sind im südlichen Drittel und im Osten parallel zur Geltungsbereichsgrenze durch Fuß- und Radwege erschlossen; unmittelbare Nutzungs- und Aufenthaltsangebote für die Naherholungssuchenden bestehen im Plangebiet jedoch nicht.

Im Süden grenzt ein eher geschlossener, waldartiger Gehölzbestand an das Plangebiet an und bildet somit einen raumwirksamen Abschluss des Gebietes.

Eine Bebauung ist im Plangebiet nicht vorhanden.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten durch den in diesem Bereich bisher nur einseitig angebauten August-Lämmle-Weg erschlossen. Es ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Begründung

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption

Aufbauend auf den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung (Grundlage für die frühzeitige Beteiligung) wurden Ende 2005 Investoren, Bauträger und Projektentwickler aufgefordert, vertiefend Planungsüberlegungen gerade auch vor dem Hintergrund einer adäquaten Vermarktung der geplanten Wohnbauflächenentwicklung anzustellen. Das in diesem Verfahren vom Gemeinderat ausgewählte Planungskonzept bildet für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans die konzeptionell-planerische Grundlage.

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept wird im Wesentlichen durch die Stellung der Gebäude, durch den Verzicht von Erschließungsstraßen im Plangebiet und einer sich zum Landschaftsschutzgebiet hin abstufigen Geschossigkeit geprägt. Durch die Positionierung der freistehenden Stadthausvillen entstehen drei Gebäudegruppen, die die von Osten hineinwirkende offenen Park- und Heidelandschaft als Teil der Freiflächenkonzeption im Plangebiet nutzt und somit eine Verzahnung des Plangebietes mit der Naherholungslandschaft erreicht. Im Vergleich zum Vorentwurf rückt die Bebauung von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes weiter zurück und vergrößert somit die landschaftliche Übergangszone zwischen der Bebauung und der Leonberger Heide.

Die südliche und mittlere Gebäudegruppe setzt sich aus jeweils drei Baukörpern zusammen, die über private Fußwege erschlossen werden. Dies gilt auch für die nördliche Gebäudegruppe, die jedoch aus vier Baukörpern besteht. Die beiden nördlichen Baukörper sind so positioniert und proportioniert, dass sie gleichermaßen als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung fungieren.

Die privaten Grünflächen bleiben gestalterisch und visuell ein Teil des Landschaftsraumes. Entsprechend sind keine privaten Freiflächen in Form von Terrassen oder Gartenparzellen geplant. Als Ausgleich hierfür erhalten alle Wohnungen große Balkone, die aber in Form von Loggien in ihrer Wahrnehmbarkeit zurücktreten und somit Teil des Gebäudekörpers sind. Durch ergänzende Strauch- und Baumpflanzungen soll der Vernetzungsgedanke weiter gestärkt werden.

Der stadt- und landschaftsplanerische Grundgedanke setzt sich in der Architektur fort. Zum einen soll durch die Höhenlage der Gebäude (die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt oberhalb der Geländeoberfläche) der Eindruck geweckt werden, dass sich die Landschaft durch das Plangebiet bzw. bis unter die Gebäude erstreckt. Zum anderen wird eine Fassadengestaltung angestrebt, die einen hellen und offenen Gebäudecharakter vermitteln soll.

Zur detaillierten Erläuterung der landschaftsplanerischen Konzeption wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

5.2 Nutzung und bauliche Dichte

Als Gebäudenutzung wird im Planungsgebiet eine Wohnnutzung angestrebt, die der besonders attraktiven Lage und dem städtebaulich-landschaftsplanerischem Konzept entsprechend hochwertigen Wohnraum vorhält.

Mit Ausnahme des nördlichen Baukörpers mit vier Geschossen sieht das Planungskonzept zwei bzw. dreigeschossige Baukörper vor.

Begründung

Durch die „Bündelung“ der Wohneinheiten in den sogenannten Stadthausvillen wird im Vergleich zum Vorentwurf (Reihen-/Ketten- und Einfamilienhäuser) in etwa die gleiche Anzahl an Wohneinheiten geschaffen, jedoch entsteht zwischen den Baukörpern ein größerer Freiraum, der den angestrebten offenen, durch die Landschaft geprägten Charakter ermöglicht.

Die zum rechtskräftigen Bebauungsplan vergleichsweise geringe bauliche Dichte mit ca. 35 - 40 Wohneinheiten reagiert folglich auf die vorhandenen landschaftsräumlichen Qualitäten. Darüber hinaus ermöglicht die angestrebte bauliche Dichte angemessene Wohnungsgrößen bzw. –zuschnitte, die der sehr guten Wohnlage Rechnung tragen. Um gerade in der besonderen landschaftsräumlichen Situation auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, sind auf den Gebäuden Anlagen für die passive Nutzung der Solarenergie vorgesehen. Ergänzend soll durch den Bau von Zisternen eine Betriebswassernutzung z.B. für Toilettenspülung, Wäschewaschen, Bewässerung, etc. ermöglicht werden.

5.3 Erschließung

Das Konzept verzichtet auf eine fahrtechnische Erschließung des Plangebietes in der Form, dass die Anbindung der Gebäude über die geplanten Tiefgaragen erfolgt. Diese sind unmittelbar im Bereich der bestehenden Böschung an den August-Lämmle-Weg angeschlossen.

Bezogen auf die Verzahnung und Werterhaltung der offenen Park- und Heidelandschaft wird im Vergleich zum Vorentwurf durch den Wegfall der Erschließungsstraßen eine deutliche Verbesserung erreicht.

Die Wohnungen werden direkt aus der Tiefgarage jeweils durch Aufzugsanlagen „barrierefrei“ erschlossen.

Um auch künftig eine fußläufige Anbindung der Leonberger Heide an den bestehenden Stadtkörper sicherzustellen, verlaufen zwei Fuß- und Radwege in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet: Die bereits heute bestehende untergeordnete Wegeführung am nördlichen Rand des Plangebietes sowie die fußläufige Hauptverbindung in Verlängerung des Kirschenweges zwischen der mittleren und der südlichen Gebäudegruppe.

Die „Birkenallee“ im östlichen Plangebiet wird weitgehend erhalten.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes „Leonberger Heide, Teil 1“ lediglich auf einen Teilbereich beschränkt, bleibt trotz des Ausschlusses nicht störender Handwerksbetriebe gemäß § 1 (5) BauNVO und sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 (6) BauNVO der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gewahrt, zumal im größeren Teil des Ursprungsbebauungsplanes keine Nutzungen aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen werden.

Begründung

Die allgemeine Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 (6) BauNVO entspricht der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan und soll weiterhin bestehen bleiben. Mit dieser Nutzung wird kein wesentlicher Widerspruch zum angestrebten Planungs- und Gestaltungskonzept in Verbindung gebracht. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig, da auch hier pauschal kein Widerspruch zur Planungskonzeption besteht, jedoch die Verträglichkeit bzw. eine Entscheidung vom Einzelfall abhängig ist. Dies gilt gleichermaßen für die Anlagen für Verwaltungen, die gemäß § 4 (3) BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind.

Lärmschutz

Entsprechend der im Schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz (ISIS) vom Juni 2006 festgestellten Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) sind Lärmschutzmaßnahmen in der nördlichen Gebäudegruppe erforderlich. Aufgrund der geringen Anzahl an zu schützenden Gebäuden und der erforderlichen Höhen des Lärmschutzes zum Schutz aller Geschosse kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen sowohl aus Kostengründen als auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht. Zudem sind die Wohnbereiche der Gebäude von der Straße weg, nach Süden orientiert (würde nicht von aktiven Lärmschutzmaßnahmen profitieren). Demzufolge ist hier ein passiver Schutz der vom Verkehrslärm belasteten Wohnräume zweckmäßig. Auf die entsprechende DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau wird hingewiesen. Die Kosten der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind -überschlägig ermittelt - deutlich niedriger als die Aufwendungen für aktive Schutzmaßnahmen (Wall/ Wand). Der Schutz vor „Freizeitlärm“ kann durch die Einhaltung der Benutzungsregeln (Besucher Naherholungsgebiet und Spielbereiche) sichergestellt werden.

Nebenanlagen

Um Störwirkungen und visuelle Beeinträchtigungen des angestrebten Landschaftsbildes einer offenen und durchlaufenden Parklandschaft zu vermeiden, sind Nebenanlagen nur unterhalb der überbaubaren Fläche im Zusammenhang mit den Tiefgaragen zulässig. Ausgenommen sind hiervon Nebenanlagen, die der Errichtung und dem Betrieb der Tiefgarage dienen, sofern sie unterhalb der Geländeoberfläche oder innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Nebenanlagen sich harmonisch in die Gesamtkonzeption einbinden lassen und das Landschaftsbild einer durchlaufenden Park- und Heidelandschaft bzw. der angestrebte Gebietscharakter nicht gestört wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die Höhe der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhe (GH) definiert.

Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die nach § 17 BauNVO als Obergrenze formulierte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Auf die Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Grundflächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und von Garagen mit ihren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert gemäß § 19 (4) BauNVO wird in diesem Zusammen-

Begründung

hang hingewiesen. Aufgrund der Erschließung des Gebietes und der ausschließlichen Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen wird ein bestimmter Flächenanteil der Grundflächenzahl bereits hierdurch beansprucht.

Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Um einen harmonischen Übergang von der angrenzenden mehrgeschossigen Bebauung hin zum Freiraum zu gewährleisten und die Bebauung maßstäblich in das Landschaftsbild einzufügen, wird bei der Regelung der Höhe der baulichen Anlage die Obergrenze über die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Diese bemisst sich von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika bzw. der Oberkante des Gebäudes. Zur Sicherung der festgesetzten Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Übergang zum Landschaftsraum sind Abweichungen von der festgesetzten EFH in einer Bandbreite von 0,3 m nach oben oder unten nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind so bemessen, dass entsprechend der sehr attraktiven Wohnlage großzügig bemessene Raumhöhen realisierbar sind. Da aber die Staffelung der Gebäude nicht über die Gebäudehöhe, sondern auch in ihrer Wirkung bezogen auf die Geschossigkeit gesichert werden soll, wird ergänzend die maximale Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe und die Geschossigkeit stehen wie folgt in Relation:

- A Gebäudehöhe max. 13,5m = IV Vollgeschosse als Höchstmaß
- B Gebäudehöhe max. 10,2m = III Vollgeschosse als Höchstmaß
- C Gebäudehöhe max. 7,1m = II Vollgeschosse als Höchstmaß

Aus städtebaulichen Gründen werden bezogen auf die Höhenentwicklung bzw. -staffelung der Gebäude ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse Regelungen getroffen, die jeweils das oberste Geschoss in seinen Ausmaßen mindestens an zwei Gebäudeseiten zurücknimmt, so dass die Sichtwirkung bezogen auf die Gebäudehöhe weiter abgestuft wird.

Dies gilt gleichermaßen für die Regelungen zur Höhe der technische Aufbauten (maximal 2,0m über der Gebäudeoberkante) sowie für bauliche Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energie dienen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungskonzeption wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so ausgeformt, dass die städtebaulich beabsichtigte Gruppierung von einzelnen Baukörpern um einen gemeinsamen Erschließungsbereich gestützt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Ergänzend zu den Regelungen zu den Nebenanlagen werden bauliche Anlagen, die nach Landesrecht zulässig sind oder zugelassen werden können, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO ausgeschlossen. Gleichermäßen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die baulichen Anlagen sich harmonisch in die Gesamtkonzeption einbinden lassen und das Landschaftsbild mit einer durchlaufenden Park- und Heidelandschaft verbessert wird.

Begründung

6.4 Flächen für Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrtsbereiche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Tiefgaragen

Zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzeption werden im gesamten Plangebiet Tiefgaragen festgesetzt, so dass im Plangebiet das Landschaftsbild nicht durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird. Für den notwendigen Platzbedarf sind über die überbaubaren Flächen hinaus weitere Flächen für Tiefgaragen gekennzeichnet.

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Bündelung und zur groben räumlichen Fixierung der Ein- und Ausfahrten zu den festgesetzten Tiefgaragen werden entsprechende Bereiche in der Planzeichnung festgesetzt bzw. ausgeschlossen.

Mit der Darstellung wird gleichzeitig bestimmt, dass die mittlere und nördliche Gebäudegruppe über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt erschlossen werden. Städtebaulich wird damit erreicht, dass im August-Lämmle-Weg entlang des öffentlichen Gehwegbereichs und gegenüber der bestehenden Bebauung überflüssige und straßenräumlich wirksame Zufahrten im Böschungsbereich vermieden und die Verkehre gebündelt werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes dienen der Erschließung und Durchquerung des Gebietes ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer. Eine Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr wird städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht verfolgt. Folglich wird die Zweckbestimmung entsprechend bestimmt.

Diese Verkehrsflächen sollen dergestalt ausgebildet werden, dass für Pflege- und Rettungsmaßnahmen diese Wege genutzt werden können.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt. Diese Parkierungsfläche sichert in Verbindung mit den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Parkierungsflächen entlang des August-Lämmle-Weges ein ausreichendes Parkraumangebot sowohl für Besucherverkehre als auch für Naherholungssuchende im Bereich der Leonberger Heide.

6.5 Grünflächen

Die als Grünflächen festgesetzten Flächen, gleich ob privat oder öffentlich, fungieren als Übergangs- und Pufferzone zwischen der Bebauung und der angrenzenden Park- und Heidelandschaft. Insbesondere im Osten und Süden wird somit ein angemessener Abstand von der Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet „Leonberg“ gesichert.

Begründung

6.6 Pflanzbindungen

Gerade vor dem Hintergrund der Belange des Umweltschutzes sind zum Erhalt sowie zum Schutz von bestehenden Vegetationsbeständen und -strukturen gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplanes in der Planzeichnung Bindungen sowohl für Einzelbäume (Pfb 1) als auch für Gehölzstrukturen (Pfb 2) festgesetzt.

Im Zuge der erforderlichen Bauarbeiten, sind im Plangebiet zur Sicherung der dargestellten Pflanzbindungen ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Zur dauerhaften Sicherung der Vegetationsstruktur im Plangebiet wird für den Fall eines unnatürlichen Abgangs oder eines altersbedingten Entfernens eine Nachpflanzfestsetzung für die planungsrechtlich gesicherten Pflanzbindungen getroffen, die einen gleichartigen Ersatz festsetzt, so dass das landschaftsplanerische Erscheinungsbild entsprechend den Zielsetzungen des Grünordnungsplanes langfristig gewahrt bleibt. Die neuen Anpflanzstandorte können geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen, wenn das landschaftsplanerische Gesamtziel verbessert wird.

6.7 Pflanzgebote

Die Freiflächengestaltung der öffentlichen sowie der privaten und der nicht überbauten Bauflächen soll gemäß dem Grünordnungsplan dem Charakter einer offenen, parkartig gestalteten und locker mit Gehölzen überstellten Wiesenfläche im Sinne einer Heidelandschaft entsprechen. Zur Entwicklung bzw. zur Sicherung von ökologischen und gestalterischen Qualitäten werden die im Grünordnungsplan dargestellten grünordnerischen Festsetzungen im Sinne von Pflanzgeboten in den Bebauungsplan übernommen. Im Einzelnen werden die fünf folgenden Pflanzgebote festgesetzt:

- Pfg 1 = Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- Pfg 2 = Gestaltung der öffentlichen Parkierungsfläche
- Pfg 3 = Gestaltung der privaten Grünflächen
- Pfg 4 = Gestaltung der nicht überbauten überbaubaren Flächen
- Pfg 5 = Gehölzpflanzungen entlang des August-Lämmle-Weges

Für die Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der nicht überbauten Bauflächen wird im Bauantragsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert, um die vorliegenden Festsetzungen Pfg 3 - Pfg 5 an die Örtlichkeit anpassen zu können.

Da die genaue Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie die Anschlüsse der Erschließungswege an den August-Lämmle-Weg nicht bestimmt sind, erstreckt sich das Pflanzgebot Pfg 5 über die gesamte Länge: Folglich werden innerhalb des Pflanzgebotes Pfg 5 Zugewegungen zu den Gebäuden und Zufahrten zu den Tiefgaragen zugelassen.

Die Standorte der Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Pfg 1) sowie entlang der öffentlichen Parkierungsfläche (Pfg 2) können im Sinne der Gesamtkonzeption geringfügig von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen.

Zur dauerhaften Sicherung der planerisch angestrebten Vegetationsstruktur im Plangebiet wird für den Fall eines unnatürlichen Abgangs oder eines altersbedingten Entfernens eine Nachpflanzfestsetzung für die planungsrechtlich festgesetzten Pflanzgebote getroffen, die einen gleichartigen Ersatz festsetzt.

Die neuen Anpflanzstandorte können geringfügig vom festgesetzten Standort abweichen.

Begründung

6.8 Abfluss, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Dachflächenmaterialien

Zur Gewährleistung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel einer schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser auf Dachflächen werden unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei als Dachflächenmaterialien ausgeschlossen.

Zisternen

In Anlehnung an § 2 Abs.2 der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser werden zur Rückhaltung und damit zur Verzögerung des Regenwasserabflusses von unverschmutztem Dachflächenwasser Zisternen im Plangebiet festgesetzt. Ergänzend wird unter dem Aspekt des Umweltschutzes eine Betriebswassernutzung z.B. für Toilettenspülung, Wäschewaschen, Bewässerung, etc. des in den Zisternen zurückgehaltenen Dachflächenwassers nach den Regelungen der DIN 1989-1 (Regenwassernutzungsanlagen) bestimmt. Durch die festgesetzte Brauchwassernutzung wird eine jeweils zur Verfügung stehende freie Kapazität dieser Zisternen gewährleistet.

Sonstiges Niederschlagswasser (Überlauf etc.), das nicht im Gebiet versickern kann, ist über den Mischwasserkanal zu entwässern. Die Einleitung des Oberflächenwassers in ein oberirdisches Gewässer ist entsprechend § 45 b Abs.3 Wassergesetz nicht mit vertretbarem Aufwand möglich.

Neben der großen Entfernung zu einem geeigneten Vorfluter gilt dies auch für eine Versickerung im Gebiet, die aus Gründen des komplexen Schichtenaufbaues im Plangebiet, zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes sowie der unterliegenden Bebauung nicht zu empfehlen ist.

Oberflächenbefestigung

Unter Berücksichtigung des Minimierungsgebotes gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie zur Vermeidung und einem sachgerechten Umgang mit Abwässern wird für die Gestaltung der Oberflächenbefestigung der öffentlichen Fuß-/Radwege und der privaten Erschließungswege der Gebäude eine versickerungsfähige Gestaltung mit wasser-durchlässigen Belägen festgesetzt.

6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Straßenlärm

Zur Vermeidung von umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit werden aufgrund der überschrittenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts passive Schallschutzmaßnahmen im nördlichen Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Stuttgarter Straße festgesetzt (siehe Kap. 6.1).

Die Nachweispflicht des passiven Lärmschutzes, entsprechend der VDI 2719 bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, ist an den untersuchten Gebäuden im nördlichen Bereich des Plangebietes gegeben.

Die nach dem Schalltechnischen Gutachten des ISIS Ingenieurbüros für Schallschutz vom Juni 2006 ermittelten Lärmpegelbereich sind in der Planzeichnung aufgeführt:

Begründung

- Lärmpegelbereich IV an den Gebäudeseiten, die sich zur Stuttgarter Straße hin orientieren bzw. parallel zu ihr verlaufen und
- Lärmpegelbereich III an den senkrecht zur Stuttgarter Straße liegenden Gebäudeseiten im Osten und Westen sowie an den West-, Nord- und Ostfassaden der zurückversetzten „zweiten Reihe“ (siehe Hinweise am Ende dieses Kapitels).

