

Bebauungsplan "Oberer Schützenrain"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bestandsdarstellung

1.1 Lage des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Leonberg, nördlich der Rilke- und Stuttgarter Straße (L 1180) und schließt den Rebenweg und die Hermann-Kerler-Straße mit ein. Das Gebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 7,3 ha auf.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Stuttgarter Straße (L 1180) und Rilkestraße begrenzt. Im Westen schließt es Teile des Oberen Schützenrain sowie die Grundstücke Oberer Schützenrain 1 - 15 (Flst.-Nr. 1325/1) ein. Der nördliche Rand verläuft entlang der Feldweges Flst.-Nr. 1361/2 und nördlich der Grundstücke Oberer Schützenrain 47 - 61 bis zum Flurstück-Nr. 1377. Im nordöstlichen Teil verläuft die Abgrenzung östlich des Grundstückes Flst.-Nr. 1377. Den östlichen Abschluss bilden die Grundstücke Oberer Schützenrain 62 und Stuttgarter Straße 83.

1.2 Übergeordnete Planung / Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des ehemaligen Nachbarchaftsverbandes Stuttgart vom 27.09.1984 als bestehende Wohnbaufläche mit Durchgrünung dargestellt.

Für das gesamte Plangebiet bestehen mehrere qualifizierte und einfache Bebauungspläne:

- Schützenrainstraße / Goethestraße, gen. 1937
- Bildstöcke, gen. 09.09.1938
- Baulinien-Verlängerung am Oberen Schützenrain, inkr. 12.12.1957
- Stuttgarter Straße, inkr. 26.02.1967
- Hauffstraße, inkr. 28.04.1968
- Deckblatt, Änderung im Bereich Stuttgarter Straße 65 u. 67, inkr. 16.09.1983
- Deckblatt, Änderung im Bereich Rebenweg, inkr. 03.02.1994

1.3 Städtebauliche Situation

Das Gelände steigt von ca. 410 m ü. NN im Norden bis auf ca. 450 m ü. NN im Süden (Stuttgarter Straße) an. Das Plangebiet ist durch seine Hanglage von Norden und Osten weithin einsehbar.

Das gesamte Gebiet weist eine relativ lockere Bebauung auf. In den Hanglagen wirken die Gebäude talseitig zweigeschossig und bergseitig eingeschossig. In den flacheren Bereichen wurden in den letzten Jahren vermehrt zweigeschossige Wohngebäude errichtet. Aufgrund der geringen baulichen Dichte weisen die einzelnen Grundstücke zum Teil größere Freiflächen (Gartennutzung) auf.

Der Bereich des ehemaligen Steinbruchs ist bisher ungenutzt.

1.4 Verkehrssituation

Das Bebauungsplangebiet ist über die Stuttgarter Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Gebietes sind die Grundstücke durch den Oberen Schützenrain, Rebenweg, Rilke- und Hermann-Kerler-Straße erschlossen:

Der Obere Schützenrain führt von der Stuttgarter Straße durch das gesamte Plangebiet und besitzt überwiegend eine Breite von 3 – 4 m. Von ihm zweigt im westlichen Teil die Rilkestraße als Stichstraße ab.

Der Rebenweg bildet heute die Verbindung zwischen Stuttgarter Straße und Oberer Schützenrain im Osten und von dort in den Außenbereich. Er weist heute eine Breite von durchschnittlich 3,0 bis 3,5 m auf. Eine fahrtechnische Verbindung vom Rebenweg in den westlichen Oberen Schützenrain ist heute nicht möglich, es befindet sich eine provisorische Wendemöglichkeit außerhalb des Plangebietes am Naturdenkmal „Seelesbergsee“.

Die Hermann-Kerler-Straße ist als Stichstraße zur Erschließung einiger weniger Wohngebäude ausgeführt und hat eine Breite von ca. 3,0 bis 4,5 m.

Alle Erschließungswege, mit Ausnahme der Rilkestraße sind bislang nicht ordnungsgemäß ausgebaut. Sie besitzen keinen ausreichenden Unterbau und keine geordnete Straßenentwässerung. Wegen der beengten Verhältnisse weisen die noch nicht ordnungsgemäß ausgebauten Wohnwege keine separaten Fußgängerwege auf.

1.5 Ver- und Entsorgungssituation

Die Wasserversorgung des Gebietes ist gesichert.

Für die mit Wohnhäusern bebauten 55 Grundstücke besteht bei ca. 40% keine geordnete Abwasserbeseitigung.

Das Schmutzwasser wird bei einem Wohngebäude in einer biologischen Kläranlagen und bei 6 Gebäuden in mechanischen Kläranlagen aufbereitet. Auf 14 Grundstücken bestehen noch geschlossene Gruben.

Nur 12 Gebäude entsorgen das Schmutzwasser über bestehende Schmutzwasserpumpwerke.

Das Regenwasser wird bei 19 Gebäuden über Freispiegelleitungen abgeführt. Eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück findet bei 12 Grundstücken statt. 9 Wohngebäude entsorgen das Regenwasser über bestehende Regenwasserpumpwerke und 13 Gebäude besitzen noch einen Sickerschacht.

Vom Landratsamt Böblingen wurde festgestellt, dass Art und Weise der Abwasserbeseitigung in einer Vielzahl der Fälle nicht den geltenden Bestimmungen und nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und für die Einleitungen keine wasserrechtlichen Erlaubnisse vorliegen.

Im Hinblick auf die laufenden Planungen wurde vom Landratsamt Böblingen eine Duldung befristet bis zum 31.12.2001 ausgesprochen.

