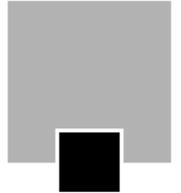


Kreis: Böblingen

Anlage 6 zu DS 2007 Nr. P 26ö

Stadt: Leonberg



Begründung

zum Bebauungsplan „KRÄHWINKEL-NORD“

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie nach §74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 02.04.2007

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten,
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

1. ALLGEMEINES

- 1.1. Geltungsbereich**
- 1.2. Aufstellungsbeschluss**
- 1.3. Rechtsgrundlagen**

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

- 2.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB**
- 2.2. Planungsziele und –grundsätze**
 - 2.2.1. Städtebauliche Konzeption**
 - 2.2.2. Verkehrliche Erschließung**
 - 2.2.3. Ver- und Entsorgung**
 - 2.2.4. Immissionsschutz**

3. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

- 3.1. Regional- und Landesplanung**
- 3.2. Flächennutzungsplanung**

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

- 4.1 Art der baulichen Nutzung**
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**
- 4.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**
- 4.5 Grünordnerische Festsetzungen**

5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 6.1. Flächenbilanz**
- 6.2. Bodenordnung**
- 6.3. Kosten**

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich zum einen an der Abgrenzung der bestehenden Bebauungspläne im Norden und Süden des Planungsgebietes, der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Osten sowie der Böschungsbereiche bzw. den Grenzen der ehemaligen Autobahntrasse im Westen des Gebietes.

Im Einzelnen wird das Gebiet wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: durch die Südgrenzen der Flurstück 2869 sowie die Nordgrenze des Brombeerweges und des Flurstücks 2867/4

Im Osten: durch die Südwestgrenze des Flurstücks 2869, durch die Westgrenze der Flurstücke 2862/3, 2862/4, 2862/14, 2862/15 und 2862/41 sowie durch Teilflächen der Flurstücke 2877/2, 2872, 2867/2 und 2867/4

Im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 2904, die Nordwestgrenze der Flurstücke 2897/1 und 2895, die Nordostgrenze von 2895/1 sowie durch die Nordgrenze der Flurstücke 2894/2 und 2879

Im Westen: durch die Ostgrenze und Teilbereiche der ehemaligen Autobahntrasse Flurstück 1760

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat den Bebauungsplan "Krähwinkel-Nord" am 24.10.2006 mit veränderter Abgrenzung erneut zur Aufstellung beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

§§ 1-3 und Anlage VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359).

Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07. 2000 (BGI. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271).

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

2.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer zweckmäßigen Erschließung der bestehenden Grundstücke sowie die Schaffung geeigneter Wohnbauflächen. Damit verbunden ist auch die Verbesserung der Ver- und Entsorgungsstrukturen, insbesondere im Bereich der Gebietsentwässerung. Außerdem ist erstmals eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Eine qualifizierte Grünordnung soll den landschaftlichen Charakter des Gebietes sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit sowohl aus städtebaulicher Sicht, aus landschaftsplanerischer Sicht, als auch aus erschließungstechnischer Sicht von öffentlichem Interesse.

2.2. Planungsziele und –Grundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Leonberg, die Möglichkeit zu städtebaulichen Ergänzungen der bisher vorhandenen Bebauungsstrukturen zu schaffen und unter Beachtung des Bestandes bauplanungsrechtlich zu regeln.

Die Flächen des Gebietes „Krähwinkel“ befinden sich östlich der ehemaligen Autobahntrasse der BAB A81. Das Gebiet ist im Vergleich zu anderen Baugebieten sehr locker bebaut und stark durchgrünt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Einfamilienhausnutzung, teilweise mit 2 Wohneinheiten. Die bauliche Nutzung des Bereiches „Krähwinkel“ ist in den Nachkriegsjahren aus einer ursprünglichen Gartenhausnutzung entstanden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass eine bauliche Ergänzung nur unter Beachtung der bisher vorhandenen Strukturen möglich ist. Die entsprechende ergänzende Bebauung soll nur in der bisherigen Bebauungsdichte entstehen. Die Planung ist davon geprägt, den bestehenden Gebietscharakter unter allen Umständen zu erhalten.

2.2.1. Städtebauliche Konzeption

Städtebauliche Ausgangssituation

Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich im privaten Besitz. Zum Bau der zusätzlichen Erschließungsanlagen bzw. zur Verbesserung der Erschließungssituation müssen entsprechende Erschließungsflächen im Rahmen einer Umlegung bereitgestellt werden. Des Weiteren sind Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der privaten Flächen zur Realisierung der ergänzenden baulichen Nutzungen erforderlich. Art und Umfang des Umlegungsverfahrens werden im weiteren Planungsverfahren noch festgelegt.

Vorhandene Nutzungen

Der überwiegende Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes wird bereits baulich genutzt. Bei der baulichen Nutzung handelt es sich nahezu ausschließlich um Einzelhausbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Erschließung

Das Gebiet wird verkehrlich im Wesentlichen über den Kirschenweg sowie in Teilbereichen über den Brombeerweg erschlossen. Die verkehrliche Erschließung entspricht in weiten Teilbereichen nicht den heutigen Ansprüchen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist es daher notwendig, Flächen für Parkierung und Wendemöglichkeiten auszuweisen. Darüber hinaus werden die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes entsprechend den Richtlinien zur Anlage von Erschließungsstraßen erstmalig ausgebaut und gestaltet.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung

Das Plangebiet erstreckt sich dabei um den Bereich des Kirschenweges im Norden und des Brombeerweges im südlichen Teil. Die vorhandene Bebauung wird über diese Straßen erschlossen.

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Erschließung durch Ausbau des Straßen- und Wegenetzes zu verbessern und gleichzeitig weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, die über diese auszubauenden Straßenbereiche erschlossen werden. Die adlerhorstförmige Bebauung auf der Bergkuppe soll durch ergänzende Bebauungen, insbesondere im Bereich der Plateaulagen und der oberen Hangbereiche, betont werden. Die ergänzende Bebauung soll sich stärker mit der topographischen Situation und dem „Bauen am Hang“ auseinandersetzen. Auf eine Bebauung der Talsohlen, der Mäander und der unteren Hangzone wird ganz bewusst verzichtet. Zur Stärkung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in die Umgebung und als Übergang zur alten BAB- Trasse sind diese Zonen für eine „grüne“ Gestaltung vorgesehen.