Sollten die Gebäude entlang der Stuttgarter Straße zuerst errichtet werden, erfolgt eine lärmabschirmende Wirkung für die südlich anschließenden Gebäude. In diesen Fällen entfällt der passive Lärmschutz an den Gebäuden der „zweiten Reihe“ teilweise (Einzelheiten siehe Lärmgutachten).

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die erforderliche Nachweispflicht zu erbringen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße auf Basis der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

6.10 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien - Solarenergie

Unter dem Aspekt des Umweltschutzes hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind bei der Errichtung des jeweiligen Gebäudes Maßnahmen sowohl zur aktiven als auch zur passiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen zu treffen. Darüber hinaus müssen die Anlagen im Sinne der Nachhaltigkeit und des Ressourcenschutzes dauerhaft unterhalten werden.

6.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Der parallel zur Landesstraße L 1180 (Stuttgarter Straße) verlaufende von Bebauung freizuhaltende Bereich im Norden des Plangebietes bildet den erforderlichen Anbauverbotsstreifen in einem Mindestabstand von 20,0m entlang der Außenstrecke vom Fahrbahnrand gemäß § 22 (1) StrG Baden-Württemberg ab und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6.12 Leitungsrecht

Zur Sicherung der beiden bestehenden und parallel verlaufenden Wasserleitungen im Norden des Plangebietes wird in der Planzeichnung eine entsprechende mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Hierbei handelt es sich um eine städtische Wasserleitung der Stadt Leonberg sowie um eine Wasserleitung der Bodenseewasserversorgung. Da die Leitung der Bodenseewasserversorgung leicht versetzt zur Leitungsachse der städtischen Wasserleitung verläuft, wird von der städtischen Leitungsachse ein Schutzabstand von 7,5m zu beiden Seiten abgebildet.

Begründung

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,94 ha
Grünflächen	ca. 0,57 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,10 ha
<hr/>	
Summe Plangebiet	ca. 1,61 ha

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Leonberger Heide, Teil 1“ im Bereich der Kirschgärten wird das Maß der baulichen Nutzung zum bestehenden Planungsrecht in diesem Bereich zurückgenommen. Somit werden auch die damit verbundenen Eingriffe in die Landschaft, Bodenversiegelungen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf ein geringeres bzw. notwendiges Maß begrenzt.

Wesentliche Schutzgüter konnten durch geeignete Festsetzungen vollständig oder nahezu vollständig ausgeglichen werden. Für einzelne Schutzgüter ist nur ein Teilausgleich möglich. Für das ermittelte Defizit einzelner Schutzgüter besteht jedoch auf Grund des bestehenden Baurechts keine Ausgleichsfordernis, da durch den geänderten Bebauungsplan das bisherige Maß der baulichen Nutzung unterschritten und demgemäß keine Verschlechterung eintritt. Die Gesamtmaßnahme gilt demnach als ausgeglichen.

Darüber hinaus ist gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Weiterführende Ausführungen finden sich im Grünordnungsplan.

Gerade vor dem Hintergrund des von der Leonberger Heide landschaftlich stark geprägten Plangebietes am Übergang zur Bestandsbebauung werden im Bebauungsplan dennoch Festsetzungen im Sinne eines Ausgleichs getroffen. Dies sind insbesondere die vielfältigen grünordnerischen Festsetzungen sowohl im Bereich der öffentlichen wie privaten Flächen, die aus dem Grünordnungsplan übernommen sind.

9. Durchführung, Kosten und Realisierung

Bodenordnung

Da sich das Plangebiet in städtischem Besitz befindet, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag und Kosten

In enger Abstimmung zwischen der Stadt Leonberg und dem Investor wird zur Durchführung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verfolgten Ziele ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Sonstige Einzelheiten regelt ergänzend der mit dem Investor zu schliessende notarielle Kaufvertrag.

Begründung

Realisierung

Die Baumaßnahmen sollen zeitnah, ggfs. abschnittsweise ab 2007 realisiert werden. Dabei soll entsprechend der drei Gebäudegruppen das Gebiet von Norden nach Süden entwickelt werden.

10. Fachgutachten

Im Folgenden werden die Kurz- bzw. Zusammenfassungen

- des Schalltechnischen Gutachtens, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen, vom Juni 2006,
- des Bodengutachtens, Helmut Reutemann, Geologisches Büro GmbH, Mannheim, vom 22. Juni 2006,
- des Faunistischen Gutachtens, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner, Filderstadt, vom August 2006 und
- des Grünordnungsplans, Prof. Schmid | Treiber | Partner, Freie Landschaftsarchitekten, Leonberg, vom Januar 2007

auszugsweise zitiert und der Begründung beigelegt.

10.1 Zusammenfassung – Interpretation der Ergebnisse Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen der Stuttgarter Straße bestimmt und beurteilt. Zudem wurde das Konfliktpotential zwischen dem Naherholungsgebiet und der geplanten Wohnbebauung abgeschätzt.

Als Beurteilungsgrundlagen für die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs wurde die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - herangezogen. Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der Spielflächen des Naherholungsgebiets wurden die TA-Lärm, die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) und auch die Freizeitlärm- Richtlinie sowie aktuelle Gerichtsurteile herangezogen.

Der Plan 0615-02 – ohne geplante Bebauung – lässt durch den Straßenverkehr der Stuttgarter Straße Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A)) bis zu einem Abstand von ca. 90m zum Fahrbahnrand und somit im Bereich der geplanten Gebäude erkennen.

Durch den Straßenverkehr sind dementsprechend deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte (WA: tags: 55 dB(A), nachts: 45 dB(A)) an allen Bezugspunkten der Randbebauung der Stuttgarter Straße (Haus 1 und Haus 3) festzustellen. Bereits in der 2. Gebäudereihe (Haus 2 und Haus 4) werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Dies veranschaulicht der Plan 0615-03 – mit geplanter Wohnbebauung.

Aufgrund der geringen Anzahl an zu schützenden Gebäuden und der erforderlichen

Begründung

Höhen des Lärmschutzes zum Schutz aller Geschosslagen kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gesichtspunkten und wegen der zu erwartenden Kosten nicht in Betracht. Zudem sind die Wohnbereiche der Gebäude beim vorgelegten Entwurf von der Straße weg, nach Süden orientiert.

Demzufolge ist hier ein passiver Schutz der vom Verkehrslärm belasteten Wohnräume zweckmäßig.

Der Randbebauung der Stuttgarter Straße sind die Lärmpegelbereich III und IV zuzuordnen (siehe Plan 0615-01). Dem Haus 4 ist maximal Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Ab Lärmpegelbereich III besteht die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [2]. Die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (z. B. Standardfenster) erfüllt. Entsprechend der VDI 2719 [10] werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Die Seiten der Gebäude, denen in der ungünstigsten Geschosslage mindestens Lärmpegelbereich III zuzuordnen ist, sind im Plan 0615-01 farbig gekennzeichnet.

Das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes führt bezogen auf das Verkehrsaufkommen der Stuttgarter Straße wie auch in Bezug auf die Belastung der Erschließungsstraße August-Lämmle-Weg zu einer zusätzlichen Belastung von untergeordneter Bedeutung und damit zu keiner wesentlichen Änderung der Situation.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen des Naherholungsgebiets wurden exemplarisch die Lärmeinwirkungen bei der Nutzung durch spielende (schreiende) Kinder betrachtet.

Zunächst wurde eine Gliederung der Spielfläche in zwei Teile vorgenommen. Der Teil 1 umfasst den mit Spielgeräten bestückten Bereich. Der Teil 2 wurde auf der nördlich angrenzenden Freifläche gewählt. Den beiden Teilflächen wurde jeweils die gleiche Schalleistung zugeordnet (25 Nutzer: LW = 98 dB(A)). Die Bezugspunkte und die Teilflächen sind im Plan 0615-01 dargestellt.

Bei der Beurteilung wurde zunächst von der Anwendung der 18. BImSchV oder der Freizeitlärmrichtlinie ausgegangen. Während der Ruhezeiten ist bereits bei etwa 25 spielenden (schreienden) Nutzern in jeder Teilfläche bezüglich der Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte ein Konfliktpotential gegeben. Dies trifft insbesondere für das geplante Haus 4 zu. Außerhalb der Ruhezeiten ist auch bei 50 Nutzern nur ein geringes Konfliktpotential vorhanden. Eine Nutzung der Anlagen im Zeitbereich nachts (22.00-06.00 Uhr) enthält ein sehr hohes Konfliktpotential.

Bezüglich der Spielfläche Teil 1 entspricht die Lärmsituation am Gebäude August-Lämmle-Weg 26 etwa der Situation am geplanten Haus 10. Dominant für das geplante Haus 4 ist die Spielfläche Teil 2. Diese Spielfläche liefert aufgrund der Abstandsverhältnisse etwas höhere Pegelwerte im Vergleich zur Situation am Gebäude August-Lämmle-Weg 26. Andererseits ist am Gebäude August-Lämmle-Weg 26 aufgrund der vorhandenen Spielgeräte mit einer höheren Frequentierung zu rechnen.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung wurde bereits eine Beschränkung der Nut-

Begründung

zung des Spielplatzes auf den Zeitbereich bis 21 Uhr vorgenommen. Ebenso wird um die Rücksichtnahme der Besucher bezüglich Lärm in Zeiten der Mittagsruhe (12.30-14.30 Uhr) und zur Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) hingewiesen (Benutzungsregeln).

Die Bildung von Beurteilungspegeln zum Richtwertvergleich setzt die Kenntnis der Nutzungszeiten und –intensität voraus. Diese unterliegt bei dem Naherholungsgebiet großen täglichen Schwankungen, so dass die Annahme einer kontinuierlichen Lärmeinwirkung im Zeitbereich tags einer realistischen Beurteilung nicht gerecht wird.

Abschließend wird auf die in der Freizeitlärm-Richtlinie aufgezeigte besondere Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme aufgrund der baulichen Entwicklungen in der Vergangenheit und bei historisch bedingten Nutzungen hingewiesen. Die aufgezeigten Benutzungsregeln leisten einen Beitrag dieser Pflicht gerecht zu werden.

