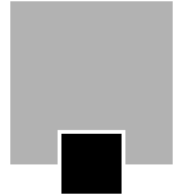


Kreis: Böblingen

Anlage 6 zu DS 2008 Nr. P 20/1ö

Stadt: Leonberg



# Begründung

zum Bebauungsplan  
„KRÄHWINKEL-SÜD“

nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 29.09.2008

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

## **7. FACHGUTACHTEN**

---

# 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 Lage 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 Flurstücke 2902, 2902/1 und 2899/1

Im Osten: durch die Westgrenze der Flurstücke 2583/1 sowie 2599/3 (Ostgrenze)

Im Süden: durch die Nordgrenzen der Flurstücke 2845/1, die Nord- und Westgrenze des Flurstückes 2844/1, die Nordostgrenze des Flurstücks 2825, die Nordwestgrenze des Flurstückes 2843/2 sowie die Nordostgrenzen der Flurstücke 2825, 2826/5, die Hirschberger Strasse, 2834/2, 2834/1, 2834 und 2832

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

Massgebend zur genauen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist letztlich die Planzeichnung.

## 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat den Bebauungsplan "Krähwinkel-Süd" am 24.10.2006 erneut zur Aufstellung beschlossen.

## 1.3 Rechtsgrundlagen

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316).

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

### **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

§§ 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)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007 (BGBl. I, S. 2873).

### **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

Gemeindeordnung vom 24.07. 2000 (BGI. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 GBl. S. 271).

### **Landesbauordnung Baden- Württemberg (LBO)**

Landesbauordnung in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

# PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer städtebaulichen Ordnung in Verbindung mit einer zweckmäßigen Erschließung der bestehenden Grundstücke. Damit verbunden ist auch die Verbesserung der Ver- und Entsorgungsstrukturen, insbesondere im Bereich der Gebietsentwässerung. 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 baurechtlich zu regeln.

Die Flächen des Gebietes „Krähwinkel-Süd“ 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 Einfamilien- und Doppelhausnutzung. 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 Einzel- und Doppelhausbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

##### Erschließung

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

## **Städtebauliche Zielsetzung**

Das Plangebiet erstreckt sich in drei Erschließungsbereiche: Der Bereich des „Römerweges“ und des Heckenwegs erschließt die vorhandene Bebauung. Die Erschließung befindet sich auf einem Höhenzug, so dass die vorhandene Bebauung von der Bergkuppe aus erschlossen ist. Neu hinzu kommt die Planstrasse „A“, die in „Tallage“ weitere Potentiale erschließt.

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 im gesamten Gebiet Krähwinkel auf der Bergkuppe soll durch ergänzende Bauungen 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. Die Bebauung akzentuiert so die reizvolle schwingende topographische Situation der 3 Kuppen im gesamten Gewinn „Krähwinkel“.

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 oberen Hangbereiche. Bewusst soll auf eine Bebauung der mäandrierenden Talsohlen entlang der ehemaligen Autobahntrasse verzichtet werden.

### **2.2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Heckenweg, welcher im Zuge bzw. der Realisierung der Planung entsprechend ausgebaut wird. Es entsteht eine Fahrbahn mit einer Breite von ca. 4,5 m (zuzügl. Randbereiche mit 0,3 m pro Seite).

Zur Erschließung der Neubebauung südlich des Heckenweges ist der Bau der Planstraße A vorgesehen. Diese Planstraße soll im direkten Anschluss an den bestehenden Heckenweg den gleichen Querschnitt des Heckenwegs ausweisen. Der auf der Westseite verlaufende einseitige Gehweg wird weitergeführt bis zur in Richtung Süden verschwenkten Einmündung des bestehenden Heckenweges in die neue Planstraße A.

Im mittleren und nördlichen Bereich des Plangebietes wird der weitere Verlauf des Heckenweges als Planstraßen B und B1 ausgebaut. Der vorgeschlagene Straßenquerschnitt erfolgt in der Form einer Mischverkehrsfläche mit einer Breite von ca. 3,5 bis 5,1 m. Am Ende der Planstraßen ist der Bau einer Wendemöglichkeit vorgesehen. Es gibt separate Aufstellflächen für Müllbehälter an der Sammelstrasse.