Bei den auszuweisenden zusätzlichen Bauflächen handelt es sich somit zum einen um die Schließung von Baulücken, zum anderen um die städtebauliche Ergänzung vorhandener Baustrukturen entlang der Hangbereiche. Bewusst soll auf eine Bebauung der mäandrierenden Talsohlen entlang der ehemaligen Autobahntrasse verzichtet werden. Lediglich im Bereich des Brombeerweges ist eine geringfügige bauliche Ergänzung der Arrondierung der Hangbebauung oberhalb des Brombeerweges vorgesehen.

2.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Kirschenweg sowie als Verlängerung des Kirschenweges in Richtung Südwesten. Es handelt sich dabei um eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Wendemöglichkeit ist so dimensioniert, dass das Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeuges durch einmaliges Zurückstoßen sichergestellt werden kann. Unter Beachtung der bestehenden Situation in diesem Bereich wird der Bau von Mischverkehrsflächen mit Breiten von 5,10 bzw. 5,50 m (ausgenommen Verlängerung Richtung Norden) vorgeschlagen. Auf Grund der geringen Verkehrsbelastung in diesem Bereich kann aus planerischer Sicht auf die Ausweisung einer separaten Gehwegführung verzichtet werden.

Im Bereich des Brombeerweges schlägt der Bebauungsplan eine geringfügige Verbreiterung des Brombeerweges auf 3,50 m bis zur Treppenanlage in Richtung Krähwinkelweg vor. Auf Grund örtlich vorhandener genehmigter Zufahrts- und Parkierungssituationen wird diese Straßenverbreiterung aus planerischer Sicht unumgänglich. Zur Sicherstellung der Müllentsorgung soll die Befahrbarkeit des Brombeerweges für Müllfahrzeuge bis zum Wendehammer ermöglicht werden. Der Wendehammer befindet sich am Rand der ehemaligen Autobahntrasse. Aufgrund der starken Topografie und der beengten Platzverhältnisse ist es nicht möglich den Wendehammer näher an der bestehenden Treppenanlage zu platzieren. Aus diesen Gründen sind die Müllbehälter der Anwohner in der Nähe des Wendehammers vorzusehen.

Die Parkierung erfolgt in Form von erdüberdeckten Garagen im Bereich des Wendehammers.

Der östlich der Treppenanlage gelegene Teil des Brombeerweges wird aus topographischen und verkehrlichen Gründen als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Die nördlich gelegenen Grundstücke im Bereich des Krähwinkelweges sind bereits von Norden her erschlossen.

2.2.3. Ver- und Entsorgung

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend vorhanden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Entwässerungssituation für die einzelnen Grundstücke sehr unterschiedlich darstellt. Als Folge der unterschiedlichen Entstehungssituation der einzelnen Baukörper sind neben privaten Kleinkläranlagen und Fäkaliengru-

ben auch private Grundstücksentwässerungen über Nachbargrundstücke ohne direkten Anschluss an die angrenzende öffentliche Verkehrs- und Straßenfläche vorhanden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die bestehende Ver- und Entsorgungssituation der Bebauung sowie Konfliktsituationen bzw. unzureichende Entwässerungsverhältnisse überprüft. Es ist geplant, die Ver- und Entsorgungssituation durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu ordnen und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszubauen, so dass für alle Grundstücke Anschlüsse entstehen, die den heutigen Anforderungen an eine Ver- und Entsorgungsanlage entsprechen.

Zur Sicherstellung der Leitungsführungen ist es teilweise notwendig auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Leitungsrechte im Plan festzusetzen. Dies gilt auch für zukünftige Entwässerungsmassnahmen im südlichen angrenzenden Plangebiet „Krähwinkel- Mitte“.

2.2.4. Immissionsschutz

Aufgrund der Verlegung der BAB 81 vom Engelbergtunnel zum Engelbergbasistunnel hat sich eine sehr deutliche Verbesserung der Schallsituation ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die relevanten Orientierungswerte im Städtebau eingehalten werden.

3. VERHÄLTNIS ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

3.1. Regional- und Landesplanung

Der Regionalplan für die Region Stuttgart weist die Stadt Leonberg als Mittelzentrum aus. Dem Mittelbereich Leonberg sind neben der Stadt Leonberg auch die Gemeinden Rutesheim, Weissach und Renningen sowie Weil der Stadt zugeordnet.

Die Stadt Leonberg liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart- Leonberg- Weil der Stadt- Calw.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart ist das Plangebiet großteils als bestehende Siedlung gekennzeichnet.

3.2. Flächennutzungsplanung und sonstige Rechtsverhältnisse

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg ist das Gebiet des „Krähwinkels“ überwiegend als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung ausgewiesen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind entsprechende Anträge auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Leonberg“ (nordwestlicher Planbereich) sowie für die betroffenen Biotop gestellte worden. Dies gilt auch für die Befreiung vom Anbauverbot im Bereich der Bundesautobahn. In entsprechenden Vorgesprächen mit den zuständigen Behörden wurden seinerzeit diese Befreiungen bereits in Aussicht gestellt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung erfolgt unter Beachtung der Vorgaben der Flächennutzungsplanung aber auch der vorhandenen Bebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes. In diesem Sinne werden im gesamten Gebiet die Wohnbauflächen als allgemeine Wohnbauflächen festgesetzt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung sowie der angrenzenden und vorhandenen städtebaulichen Situation soll die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung weitergeführt werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind möglich. Auf Grund der exponierten Lage sowie der vorhandenen Topographie soll die Ansiedlung von Anlagen zu kirchlichen, kulturellen und sozialen sowie gesundheitlichen und sportlichen Zwecke nicht zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Baunutzungsverordnung können nicht ermöglicht werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch eine maximale GRZ, eine maximale GFZ sowie die Festsetzung der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen. Unter Beachtung der Topographie sowie der unterschiedlichen Hangneigungen ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festzusetzen. Die zweigeschossige Bebauung soll jedoch durch eine Höhenbeschränkung dahingehend begrenzt werden, dass die Gebäude an der Bergseite lediglich eingeschossig, talseitig maximal dreigeschossig in Erscheinung treten.