Zur Minimierung des Konfliktpotentials sollte eine möglichst große Distanz zwischen den eigentlichen Spielflächen und der Wohnbebauung angestrebt und auf die Einhaltung der Benutzungsregeln geachtet werden.

[Pläne]

Begründung

10.2 Empfehlung Bodengutachten

Da zwischen den Bohrungen BK 1 und den südlich folgenden Bohrungen BK 2 und BK 3 ein starker Wechsel in der Gesteinszusammensetzung des anstehenden Fels erkundet wurde und in den Bohrungen BK 2 und BK 3 das Vorhandensein von Grundwasser anzunehmen ist, empfehlen wir zwischen den Bohrungen BK 1 und BK 2 eine seismische Untersuchung und mindestens eine weitere Bohrung abzuteufen, um die Lage des Gesteinswechsels näher eingrenzen zu können, zumal das Untersuchungsgebiet innerhalb der Erdbebenzone 2 liegt und die Errichtung von Bauwerken über geologischen Störungen mit höheren Aufwendungen verbunden sind.

Ergänzend hierzu wird die Einrichtung von mindestens 2 Grundwassermessstellen im Bereich der Bohrungen BK 2 und BK 3 und Durchführung von Kurzpumpversuchen empfohlen, um Aussagen über die Beschaffenheit des Kluftaquifers (Ergiebigkeit, Grundwasserspiegelschwankungen, Versickerungsrate) treffen zu können, die maßgeblich für die Errichtung der Tiefgarage sowohl im Bau- als auch Endzustand und für die Versickerung von Oberflächenwasser sind.

Mit der vorliegenden Baugrundbeurteilung wurde der Schichtenaufbau des Plangebietes auf Grund der durchgeführten Rammkernsondierungen und Rotationskernbohrungen für die Planfeststellung erkundet.

Im Zuge der weiteren Planung sind zusätzliche Erkundungen nach DIN 4020 erforderlich.

[Pläne]

10.3 Auszug aus Faunistischem Gutachten

Die Bestandbeschreibung und Bewertung erfolgt unter Verwendung der Ergebnisse der faunistischen Erhebungen (August 2006).

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen werden. Hiervon wurden 9 Arten als Brutvögel, 3 als Durchzügler und 18 Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten steht keine auf der landesweiten Roten Liste. Drei der als Nahrungsgäste eingestuften Arten (Grünspecht, Hausperling, Star) stehen auf der Vorwarnliste.

Fledermäuse

Im Zuge der bisherigen Untersuchungen wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus). Hiervon nutzt nur die Zwergfledermaus das Planungsgebiet regelmäßig für die Jagd. Schwerpunkte der Jagdhabitats sind vermutlich die Gehölzriegel der angrenzenden Straßen. Hinweise auf Quartiere liegen nicht vor. Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermausart in Baden-Württemberg. Sie reproduziert in Süddeutschland ausschließlich in menschlichen Siedlungen. Die Art ist nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

Begründung

Wirbellose

Nachgewiesen wurde die Schmetterlingsart ‚Großer Fuchs‘ (Nymphalis polychloros), die als stark gefährdet gilt, seit 2003 jedoch großflächig in ihren Beständen zunimmt. Erfasst wurde auch ein Raupen-Kollektiv dieser Art an einem der Kirschbäume im Untersuchungsgebiet.

Streng geschützte Arten nach BArtSchV

Folgende streng geschützte Vogel- und Fledermausarten nach Bundesartenschutzverordnung wurden im Vorhabensgebiet nachgewiesen:

Art	Status	Bemerkung
Grünspecht	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Mäusebussard	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Sperber	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Zwergfledermaus	Nahrungsgast	Quartiere im umliegenden Siedlungsgebiet
Kleiner Abendsegler	Überflieger	Wenn überhaupt, dann nur unregelmäßiger Nahrungsgast
Großer Abendsegler	Überflieger	Wenn überhaupt, dann nur unregelmäßiger Nahrungsgast
Großes Mausohr	Nahrungsgast	unregelmäßiger Nahrungsgast
Breitflügelfledermaus	Nahrungsgast	unregelmäßiger Nahrungsgast

Tab. 5: Streng geschützte Arten im Vorhabensgebiet

Die ebenfalls streng geschützte Zauneidechse konnte im Gebiet trotz gezielter Suche nicht nachgewiesen werden.

Bewertung

Im Hinblick auf die Brutvogel- und Fledermausfauna liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Gebietes aus Sicht des Artenschutzes vor. Zustand und Vorbelastung der Kirschgärten sprechen für eine verarmte Brut- und Fledermausfauna. Allenfalls die große Zahl nachgewiesener Fledermausarten, die das Gebiet zu mindestens randlich und unregelmäßig nutzen, könnte als Tendenz zu einer örtlichen Bedeutung gewertet werden. Die Nachweise der Tagfalterart ‚Großer Fuchs‘ deuten ebenfalls auf eine örtliche Bedeutung des Gebiets aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes hin.

Aufgrund der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen und der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes wurde am 14.11.2006 ein Antrag auf Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach §42 BnatSchG gestellt. Mit Schreiben vom 09.01.2007 hat die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Böblingen eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt.

Begründung

10.4 Zusammenfassung Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan ‚Kirschgärten‘ sieht die Bebauung der zwischen August-Lämmle-Weg und Leonberger Heide gelegenen, 1,61 ha großen Fläche mit 10 einzelnen Mehrfamilienhäusern mit 2 – 4 Stockwerken vor. Die zukünftige Erschließung erfolgt über den August-Lämmle-Weg, von dem aus die geplante Tiefgarage unterhalb der Gebäude und der Grünfläche angefahren wird.

Das Vorhaben bedingt eine Neuversiegelung von maximal 0,56 ha bislang als öffentlicher Park genutzter Flächen.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- der Verlust von Erholungsraum.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- die Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für Fußgänger
- Beibehaltung des parkartigen Charakters der Fläche
- die Erhaltung von Einzelbäumen
- Neupflanzungen von Einzelbäumen sowie Gehölzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Plätze
- Rückhaltung von unverschmutzten Dachwässern in Zisternen, Grauwassernutzung

Hierdurch reagiert der Bebauungsplan auf die zu erwartenden erheblichen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Erholung verbleiben.

Eine Kompensation im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 19 BNatschG ist jedoch gemäß § 21 BNatschG dann nicht erforderlich, wenn – wie im Bebauungsplan Kirschgärten der Fall - für den Geltungsbereich bereits Baurecht nach § 30 BauGB vorhanden ist und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Anlage 5 zu DS 2007 Nr. P 8ö

Bebauungsplan

„Leonberger Heide, Teil 1 - Änderung im Bereich Kirschgärten“

Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Übersicht

11. Örtliche Bauvorschriften	20
Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	
Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen, Einfriedigungen	
Außenantennen, Freileitungen und Werbeanlagen	
Erhöhter Stellplatznachweis	

Begründung

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um das bauliche Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches an die gegenüberliegende Bestandsstruktur im Nordwesten anzupassen, aber auch insbesondere zur baurechtlichen Sicherung des städtebaulich angestrebten Siedlungscharakter einer offenen und parkartigen Wohnlandschaft mit frei eingestellten Stadthausvillen, werden bauordnungsrechtliche Aussagen zur Dachgestaltung (Farbe, Material der Dacheindeckung und Dachform) sowie zu äußerer Gestaltung (Außenwandmaterialien und horizontale Gliederung der Fassaden) getroffen.

Ein besonderes Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung einer dem besonderen Standort angemessenen, architektonisch anspruchsvollen Bebauung. Vor diesem Hintergrund sind die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gewählt.

11.2 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen, Einfriedigungen

Zur Sicherung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzung, den Charakter einer sich durch das Gebiet erstreckenden Park- und Heidelandschaft zu erreichen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen in Bezug zu den un bebauten Flächen der bebaubaren Flächen getroffen. Unterstützend werden Aussagen zur Gestaltung der un bebauten Flächen auch vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots (wasserdurchlässige Wege und insektenfreundliche Beleuchtung) getroffen sowie Einfriedigungen in Form von Mauern, Zäunen und Flechtwerken ausgeschlossen, da sie dem angestrebten gestalterisch offenen Parkkonzept deutlich widersprechen würden.

Zur Abgrenzung der privaten Grünflächen von den öffentlichen Grünflächen werden jedoch locker stehende Gehölzgruppen und einzelne Bäume festgesetzt, da sie das landschaftsplanerische Konzept stützen. Diese freiraumplanerischen Gestaltungsmöglichkeiten werden somit nicht unter dem Begriff der Einfriedigungen subsumiert.

Aufgrund der hohen Versiegelungsrate innerhalb des Kerngebietes werden zur Sicherung der freiraumplanerischen Gestaltung und Nutzung die Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung getroffen. Die Festsetzung steht im inhaltlichen Zusammenhang mit den festgesetzten privaten Grünflächen und den Einzelpflanzbindungen und erfolgt vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots.

11.3 Außenantennen, Freileitungen und Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie zur Minimierung der Störwirkungen, insbesondere auf das Landschaftsbild, werden Reglementierungen für Außenantennen vorgenommen, Freileitungen ausgeschlossen und Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen, sofern diese die Planungskonzeption nicht beeinträchtigen.

Da davon ausgegangen werden kann, dass die Verlegung der Freileitungen einschließlich der Telekommunikationslinien im Rahmen einer Gesamtmaßnahme, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang steht, koordiniert werden kann, wird auf den § 68 (3), Satz 3 des Telekommunikationsgesetzes TKG verwiesen, nachdem unter den genannten Voraussetzungen die Verlegung in der Regel unterirdisch erfolgen soll.