Im weiteren Verlauf der Planstraße A wird diese als gemischt genutzte Verkehrsfläche ohne seitliche Gehwegführung festgesetzt. Auf Grund der geringen Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten, die über diese neue Straße erschlossen werden können, wäre eine zusätzliche Flächenversiegelung zum Bau eines separaten Gehweges entlang der Straße nicht gerechtfertigt. Dieser Querschnitt entspricht im Übrigen auch den Ausbauquerschnitten der übrigen, vorhandenen, reinen Erschließungsstraßen.

Die Ausweisung des Fuß-/Radweges mit begleitenden Verkehrsgrünflächen in Verlängerung der Planstraße A verbindet das Plangebiet mit der ehemaligen BAB- Trasse und der Stadtmitte.

Westlich des Plangebietes führt unterirdisch der Engelbergbasistunnel der BAB A 81 vorbei. Die Überdeckung beträgt ca. 35 Meter. Die nach § 9, Abs. 1 FStrG erforderliche Bauverbotszone (40 m) dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Bundesfernstrassen. Aufgrund der Führung in Tunnellage sind keine Ablehnungspotentiale zu erwarten. Insoweit ist für das westlichste Baufenster im Plangebiet keine Befreiung erforderlich.

### **2.2.3. Ver- und Entsorgung**

Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgungseinrichtungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen weitestgehend vorhanden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Entwässerungssituation für die einzelnen Grundstücke sehr differenziert darstellt. Als Folge der unterschiedlichen Entstehungssituationen der einzelnen Baukörper sind neben privaten Kleinkläranlagen und Fäkaliengruben auch private Grundstücksentwässerungen über Nachbargrundstücke ohne direkten Anschluss an die angrenzende öffentliche Verkehrs- und Straßenfläche vorhanden.

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

Die Entwässerung des Gebiets soll im Trennsystem erfolgen. Zudem soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soweit als möglich zurückgehalten und versickert bzw. verzögert in den Regenwasserkanal abgeleitet werden. Zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, sind auf den Grundstücken beispielsweise Retentionszisternen mit einem separaten Speichervolumen oder vergleichbare Massnahmen vorzusehen. So kann das gespeicherte Wasser auch zur Gartenbewässerung und Grauwassernutzung herangenommen werden. Zur Sicherstellung der Leitungsführungen ist es teilweise notwendig auf privaten Grundstücksflächen entsprechende Leitungsrechte im Plan festzusetzen.

### **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 ÜBERGEORDNETER 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. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes werden Anpassungen in der Abgrenzung des bestehenden Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

### **3.2. Flächennutzungsplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Leonberg ist das Gebiet des „Krähwinkels“ überwiegend als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung ausgewiesen. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes werden Anpassungen der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Im Rahmen der weiteren Planung sind entsprechende Anträge auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Leonberg“ gestellt worden.

## **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 Wohnbaugebiete 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 sowie die das Wohnen nicht wesentlich störenden Handwerksbetriebe sind möglich. Auf Grund der exponierten Lage sowie der vorhandenen Topographie und aus städtebaulichen und verkehrlichen Gründen soll die Ansiedlung von Anlagen zu kirchlichen, kulturellen und sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen werden. Die Ausnahmen nach § 4 Baunutzungsverordnung können aufgrund des gewünschten Gebietscharakters 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 festgesetzt. Die zweigeschossige Bebauung soll jedoch durch eine Höhenbeschränkung dahingehend begrenzt werden, dass die Gebäude an der Bergseite lediglich eingeschossig, talseitig maximal dreigeschossig (davon 2 Vollgeschosse) 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 Höhenlagen begrenzte Bebauung vorsieht. Orientierend an der bestehenden Bebauung wird eine GRZ von 0,20 festgesetzt. Lediglich im Südwesten des Plangebiets, wo eine etwas dichtere Bebauung angrenzt oder bereits besteht, wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Mit den festgesetzten Werten sind bei eventuellem Abbruch und anschließendem Neubau in der Regel Bauwerke von gleicher Kubatur 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. Somit wird die Erhaltung des Durchgrünungscharakters und des bestehenden Siedlungstyps in Form einer „Gartenstadt“ sichergestellt.