1.6 Lärmsituation

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

- a) Im gesamten Plangebiet führen die Lärmeinwirkungen der Feuerbacher Straße (B 295) nicht zu Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.
- b) Von der BAB A 81 sind keine Lärmeinwirkungen zu befürchten, die Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete erwarten lassen.
- c) An den Gebäuden entlang der Stuttgarter Straße 57 - 83 und Rebenweg 3, 2 - 8 treten an den straßenorientierten Gebäudeseiten Lärmpegelwerte von 60 bis 67 dB(A) tagsüber und von 51 bis 58 dB(A) nachts auf, d. h. Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 12 dB(A) tagsüber und bis zu 13 dB(A) nachts.

Im einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2000 verwiesen.

1.7 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet ist vorwiegend durch Einzel- und teilweise Doppelhäuser, sogenannte "Villengrundstücke" mit lockerer Durchgrünung charakterisiert. Trotz einer überwiegend intensiven Nutzungsintensität wird noch eine große Zahl von Nutzungs- und Strukturelementen (Einzelbäume, Hecken, Trockenmauern, Brachflächen) angetroffen. Die floristische Artenvielfalt ist im Vergleich zu anderen Teilen des Stadtgebietes relativ hoch. Nach ornithologischen Gesichtspunkten kann das Plangebiet als sog. "Höhlenbrüterzone" charakterisiert werden. In Abhängigkeit von ihrer Ausdehnung, Lage, Struktur- und Gehölzvielfalt haben diese Freiflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für den Naturhaushalt (z. B. Grundwasserneubildung, Filter- und Pufferfunktion der Böden), Landschaftsbild und für die Erholung. Im Klimagutachten (DR. SEITZ ÖKOPLANA, 1993) wird dem Gebiet in den Merkmalsgruppen „Ventilation“, „Bioklima“ und „Lufthygiene“ insgesamt eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugeschrieben. Aus Sicht der Klimatologen sorgt gerade die lockere Bebauung mit ihren vorhandenen Grünflächen für die Gestaltung eines günstigen Eigenklimas. Aus siedlungsökologischer Sicht erreicht das Gebiet aufgrund der oben dargestellten Verhältnisse insgesamt eine mittlere Wertigkeit.

Im Inneren, zwischen Oberem Schützenrain und Hermann-Kerler-Straße, ist keine Wohnbebauung vorhanden. Hier befindet sich ein ehemaliges Steinbruchgelände, das sich als 5 bis 8 m tiefer liegende Geländemulde mit einem Durchmesser von 50 m bis 60 m präsentiert. Die Steinbruchsohle besitzt Wiesencharakter, die steilen Böschungen sind mit Laubgehölzen bestockt. Östlich der Hermann-Kerler-Straße erhebt sich eine Abraumhalde, ausgebildet als ca. 5 m hohe und 35 m bis 45 m breite Kuppe. Die Böschungen sind mit Laubgehölzen bestockt, im Zentrum dominieren einige mächtige, z. T. abgängige Kiefern.

Für den Bereich des ehemaligen Steinbruchs nördlich der Hermann-Kerler-Straße wurde in der ersten Planungsphase eine ökologische Grobbewertung durchgeführt.

Für das gesamte Plangebiet wurde grünordnerische Festsetzungen und eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich vom Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner durchgeführt.

1.8 Altlasten

Im Bereich des ehemaligen Steinbruchs und des entsprechenden Abraumhügels sind Aufschüttungen mit Erdaushub unbekannter Herkunft bekannt. Aus Vorsorgegründen sind daher – für den Fall, dass ein Kinderspielplatz zur Ausführung kommt – in Absprache mit dem Umweltschutzamt Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Sollte bei Erdarbeiten organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Umweltschutzamt - zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

1.9 Bodenfunde

Bodenfunde sind nicht bekannt.

2. **Erfordernis der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des Gebietes gelenkt und geordnet werden.

Städtebauliches Ziel ist es, die vorhandene lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit starker Durchgrünung zu erhalten und in Teilbereichen zusätzliche Baumöglichkeiten unter Wahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen.

Die Erschließungsstraßen Oberer Schützenrain, Rebenweg und Hermann-Kerler-Straße sollen erstmalig technisch ordnungsgemäß ausgebaut werden. Außerdem wird die Stuttgarter Straße (L 1180) in Teilen in den Geltungsbereich einbezogen, um die städtebauliche und verkehrliche Situation zu verbessern.

Ebenso muss die Abwasserentsorgung und die Beseitigung des Niederschlagswassers nach den geltenden Regeln der Technik und den wasserrechtlichen Vorschriften neu geordnet werden.

3. **Städtebauliche Zielvorstellungen und wesentliche Planinhalte**

3.1 Städtebau

Die Nutzung der Bauflächen ist Wohnen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass die vorhandenen Wohngebäude abgedeckt werden und Erweiterungsflächen zur Wohnraumvergrößerung hierbei berücksichtigt wurden. Im Innenbereich – ehemaliges Steinbruchgelände – werden erstmalig überbaubare Flächen ausgewiesen. Ebenso werden die Flächen nördlich des Oberen Schützenrains, die im bisherigen Baulinienplan „Bildstöcke“ nicht bebaut werden durften, nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so gestaltet, dass der Gebietscharakter auch weiterhin bewahrt bleibt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters werden im nördlichen Teil des Plangebietes (WA 2) nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Längenbeschränkung von 20 m pro Gebäude zugelassen. Zusätzlich wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude festgelegt.

In Teilbereichen zwischen Rilkestraße und Oberer Schützenrain und im Bereich zwischen Stuttgarter Straße und Rebenweg sind Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, wobei hier eine Längenbegrenzung von 20 m festgesetzt wurde. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Wahrung des Gebietscharakters.