Begründung

11.4 Erhöhter Stellplatznachweis

In der Umgebung des Plangebietes besteht, insbesondere hervorgerufen durch Naherholungssuchende, die mit PKW's anfahren, ein erheblicher Parkplatzdruck, der an sommerlichen Tagen auch deutlich in die Straßen der angrenzenden Wohngebiet „überschwappt“. Vor diesem Hintergrund liegt ein wichtiges Planungsziel in der Erhaltung der bestehenden öffentlichen Stellplätze; wegfallende Stellplätze, z.B. im Bereich der TG- Zu- und Abfahrten, sollen im Plangebiet selbst ausgeglichen werden.

Das Plangebiet selbst liegt am Rande der Kernstadt im Übergangsbereich zur freien Landschaft; Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie die Taktfrequenzen der Buslinie sind nur eingeschränkt ausgebildet. Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, daß verstärkt auf individuelle Fahrformen zurückgegriffen wird; dies schliesst mehrere Fahrzeuge pro Haushalt gleichermaßen ein.

Auch die geplante hochwertige Bauweise lässt erwarten, dass als zukünftige Nutzer Haushalte mit mehreren Fahrzeugen auftreten werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Auch vor dem Hintergrund dieses statistisch nachweisbaren überdurchschnittlichen PKW- Besatzes in Leonberg und der Region wird ein erhöhter Stellplatzschlüssel in diesem Plangebiet zugrundegelegt; als Beurteilungsgrundlage wird die Wohnungsgröße zugrunde gelegt.

Gründe des Verkehrs sowie v.g. besondere städtebauliche Gründe, abgeleitet aus den örtlichen Gegebenheiten, rechtfertigen diese Festsetzungen.

Anlage 6 zu DS 2006 Nr. P 8ö

Bebauungsplan
„Leonberger Heide, Teil I- Änderung im Bereich Kirschgärten“

Umweltbericht

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan

Projektkoordination: Prof. Arno S. Schmid

Dipl.-Ing. C. Helbig

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. S. Clauß

Stand: 26.01.2007

PROF. Schmid |
Treiber
Partner



Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, ASLA, IFLA
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33
info@schmid-treiber-partner.de
www.schmid-treiber-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Einleitung	25
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	25
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	27
2.1	Schutzgut Mensch.....	28
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	30
2.3	Schutzgut Boden.....	32
2.4	Schutzgut Wasser	33
2.5	Schutzgut Klima/Luft	35
2.6	Schutzgut Landschaft.....	36
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	37
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	38
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens	38
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens.....	38
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	38
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	38
4.2	Schutzgut Mensch/Erholung	38
4.3	Schutzgut Boden.....	39
4.4	Schutzgut Landschaft.....	39
5	Anderweitige Planungsalternativen	39
5.1	Standortalternativen	39
5.2	Planungsalternativen.....	39
6	Zusätzliche Angaben	40
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	40
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	40
6.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	40
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Leonberg, südlich angrenzend an die L 1180 (Stuttgarter Straße) auf dem Gebiet des ehemaligen Golfplatzes Stuttgart-Solitude. Es wird begrenzt durch die L1180 im Norden, den August-Lämmle-Weg im Westen sowie einen Gehölzbestand im Süden. Es hat eine Fläche von 1,61 ha.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der zugehörige Bebauungsplan ‚Kirschgärten‘ sieht ein allgemeines Wohngebiet (0,94 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Auf dem Grundstück sind 10 Baufelder mit einer Größe zwischen 260 bis 360 m² in drei Gruppen ausgewiesen. Die Grundflächenzahl ermöglicht eine maximale in Anspruchnahme von 0,56 ha Fläche. Die zukünftige Erschließung erfolgt über den August-Lämmle-Weg, von dem aus die geplanten Tiefgaragen unterhalb der Gebäude und der Grünfläche angefahren wird. Zwischen den Gebäudegruppen sind größere Grünstreifen vorgesehen, die z.T. auch öffentliche Verbindungswege aufnehmen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die östlichen Gebäude auf 2, für das Gebäude parallel zur Stuttgarter Straße auf 4 sowie für alle anderen Gebäude auf 3 festgesetzt. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden. Für die Fassadengestaltung sind leichte und transparente Materialien zu verwenden.

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Bereich der Tiefgaragen beschränkt. Für die Gebäude entlang der Stuttgarter Straße werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren, bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,61 ha, davon

- überbaubare Grundstücksfläche (allgemeines Wohngebiet):	0,94 ha
- Grünflächen	0,57 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,10 ha
Summe	1,61 ha

1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 21 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (i.d.F. vom 25.03.2004 zuletzt geändert am 25. 11.2003) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 21.12.2006) zu beachten, auf die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans reagiert wird.

1.2.2 Räumliche Vorgaben und Leitbilder

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionalplan (RP) der Region Stuttgart vom 22.07.1998 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Regionalplan enthält für den Bereich des Plangebietes keine räumlich konkretisierten Zielsetzungen. Regionale Grünzüge, Trenngrün bzw. Grünzäsuren sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ökologischer Fachbeitrag zum Stadtentwicklungsplan Leonberg STEP 2020 (Informelle Vorplanung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes) 	<p>Projektrelevante Grundsätze für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bewahrung identitätsbildender und prägender Landschaftsteile - Sparsamer Umgang mit Wasser und Boden. - Sicherung klimatischer Ausgleichsräume - Schutz und Entwicklung des Arten- und Lebensraumpotentials - Erhaltung und Neuentwicklung hochwertiger landschaftstypischer Ortsränder - Erhaltung siedlungsnaher Erholungsräume als Grundlage für die Attraktivität Leonbergs als Wohnstandort.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung Flächennutzungsplan Leonberg 2020 (2006) 	<ul style="list-style-type: none"> - Im FNP ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, das an die westlich gelegenen bestehenden Wohnbauflächen anschließt. - Im Süden und Osten weist der FNP öffentliche Grünfläche aus (Bockberg, Leonberger Heide). - Im Norden schließt mit der L1180 eine ausgewiesene Hauptverkehrsstraße an. - In der Alternativenprüfung hebt der FNP die attraktive Lage als Wohnbaustandort mit hohem Erholungspotential hervor. Andererseits wird darauf hingewiesen, dass mit dem Besetzen eines Bindegliedes zwischen den Freiflächen des Bockberges und der Gerlinger / Leonberger Heide punktuell ökologisch und für die siedlungsnaher Erholungsnutzung bedeutende Flächen in Anspruch genommen werden.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung Landschaftsplan Leonberg 2006 	<p>Leitziele Landschaftsraum Keuperhöhenzüge (Kammerforst - Warmbronn und Forchenwald - Leonberg-Gerlingen):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz und Entwicklung der vorhandenen wertvollen Lebensraumkomplexe (u.a. Streuobst, extensives Grünland) ▪ Förderung naturnaher Wälder ▪ Förderung der landschaftsgebundenen Erholung (Wander- und Radwege, Trimm-Dich-Pfade, Erlebnispfade) ▪ Sicherung und Förderung einer extensiven Landwirtschaft ▪ Landschaftlich angepasste Siedlungsentwicklung (Arrondierungen)

Umweltbericht

<p>▪ Bebauungsplan Leonberger Heide Teil 1, 1973/1974</p>	<p>Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit einer 6 bis 8-geschossigen Bebauung mit Höhenbeschränkung, mit bis zu 50 m langen Gebäuden, einer Geschossflächenzahl von 1,1 sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten, eingeschossige Bebauung) vor.</p>
--	--

1.2.3 Fachplanungen

Für das Gebiet liegen Fachgutachten für die Bereiche Lärm, Baugrund sowie Arten und Biotope vor:

- Schalltechnisches Gutachten
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
Riedlingen
Juni 2006

- Bodengutachten
Helmut Reutemann
Geologisches Büro GmbH
Mannheim
Juni 2006

- Faunistische Erhebungen
Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung
J. Trautner
Filderstadt
August 2006

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden in den jeweiligen Kapiteln zu den entsprechenden Schutzgütern dargelegt.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter
- die Art des Bestands
- vorhandene Vorbelastungen
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme mögliche Auswirkungen auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft durch Lärm, Schadstoffimmissionen und Veränderungen des Landschaftsbilds durch Baukörper von Bedeutung.

2.1.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Verkehrslärmimmissionen:

Für das Planungsgebiet wurde ein Lärmschutzgutachten durch das Büro ISIS¹ erarbeitet. Zusammengefasst kommt es zu folgenden Ergebnissen:

Durch die angrenzende Landesstraße weist das Planungsgebiet, insbesondere im nördlichen Teil, eine erhöhte Belastung durch Verkehrslärmimmissionen auf. Diese überschreiten innerhalb der ersten 90 m südlich der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dBA, nachts: 45 dBA) deutlich. Bereits ab der geplanten zweiten Gebäudereihe werden die Orientierungswerte weitgehend eingehalten. Die August-Lämmle-Straße erzeugt in ihrer Funktion als reine Anwohnerstraße demgegenüber keinen relevanten Verkehrslärm.

Weitere Lärmemissionen entstehen durch die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Spielplatzflächen. Diese können zu bestimmten Tageszeiten, insbesondere Nachts und zu Ruhezeiten zu einem möglichen Konfliktpotenzial führen, da die dann zu Grunde gelegten Grenzwerte bereits bei 25 spielenden und schreienden Kindern überschritten werden. Allerdings sieht der Spielplatz zeitliche Beschränkungen des Spielbetriebs bis 21 Uhr vor, während der Ruhezeiten wird zur Rücksichtnahme aufgerufen.

Luftschadstoffe:

Parallel zu den Verkehrslärmimmissionen kann von einer Vorbelastung durch Schadstoffimmissionen der angrenzenden Stuttgarter Straße, die allerdings außerhalb der Hauptwindrichtung liegt, ausgegangen werden.

Erholung:

Als siedlungsnaher Freiraum wird das Planungsgebiet intensiv als Erholungsgebiet genutzt, und ist hierfür mit einem Fußwegesystem ausgestattet. Weitere Erholungsinfrastruktur ist im Gebiet nicht vorhanden. Östlich an das Planungsgebiet anschließend finden sich verschiedene Kinderspieleinrichtungen.