Mit Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen sowie der Trauf- und Firsthöhen, bezogen auf NN, werden diese Planungsziele erreicht.

Die Festsetzung der Dichte der Bebauung im Plangebiet mittels GRZ orientiert sich an der bestehenden Bebauung und der städtebaulichen Konzeption, die eine lockere und auf die oberen Hang- und Plateaulagen begrenzte Bebauung vorsieht. Orientierend an der bestehenden Bebauung wird großteils eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Lediglich im Norden des Plangebiets, wo eine etwas dichtere Bebauung bereits besteht und geplant ist, wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Mit den festgesetzten Werten sind bei eventuellem Abbruch und anschließendem Neubau in der Regel gleichdimensionierte Bauwerke möglich.

Um der begrenzten Stell- und Parkplatzsituation und der knapp bemessenen Erschließungsräume gerecht zu werden, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt. Die Reglementierung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten dient damit auch der Umsetzung der städtebaulichen Ziele.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Aufgrund der anspruchsvollen Topografie, der Fernwirkung der Gebäude und der ökologisch sensiblen Hangbereiche werden die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng und präzise an die o.g. Anforderungen angepasst. Die Stellung der baulichen Anlagen hat gemäß den im Plan eingetragenen Firstrichtungen zu erfolgen, um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die im Planungskonzept angestrebten „Adlerhorste“ hervor zu heben.

Um die Hangbereiche von Bebauung frei zu halten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Geschirrhütten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie dürfen eine Größe von 20 cbm umbautem Raum jedoch nicht überschreiten.

4.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Um die Parkierung des Anwohnerverkehrs sicherzustellen sind pro Grundstück Bereiche für Garagen im Plan ausgewiesen. Da die Erschließung der Baugrundstücke tendenziell von oben, also über den Heckenweg und abgehende Stichstraßen erfolgt, sind die Garagen in der Regel diesen Erschließungswegen zugeordnet. Wo topographisch möglich, sind die Garagen als erdüberdeckte Garagen definiert; dies gilt im Besonderen für Bauwerke in den ökologisch empfindlichen Hangfüßen unter Einbeziehung der landschaftlichen Ziele („grüne“ Hangfüße).

Um den Erschließungsverkehr zu ordnen, wurden auch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt definiert. Wo möglich und mit vertretbarem Aufwand realisierbar, wurden öffentliche Parkplätze vorgesehen.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Die im Rahmen des Grünordnungsplans durchgeführte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte auf Basis der Grundstücke und Grundstücksteile im Geltungsbereich, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die bereits bebauten Grundstücke, deren Bestand lediglich durch Ausweisung eines Bauftensers gesichert wird und die keine neuen Bebauungsmöglichkeiten erhalten, werden in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingriffsneutral betrachtet. Mit Eingriffen in den Naturhaushalt aufgrund des Bebauungsplanes ist hier nicht zu rechnen.

Der Grünordnungsplan kommt auf Basis der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung und Erschließung verschiedene Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG und gemäß dem BBodSchG auftreten (siehe Umweltbericht).

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen Eingriffe im Sinne von § 18 Abs. 1 BNatSchG und gemäß dem BBodSchG vermeiden, minimieren und ausgleichen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß den § 5 (2) 10, (4), § 9 (1) 20,25 und (6) BauGB dienen der Erhaltung und Entwicklung von vorhandenen Biotopen. Die dauerhafte Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Biotope kann als Ausgleich geltend gemacht werden. Die Pflanzbindung für eine bestehende Baumhecke entlang des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes gemäß § 9 (1)25b BauGB bewirkt eine Vermeidung von Eingriffen.

Die Pflanzgebote im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücksflächen gemäß § 9 (1) 25a BauGB dienen der Erhaltung des Gartenstadt-Charakters der vorhandenen Siedlung und führen zu einem teilweisen Ausgleich der Eingriffe. Die Pflanzgebote im Bereich der privaten Grünflächen sollen den Streuobstwiesen-Gürtel bzw. die standortgerechten, heimischen Laubbaumbestände am Rand der Siedlung dauerhaft erhalten. Die dauerhafte Erhaltung, Pflege und Entwicklung der Biotope kann als Ausgleich geltend gemacht werden.

5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Das Planverfahren wurde im Jahr 2002 für das Gesamtgebiet „Krähwinkel“ eingeleitet und wird nunmehr aus verfahrenstechnischen Gründen in Einzelbebauungspläne aufgeteilt gemäß den Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüssen vom 24.10.2006.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt	ca. 2,55 ha
davon Verkehrsflächen	ca. 0,27 ha
Öfftl. Grünflächen inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur	ca. 0,40 ha
private Grünflächen	ca. 0,57 ha
Wohnbauflächen	ca. 1,29 ha

6.2 Bodenordnung

Die notwendige Bodenordnung erfolgt im Rahmen eines Umlegungs-/ Bodenordnungsverfahrens.

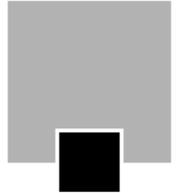
6.3 Kosten

Teile des Plangebietes erhalten in Folge der vorliegenden Planung eine erstmalige Erschließung, die beitragsrechtlich abgerechnet wird. Gleiches gilt die erstmalige Ver- und Entsorgung der Grundstücke.

Kreis: Böblingen

Anlage 7 zu DS 2007 Nr. P 26ö

Stadt: Leonberg



Begründung

zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „KRÄHWINKEL-NORD“

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie nach §74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 02.04.2007

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten,
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Neigung (Altgrad)

Aufgrund der Fernwirkung der Gebäude und um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und die im Planungskonzept angestrebten „Adlerhorste“ hervor zu heben, werden als Dachform nur Satteldächer und versetzte Satteldächer zugelassen.