### **4.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**

Die bestehende Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern soll durch die Neubebauung fortgeführt werden. 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 als Nebenanlagen nur Geschirrhütten zugelassen. Geschirrhütten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch auf den privaten Grünflächen (siehe landschaftsplanerische und städtebauliche Zielsetzung) 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 prinzipiell von oben, also über den Heckenweg und abgehende Stichstraßen erfolgt, sind die Garagen in der Regel diesen Erschließungswegen zugeordnet. Ausnahmen von diesem System stellen die neuen Bauflächen entlang der Planstraße A dar. Da sich diese Bauwerke in den ökologisch empfindlichen Hangfüßen befinden, sind diese zu überdecken und zu bepflanzen.

#### **4.5 Sonstige Planfestsetzungen**

Die Festsetzungen zur verkehrlichen Erschließung des Gebietes sind aus den einschlägigen Vorschriften und Empfehlungen abgeleitet. Aufgrund der bewegten Topographie bestehen erhöhte Anforderungen an die geplanten Erschließungsanlagen. Dies gilt auch für Regelungen zu Randeinfassungen zur Herstellung des Strassenkörpers sowie zur Begründung von Leitungs- und Fahrrechten.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

##### Naturschutz

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 naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eingriffsneutral betrachtet. Mit Eingriffen in den Naturhaushalt aufgrund des Bebauungsplanes ist hier i.d.R. nicht zu rechnen.

Der Grünordnungsplan kommt auf Basis der durchgeführten naturschutzrechtlichen 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 § 9 (1) Nr.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 Erhal-



tung, Pflege und Entwicklung der Biotope kann als Ausgleich geltend gemacht werden. Zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung siehe Umweltbericht.

### Artenschutz

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde eine Betroffenheit der naturschutzrechtlich bzw. -fachlich relevanten Arten Grünspecht, Haselmaus und Leguminosen-Dickkopffalter (*Erynnis tages*) festgestellt.

Zur Kompensation des Verlusts und der Beeinträchtigung von Lebensräumen wurden artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von 3,94 ha entwickelt.

Ziel ist die Entwicklung artenreicher, magerer Grünlandgesellschaften, in denen Wiesenameisen - die Hauptnahrung des Grünspechts - optimale Lebensbedingungen finden sowie die Neupflanzungen hochstämmiger Obstbäume zur langfristigen Erweiterung des Brutplatz-Angebots.

Die zu erwartenden Revierverluste der Vorwarnliste-Arten Goldammer und Star können durch Umsetzung o. g. Maßnahmen ebenfalls vollständig kompensiert werden. Ebenso gilt dies für den Verlust von Nahrungsflächen des nach nationalem Recht streng geschützten Mäusebusards.

Bezüglich der Haselmaus wird die Anpflanzung einer aus Hasel, Schlehe und Weißdorn zusammengesetzten Gebüschgruppe mit einer Fläche von ca. 10 x 5 m festgesetzt (M1).

Zur Kompensation des Habitatverlusts des Leguminosen-Dickkopffalters werden trockene, nährstoffarme und besonnte Rohbodenstandorte auf den Böschungen der neu anzulegenden Erschließungsstraße (Planstraße A) geschaffen (M1).

Bei sachgerechter Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert und damit die ökologische Funktion der jeweiligen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Eintreten von Verbotstatbeständen und die Notwendigkeit der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG sind somit nicht gegeben (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, Februar 2008).

Lfd Nr.	Gewannname	Flst. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	bisherige Nutzung	Geplante Maßnahme(n)
1	Golfplatz	2864	ca. 20.000	Rasenflächen (öffentliche Grünanlage)	Umstellung auf zweischürige Mahd mit Abräumen (kein Mulchen!) und ohne Düngung, eventuell auch düngungsfreie Beweidung, Besucherlenkung: Leinenzwang für Hunde, um Eutrophierung zu begrenzen.
2	Heumahd/ Lange Furche	1171	ca. 8.011	Grünland mit Streuobst	zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!), Obstwiese bereits genutztes Habitat
3	Heumahd/ Lange Furche	1275	ca. 4.911	Grünland (Retentionsfilterbecken)	zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!), Gebüsche entfernen, ggf. auch düngungsfreie Beweidung. Ziel: Magerrasenentwicklung
12	Wieslesweg	3172	ca. 1.519	Grünland, lückig Streuobst	Wiederaufnahme der Streuobstnutzung, zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!)
12	Wieslesweg	3173/1	ca. 1.192	Grünland, lückig Streuobst	Wiederaufnahme der Streuobstnutzung, zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!)