Entlang der Stuttgarter Straße und im nordwestlichen Teil des Oberen Schützenrains finden diese Beschränkungen keine Anwendung. Hier ist aus städtebaulichen Gründen eine größere Bebauung sinnvoll und wünschenswert, zumal sich dieser Bereich zur Stuttgarter Straße hin orientiert und näher zum Ortskern liegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt zwischen 0,35 und 0,2 und nimmt von der Stuttgarter Straße in Richtung des Ortsrandes ab. Aufgrund der Nähe zum Ortskern sind die Bereiche entlang der Stuttgarter Straße mit einer höheren Dichte festgelegt.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend überbaut und soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Als Gebietstyp wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen sind. Die ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebietes ein und können das Wohnen beeinträchtigen. Insbesondere benötigen sie teilweise größere Flächen, bringen zum Teil höheres Verkehrsaufkommen in das Gebiet und können eventuell zu Konflikten und Störungen führen.

Diese Beschränkung ist notwendig, um den Charakter des Wohngebietes mit seiner lockeren Bebauung zu erhalten. Zusätzlich wird dadurch eine wesentliche Zunahme des Verkehrs unterbunden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen vorwiegend Gebäude entstehen, die bergseitig eingeschossig und talseitig zwei- bis zweieinhalbgeschossig, bedingt durch die steile Hängigkeit in Teilen des Oberen Schützenrains, wirken. Entlang der Stuttgarter Straße sind zweigeschossige Gebäude zulässig.

In den einzelnen Baugebietsteilen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen festgelegt. Da die Baukörper durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grund- und Geschossfläche sowie die Höhenbeschränkungen ausreichend begrenzt sind, kann auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Durch die getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO in den Baugebietsteilen nicht überschritten werden.

Von der Stuttgarter Straße zum Ortsrand hin erfolgt eine stufenweise Reduzierung der Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,2 und Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,4.

Diese Differenzierung wurde gewählt, um den Übergang von den bebauten Flächen zum Ortsrand hin städtebaulich zu gliedern und einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im nordwestlichen Teil des Oberen Schützenrains und entlang der Stuttgarter Straße, im Bereich der Hermann-Kerler-Straße, ist die offene Bauweise vorgeschrieben.

Im übrigen Plangebiet ist eine differenzierte abweichende Bauweise festgelegt, wobei in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser (WA 2 – a2) zugelassen sind, bzw. in Bereichen auch Hausgruppen (a1) möglich sind. Im Bereich der abweichenden Bauweise gilt generell eine Längenbeschränkung von 20,0 m pro baulicher Anlage. Diese Festlegungen wurden zur Erhaltung und Wahrung des Gebietscharakters getroffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen und lassen Erweiterungen zu.

Auch aus städtebaulichen Gründen ist z. T. die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, um eine Orientierung der Baukörper zu erzielen und um nachbarliche Belange untereinander auszugleichen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Stuttgarter Straße und über den Oberen Schützenrain, Rilkestraße, Hermann-Kerler-Straße und Rebenweg.

Für den größten Teil des Oberen Schützenrains, Rebenwegs und der Hermann-Kerler-Straße ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Als Regelquerschnitt wird im westlichen Teil des Oberen Schützenrains eine Fahrbahnbreite von 4,75 m zzgl. beidseitigem Randstreifen von 0,25 m geplant, um einen Begegnungsverkehr LKW/PKW zu ermöglichen. Im Anschluss daran ist eine Straßenbreite von 4,00 m zzgl. beidseitigem Randstreifen geplant. Dieses reduzierte Maß berücksichtigt die beengte topographische und bestehende Erschließungssituation (Zufahrten, Böschungen, Stützmauern). Damit erfolgt der Ausbau überwiegend im öffentlichen, städtischen Raum, Grunderwerb ist fast nicht notwendig. In diesem Bereich ist eine Ausweichstelle für den Begegnungsverkehr PKW / LKW vorgesehen. Trotz des reduzierten Ausbaumaßes ist die verkehrliche Übersichtlichkeit gegeben. Auch im Bereich der Engstelle, mit einem Maß von 3,75 m, ist die Übersichtlichkeit gewährleistet.

Am Ende des Plangebietes (Flst.-Nr. 1377) endet der Obere Schützenrain in einer Wendepalte.

Der Rebenweg dient als Erschließung des angrenzenden Wohngebietes und als Verbindungsweg zwischen Stuttgarter Straße und Oberen Schützenrain. Er besitzt die Funktion einer 2. Ausfahrt für den ca. 450 m langen Oberen Schützenrain. Diese Funktion ist aber eingeschränkt, da eine fahrtechnische direkte Anbindung vom Rebenweg in den westlichen Oberen Schützenrain auch in Zukunft nicht möglich sein wird. Hierzu muss die geplante Wendepalte am Ende des Plangebietes in Anspruch genommen werden.

Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“, der eine Ausbaubreite von 6,50 m vorsah, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Fahrbahnbreite reduziert, wobei der gesamte Ausbau innerhalb der städtischen Fläche ausgeführt wird und keine privaten Flächen in Anspruch genommen werden brauchen.

Der Rebenweg wird im westlichen und östlichen Teil in einer Breite von 4,75 m zzgl. beidseitigem Randstreifen für den Begegnungsverkehr PKW / LKW ausgebaut. Im mittleren Teil des Rebenweges wird die Fahrbahn auf 4,00 m zzgl. beidseitigem Randstreifen reduziert. Diese „Engstelle“ ist aus verkehrlicher Sicht vertretbar, da diese Strecke für Verkehrsteilnehmer einsehbar ist. In den Einmündungsbereichen ist die Aufweitung aus Verkehrssicherheitsgründen und wegen des starken Gefälles (ca. 15,6%) des Rebenweges im östlichen Teil (Einmündungsbereich zum Oberen Schützenrain) zwingend notwendig.

Im bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße – Änderung im Bereich Stuttgarter Str. 65 u. 67“, ist für die Hermann-Kerler-Straße eine Ausbaubreite von 6,50 m vorgesehen. Auch hier wird die Fahrbahnbreite reduziert.