Garagen, überdachte Stellplätze

Um die durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Plangebiets zu erhalten sind Garagen und überdachte Stellplätze in das Hauptdach zu integrieren oder mit einem extensiv begrünten Flachdach zu versehen.

Aus ortsgestalterischen Gründen müssen direkt aneinandergrenzende Garagen und/oder überdachte Stellplätze die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Dacheindeckung

Aufgrund der Fernwirkung der Gebäude sind nur Deckungen mit Dachstein zulässig (Betonstein, Tonziegel). Die Farbe der Dacheindeckungen orientiert sich vor dem Hintergrund der gestalterischen Einfügung an den bestehenden Gebäuden.

Dachaufbauten und Dachüberstände

Um angemessene Proportionen sicher zu stellen und benachbarte Gebäude zu schützen sind Dachaufbauten nur mit verschiedenen Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 1/3 der dazugehörenden Dachlänge betragen
- der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,5 m betragen
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 0,7 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Die Traufe ist auf mindestens $\frac{3}{4}$ der Dachlänge einzuhalten.

Die o.g. Festsetzungen sind zur Sicherung einer ortsgestalterischen Einheitlichkeit sowie einer landschaftsverträglichen Fernwirkung erforderlich.

Fassaden

Aus gestalterischen Gründen sind Sichtmauerwerk und Holzverschalungen gestattet.

Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen sind nur bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

7.2 Geländegestaltung

Aufgrund der topographischen Situation und der Planungsziele sind Einfriedigungen in Form von Zäunen, Mauern und Stützmauern über 1,2 m Höhe ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der sehr anspruchsvollen Topographie und zur Sicherung der Planung, sind Geländemodellierungen über 1,2 m ausnahmsweise zulässig und bedürfen der Genehmigung.

Dadurch kann im Einzelfall auch eine höhere Geländemodellierung bzw. Stützmauer zugelassen werden, wenn Landschaftsbild prägende und nachbarschützende Belange nicht entgegenstehen. Durch die Höhenbeschränkung bzw. Einzelentscheidungen kann die Umsetzung der Planungsidee zur städtebaulichen Planung und Landschaftsplanung erreicht werden.

7.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Das Plangebiet liegt am Rande der Stadt Leonberg. Aufgrund der peripheren Lage, der großen Entfernung zur nächsten S-Bahn-Station, der insgesamt lockeren Bebauung und der fehlenden fußläufigen Versorgungseinrichtungen ist mit einem hohen Motorisierungsgrad zu rechnen.

Aufgrund der beengten Verkehrsräume und der begrenzten Anzahl an öffentlichen Parkplätzen sind deshalb je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zwingend notwendig. Es ist immer auf die volle Zahl aufzurunden.

7.4 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen; oberirdische Freileitungen sind demnach unzulässig.

Anlage 8 zu DS 2007 Nr. P 26ö

**STADT LEONBERG:
UMWELTBERICHT ZUM
BEBAUUNGSPLAN ‚KRÄHWINKEL-
NORD‘**

**Bestandteil der Begründung zum
Bebauungsplan**



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

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. C. Helbig

Stand: 29.09.2006

02.04.2007: Änderungen in Rahmen der Offenlage

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Einleitung.....	1
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	1
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	1
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	3
2.1	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit	3
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	4
2.3	Schutzgut Boden.....	6
2.4	Schutzgut Wasser	7
2.5	Schutzgut Klima/Luft	8
2.6	Schutzgut Landschaft	9
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	11
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	12
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens.....	12
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	12
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	12
4.3	Schutzgut Boden.....	13
4.4	Schutzgut Landschaft	13
5	Anderweitige Planungsalternativen	13
5.1	Standortalternativen.....	13
5.2	Planungsalternativen	13
6	Zusätzliche Angaben	14
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	14
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	14
6.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	14
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

1 Einleitung

1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Krähwinkel-Nord‘ liegt im westlichen Teil des ‚Ramtel‘ zwischen der Alten Autobahntrasse und dem bestehenden Wohnbaugebiet westlich des August-Lämmle-Weges. Er umschließt im Norden den Bereich in Verlängerung des Kirschenweges und im Süden den des Brombeerweges. Die Flächengröße beträgt 2,55 ha.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan ‚Krähwinkel-Nord‘ sieht ein allgemeines Wohngebiet (1,29 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 (Geschossflächenzahl 0,4) im Süden und 0,25 (Geschossflächenzahl 0,5) im nördlichen Teil vor. Die Anzahl der Vollgeschosse ist generell auf 2, die maximale Traufhöhe auf 4,20 m und die maximale Firsthöhe auf 7,60 m festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Ergänzung von 9 Einzel- und Doppelhäusern mit zugehörigen Garagen.

Am Westrand des Gebietes sowie im Bereich des Brombeerweges sind öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Im Bereich der Alten Autobahntrasse werden die Flächen angrenzend an den Brombeerweg als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über im Süden von der Kernstadt über den Brombeerweg. Der Norden wird über eine Verlängerung des Kirschenweges mit ergänzenden seitlichen Stichstraßen erschlossen.

Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 2,55 ha, davon

- überbaubare Grundstücksfläche (allgemeines Wohngebiet):	1,29 ha
- Private Grünflächen	0,56 ha
- Öffentliche Grünflächen (einschl. Verkehrsgrün)	0,13 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,30 ha
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,27 ha
Summe	2,55 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 25.03.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005) in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) zu beachten, auf die im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Teil des Grünordnungsplans zum Bebauungsplans reagiert wird.