Lfd Nr.	Gewannname	Flst. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	bisherige Nutzung	Geplante Maßnahme(n)
12	Wieslesweg	3173/2	ca. 1.192	Grünland, lückig Streuobst	Wiederaufnahme der Streuobstnutzung, zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!)
13	Wieslesweg	3171	ca. 681	Grünland	Wiederaufnahme der Streuobstnutzung, ggf. Vorphlege zur Herstellung einer maschinell mähbaren Fläche, zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!)
14	Wieslesweg	3207	ca. 902	Grünland, lückig Streuobst	Pflanzung von 1 Reihe Streuobst (nur Hochstämme alter Kultursorten), zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!)
15	Wieslesweg	3185	ca. 1.004	Acker	zunächst Ausmagerung (s. u.); danach Ansaat einer artenreichen Glatthaferwiese <sup>1</sup> und Umstellung auf zweischürige Mahd mit Abräumen und ohne Düngung (kein Mulchen!); nach erfolgreicher Ausmagerung Pflanzung von Streuobst (nur Hochstämme alter Kultursorten) an den Parzellerrändern (Fläche muss maschinell mähbar bleiben)

Liste der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die oben beschriebenen Flächen befinden sich ausnahmslos im Eigentum der Stadt; einzelne Massnahmen haben bereits im Vorgriff (im Sine des Ökokontos) eine entsprechende ökologische Aufwertung durch Umstellung der Bewirtschaftung u.ä. erfahren. Die noch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Benehmen mit der Stadt Leonberg durchgeführt.

## 5. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Auf die Bestandteile der Abwägung wird verwiesen

## 6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 6.1 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt	ca. 3,8 ha
davon Verkehrsflächen	ca. 0,3 ha
Öff. Grünflächen inkl. Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur	
Inkl. Verkehrsgrünflächen	ca. 1,0 ha
private Grünflächen	ca. 0,7 ha
Wohnbauflächen	ca. 1,8 ha

<sup>1</sup> jedoch keine Standardmischungen, sondern nur regionaltypische Gesellschaften; („Heublume“ oder Bezug über <http://www.syringa-samen.de/pdf/blumenwiesen.pdf>)

## **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.

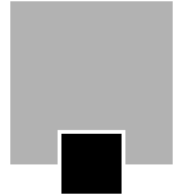
## **7. Fachgutachten**

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde u.a. eine artenfaunistische Untersuchung durch die Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung J. Trautner (Oktober 2007, ergänzt Februar 2008) erstellt, deren Ergebnisse ausschnittsweise im Umweltbericht (Februar 2008) dargestellt sind. Ausserdem wurde durch das Planungsbüro Prof. Schmid-Treiber-Partner ein Grünordnungsplan aufgestellt. Wichtige Ergebnisse sind ebenfalls im Umweltbericht zusammengefasst.

Kreis: Böblingen

Anlage 7 zu DS 2008 Nr. P 20/1ö

Stadt: Leonberg



# Begründung

zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan  
„KRÄHWINKEL-SÜD“

sowie nach §74 Landesbauordnung (LBO)

Aufgestellt:  
Ludwigsburg, den 29.09.2008

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 bzw. mit einer Begrünung 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, 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.
- Dachüberstände nur bis 0,7 m.

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

#### *Fassaden*

Aus gestalterischen Gründen sind Sichtmauerwerk und Holzverschalungen gestattet.

Aus gestalterischen Gründen (Fernwirkung etc.) sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und reflektierenden Baustoffen nur auf kleinen Teilflächen bis zu einer zusammenhängenden Fläche von 5 qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Verkleidungen von Dachaufbauten.

### 7.2 Geländegestaltung und Einfriedungen

Aufgrund der topographischen Situation und der Planungsziele sind Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Form von Zäunen, Mauern und Stützmauern bis 1,2 m Höhe zulässig, über 1,2 m an Grundstücksgrenzen nur ausnahmsweise zulässig und genehmigungspflichtig.

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 Gestaltung und Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Aus (landschafts-) gestalterischen Gründen sind für Zugänge, Zufahrten und private Stellplätze nur wasserdurchlässige Materialien zulässig.