Die Hermann-Kerler-Straße wird im Einmündungsbereich zur Stuttgarter Straße auf 5,00 m zzgl. beidseitigem Randstreifen von 0,25 aufgeweitet, ansonsten beträgt der Regelquerschnitt 4,00 m zzgl. 0,25 beidseitigem Randstreifen.

Die Höhenlage der Straßen kann unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse und bestehender Garageneinfahrten nur geringfügig verändert werden. Das Oberflächenwasser der Straße wird über Abläufe der Regenwasserkanalisation zugeleitet.

Die Erschließungsstraßen erhalten den notwendigen technischen Unterbau und werden dadurch erstmalig bebauungsplanmäßig hergestellt.

Die Stuttgarter Straße (L 1180) ist Bestandteil des innerstädtischen Hauptverkehrsnetzes und eine wichtige Einfahrtstraße von Stuttgart nach Leonberg. Die ausgewiesene Verkehrsfläche von 11,5 m Breite ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und begleitende Geh- und Radwege von 2,50 m Breite.

3.3 Lärmschutz

Für die bestehende und zusätzlich geplante Bebauung entlang der Stuttgarter Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten. Die Wohngebiete, die an die Stuttgarter Straße grenzen, werden deshalb als Flächen gekennzeichnet, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden.

Die Überschreitungen bedingen, dass an den gekennzeichneten Gebäudefassaden objektbezogene Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erforderlich sind.

Zur Verbesserung der Wohnqualität in den Wohngebietsteilen entlang der Stuttgarter Straße wird eine Orientierung schutzwürdiger Räume an die lärmabgewandten Gebäude-seiten durch eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand sind wegen der bestehenden Wohngebäude und Zufahrten entlang der Stuttgarter Straße nicht möglich.

Da die Lärmbelastung an den Gebäuden deutlich unter den Grenzwerten der Lärmsanierung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) liegt, kann kein Anspruch auf Lärmschutz gegenüber dem Land als Baulastträger der Stuttgarter Straße geltend gemacht werden.

Auf das Gutachten des Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2000 wird hingewiesen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerungskonzeption besteht aus einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen:

- a) Das Schmutzwasser wird in öffentlichen Kanälen im Oberen Schützenrain und Rebenweg gesammelt und im freien Gefälle zur Pumpstation im Bereich des Feldweges Flst.-Nr. 1355 geleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Stuttgarter Straße gepumpt. Teile des Rebenweges, Hermann-Kerler-Straße und Oberer Schützenrain werden direkt an den Kanal in der Stuttgarter Straße angeschlossen.

- b) Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem für das jeweilige Einzugsgebiet zu einem semidezentralen Versickerungsbecken im nahe liegenden topographisch günstigen Außenbereich. Dieses Versickerungsbecken befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1275 und wurde im Plan nachrichtlich dargestellt.

Dem Regenwasserleitungssystem wird sowohl das Oberflächenwasser der Straßen als auch das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken zugeleitet. Darüber hinaus ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zulässig, soweit dies aufgrund der baulichen und topographischen Gegebenheiten möglich ist. Dabei wird eine Verwendung der bestehenden Anlagen angestrebt.

Ein wichtiges Element der Regenwasserbewirtschaftung ist eine möglichst dezentrale flächige Versickerung mit einer Oberflächenwasserreinigung durch eine belebte Bodenfilterschicht (Versickerungsmulde). Dort wo bereits heute versickert wird ist das auch zukünftig möglich, soweit sie dem Stand der Technik und den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

In Bereichen schlechter Versickerungsböden ist die Versickerung über eine Retentionsmulde erforderlich mit gedrosseltem Abfluss und Notüberlaufsystem zum Regenwasserkanal. Technische Varianten ergeben sich durch Einbindung von Regenwasserzisternen.

Bei Grundstücken, auf denen wegen bestehender Anlagen oder nicht versickerungsfähigem Untergrund keine Versickerung oder nur eine Teilversickerung vorgenommen werden kann, erfolgt ein separater Anschluss an die Regenwasserleitung.

3.5 Grünordnung

Durch die geplante zusätzliche Bebauung im Bereich des ehemaligen Steinbruches sowie in Teilen auf der Nordseite des Oberen Schützenrains sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch beabsichtigte Veränderungen der Bodengestalt und Nutzung zu erwarten. Überbaut werden Gartenbereiche und ein Teil der ehemaligen Steinbruchmulde innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan „Oberer Schützenrain“ die Pflanzungen von Hecken, Bäumen und Obstgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 0,15 ha vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen eine nahezu vollständige Kompensation des Eingriffs für das Landschaftspotential Arten und Biotope sowie Landschaftsbild. Die Eingriffe in das Landschaftspotential Wasser werden deutlich überkompensiert. Für das Landschaftspotential Lokalklima wird kein nachhaltiger Eingriff festgestellt. Der Eingriff in das Potential Boden kann innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden.

Aus landschaftsökologischer Sicht ist ein Kompensationsdefizit für das Landschaftspotential Boden sowie eine geringe Unterkompensation für die Potentiale Arten und Biotope sowie Landschaftsbild festzustellen. Diesem Defizit ist eine Überkompensation für den Eingriff in das Schutzgut Wasser gegenüberzustellen. Bei einer Gegenrechnung von Unter- und Überkompensation kann insgesamt von einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplanes „Oberer Schützenrain“ ausgegangen werden.

Auf die „Grünordnerischen Festsetzungen – Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich“ des Büros Prof. Schmid-Treiber-Partner vom 27.11.2001 wird hingewiesen.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschrift

Zur Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Wohngebietes Oberer Schützenrain wird eine „örtliche Bauvorschrift“ gem. § 74 LBO erlassen.