← **Formatiert:** Nummerierung und
Aufzählungszeichen



3.1.2.2 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"> - Im Regionalplan ist der größte Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche ausgewiesen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart, 1999 	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsfunktionenkarte - Stand: 1995 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Siedlung (der größte Teil des Gebietes) ▪ Bereich hoher Bedeutung für Wasser und Wasserwirtschaft (der größte Teil des Gebietes) ▪ Bereich sehr hoher Bedeutung für Klima und Luftreinhaltung (der größte Teil des Gebietes) - Teil III des Landschaftsrahmenplans – Maßnahmenempfehlungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereich zur Sicherung von Naturschutzfunktionen und extensiver Erholung (jeweils nur kleine Teilfläche des Gebietes im Westen)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biotopverbundsystem des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (1987a) 	<ul style="list-style-type: none"> - ‚Ergänzungsfläche‘ - Ziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung, die Entwicklung und Pflege der vorhandenen Lebensräume und ihrer Habitatbausteine ▪ Bereich ehemaliger Golfplatz: Vorschlag einer extensiven Nutzung (Rücknahme der Nutzungsintensitäten, Tolerierung von Brachen und Altgrasinseln, Rückführung von Acker in Grünland, Neuanlage und Förderung von Strukturen magerer und trockener Standorte).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung Flächennutzungsplan Leonberg 2020 (2006) 	<ul style="list-style-type: none"> - Ausweisung als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung - In Teilen als Grünfläche ausgewiesen (Hangfuß, Geländeeinschnitt Brombeerweg, Alte Autobahntrasse, Bereich ehemaliger Golfplatz im Osten)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fortschreibung Landschaftsplan Leonberg 2006 	<ul style="list-style-type: none"> - Leitfunktionen der angrenzenden Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alte Autobahntrasse: Kernfläche Erholung; ▪ Ehemaliger Golfplatz: Ergänzungsfläche Erholung. - Ausweisung als Fläche mit hohem Durchgrünungsgrad. Ziel ist die Sicherung der identitätsprägenden, durch Gehölzbestände intensiv durchgrüneten Siedlungsflächen von Leonberg.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschaftsschutzgebiet LSG ‚Leonberg‘ 	<ul style="list-style-type: none"> - Nr. 1.15.082, Teilgebiet ‚Va‘, VO vom 23.04.1987 - Alten Autobahntrasse einschließlich gehölzbestandener Hangbereich

1.2.3 Fachplanungen

Für das Gebiet lagen bislang keine Fachgutachten vor.

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, menschliche Gesundheit

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

Verkehrslärm- und Luftschadstoffimmissionen:

Die oberirdische, alte Autobahntrasse mit ihren Bauwerken ist inzwischen in diesem Abschnitt vollständig rückgebaut worden. Geringe Vorbelastungen in Bezug auf Verkehrslärm und Luftschadstoffen sind aufgrund des ca. 1,5 km südlich des Baugebietes gelegenen Leonberger Autobahndreiecks vorhanden.

Erholung:

Das Plangebiet weist nur im Bereich der Alten Autobahntrasse eine Bedeutung für die landschaftsgebundene, wohnumfeldnahe Erholung auf. Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Von Bedeutung ist die fußläufige Verknüpfungsfunktion des Plangebietes zwischen den Erholungsflächen der Alten Autobahntrasse und des Golfplatzes sowie zwischen den Wohngebieten im Bereich August-Lämmle-Weg und der Kernstadt.

2.1.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Lärm/Luftschadstoffe

Eine wesentliche Erhöhung der Belastung durch Verkehr für angrenzende Gebiete ist durch das Baugebiet nicht zu erwarten, so dass keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen werden. Die Emissionen während der Bauzeit sind zeitlich beschränkt und können deshalb als unerheblich eingestuft werden.

Erholungsnutzung

Vorhandene Wegeverbindungen sind von der Bebauung nicht betroffen. Der verwilderte Obstbestand besitzt für die Erholungsnutzung insgesamt nur eine geringe Bedeutung. Die Erholungsfunktion wird somit nicht oder nur gering beeinträchtigt.

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 Aufrechterhaltung der Durchquerbarkeit für Fußgänger werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut weitgehend vermieden.

2.1.4 Ergebnis

Das Planungsgebiet weist im Bestand eine geringe Erholungsfunktion auf. Da die fußläufige Durchquerbarkeit des Plangebietes nicht beeinträchtigt wird, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Den Charakter des Plangebietes ‚Krähwinkel-Nord‘ prägen im Südteil Gärten mit mittelaltem bis altem, oft dichtem Baumbestand. Im Bereich neuerer Wohngebäude im Nordteil des Gebietes weisen die Gärten meist fremdländische Gehölze oder einen geringeren Anteil an Bäumen auf. Zwischen den Gartenzonen im Norden und Süden liegt ein von Südwest nach Nordost verlaufender Streuobst-/Obstgartenbestand mit alten Obstbäumen. Die Alte Autobahntrasse wird im Geltungsbereich von mit Rasen und flächigen Gehölzstrukturen bestandenen Böschungen geprägt.

Fauna

Bei den Bestandsaufnahmen wurden im August und Oktober 2003 (Kerker, Müller + Braunbeck, 2003) insgesamt 14 Vogelarten erfasst. Die Arten konnten aufgrund des späten Beobachtungszeitraumes nur in potentielle Brutvögel (pB) und Nahrungsgäste (N) eingeteilt werden. Hierbei wurden 12 potentielle Brutvogelarten und 2 Arten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Die streng geschützten Arten Grünspecht, Mäusebussard und Sperber wurden als Nahrungsgast beobachtet. Als ‚schonungsbedürftige‘ Arten gemäß der Rote Liste von Baden-Württemberg (RL 5 - HÖLZINGER et al., 1996) sind im Gebiet Grünspecht und Sperber einzustufen. Nach FLADE (1994) gehören die beobachteten Vogelarten zu den Leitarten (Grünspecht) und den steten Begleitern von Obstbaumgebieten.

Hinweise auf Zufallsbeobachtungen liegen vor für Siebenschläfer, Blindschleiche und Schwalbenschwanz (alle Nachweise beziehen sich auf das gesamte Krähwinkelgebiet).