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 (siehe angrenzende Plangebiete) sind deshalb je Wohneinheit 1,5 Stellplätze zwingend notwendig. Es ist immer auf die volle Zahl aufzurunden.

### **7.4 Versorgungsleitungen**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen, oberirdische Freileitungen sind demnach unzulässig. Nach § 68, Abs. 3, Satz 3 Telekommunikationsgesetz ist diese Vorgehensweise möglich, da im Rahmen einer Gesamtbaumassnahme vorgesehen.

Anlage 8 zu DS 2008 Nr. P 20/1ö.

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

**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:

16.02.2008/ 29.09.2008



## **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	1
1.2	Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	1
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>3</b>
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 .....	9
2.6	Schutzgut Landschaft .....	10
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
2.8	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	12
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	<b>13</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens.....	13
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens.....	13
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	13
4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	13
4.3	Schutzgut Boden.....	14
4.4	Schutzgut Landschaft .....	14
<b>5</b>	<b>Anderweitige Planungsalternativen</b> .....	<b>14</b>
5.1	Standortalternativen.....	14
5.2	Planungsalternativen .....	14
<b>6</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>15</b>
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	15
6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	15
6.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	15
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>16</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

#### Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Krähwinkel-Süd‘ liegt im westlichen Teil des ‚Ramtel‘ zwischen der Alten Autobahntrasse und dem Grünzug, der den Alten Golfplatz und den Bockberg räumlich verbindet. Er umschließt den Bereich von der nördlichen Stichstraße des Heckenweges und dem bestehenden Wohngebiet südwestlich des Bockberges in Verlängerung der Hirschberger Straße. Die Flächengröße beträgt 3,82 ha.

#### Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan ‚Krähwinkel-Süd‘ sieht ein allgemeines Wohngebiet (insgesamt 1,81 ha) mit einer Grundflächenzahl von 0,2 (Geschossflächenzahl 0,4) vor. Im südlichen Teil leiten drei Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,25 (Geschossflächenzahl 0,5) in die bestehende Bebauung an der Hirschberger Straße über. 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 11 Baugrundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern und zugehörigen Garagen.

Im Übergang zur Alten Autobahntrasse und am Fuß des südlichen Trockentälchens sind öffentliche und private Grünflächen vorgesehen. Am südlichen und östlichen Rand des Gebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Teil über die bestehenden Stichstraßen des Heckenweges. Der südliche Teil wird über eine neu zubauende Verlängerung des Heckenweges erschlossen. Die Erschließung der südlichsten drei Baugrundstücke erfolgt von Süden über die Hirschberger Straße.

#### Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,82 ha, davon

- überbaubare Grundstücksfläche (allgemeines Wohngebiet):	1,81 ha
- Private Grünflächen	0,74 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,32 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,89 ha
- <u>Öffentliche Grünfläche mit Verkehrsgrün</u>	<u>0,06 ha</u>
Summe	3,82 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.

### 1.2.2 Räumliche Vorgaben und Leitbilder

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Regionalplan (RP) der Region Stuttgart vom 22.07.1998</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Regionalplan ist der größte Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche ausgewiesen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Landschaftsrahmenplan Region Stuttgart, 1999</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsfunktionenkarte - Stand: 1995 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlung (der größte Teil des Gebietes)</li> <li>▪ Bereich hoher Bedeutung für Wasser und Wasserwirtschaft (der größte Teil des Gebietes)</li> <li>▪ Bereich sehr hoher Bedeutung für Klima und Luftreinhaltung (der größte Teil des Gebietes)</li> </ul> </li> <li>- Teil III des Landschaftsrahmenplans – Maßnahmenempfehlungen <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich zur Sicherung von Naturschutzfunktionen und extensiver (Alte Autobahntrasse – tangiert das Plangebiet nur randlich - sowie Grünzug im Osten zw. Altem Golfplatz und Bockberg)</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Biotopverbundsystem des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart (1987a)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ‚Ergänzungsfläche‘ - Ziele: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung, die Entwicklung und Pflege der vorhandenen Lebensräume und ihrer Habitatbausteine</li> <li>▪ 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).</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fortschreibung Flächennutzungsplan Leonberg 2020 (2006)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung als Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung</li> <li>- In Teilen als Grünfläche ausgewiesen (Hangfuß des Krähwinkels zur Alten Autobahntrasse hin sowie Flächen im Bereich des Trockentälchens im Süden des Gebietes)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Fortschreibung Landschaftsplan Leonberg 2006</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Leitfunktionen der angrenzenden Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alte Autobahntrasse: Kernfläche Erholung;</li> <li>▪ Ehemaliger Golfplatz: Ergänzungsfläche Erholung.</li> </ul> </li> <li>- Ausweisung als Fläche mit hohem Durchgrünungsgrad. Ziel ist die Sicherung der identitätsprägenden, durch Gehölzbestände intensiv durchgrüneten Siedlungsflächen von Leonberg.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Landschaftsschutzgebiet LSG ‚Leonberg‘</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nr. 1.15.082, Teilgebiet ‚Va‘, VO vom 23.04.1987</li> <li>- Magergrünland im Osten sowie strukturreiche Gehölzflächen im Süden des Plangebietes</li> </ul>