Die im Plangebiet vorherrschenden Dachformen (Sattel- und Walmdächer) werden als zulässige Dachformen festgeschrieben, um die charakteristische Dachlandschaft zu erhalten. Dachaufbauten und –einschnitte wurden so festgelegt, dass sich eine dem Betrachter „ruhige“ Dachlandschaft auch in Zukunft präsentiert.

Städtebaulich störende Anlagen wie Antennen werden auf ein erträgliches Maß reduziert. Noch bestehende Freileitungen genießen Bestandsschutz, sollten aber in Zukunft unterirdisch verlegt werden.

Vor allem aus ökologischen Gründen wurden Festlegungen über die Herstellung der Stellplätze und ihre Zufahrten getroffen, um die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu gewährleisten.

Aus dem gleichen Grund ist die Versickerung des Niederschlagswassers – nach dem neuen Wassergesetz – auf den Grundstücken vorzusehen, soweit dies möglich ist. Die mit einer Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufs werden hiermit gering gehalten. Das in Versickerungsmulden gesammelte Niederschlagswasser reduziert wesentlich den Oberflächenabfluss des Regenwassers und trägt damit zur Neubildung von Grundwasser bei.

Die Regenwasserversickerung dient u. a. der Vermeidung von Eingriffen in Oberflächen- und Grundwasser und bildet somit einen Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden.

(siehe auch 3.4 Ver- und Entsorgung der Begründung)

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Erschließungsstraßen

Die Herstellung der Erschließungsstraßen Oberer Schützenrain und Rebenweg ist im Jahr 2002 vorgesehen, nach Fertigstellung der Schmutz- und Regenwasserkanäle im Jahr 2001.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

Oberen Schützenrain	1.650.000,- DM (843.632,- €)
Rebenweg	310.000,- DM (158.500,- €)
Hermann-Kerler-Straße	300.000,- DM (153.388,- €)
Gesamtsumme:	2.260.000,- DM (1.155.520,- €)

Im Haushaltsplanentwurf 2002 sind für den Straßenbau um Bereich „Engelberg-Nordhang“ 1.559.440,- € (3.050.000,-) (HHST 2.6301.0071.951000) vorgesehen.

Die Hermann-Kerler-Straße wird zu gegebenem Zeitpunkt ausgebaut, sobald die erforderlichen Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

90 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes für den Oberen Schützenrain, Rebenweg und Hermann-Kerler-Straße werden als Erschließungsbeiträge von den Eigentümern der erstmalig erschlossenen Grundstücke erhoben.

5.2 Entwässerungsanlagen

Die Herstellung der Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk und Druckleitungen sowie der Regenwasserkanäle wird im Jahr 2001 abgeschlossen.

Die Kosten werden wie folgt geschätzt:

a)	Herstellung der Schmutzwasserkanäle einschl. Pumpwerk und Druckleitungen	466.000,- DM(238.262,- €)
b)	Herstellung der Regenwasserkanäle einschl. Versickerungsbecken	1.300.000,- DM(664.680,- €)
	Gesamtkosten	1.766.000,- DM(902.942,- €)

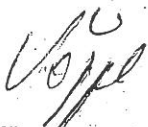
Für erstmalig angeschlossene Grundstücke werden Anliegerbeiträge nach der gültigen Abwassersatzung erhoben.

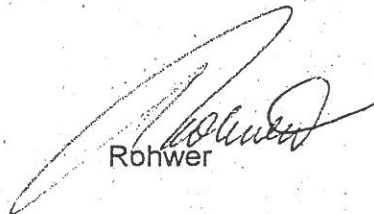
Für die Herstellung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung erhält die Stadt einen Zuschuss in Höhe von 25 % aus dem Förderprogramm der Europäischen Union – IRMA.

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Stadtplanungsabteilung, 26.11.2001


Köppe


Rohwer

STADT LEONBERG
BEBAUUNGSPLAN
'OBERER SCHÜTZENRAIN':

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

BÜRO PROF. SCHMID – TREIBER - PARTNER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA ASLA
HEIDENHEIMER STRASSE 8
71229 LEONBERG

AUFGESTELLT 27.11.2001

PROJEKTLEITUNG: Prof. A. Schmid

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. C. Helbig
(Landschaftsarchitekt BDLA)

Inhaltsverzeichnis:

I. Vorbemerkung	1
II. Grünordnerische Festsetzungen.....	2
III. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	4
Anhang: Pflanzenlisten	9

I. Vorbemerkung

Die Stadt Leonberg plant mit dem Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain' die baurechtliche Ordnung des Stadtgebietes zwischen der Stuttgarter Straße und dem Oberen Schützenrain.

Im Kernbereich dieses Gebietes befindet sich das Gelände eines ehemaligen Schilfsandsteinbruches. Zusammenhängende Gehölzbestände bilden hier einen von West nach Ost verlaufenden Grünzug und tragen zu einer intensiven Durchgrünung des Gebietes bei. Für diesen Bereich wurde die ökologische Bedeutung im Rahmen einer "Ökologischen Grobbewertung" ermittelt (Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner, 2000).

Auf der Grundlage der genannten Untersuchung sind für den Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain' die grünordnerischen Festsetzungen zu formulieren und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz zu erstellen.

Das Ziel der Grünordnerischen Festsetzungen ist eine Sicherung der ökologisch wertvollen Bereiche und ein weitestmöglicher Ausgleich der durch die ergänzende Bebauung entstehenden Eingriffe.