Das Plangebiet enthält überwiegend Biotoptypen mittleren Wertes (Stufe 2) d.h. mittelalte bis alte Streuobstbestände sowie Gärten mit älterem Baumbestand. Einen geringeren Flächenanteil nehmen naturnahe Gehölzstrukturen wie Feldhecken auf oder angrenzend an die alte Autobahntrasse ein (Wertstufe 2,5). Die Gärten nördlich des Brombeerweges haben aufgrund ihrer Ausprägung eine mäßige Bedeutung für das Schutzgut (Stufe 1,5).

In der Summe hat das Gebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Plangebiet durch den Verlust von Streuobstbeständen, Gehölzen und Gärten mit älterem Baumbestand der Wertstufe 2 sowie von Gärten der Wertstufe 1,5 betroffen.

Die Tierwelt ist durch den völligen und dem zeitweiligen Verlust des Lebensraums verschiedener Tierarten betroffen. Der Biotopverbund für Tier- und Pflanzenarten wird im Plangebiet durch die hinzukommende Bebauung und Erschließung lokal weiter eingeschränkt. Die Konfliktintensität ist hier je nach Biotoptyp und Bedeutung für die Tierarten als mittel bis hoch einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt wird jedoch nicht gesehen.

Das Vorhaben ist somit in der Summe mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut durch Lebensraumverlust verbunden. Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Eine Gefährdung streng geschützter Arten wird nicht gesehen, da Ausweichpotentiale in der Umgebung vorliegen, so dass der Erhalt der Populationen als gesichert anzusehen ist.

2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sollen wertvolle Biotope wie z.B. die nach §32 NatSchG B-W geschützten Hecken auf der Alten Autobahntrasse gesichert werden. Ebenso soll die Festsetzung der Privaten Grünflächen, der Baugrenzen sowie einer geringen Grundflächenzahl eine Beeinträchtigung der grünen Hangkante und insbesondere des Geländeinschnittes am Brombeerweg durch Überbauung vermeiden, bzw. verringern.

Ein planinterner Ausgleich wird z.T. durch die Pflanzgebote innerhalb der privaten Grünflächen und des allgemeinen Wohngebietes erzielt.

Die Festsetzung der Böschungsbereiche an der Alten Autobahntrasse als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll zu einer Sicherung der nach §32 NatSchG B-W vorhandenen Gehölzlebensräume und zu einer langfristigen ökologischen Aufwertung der Fläche beitragen.

Als zusätzlicher externer Ausgleich ist die Aufwertung einer 0,3 ha großen Wiesenfläche durch Nutzungsextensivierung und ökologische Bewirtschaftung am alten Golfplatz vorgesehen.

2.2.4 Ergebnis

Der Eingriff durch das Bauvorhaben ist als mittel bis hoch einzustufen. Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Festsetzungen zur Optimierung der Lebensräume sowie planinterner und –externer Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch soweit vermindert und kompensiert werden, dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

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 Kuppen am Engelberg - so auch im Plangebiet - sind mit Braunerden und Parabraunerden aus lehmigen und tongründigen Fließerden bedeckt¹. An den Hängen ist Pelosol aus Fließerden ausgebildet.

Eine Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden im Hinblick auf ihre natürlichen Bodenfunktionen ist nicht möglich, da keine Bodenwerte nach Reichsbodenschätzung vorliegen. Abgeleitet von den Kennwerten angrenzender Bereiche („Kirschgärten“) ist die Leistungsfähigkeit der Böden als Standort für Kulturvegetation ebenso wie die Funktion der Böden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als gering einzustufen. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist demgegenüber als hoch zu bewerten.

Das Schutzgut Boden ist im Gebiet demzufolge durchschnittlich von mittlerer Bedeutung. Versiegelte und teilversiegelte Flächen haben ihre natürlichen Bodenfunktionen jedoch verloren.

Eine Vorbelastung ist über die vorhandene lockere Bebauung und Versiegelung der meist asphaltierten Wege und Straßen gegeben. Altlasten liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

2.3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Schutzgut Boden wird auf ca. 0,31 ha durch eine zusätzliche Versiegelung infolge der Errichtung von Gebäuden sowie von Wegen und Platzflächen betroffen sein. Hinzu kommen Beeinträchtigungen durch die Anlage von teilversiegelten Flächen wie Pflaster auf einer zusätzlichen Fläche von 0,03 ha. Die Konfliktintensität ist hier als hoch einzustufen. Das Vorhaben ist somit mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden. Die Verschiebung der Müllauffstellfläche im Bereich des Brombeerwegs wirkt flächenneutral; Beeinträchtigungen der Fläche „M1“ sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht zu erwarten.

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

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 Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, die flächensparende Dimensionierung notwendiger Erschließungsstraßen sowie die weitest mögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege.

Die planexterne Ausgleichsmaßnahme auf dem Alten Golfplatz (Pflege und Entwicklung einer 0,3 ha großen extensiven Wiese) vermag nur in sehr geringem Maß zu einer Aufwertung

¹ LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (1998): Geowissenschaftliche Übersichtskarten von Baden-Württemberg; Freiburg

einzelner Bodenfunktionen beitragen.

2.3.4 Ergebnis

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die erheblichen Eingriffe in den Boden auf den überbauten bzw. versiegelten Flächen nur zum Teil reduzieren.

Erhebliche Eingriffe verbleiben somit für den Boden. Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des Defizits wird eine zusätzliche, 0,3 ha große Fläche von artenarmer Wiese in Magerwiese mittlerer Standort aufgewertet. Dies bedeutet für das Schutzgut Flora, Fauna, Biotope eine zusätzliche Aufwertung von 0,3 ha-Wertpunkten.

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

Im Plangebiet sind keine oberirdische Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft des Gipskeupers, einem Kluffgrundwasserleiter mit mäßiger Grundwasserführung.

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, erfordert jedoch die Beachtung von Auflagen z.B. bei der Versickerung von Niederschlagswasser.