### 1.2.3 Fachplanungen

Folgende Fachgutachten wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt:

Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, J. Trautner (2007; ergänzt 2008):  
Bebauungsplanverfahren „Krähwinkel-Mitte und -Süd“ in Leonberg - Fachliche Belange des  
Artenschutzes und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Aspekten. Filderstadt

Grünordnungsplan des Büros Schmid-Treiber-Partner (2007).

## 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:

Öffentliche Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine öffentliche Erholungsfunktion nimmt nur der Wiesengrünzug zwischen Altem Golfplatz und Bockberg im Gebiet war. Der östlichen Rand des Plangebietes ist Teil dieses Grünzuges. Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich einzelne Freizeitgrundstücke mit Geräteschuppen. Ein ‚Trampelpfad‘ im nördlichen Trockentälchen stellt aktuell die einzige fußläufige Durchquerungsmöglichkeit des Gebietes dar.

Die Wertigkeit für die landschaftsgebundene Erholung ist somit in der Summe mittel.

#### 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 durch Verkehrslärm entstehen werden. Die Lärmemissionen während der Bauzeit sind zeitlich beschränkt und können deshalb als unerheblich eingestuft werden.

#### Erholungsnutzung

Vorhandene Wegeverbindungen sind von der Bebauung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion wird somit nicht gesehen.

#### 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. Eine Aufwertung erfolgt durch Neuschaffung einer zusätzlichen fußläufigen Wegeverbindung in Verlängerung des Heckenwegs, die die Alte Autobahntrasse mit dem ehemaligen Golfplatz verknüpft. Zudem wird der bisherige Pfad des ‚Römerwegles‘ am nördlichen Rand des Plangebietes durch Ausbau erheblich in seiner Funktion aufgewertet.

### **2.1.4 Ergebnis**

Das Planungsgebiet weist im Bestand eine mittlere Bedeutung für die Erholungsfunktion auf. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch das Vorhaben nicht. Durch die Neuschaffung einer fußläufigen Wegeverbindung wird die Funktion des Gebietes für die Erholung sogar noch aufgewertet.

## **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-Süd‘ prägen im nördlichen Teil Gärten mit mittelaltem bis altem, oft dichtem Baumbestand sowie Ziergärten mit geringem oder überwiegend fremdländischen Baumbestand. Der südliche Teil wird stark von der Topographie eines Geländeeinschnittes beeinflusst. Das Gebiet weist hier zum Teil terrassierte, steile Hänge auf. Die Vegetation ist von Obstgärten und, z.T. durchgewachsene Obstwiesen gekennzeichnet. Der westliche Teil wird von der Hangkante zur Alten Autobahntrasse geprägt, die mit Gehölzstrukturen und einem verbuschten Magerrasen bestanden ist. Der östliche Teil ist von einer ausgedehnten Magergrünlandfläche gekennzeichnet und Teil des Landschaftsschutzgebietes Leonberg. Im Nordosten ragt die nach §32 besonders geschützte Hecke am Heckenweg in das Planungsgebiet hinein.