II. Grünordnerische Festsetzungen

Folgende Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung werden gemäß § 9 (1) Nr. 14, 20, 25 a+b BauGB getroffen:

Pflanzbindungen

Pfb 1: Gehölzbestandene Böschungen und Halde des ehemaligen Steinbruchs westlich und östlich der Hermann-Kerler-Straße:

Die gehölzbestandenen Böschungen und Halde auf den Flurstücken 1401, 1402/1, 1384, 1390, 1390/1 sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine behutsame Auflichtung des Strauchbestandes im zeitlichen Abstand von drei bis fünf Jahren, jeweils nur in einem Teilabschnitt, ist im Rahmen einer Erhaltungspflege zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt in Absprache mit dem Umweltamt der Stadt Leonberg durchzuführen. Abgängige Einzelbäume sind durch standortgerechte Bäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

Pflanzgebote

Pfg 1: Pflanzung von Gehölzen östlich der Steinbruchshalde:

Östlich der ehemaligen Steinbruchshalde sind auf dem Flurstück 1384 Gehölzbestände zur Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen anzulegen. Pro 100 m² Pflanzgebotsfläche sind ein hochstämmiger Laubbaum mit Stammumfang 16/18 sowie 40 Sträucher aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die rechnerisch ermittelte Zahl ist aufzurunden.

Pfg 2: Pflanzung von Hecken und Obstgehölzen am Steilhang:

Am Fuß der Geländestufe nördlich des "Oberen Schützenrains" sind entlang des Feldweges freiwachsende fünfreihige Hecken mit einer Breite von 5 m aus Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ ist eine Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von einem hochstämmigen Obstbaum auf Sämlingsunterlage pro 100 m² Pflanzgebotsfläche aus der Pflanzenliste 2 möglich. Bestandsgehölze, die diesen Anforderungen entsprechen, können für die Erfüllung des Pflanzgebotes herangezogen werden.

Pfg 3: Pflanzung von Hecken entlang der Stuttgarter Straße:

Mit Ausnahme der Zufahrten sind zur Einbindung der neuen Wohngebäude entlang der Stuttgarter Straße freiwachsende dreireihige Hecken mit einer Breite von 3 m aus Arten der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg 4: Begrünung der Stützmauer am Rebenweg:

Die Stützmauer am Rebenweg ist mit standortgerechten, selbstkletternden oder rankenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Je laufender Meter Stützmauer sind drei Pflanzen aus Pflanzenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pfg 5: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen in privaten Grünflächen:

- a) **Auf den Grundstücken, bei denen erstmalig durch Ausweisung einer überbaubaren Fläche eine Bebauung zulässig ist, ist bei wegfallenden Sträuchern und Bäumen ein Ausgleich durch eine Ersatzpflanzung zu schaffen.**
- b) **Pro 100 m² tatsächlich überbauter Fläche ist darüber hinaus 1 einheimischer Laubbaum zu pflanzen.**

III. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Vorbelastung

- Eine Vorbelastung für den Naturhaushalt ist in der bestehenden lockeren Bebauung zu sehen.

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und benachbarte Flächennutzungen

Die geplante Bebauung vorhandener Baulücken stellen vor allem aufgrund der Versiegelung von insgesamt ca. 0,33 ha einen Eingriff in den Naturhaushalt bzw. die nachfolgenden Landschaftspotentiale dar:

Boden:

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (Funktion als Standort für natürliche Vegetation, als Standort für Kulturvegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).
- Schädigung der Bodenstruktur durch Bodenverdichtung und -umlagerung auf den unmittelbar angrenzenden Flächen im Rahmen von Baumaßnahmen (baubedingte Beeinträchtigungen).

Wasser:

- Erhöhung des Oberflächenabflusses.
- Verringerung der Grundwasserneubildung.

Klima:

- Minderung der Gesamtverdunstung.

Arten und Biotope:

- Verlust von Lebensräumen im ehemaligen Steinbruchsgelände und in bestehenden Gärten.

Landschaftsbild und Erholung:

- Veränderung des Landschaftsbildes durch zusätzliche Baukörper an der weit aus Richtung Norden einsehbaren Geländestufe am 'Oberer Schützenrain' sowie durch die Stützmauer am 'Rebenweg'.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen 'Oberer Schützenrain' und 'Rebenweg' wird nicht als Eingriff in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingebracht, da er bereits im Bebauungsplan 'Bildstöckle' vom 09.09.1938 festgeschrieben ist. Die Rechtskräftigkeit dieses Bebauungsplanes war somit vor Inkrafttreten der Eingriffsregelung nach §8 BNatSchG vorhanden. Ebenso besitzt ein Teil der Grundstücke, in denen eine Lückenbebauung vorgesehen ist, ein geltendes Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 'Stuttgarter Straße' vom 26.02.1967.

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Das Naturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffes zur Vermeidung vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft (§8 (2) BNatSchG). Maßnahmen zur Vermeidung im Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain' sind:

- Erhaltung der wertvollen Böschungsbereiche im Bereich des ehemaligen Steinbruchs.
- Erhaltung wertvoller Einzelbäume in den Gehölzbeständen (Pflanzbindung Pfb 1).
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf eine geringe bauliche Verdichtung zur Erhaltung des typischen Siedlungscharakters.
- Erschließung des ehemaligen Steinbruchsgeländes: Beschränkung eines Ausbaus auf den Bereich der Hermann-Kerler-Straße (bis zur geplanten Wendeplatte ca. 70m). Weitere Erschließung des nordwestlichen Bereiches lediglich durch Überfahrrechte, ggf. Ausbau des Fahrweges in wasserdurchlässiger Bauweise.
- Begrenzung der Gebäudehöhen an der Geländekante des "Oberen Schützenraines".

Ausgleich von Eingriffen (Ausgleichskonzept)

Bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes für den Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain' standen folgende Ziele im Vordergrund:

- Schutz und Entwicklung bestehender Biotope
- Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs
- Landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes

Ausgleichsmaßnahmen:

Boden:

- Flächenentsiegelung durch Rückbau eines Schuppens (250 m²-Flurstück 1384).

Wasser:

- Oberflächenwasserkonzept, das entweder eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück oder eine Sammlung des unverschmutzten Oberflächenwassers über ein getrenntes Leitungssystem und eine Versickerung in einem Versickerungsbecken auf Flurstück 1275 nördlich des Bebauungsplangebietes vorsieht.