Grundwasserneubildung

Die Grundwasserneubildung als Differenz aus Niederschlag, Verdunstung und Oberflächenabfluss hängt stark von Geologie, Relief, Vegetation und Bodenart ab. Ausgehend von der durchschnittlichen Niederschlagsmenge von 700 mm kann im Planungsgebiet unter den angetroffenen tonig-lehmigen Substraten und der z.T. hohen Hangneigung von einer geringen Grundwasserneubildung ausgegangen werden.

Versiegelte und teilversiegelte Flächen tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei.

Grundwasserschutzfunktion

Der Geschützteitsgrad des Grundwassers vor Schadstoffeintrag ist aufgrund der Bodeneigenschaften der Deckschichten (hohe Bedeutung der Filter- und Pufferfunktion der Böden) und der Hydrogeologie (geringe Absorptionsfähigkeit des Kluffgrundwasserleiters Gipskeuper) als mittel einzustufen.

Eine geringe Vorbelastung stellt die vorhandene Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen dar. Sonstige 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 Wertigkeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung zu erwarten.

2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zielen auf eine weitestmögliche Minimierung der Neuversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl und flächensparende Erschließung ab. Eine Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs sollen zudem die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, wo möglich, sowie die z.T. vorgeschriebene Erdüberdeckung der Garagen fördern.

2.4.4 Ergebnis

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 der festgesetzten Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt z.T. vermindert werden.

Der Eingriff für den Wasserhaushalt wird somit nicht als erheblich beurteilt.

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

Das Plangebiet kann aufgrund der vorhandenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen keine klimatische Ausgleichswirkung entfalten. Lediglich die alte Autobahntrasse trägt durch Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss zu einer Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsräume bei.

Seitz, 1993² beurteilt die Klimaökologische Wertigkeit als mittel bis hoch, wobei die Ventilation, das Bioklima und die Lufthygiene als Bewertungskriterien herangezogen wurden (Seitz, 1993, Fläche W36, S.114). Das Schutzgut Klima/Luft ist somit in der Summe von mittlerer Bedeutung für das Gebiet.

Eine geringe Vorbelastung der klimaökologischen Funktion besteht durch versiegelte Flächen der vorhandenen Bebauung und Erschließung. Allgemeine Vorbelastungen für das Plangebiet ergeben sich zudem aus der Lage Leonbergs an dem stark befahrenen Autobahndreieck Leonberg in ca. 1,5 km Entfernung.

2.5.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die geplante Versiegelung für Baukörper und Verkehrsflächen kommt es zu einer Beeinträchtigung der klimatischen Situation des Planungsgebietes. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion wird hierdurch eingeschränkt.

² SEITZ DR. - ÖKOPLANA (1993): *Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens*. Auftrgg.: Stadt Leonberg. - Unveröffentlicht

Auf Grund der vergleichsweise geringen Flächengröße des Planungsgebietes und insbesondere der überbaubaren Fläche lassen sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes sowohl durch den Bau als auch durch die Nutzung ableiten.

2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Pflanzgebote (Einzelbäume, Gehölze, Begrünung der Garagen) zielen darauf ab, eine positive Wirkung auf Klima und Lufthygiene des Planungsgebietes zu entfalten. Gehölze filtern Luftschadstoffe und tragen zur Luftbefeuchtung sowie -kühlung bei.

2.5.4 Ergebnis

Durch die grünordnerischen Festsetzungen in Kombination mit der geplanten lockeren Einzelhausbebauung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

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

Der Krähwinkel-Nord wird von einem Streuobstbestand und Gärten mit älteren Bäumen, jüngeren Gärten mit zum Teil fremdländischen Gehölzbestand sowie im Bereich der Alten Autobahntrasse von Grünlandflächen und Hecken / Feldgehölzen landschaftlich geprägt. Er ist ein gut durchgrünter Bereich des Stadtteils Ramtel, der durch seine exponierte Topographie eine prägende visuelle Bedeutung für das Stadtbild von Leonberg entfaltet. Die Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild ist als hoch einzustufen.

Im Bereich der alten Autobahntrasse ist die unzureichende landschaftliche Gestaltung und infrastrukturelle Ausstattung als Vorbelastung zu nennen. Zudem ist das Plangebiet im Bereich Kirschen- und Brombeerweg schon locker mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante bauliche Ergänzung des landschaftsprägenden Krähwinkel-Westhanges beeinträchtigt. Aufgrund der Wertigkeit des Bestands ist das Vorhaben somit mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen erfolgt ein Verzicht auf eine Bebauung im Bereich des prägenden und zur Alten Autobahntrasse überleitenden Hangfußes des Krähwinkels sowie des landschaftsprägenden Geländeinschnittes im Bereich des östlichen Brombeerweges.

Zudem erfolgt eine Reduzierung der Bebauung durch Festlegung einer geringen Grundflächenzahl. Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelgehölzen auf Privaten Grünflächen sowie innerhalb der Wohnbauflächen sowie zur Begrünung der Garagen sollen eine visuelle Einbindung der Baukörper gewährleisten.

Im Bereich der Alten Autobahntrasse soll durch Gestaltungsmaßnahmen eine Erhöhung der visuellen Qualität erzielt werden.

2.6.4 Ergebnis

Das geplante Vorhaben führt zu einer Überformung des für Leonberg prägenden Landschaftsbilds am Krähwinkel. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Hinblick auf eine lockere Nachverdichtung sowie zur Durchgrünung können die visuellen Auswirkungen verringert werden.

In der Summe verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

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.