Die Parklandschaft setzt sich in östlicher Richtung auf dem Gelände des ehemaligen Golfplatzes fort. Von der nördlich angrenzenden Gerlinger Heide ist das Gebiet durch die Zäsur der Landesstraße L 1180 räumlich getrennt. Auch die Gerlinger Heide ist durch ein Fußwegesystem erschlossen, beide Wegesysteme sind jedoch nur an wenigen Punkten miteinander verknüpft.

In der Summe besitzt das Planungsgebiet eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

¹ Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen, Juni 2006

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Lärm

Eine wesentliche Erhöhung der Verkehrsdichte ist durch das Baugebiet nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen zusätzliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entstehen werden. Da im Geltungsbereich selbst keine befahrbaren Verkehrsflächen ausgewiesen werden, kann eine zusätzlichen Lärmbelastung der angrenzenden Parkflächen ausgeschlossen werden. Die Lärmemissionen während der Bauzeit sind zeitlich beschränkt und können deshalb als unerheblich eingestuft werden.

Die vorhandenen Lärmbelastungen durch die Stuttgarter Straße sowie die Spielplatzflächen wirken sich insbesondere im nördlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereich auf die zukünftigen Anwohner aus.

Luftschadstoffe

Eine erhöhte Belastung angrenzender Wohngebiete durch das geplante allgemeine Wohngebiet ist nicht zu erwarten. Bauzeitliche Beeinträchtigungen können wiederum auf Grund ihrer zeitliche Begrenzung als unerheblich eingestuft werden.

Erholungsnutzung

Durch das geplante Baugebiet wird ein bedeutender Erholungsraum Leonbergs randlich eingeschränkt und Flächen gehen für die naturbezogene Erholung verloren. Allerdings bleiben die bestehenden Wegeverbindungen weitgehend erhalten, so dass die Erholungsfunktion des Gebietes nicht vollständig verloren geht. In der Summe ist das Vorhaben jedoch mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung verbunden.

Abfallentsorgung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind innerhalb des Umgriffs des B-Planes nicht zu erwarten, so dass hier voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, den Ausschluss des motorisierten Verkehrs aus dem Wohngebiet sowie die Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für Fußgänger werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut weitgehend vermieden. In den grünordnerischen Festsetzungen ist eine Beibehaltung des parkartigen Charakters sowie die Erhaltung von Einzelbäumen enthalten.

Zur Vermeidung von erheblichen Lärmbelästigungen durch den Verkehr der Stuttgarter Straße sowie die Spielplatzflächen empfiehlt das Lärmgutachten passive Lärmschutzmaßnahmen an den nördlichen und nordöstlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe. Diese sind im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten. Hierdurch werden die Lärmbelastungen für die zukünftigen Bewohner auf ein unerhebliches Maß reduziert.

2.1.4 Ergebnis

Das Planungsgebiet weist im Bestand eine hohe Erholungsfunktion auf, die durch die geplante Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet stark eingeschränkt wird. Durch die Beibehaltung der Wegebeziehungen und die Erhaltung des parkartigen Charakters wird diese Funktion zumindest teilweise erhalten. Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für die Erholungsfunktion.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

2.2.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Flora

Der größte Teil des Planungsgebietes wird von Rasenflächen und einem relativ alten Baumbestand eingenommen. Es weist einen parkartigen Charakter mit intensiv genutzten und gepflegten Vegetationsbeständen auf. Der Baumbestand umfasst sowohl einheimische (*Betulus*, *Tilia*, *Salix*) als auch fremdländische (*Platanus*) Baumarten mit einem Alter von ca. 50-60 Jahren. Insbesondere im nördlichen Teil des Planungsgebietes stehen noch zahlreiche, z.T. überalterte Kirschbäume, Überreste der einst ausgedehnten Leonberger Kirschgärten. Die Bedeutung dieses parkartigen Teils des Planungsgebietes für das Schutzgut kann auf Grund der intensiven Nutzung und Pflege als lediglich gering bis mittel bezeichnet werden.

Im südlichen Teil umfasst der Geltungsbereich kleine Teile des waldartigen Gehölzes am August-Lämmle-Weg. Hierbei handelt es sich um ein kieferndominiertes, hohes Feldgehölz mit lockerer Strauchschicht. Vorgefundene Arten sind neben *Pinus sylvestris*, *Carpinus betulus*, *Quercus robur* und *Cornus sanguinea*. Es weist eine mittlere bis hohe Funktion für das Schutzgut auf.

Die Randbereiche an der Nord- und Westseite werden durch kleinere Feldgehölze auf Böschungen eingenommen. Diese vermutlich aus Anpflanzungen hervorgegangene Gehölzbestände bestehen überwiegend aus einheimischen Arten wie *Ligustrum vulgare*, *Cornus mas* und *Acer campestre* mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

Im Anschluss daran liegen kleinere Bereiche aus fremdländischen *Symphoricarpos*-Anpflanzungen, die nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum aufweisen.

Fauna

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter Verwendung der Ergebnisse der faunistischen Erhebungen (August 2006).

- Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 30 Vogelarten nachgewiesen werden. Hiervon wurden 9 Arten als Brutvögel, 3 als Durchzügler und 18 Arten als Nahrungsgäste eingestuft. Von den nachgewiesenen Brutvogelarten steht keine auf der landesweiten Roten Liste. Drei der als Nahrungsgäste eingestuften Arten (Grünspecht, Haussperling, Star) stehen auf der Vorwarnliste.

- Fledermäuse

Im Zuge der bisherigen Untersuchungen wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen (Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus). Hiervon nutzt nur die Zwergfledermaus das Planungsgebiet regelmäßig für die Jagd. Schwerpunkte der Jagdhabitats sind vermutlich die Gehölzriegel der angrenzenden Straßen. Hinweise auf Quartiere liegen nicht vor. Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermausart in Baden-Württemberg. Sie reproduziert in Süddeutschland ausschließlich in menschlichen Siedlungen. Die Art ist nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

- Wirbellose

Nachgewiesen wurde die Schmetterlingsart ‚Großer Fuchs‘ (*Nymphalis polychloros*), die als stark gefährdet gilt, seit 2003 jedoch großflächig in ihren Beständen zunimmt. Erfasst wurde auch ein Raupen-Kollektiv dieser Art an einem der Kirschbäume im Untersuchungsgebiet.

- Streng geschützte Arten nach BArtSchV

Folgende streng geschützte Vogel- und Fledermausarten nach Bundesartenschutzverordnung wurden im Vorhabensgebiet nachgewiesen:

Umweltbericht

Art	Status	Bemerkung
Grünspecht	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Mäusebussard	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Sperber	Nahrungsgast	Brut außerhalb
Zwergfledermaus	Nahrungsgast	Quartiere im umliegenden Siedlungsgebiet
Kleiner Abendsegler	Überflieger	Wenn überhaupt, dann nur unregelmäßiger Nahrungsgast
Großer Abendsegler	Überflieger	Wenn überhaupt, dann nur unregelmäßiger Nahrungsgast
Großes Mausohr	Nahrungsgast	unregelmäßiger Nahrungsgast
Breitflügelfledermaus	Nahrungsgast	unregelmäßiger Nahrungsgast

Tab. 5: Streng geschützte Arten im Vorhabensgebiet

Die ebenfalls streng geschützte Zauneidechse konnte im Gebiet trotz gezielter Suche nicht nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf die Brutvogel- und Fledermausfauna liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Gebietes aus Sicht des Artenschutzes vor. Zustand und Vorbelastung der Kirschgärten sprechen für eine verarmte Brut- und Fledermausfauna. Allenfalls die große Zahl nachgewiesener Fledermausarten, die das Gebiet zu mindestens randlich und unregelmäßig nutzen, könnte als Tendenz zu einer örtlichen Bedeutung gewertet werden. Die Nachweise der Tagfalterart ‚Großer Fuchs‘ deuten ebenfalls auf eine örtliche Bedeutung des Gebiets aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes hin.

Als Vorbelastung ist die intensive Pflege der Wiesenflächen sowie der hohe Nutzungsdruck durch Erholungssuchende insbesondere während der Vegetationsperiode anzusprechen. An sonnigen Tagen, v.a. an Wochenenden werden die Wiesenflächen nahezu flächendeckend von Familien zum Spielen, Lagern und Grillen genutzt.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Umwandlung von naturnahen Parkflächen in ein Wohngebiet bei Inanspruchnahme überwiegend gering bis mittel bewerteter Flächen entstehen Beeinträchtigungen, die in ihrer Wirkung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen. Zusätzliche Beeinträchtigungen entstehen durch die erforderliche Entfernung eines Teils des bestehenden Baumbestands. Die hoch bewerteten Gehölzflächen am Südrand des Geltungsbereichs bleiben durch das Bauvorhaben unberührt.

Beeinträchtigungen der Fauna können durch die Zerstörung von Lebensräumen sowie den anlagebedingten Individuenverlust (Vogelschlag) entstehen. Durch die geringe faunistische Bedeutung des Gebietes sind hier jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Sicherung von wertvollen Einzelbäumen trägt dazu bei, erhebliche Eingriffe zu vermeiden.

Die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen sehen zahlreiche Neupflanzungen von Einzelbäumen sowie Gehölzen vor. Hierdurch entstehen neue Lebensräume ähnlicher Wertigkeit.

2.2.4 Ergebnis

Da durch das Bauvorhaben keine hochwertigen Lebensräume in Anspruch genommen werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes abzuschätzen. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut weiter verringert.

Aufgrund der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen wurde am 14.11.2006 ein Antrag auf

Umweltbericht

Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten nach §42 BnatSchG gestellt. Mit Schreiben vom 09.01.2007 hat die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Böblingen eine entsprechende Befreiung in Aussicht gestellt.