Lokalklima:

- Keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Arten und Biotope:

Neuschaffung von Lebensräumen und Förderung der Artenvielfalt durch:

- Hecken- und Obstbaumpflanzung am Steilhang nördlich des "Oberen Schützenraines".
- Rückbau eines Schuppens auf Flurstück 1384: Rekultivierung der Fläche durch Bepflanzung mit Gehölzen (Flurstück 1384). Dadurch Ergänzung bestehender Gehölzlebensräume der ehemaligen Steinbruchshalde.
- Heckenpflanzung an der Stuttgarter Straße.
- Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen in den privaten Grünflächen der überbaubaren Grundstücke.

Landschaftsbild:

- Einbindung neuer Baukörper entlang der Stuttgarter Straße durch Heckenpflanzung.
- Ergänzung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen und Einbindung neuer Baukörper an der Geländestufe am 'Oberen Schützenrain' durch Pflanzung von Hecken und Obstgehölzen.
- Begrünung der Stützmauer am 'Rebenweg'.

Flächenbilanz Eingriff - Ausgleich

Eingriff:	Fläche
Bebauung von 10 Grundstücken mit insg. 12 Baukörpern*	Versiegelung: ca. 3.300 m ²
Erweiterung der bestehenden Baukörper auf 2 Grundstücken**	

* Flurstück Nr. 1343, 1344, 1345, 1346, 1347/1348-1-2, 1362, 1377, 1401

** Flurstück Nr. 1386, 1455

Die Baumaßnahmen auf den Flurstücken 1382, 1392, 1453, 1451-1 besitzen ein rechtskräftiges Baurecht und gehen nicht als Eingriff in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ein. Die Baumaßnahmen auf den Flurstücken 1403 und 1383 sind zu 50 % mit Baurecht belegt.

Ausgleich:	Fläche
Pfg1: Pflanzung von Gehölzen östlich der Steinbruchshalde (hierbei auch Flächenentsiegelung von 250 m ²)	300 m ²
Pfg2: Pflanzung von Hecken und Obstgehölzen am Steilhang	3.200 m ² davon können als Ausgleich angerechnet werden*: 1.066 m ²
Pfg3: Pflanzung von Hecken entlang der Stuttgarter Straße	150 m ²
Pfg4: Begrünung der Stützmauer am Rebenweg	ca. 20 lfm.
Pfg5: Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen in privaten Grünflächen**:	Pflanzung von ca. 20 Laub- oder Obstbäumen
Summe:	1.516 m ² zzgl. ca. 20 lfm. Mauerbegrünung und ca. 20 Laub- oder Obstbäume

* aufgrund des Gehölzbestandes kann insgesamt nur ein Drittel der Pflanzgebotsfläche als Ausgleich angesetzt werden.

** in überbaubaren Grundstücken ohne bestehendes Baurecht

Landschaftspotentialbezogene Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Bodenpotential

Auf ca. 0,33 ha Fläche erfolgt im Zuge der Errichtung von Baukörpern durch Flächenversiegelung ein vollständiger Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen (Funktionen als Standort für natürliche Vegetation, als Standort für Kulturvegetation, als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf).

Auf den unmittelbar angrenzenden Bereichen werden die natürlichen Funktionen des Bodens durch die Bautätigkeit (Überfahren, Lagerflächen etc.) beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen, insbesondere die Bodenverdichtung, können jedoch durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. wieder ausgeglichen werden.

Als Ausgleich kann nur eine Entsiegelung von 250 m² Fläche angesetzt werden (Schuppen auf Flurstück 1384). Insgesamt ist der Eingriff in das Potential Boden im Gebiet des Bebauungsplanes somit nicht ausgeglichen. Dies wäre nur durch eine entsprechende Entsiegelung von Flächen möglich.

Wasserpotential

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung im Gebiet gut möglich. Das Oberflächenwasserkonzept im Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain', das eine Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück selbst oder in einem zentralen Versickerungsbecken nördlich des Geltungsbereiches vorsieht, ermöglicht eine vollständige Kompensation des Eingriffs in die Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung.

Für das gesamte Gebiet wird im Rahmen des Bebauungsplanes die Abwasserentsorgung geregelt. Eine bisher evtl. bestehende Gefährdung des Grundwasserhaushaltes durch die unregelmäßige Abwasserentsorgung in Dreikammergruben u.ä. entfällt dadurch. Für das Potential Wasser ist in der Gesamtschau somit eine deutliche Überkompensation des Eingriffes festzustellen.

Klimapotential

Nachhaltige Beeinträchtigungen klimatisch relevanter Flächen wie Kaltluftentstehungsgebiete oder Frisch- und Kaltluftrinnen mit Bedeutung für die Durchlüftung des Siedlungsbereiches sind nicht vorhanden.

Eine Verringerung der lokalklimatisch positiv wirkenden Verdunstung durch die zusätzliche Flächenversiegelung ist in Anbetracht der hohen Durchgrünung des Gesamtgebietes als gering und somit als nicht erheblich zu beurteilen.

Eine Kompensation für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ist deshalb nicht erforderlich.

Arten- und Biotoppotential

Die zusätzlichen Baukörper liegen überwiegend in privaten Grünflächen (Gärten) mit einer mittleren bis geringen Bedeutung für das Potential Arten und Biotope. Ein mittleres bis hohes Potential ist ca. einem Drittel der Flächen nördlich des 'Oberen Schützenraines' zuzusprechen. Neben Ziergehölzen und niedrigen Obstgehölzen

(Halb- und Niederstämme) befinden sich hier auch einzelne ältere, wertvollere Bäume und Obstbäume. Ein Teil dieser Gehölze wird durch die neuen Gebäude überbaut.