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	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung der Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung (Durchquerungsfunktion) - Lärmbelastung angrenzender Gebiete durch Ziel-, Quell- und Baustellenverkehr - Abfallentsorgung 	- - -
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung - Lärm- und Abgasbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr - Gefährdung der Populationen streng geschützter Arten 	+ - -
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung - Verlust von Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und Abgrabungen - Baubedingter Eintrag von Schadstoffen 	+ - -
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung 	-
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung - Schadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr sowie Baustellenverkehr 	- -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung, Abgrabung, Aufschüttung 	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 	-

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit
(- = unerheblich, + = erheblich)

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine bauliche Nachverdichtung des Krähwinkels erfolgen. 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 die heutige landschaftliche Situation zunächst erhalten bleiben. Ungeordnete und aus städtebaulicher Sicht nicht gewollte sowie aus landschaftlicher Sicht belastende Entwicklungen wären jedoch 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 Zielanforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen in folgenden Teilbereichen:

- Schutz und Entwicklung von Arten und Lebensräumen
- Berücksichtigung der Schutzerfordernisse des Bodens
- Berücksichtigung der Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietesentwicklung

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

- Weitest mögliches Freihalten der ökologisch wertvollen Bereiche von Bebauung (Hangfuß und Geländeeinschnitt am Brombeerweg),
- Erhaltung und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) an den Böschungen der Alten Autobahntrasse,
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen in öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet,
- Ökologische Aufwertung einer externen Fläche am ehemaligen Golfplatz von artenarmen Rasen zu Magerwiese von 0,3 ha Fläche,

4.3 Schutzgut Boden

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

- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, die im Bestand nur geringe zusätzliche bauliche Erweiterungen und in den Neubaubereichen nur eine lockere bauliche Ergänzung zulässt,
- Flächensparende Dimensionierung der Breiten und Querschnitte der Stichstraßen, geringe Verbreiterung vorhandener Erschließungsstraßen,
- Verwendung teilversiegelter Beläge (Öffentliche Parkierung am Kirschenweg, Fußwege, Verlängerung Brombeerweg),
- Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des verbleibenden Defizits wird eine zusätzliche, 0,3 ha große Fläche von artenarmer Wiese in Magerwiese mittlerer Standort aufgewertet. Dies bedeutet für das Schutzgut Flora, Fauna, Biotope eine zusätzliche Aufwertung von 0,3 ha-Wertpunkten.

4.4 Schutzgut Landschaft

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

- Reduzierung der Bebauung (Festsetzung einer lockeren Einzelhausbebauung, Verzicht auf eine Bebauung des Hangfußes sowie der Geländerinne am Brombeerweg)
- Orts- und landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Gestaltung der Böschungen im Bereich der Alten Autobahntrasse
- Verwendung landschaftstypischer Baum- und Straucharten
- Teilweise Überdeckung / Begrünung der Garagendächer

5 Anderweitige Planungsalternativen

5.1 Standortalternativen

Das Vorhabensziel ist die behutsame bauliche Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche bei gleichzeitiger baurechtlicher Ordnung eines bislang nicht über einen Bebauungsplan gefassten Bereiches. Aus diesem Grund wurden keine Standortalternativen geprüft.

5.2 Planungsalternativen

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurden drei Alternativen einer städtebaulichen Ordnung und baulichen Nachverdichtung des Krähwinkels mit angrenzender Autobahntrasse von der Stadtverwaltung der Stadt Leonberg geprüft.

Aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen wurde die nun durch den Bebauungsplan ausformulierte Alternative ausgewählt.

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.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Detaillierte Untersuchungen zum Boden, Grundwasser und zur Fauna liegen nicht vor.

Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie liegen nur im Rahmen der Empfehlung des Bebauungsplanes vor, Gebäude als Passivhäuser auszuführen und die solare Ausrichtung der Gebäude zu nutzen.

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 ‚Krähwinkel-Nord‘ sieht die bauliche Nachverdichtung des Krähwinkels auf einer 2,55 ha großen Fläche zwischen der Alten Autobahntrasse und dem bestehenden Wohnbaugebiet westlich des August-Lämmle-Weges vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Norden den Bereich der Verlängerung des Kirschenweges und im Süden den Bereich Brombeerweg ein.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Ergänzung von 9 Einzel- und Doppelhäusern mit zugehörigen Garagen unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25. Die Erschließung erfolgt im Süden von der Kernstadt über den Brombeerweg. Der Norden wird über eine Verlängerung des Kirschenweges mit ergänzenden seitlichen Stichstraßen erschlossen. Ökologisch und landschaftlich sensible Bereiche am Hangfuß und am Brombeerweg werden als öffentliche und private Grünflächen von einer Bebauung ausgeschlossen.

Ein Eingriff erfolgt im Wesentlichen durch Überbauung mit Baukörpern und neuen Verkehrsflächen auf einer zusätzlichen Fläche von 0,34 ha. Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Der Verlust von Lebensräumen mit einer überwiegend mittleren Bedeutung für Tiere und Pflanzen
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- die visuelle Veränderung und Beeinträchtigung eines landschaftsprägenden, stark durchgrüntem Siedlungsbereiches.

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:

- Weitest mögliches Freihalten der ökologisch wertvollen Bereiche von Bebauung (Hangfuß und Geländeeinschnitt am Brombeerweg),
- Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, die im Bestand keine zusätzlichen baulichen Erweiterungen und in den Neubaubereichen nur eine lockere bauliche Einzelhausbebauung zulässt,
- Flächensparende Dimensionierung der Breiten und Querschnitte der Stichstraßen, geringe Verbreiterung vorhandener Erschließungsstraßen
- Erhaltung und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1) an den Böschungen der Alten Autobahntrasse,
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen in öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet,
- Ökologische Aufwertung einer externen Fläche am Ehemaligen Golfplatz von artenarmen Rasen zu Magerwiese von 0,3 ha Fläche,
- Verwendung teilversiegelter Beläge (Öffentliche Parkierung am Kirschenweg, Fußwege, Verlängerung Brombeerweg).

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

Durch die Umsetzung der im Rahmen des Grünordnungsplanes innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe in die Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Klima, Wasser und Landschaftsbild vollständig bzw. teilweise ausgeglichen werden. Erhebliche Kompensationsdefizite verbleiben nicht.

Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden kann jedoch trotz zusätzlicher externer Kompensation nicht vollständig ausgeglichen werden. Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich

dieses Defizits wird deshalb eine zusätzliche, 0,3 ha große Fläche von artenarmer Wiese in Magerwiese mittlerer Standorte am Alten Golfplatz aufgewertet. Dies bedeutet für das Schutzgut Flora, Fauna, Biotop eine zusätzliche Aufwertung von 0,3 ha-Wertpunkten.