#### Fauna

Vertiefende faunistische Untersuchungen führten 2007 zu folgenden Ergebnissen (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, 2007, ergänzt 2008):

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 41 Vogelarten nachgewiesen werden. Rote Liste-Arten sind nicht unter den nachgewiesenen Brutvögeln vertreten. Sämtliche der heimischen Vogelarten sind besonders geschützt. Streng geschützt ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit weiteren Richtlinien oder Verordnungen der als Brutvogel vorkommende Grünspecht (1 Revier im Bereich Süd), der in Baden-Württemberg nicht als gefährdet gilt. Als Nahrungsgast wurde der Mäusebussard sowie als Durchzügler der Schwarzmilan beobachtet. Eine gezielte Begehung zur Erfassung von Eulen erbrachte keine Nachweise im Untersuchungsraum.

Erwartungsgemäß wurden an mehreren Stellen mehrjährig nutzbare Vogel-Niststätten festgestellt. Niststätten seltener oder gefährdeter Arten sind nicht betroffen.

Die Bestandserfassung der Fledermausfauna erbrachte Nachweise für die Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die festgestellten Arten nutzen das Gebiet mehr oder weniger regelmäßig zur Nahrungssuche oder wurden teilweise nur überfliegend registriert. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus – die als häufigste Fledermaus Baden-Württembergs in den bestehenden Wohngebäuden des Heide- und Heckenweges Sommerquartiere benutzen dürfte - liegen Hinweise auf etwaige Quartiere (Wochenstuben oder Einzelquartiere) innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vor.

Hinsichtlich der streng geschützten, jedoch schwierig erfassbaren Haselmaus fand keine gezielte Erfassung statt, da von einem Vorkommen dieser in Baden-Württemberg weit verbreiteten Art ausgegangen wird.

Die Überprüfung auf mögliche Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter führte zu keinen Nachweisen, obwohl strukturell geeignete Biotope zumindest auf kleineren Flächen vorhanden sind (v. a. Brache am Südrand des Teilgebiets Mitte).

Aus naturschutzfachlicher Sicht relevant ist der Ei-Fund des landesweit auf der Vorwarnliste stehenden Leguminosen-Dickkopffalters (*Erynnis tages*).

Aus tierökologischer Sicht werden die Tierartenbestände im Vorhabensgebiet als örtlich bedeutsam gewertet (Stufe 6 des 9-stufigen Bewertungsrahmens von Kaule, 1991 - Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, 2007).

### 2.2.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Plangebiet durch den Verlust von Gärten der Wertstufe 2 bis 1,5 und von Obstgärten / Streuobstwiesen der Wertstufe 2 betroffen. Die Verlängerung, z.T. Verlegung des Heckenweges und der Bau von Garagen und Wohnhäusern im südlichen Bereich beeinträchtigt Obstwiesen und –gärten der Wertstufe 2, sowie das Magergrünland (Wertstufe 2,5). Die Teilüberbauung (1 Baugrundstück) des Wiesengrünzuges im Bereich des Heckenweges findet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes statt.

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 durch das Vorhaben wird jedoch nicht gesehen.

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

### 2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt wird die wertvolle, nach §32 NatSchG

B-W geschützte Hecke am Heckenweg gesichert. Ebenso vermeiden die Festsetzung der Privaten Grünflächen, der Baugrenzen, die vorhandene Gebäude weitgehend im Bestand festsetzen, sowie der zulässigen Grundflächenzahl eine erhebliche Beeinträchtigung der grünen Hangkante des Krähwinkels durch Überbauung.

Durch Reduzierung der Grundstücksfläche des innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegenden Baugrundstückes erfolgt eine Verminderung des Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet.

Die Festsetzung der südlichen Flächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll zu einer langfristigen ökologischen Aufwertung dieser Fläche beitragen (Flächen M1 / M2). Ebenso tragen die Pflanzgebote in den Privaten Grünflächen, dem bestehenden und geplanten Allgemeinen Wohngebiet zu einer Aufwertung für das Schutzgut Arten und Biotope bei.

Zu einer Kompensation trägt auch die Verlegung des Fußpfades aus dem Magerrasenlebensraum am Westrand des Gebietes auf die alte Autobahntrasse bei.

Als zusätzlicher planexterner Ausgleich ist die Aufwertung einer 0,6 ha großen artenarmen Rasenfläche durch Nutzungsexensivierung und ökologische Bewirtschaftung am alten Golfplatz vorgesehen.