Die Ausgleichspflanzungen haben zum Ziel, neue Hecken- und Gehölzlebensräume zu entwickeln. Zusätzlich wird eine Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen in Abhängigkeit von der überbaubaren Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Aufgrund der überwiegend mittleren bis geringen Bedeutung der Eingriffsflächen für das Potential Arten und Biotope ermöglichen die Pflanzgebote eine Kompensation des Eingriffes in das Potential Arten- und Biotope, die über den erforderlichen Ausgleichsbedarf hinausgeht.

Potential Erholung und Landschaftsbild

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch den Bau der zusätzlichen Wohngebäude an der Geländekante des 'Oberen Schützenraines' und der Stützmauer am 'Rebenweg'. Die Beschränkung der Gebäudehöhen und eine weitestmögliche Integration der Baukörper in die Topographie tragen zu einer Verringerung dieser Beeinträchtigungen bei.

Im sonstigen Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die zusätzliche Bebauung aufgrund der Topographie keine nachhaltige Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Der hohe Grünanteil, der das bestehende Siedlungsgebiet gliedert und landschaftlich einbindet, wird hier insgesamt erhalten.

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird nicht gesehen.

Die Pflanzmaßnahmen im Baugebiet 'Oberer Schützenrain' haben eine landschaftliche Einbindung der neuen Baukörper und der Stützmauer zum Ziel.

Insgesamt kann der Eingriff in das Landschaftsbild nahezu vollständig kompensiert werden.

Zusammenfassende Beurteilung von Eingriff und Ausgleich:

Die Bebauung der Baulücken ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Insgesamt werden ca. 0,33 ha Fläche zusätzlich versiegelt. Überbaut werden Gartenbereiche und ein Teil der ehemaligen Steinbruchmulde innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan 'Oberer Schützenrain' die Pflanzungen von Hecken, Bäumen und Obstgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 0,15 ha vorgesehen. Zusätzlich ist eine Pflanzung von Obst- oder Laubbäumen auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen ermöglichen eine nahezu vollständige Kompensation des Eingriffes für das Landschaftspotential Landschaftsbild. Die Eingriffe in die Landschaftspotentiale Wasser sowie Arten und Biotope werden deutlich überkompensiert.

Für das Landschaftspotential Lokalklima wird kein nachhaltiger Eingriff festgestellt. Der Eingriff in das Potential Boden kann innerhalb des Planungsgebietes nicht ausgeglichen werden.

Aus landschaftsökologischer Sicht ist ein Kompensationsdefizit für das Landschaftspotential Boden sowie eine geringe Unterkompensation für das Potential Landschaftsbild festzustellen. Diesem Defizit ist eine Überkompensation für den Eingriff in die Schutzgüter Wasser sowie Arten und Biotope gegenüberzustellen. Bei einer Gegenrechnung von Unter- und Überkompensation kann insgesamt von einem vollständigen Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplanes 'Oberer Schützenrain' ausgegangen werden.

Anhang: Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Standortgerechte einheimische Laubgehölze

Bäume:

Bot. Name	Dt. Name
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Bot. Name	Dt. Name
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa corymbifera	Buschrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste 2: Lokaltypische Obstsorten und Wildobst

Mostäpfel:	Tafeläpfel:
Börtlinger Weinapfel	Boskoop
Gehrsers Rambour	Brettacher
Hauxapfel	Kaiser Wilhelm
Börtlinger Weinapfel	Gewürzluiken
Bittenfelder	Glockenapfel
	Rote Sternrenette
Mostbirnen:	Tafelbirnen:
Palmischbirne	Köstliche von Charneau
Bayerische Weinbirne	Gellerts Butterbirne
Metzer Bratbirne	Alexander Lukas
Kirchensaller Mostbirne	Conference
Süßkirschen:	Sauerkirschen:
Frühe Rote Meckenheimer	Ludwigs Frühe
Besigheimer Spitze Braune	Morellenfeuer
Büttners Rote Knorpel	Gerema
Regina	
Pflaumen:	Walnüsse:
Ersinger Frühzwetschge	Nr. 26
Hauszwetschge	Nr. 1247
	Wunder von Monrepos
Wildobst:	
Malus sylvestris - Wildapfel	
Pyrus pyraeaster - Wildbirne	
Sorbus domestica - Speierling	
Sorbus torminalis - Elsbeere	

Pflanzenliste 3: Kletterpflanzen

Selbstklimmer:	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Gerüstkletterpflanzen:	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera caprifolium	Jelängerjellieber
Polygonum aubertii	Knöterich

Aufgestellt: Leonberg, den 27.11.2001

Prof. A. S. Schmid

Anhang: Bilanz der Eingriffe durch Lückenbebauung von Grundstücken ohne bestehendes Baurecht:

Flurstück Nr.	Flurstücksgröße in m ²	GRZ	Zulässige Fläche des Baukörpers in m ²
1343	550	0,35	193
1344	693	0,35	243
1345	705	0,35	247
1346	693	0,35	243
1347, 1348-1/2	1.170	0,35	⁽¹⁾ 375
1362	758	0,20	152
1377	1.424	0,20	285
1401	4.594	0,30	⁽⁴⁾ 885
1403-1/2	1.629	0,30	⁽²⁾ 230
1383	1.020	0,35	⁽²⁾ 150
1386	995	0,35	⁽³⁾ 140
1455	1.266	0,35	⁽⁵⁾ 160
Summe			3.303

- (1) Maximal zulässige Baukörpergröße bei 25 m Länge und 15 m Breite
- (2) Fläche ohne Baurecht - Restfläche mit bestehendem Baurecht
- (3) Nach GRZ mögliche Erweiterung des bestehenden Baukörpers
- (4) Maximale Fläche des Baufensters
- (5) Maximal mögliche Erweiterung des bestehenden Baukörpers bei einer Begrenzung auf 25 m Länge und 15 m Breite