2.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

2.3.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die Sondierungen der Baugrunduntersuchung² ergaben für die oberen Bodenschichten braunen, tonigen bis schwach tonigen, schwach sandigen Schluff bis in eine Tiefe von 30 cm unter GOK. Darunter folgen violettrote, schwach feinsandige, schwach bis stark tonige Schluffe, in welche mit zunehmender Tiefe Sandsteine und bereichsweise Tonsteine eingelagert sind. Kleinflächig wurden auch Auffüllungen mit Ziegel- und Backsteinbruch angetroffen, was auf eine anthropogene Überformung der Böden hinweist. Die anstehenden Böden sind somit flach bis tief entwickelte Braunerden und Podsol-Braunerden aus den Verwitterungsprodukten der Sandsteine, teils auch der Ton- und Stubensandsteine.

Versiegelte bzw. teilversiegelte Böden beschränken sich auf kleinere Bereiche am Westrand des Geltungsbereiches und vereinzelte Fußwege.

Vorbelastungen ergeben sich sowohl aus den in geringem Umfang vorhandenen teilversiegelten Böden als auch durch die angetroffenen Auffüllungen mit bodenfremden Material.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt auf der Basis der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung' des Umweltministeriums Baden-Württemberg, 2005 und des 'Heft 31' "Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995).

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bodeneinheiten der Reichsbodenschätzung (vorkommende Einheit LT 5 V 20).

Die Böden im Planungsgebiet weisen demnach

- eine geringe Leistungsfähigkeit (Bewertungsklasse 2) als Standort für Kulturvegetation auf. Die Ackerzahl liegt bei 20. Versiegelte und teilversiegelte Flächen weisen keine natürlichen Bodenfunktionen auf.
- eine hohe Filter- und Pufferfunktion (Bewertungsklasse 4) für Schadstoffe auf. Versiegelte und teilversiegelte Flächen haben ihre natürlichen Bodenfunktionen verloren.
- eine geringe Leistungsfähigkeit (Bewertungsklasse 2) als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt auf. Dies lässt sich auf den schweren lehmigen Ton zurückführen, der ein schlechtes Infiltrationsvermögen aufweist. Die versiegelten Flächen haben keine Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben werden Böden in einem Umfang von maximal 0,56 ha³ versiegelt. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, die in den versiegelten Bereichen nicht mehr, in teilversiegelten und unterbauten Bereichen nur noch eingeschränkt vorhanden sein werden.

Demgegenüber sind baubedingte Auswirkungen wie Bodenverdichtungen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht als erheblich anzusehen, da sie nach Beendigung der Bauarbeiten wieder mit kulturfähigem Boden ausgestattet werden und ihre natürlichen Bodenfunktionen zu einem erheblichen Teil wieder wahrnehmen können.

² Geologisches Büro Helmut Reutemann, Mannheim 2006

³ (0,94 ha überbaubare Fläche x 0,4 GRZ + 50% Überschreitung)

2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen werden die Bodenfunktionen weitgehend erhalten bleiben, da während der Bauzeit entstandene Bodenveränderungen, besonders Verdichtungen, wieder rückgängig gemacht werden können.

Maßnahmen zur Verminderung betreffen die Aufrechterhaltung der Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt durch Kompensationsmaßnahmen (Zisternen und Grauwassernutzung) und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Plätze, die in den Festsetzungen des Grünordnungsplans enthalten sind.

2.3.4 Ergebnis

Minimierungsmaßnahmen wie der Einbau von Zisternen können die erheblichen Eingriffe in den Boden auf den überbauten bzw. versiegelten Fläche nur zum Teil reduzieren. Lediglich die Eingriffe in die Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt können weitgehend vermindert werden. Erhebliche Eingriffe verbleiben auf den überbauten Flächen somit für die Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen sowie Filter- und Puffer für Schadstoffe.

2.4 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen, um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

2.4.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Fließgewässer

Im Planungsgebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

Grundwasser

Im Umgriff des B-Plans liegen keine Quelfassungen oder Trinkwasserschutzgebiete. Die Lage innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart - Bad Cannstatt – Berg hat keine baulichen Einschränkungen zur Folge.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserlandschaft des höheren Keupers. Hierbei handelt es sich um einen überwiegend wenig ergiebigen Kluffgrundwasserleiter, der durch die Wechselfolge von Tonmergel- und Sandsteinschichten mehrere Grundwasserstockwerke aufweist.

Die Baugrunduntersuchung ergab für den südlichen und mittleren Teil des Planungsgebietes Grundwasserstände von 5 – 6 m unter Gelände, für den nördlichen Teil wurden bis zur erfolgten Bohrtiefe von 10 m kein Grundwasser festgestellt. Es kann daher vermutet werden, dass zwischen den geringeren Grundwasserständen im Süden und den größeren Flurabständen im Norden eine geologische Verwerfung liegt, die zwei unterschiedliche Stockwerke gegeneinander abdichtet.⁴

⁴ Baugrunduntersuchung Geologisches Büro H. Reutemann, Mannheim 2006

Umweltbericht

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung als Differenz aus Niederschlag, Verdunstung und Oberflächenabfluss hängt stark von Geologie, Relief, Vegetation und Bodenart ab und kann demnach kleinräumig schnell wechseln. Ausgehend von der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 700 mm kann im Planungsgebiet unter den angetroffenen tonig-schluffigen Substraten, dem anstehenden Stubensandstein und der leichten Hangneigung von einer geringen bis mittleren Grundwasserneubildung ausgegangen werden. Die versiegelten und teilversiegelten Flächen tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei.

Grundwasserschutzfunktion

Ausgehend von der hohen Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe der Böden im Planungsgebiet und den relativ hohen Grundwasserflurabständen kann von einer hohen Grundwasserschutzfunktion der oberen Bodenschichten ausgegangen werden. Allerdings verfügen die durchlässigen Kluftgrundwasserleiter des darunter liegenden Stubensandsteines nur durch die ihn gliedernden Tonmergelschichten über eine gewisse Grundwasserschutzfunktion. Insgesamt weist das Planungsgebiet demnach eine mittlere Grundwasserschutzfunktion auf.⁵

Informationen über Vorbelastungen des Grundwasserkörpers liegen nicht vor.

2.4.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Baumaßnahme sind durch Versiegelungen und Ableitung von Oberflächenwasser eine Verringerung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Zuflusses in die Vorflut zu erwarten. Aufgrund der geringen bis mittleren Wertigkeit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten.

Südlich der oben beschriebenen, vermuteten geologischen Verwerfung ist eine Offenlegung des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahme nicht auszuschließen. Der hier vorgesehene Baukörper der Tiefgaragen berührt dabei eventuell die Oberfläche des Grundwasserkörpers. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind bei Einhaltung der geltenden Richtlinien nicht zu erwarten.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung haben die Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs zum Ziel. Eine Rückhaltung von unverschmutzten Dachwässern erfolgt in Zisternen, die zur Grauwasserversorgung des Wohngebietes dienen. Wege sind nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zulässig. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig, bauzeitliche Absenkungen und Baumaßnahmen im Grundwasser bedürfen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einer wasserrechtlichen Genehmigung und unterliegen damit einer weiteren Kontrolle.

2.4.4 Ergebnis

Durch Umsetzung der im Rahmen der Grünordnung vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt weitgehend vermindert werden.

Durch Versiegelung in Folge von Bebauung wird die Fähigkeit dieser Flächen zur Grundwasserneubildung völlig verloren gehen. Aufgrund einer nur geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsfunktion im Gebiet sowie die festgesetzten Minderungsmaßnahmen wird der Eingriff für die Grundwasserneubildung als nicht erheblich beurteilt. Der mögliche Eingriff in das Grundwasserstockwerk stellt bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ebenfalls keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

⁵ „Die für die Kluftgrundwasserleiter typischen Eigenschaften haben generell eine starke Gefährdung durch Verunreinigung zur Folge. Im Gegensatz zu den mächtigen Schichten des Buntsandsteins sind im Keuper die Kluftgrundwasserleiter durch Tonmergelschichten getrennt. Dieser Gesteinswechsel (über Vorflutniveau) trennt die vertikal gerichtete Grundwasserbewegung und bietet den unterlagernden Grundwasserstockwerken einen gewissen Schutz“ (Erläuterungen zur Hydrogeologischen Karte v. Ba-Wü.)

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

2.5.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden hauptsächlich von der derzeitigen Flächennutzung sowie in kleinerem Umfang vom Relief des Plangebietes beeinflusst. Die gesamte Fläche des Plangebietes trägt mit Ausnahme der versiegelten Flächen zur Kaltluftbildung bei. Zusätzlich wirkt sie im Kontext des alten Golfplatzgebietes und des Bockberges auf Grund ihrer Lage zur Bebauung als Leitlinie der Ventilation.

Seitz, 1993, bewertet die Leonberger Heide in einer klimaökologischen Analyse mit einer mittleren bis hohen klimaökologischen Wertigkeit für Ventilation, Bioklima und Lufthygiene. Die von den Freiflächen ausgehende klimatische Wechselwirkung in Bezug auf den angrenzenden Siedlungsraum wird jedoch aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der Heide nur als gering eingestuft (Seitz, 1993, Fläche A64, S.86).

Vorbelastung

Vorbelastungen ergeben sich hinsichtlich der lufthygienischen Situation im Nahbereich der L 1180. Eine Vorbelastung der klimaökologischen Funktion kann durch den äußerst geringen Anteil versiegelter Flächen ausgeschlossen werden.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Versiegelung für Baukörper kommt es zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Funktionen des Planungsgebietes. Sowohl die Fähigkeit zum klimatischen Ausgleich als auch die lufthygienische Ausgleichsfunktion werden eingeschränkt. Auf Grund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Planungsgebietes und insbesondere der überbaubaren Fläche lassen sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes ableiten.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes, insbesondere die Pflanzbindungen und Pflanzgebote (Einzelbäume, Gehölze) wirken sich in Bezug auf Klima und Lufthygiene des Planungsgebietes selbst sowie angrenzender Gebiete aus. Gehölze filtern Luftschadstoffe und tragen zur Luftbefeuchtung sowie -kühlung bei. Auch die vorgesehene Stellung und Größe der Baukörper trägt zur Verminderung klimatischer Belastungen bei, da keine linearen Barrieren für Luftströmungen entstehen. Eine Durchlüftung des Baugebietes selbst sowie angrenzender Gebiete ist dadurch weiterhin möglich.

2.5.4 Ergebnis

Durch die grünordnerischen Festsetzungen in Kombination mit der geplanten Baustruktur sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Möglichkeit zur Kaltluftentstehung, Luftfilterung und Durchlüftung bleibt im Gebiet in eingeschränktem Umfang weiterhin bestehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

2.6.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist weitgehend einheitlich und wird geprägt durch die ausgedehnten Rasenflächen, den alten Baumbestand sowie seine Lage südlich einer Hauptverkehrsstrasse. An den Kirschbäumen, die überwiegend im Nordteil des Planungsgebietes stehen, kann die historische Nutzung des Geländes als Obstwiese abgelesen werden. Heute weist es eher einen parkartigen Charakter auf.

Der alte Kirschbaumbestand als Überrest der ehemaligen Nutzung trägt wesentlich zur Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion des Planungsgebietes bei. Durch die intensive Nutzung und Pflege der Parkflächen ist die Dokumentationsfunktion allerdings eingeschränkt, da der ursprüngliche Charakter weitgehend überformt ist. Unter Berücksichtigung der genannten Gesichtspunkte ist das Planungsgebiet im Hinblick auf sein Landschaftsbild mit einer mittleren bis hohen Funktionserfüllung zu bewerten.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes von einer typischen Parklandschaft hin zu einem durchgrünten Wohngebiet. Die geplanten, 2 – 4-stöckigen Gebäude schaffen auf der bisher eher offenen, einsehbaren Parkfläche relativ geschlossene Räume und schirmen die Leonberger Heide zum August-Lämmle-Weg hin partiell ab. Der wahrnehmbare städtebauliche Rand Leonbergs verschiebt sich dadurch nach Osten.

Aufgrund der Wertigkeit des Bestands ist das Vorhaben in Bezug auf das Landschaftsbild für das Planungsgebiet mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan deutlich reduzierten Gebäudehöhen ermöglichen eine gute Einbindung in die Umgebung und somit einen harmonischen Übergang von der freien Landschaft in den Stadtraum.

Zur landschaftlichen Einbindung der Gebäude sind am Rand des Gebiets die Sicherung von Bestandsgehölzen, Gehölzpflanzungen, sowie eine Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen beinhalten zudem die Beibehaltung des parkartigen Charakters innerhalb des Wohngebietes.

2.6.4 Ergebnis

Das geplante Vorhaben führt zu einer Überformung des bisherigen Landschaftsbildes. Durch die vorgesehene Gestaltung der Baukörper und die grünordnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung verbleibt in der Summe jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes. Ein harmonischer Übergang von der freien Landschaft zum Stadtraum kann hergestellt werden.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Fundstellen darstellen.

2.7.1 Bestand und Bewertung, Vorbelastungen

Im Planungsgebiet sind keine derartigen Objekte bekannt.

Umweltbericht

2.7.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Der Begriff ‚Wechselwirkungen‘ umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Die Beschreibung der Wechselwirkungen erfolgt innerhalb der Bewertung der einzelnen Schutzgüter durch die Beschreibung der direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern.

2.8 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	- Lärmbelastung im Baugebiet selbst durch angrenzende Stuttgarter Straße	-
	- Beeinträchtigung der Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung	+
	- Lärmbelastung durch den Ziel-, Quell- und Baustellenverkehr	-
	- Abfallentsorgung	-
Tiere und Pflanzen	- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung	-
	- Störung von Tieren durch Anwesenheit von Personen	-
	- Lärm- und Abgasbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr	-
	- Anlagebedingter Individuenverlust (Vogelschlag)	-
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	+
	- Verlust von Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und Abgrabungen	-
	- Baubedingter Eintrag von Schadstoffen	-
Wasser	- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung	-
	- Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch bauzeitliche Freilegung des Grundwasserspiegels	-
	- Veränderung des Landschaftswasserhaushalts durch Einbau von Baukörpern in Grundwasser	-
Klima/Luft	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung	-
	- Veränderung der klimatischen Funktion des Gebietes, zu einem Luftaustausch in der Kernstadt beizutragen	-
	- Schadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr sowie Baustellenverkehr	-
Landschaft	- Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung, Abgrabung, Aufschüttung	-
Kultur-/ Sachgüter	-	-
Wechselwirkungen	-	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit nach Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich (- = unerheblich, + = erheblich)

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich zunächst erschlossen und im Folgenden bebaut werden. Damit sind die in den vorangegangenen Kapiteln ermittelten und beschriebenen erheblichen und nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans würde der alte Bebauungsplan weiterhin seine Gültigkeit behalten. Dies könnte jederzeit zu einer Bebauung des Gebietes mit bis zu 8stöckigen Gebäuden führen. Hierdurch wären noch größere Auswirkungen auf Natur und Umwelt als durch das neue Bauvorhaben absehbar.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. BNatSchG und BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Absehbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu vermeiden bzw. zu minimieren und entstehende Wertverluste durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Schutzgüter und ihrer Beeinträchtigungen ergeben sich Zielerfordernisse aufgrund der erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Schutzanforderungen des Bodens
- Berücksichtigung der Erholungsfunktion des Gebietes
- Berücksichtigung der Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietesentwicklung

4.2 Schutzgut Mensch/Erholung

Auf die festgestellten erheblichen Veränderung bzw. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion reagiert die Planung mit:

- Beibehaltung der Durchgängigkeit des Gebietes
- Qualifizierte Gestaltung der Freiflächen
- Eingrünung und landschaftliche Einbindung der Baukörper durch randliche Baum- und Strauchpflanzungen
- Anordnung sämtlicher Nebenanlagen in den Tiefgaragen

4.3 Schutzgut Boden

Auf die erheblichen Umweltauswirkungen für das Schutzgut reagiert die Planung mit:

- der Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Bereich der Tiefgaragen und weiterer Grünflächen im Planungsgebiet durch Auftrag kulturfähigen Materials
- der festgesetzten Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Plätze
- der Festsetzung von Zisternen für die Rückhaltung von Regenwasser im Gebiet (Ausgleichsfunktion des Bodens)
- Anordnung der benötigten Stellplätze unter den Gebäuden

4.4 Schutzgut Landschaft

Auf die erheblichen Umweltauswirkungen für das Orts- bzw. Landschaftsbild reagiert die Planung mit:

- Landschaftliche Einbindung der Baukörper durch Gehölzstrukturen (Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern)
- Zurückhaltende Fassadengestaltung
- Beibehaltung des Charakters einer offenen, parkartig gestalteten und locker mit Gehölzen überstellten Wiesenfläche im Sinne einer Heidelandschaft.

5 Anderweitige Planungsalternativen

5.1 Standortalternativen

Das Gebiet östlich des August-Lämmle-Wegs war schon seit der Aufstellung des ersten Bebauungsplan 1974 für einen städtebaulichen Abschluss Leonbergs in Richtung Leonberger Heide vorgesehen. Die Lage im Anschluss an den August-Lämmle-Weg ermöglicht den Verzicht auf neue Erschließungsstraßen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2004-2006 wurde die Fläche überwiegend aus städtebaulichen Gründen in den Pool der Bauentwicklungsflächen der Stadt Leonberg mit aufgenommen.

5.2 Planungsalternativen

Die vorliegende städtebauliche und landschaftliche Idee der Bebauung der Kirschgärten ist aus einem Investorenverfahren hervorgegangen. Durch Konzentrierung der Nutzungen, Festlegung der Höhenabwicklung der Gebäude sowie ein Abrücken der Baukörper von der Grenze des Landschaftsschutzgebietes erfolgte eine Optimierung der Planung.

Somit stellt die im aktuellen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung bereits eine Alternative zur ursprünglich mit dem Bebauungsplan von 1974 vorbereiteten und rechtskräftigen Bebauung dar. Im Vergleich zur damals geplanten Bebauung werden die Baukörper in ihrer Dimension deutlich kleiner und fügen sich besser in das Landschaftsbild ein. Ebenso wurde die Durchgängigkeit der Freiflächen und die Durchgrünung des Gebietes wesentlich verbessert.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur- und Landschaftsschutz greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz erfolgt in Anlehnung an die Vorgehensweise zur Eingriffsregelung, der ein von der Landesanstalt für Umwelt (LfU) entwickeltes Modell zugrunde liegt.

Für die Bereiche Fauna, Lärm und Baugrund wurden Fachgutachten erarbeitet, die jeweils eigene technische Verfahren anwenden. Diese sind in den Fachgutachten selbst erläutert.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde spätestens 6 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme überprüft.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ‚Kirschgärten‘ sieht die Bebauung der zwischen August-Lämmle-Weg und Leonberger Heide gelegenen, 1,61 ha großen Fläche mit 10 einzelnen Mehrfamilienhäusern mit 2 – 4 Stockwerken vor. Die zukünftige Erschließung erfolgt über den August-Lämmle-Weg, von dem aus die geplante Tiefgarage unterhalb der Gebäude und der Grünfläche angefahren wird.

Das Vorhaben bedingt eine Neuversiegelung von maximal 0,56 ha bislang als öffentlicher Park genutzter Flächen.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- der Verlust von Erholungsraum.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- die Aufrechterhaltung der Durchgängigkeit für Fußgänger
- Beibehaltung des parkartigen Charakters der Fläche
- die Erhaltung von Einzelbäumen
- Neupflanzungen von Einzelbäumen sowie Gehölzen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Plätze
- Rückhaltung von unverschmutzten Dachwässern in Zisternen, Betriebswassernutzung

Hierdurch reagiert der Bebauungsplan auf die zu erwartenden erheblichen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Erholung verbleiben.

Eine Kompensation im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 19 BNatschG ist jedoch gemäß § 21 BNatschG dann nicht erforderlich, wenn – wie im Bebauungsplan Kirschgärten der Fall - für den Geltungsbereich bereits Baurecht nach § 30 BauGB vorhanden ist und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.