Zu einer Vermeidung artenschutzrechtlicher Eingriffe werden die Entwicklung von Magerrasen auf den Böschungen der Erschließungsstraße (M1 - Kompensation des Habitatverlusts des Leguminosen-Dickkopffalters) sowie die Pflanzung einer aus Hasel, Schlehe und Weißdorn zusammengesetzten Gebüschgruppe (M1 - Förderung von Lebensräumen der Haselmaus) im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich werden Maßnahmen des Artenschutzes außerhalb des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 3,94 ha durchgeführt (vgl. Kap. 9.5.2 des Grünordnungsplans).

#### **2.2.4 Ergebnis**

Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut durch Lebensraumverlust verbunden. Aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen, grünordnerischen Festsetzungen zur Optimierung der Lebensräume sowie planinterner und –externer Kompensationsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch soweit vermindert und kompensiert werden, dass keine erheblichen Eingriffe verbleiben.

Bei sachgerechter Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz ist davon auszugehen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtert und damit die ökologische Funktion der jeweiligen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist somit nicht gegeben (Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung, 2008).

### **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 bedeckt<sup>1</sup>. An den Hängen ist Pelosol aus Fließerden ausgebildet.

---

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

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. 0,47 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 0,02 ha. Die Konfliktintensität ist hier als hoch einzustufen. Das Vorhaben ist mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden verbunden.

Demgegenüber sind baubedingte Auswirkungen wie Bodenverdichtungen nicht als erheblich anzusehen, da die Beeinträchtigungen nach Beendigung der Bauarbeiten wieder rückgängig gemacht 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, die teilweise Erdüberdeckung von Garagen sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Fußwege.

In sehr geringem Ausmaß trägt auch die externe Ausgleichsmaßnahme am Alten Golfplatz zu einer positiven Entwicklung einzelner Bodenfunktionen bei.

Als Ersatz für das verbleibende erhebliche Defizit werden folgende Maßnahmen eingestellt:

- Aufwertung von zusätzlich 0,3 ha artenarmer Wiese in Magerwiese mittlerer Standorte am Alten Golfplatz (M1).
- Umwandlung von ca. 0,1 ha Acker in Streuobst (Externe Maßnahme M15).

### **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.

In der Summe verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die naturschutzrechtlich mit Durchführung der Ersatzmaßnahmen kompensiert werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass kein erheblicher Eingriff verbleibt.

## **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 Kluftgrundwasserleiter 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 Geschütztheitsgrad des Grundwassers vor Schadstoffeintrag ist aufgrund der Bodeneigenschaften der Deckschichten (hohe Bedeutung der Filter- und Pufferfunktion der Böden) und der Hydrogeologie (geringe Absorptionsfähigkeit des Kluftgrundwasserleiters 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 Bestandwertigkeit 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 auf Fußwegen sowie die teilweise Erdüberdeckung der Garagen fördern.

#### **2.4.4 Ergebnis**

Durch Versiegelung in Folge von Bebauung wird die Fähigkeit dieser Flächen zur Grundwasserneubildung völlig verloren gehen.

Die festgesetzten Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in den Wasserhaushalt vermindern. Aufgrund einer nur geringen bis mittleren Grundwasserneubildungsfunktion im Gebiet wird der Eingriff für den Wasserhaushalt 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 der Bereich des Wiesengrünzuges zwischen dem Alten Golfplatz und dem Bockberg ist von Kaltluftentstehung geprägt und wurde demzufolge von Seitz<sup>2</sup>, 1993 als klimatischer Ausgleichsraum A63 beschrieben. Aufgrund von Lage und Topographie kann die betroffene Fläche jedoch nur einen geringen siedlungsklimatischen Bezug sowohl zum Plangebiet als auch zu sonstigen angrenzenden Siedlungsräumen entfalten.

Seitz 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 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**

Die geplante Versiegelung infolge von Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der lokalklimatischen Situation im Planungsgebiet. Sowohl die gering ausgeprägte Fähigkeit zum klimatischen Ausgleich (Kaltluftentstehung auf Teilfläche im Osten) als auch die lufthygienische Ausgleichsfunktion werden eingeschränkt.

Auf Grund der geringen Flächengröße des Planungsgebietes und insbesondere der überbaubaren Fläche lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes 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.

---

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

## 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-Süd‘ wird im Bereich des Heckenweges durch Gärten mit überwiegend älteren Baumbestand geprägt. Östlich kennzeichnet der Wiesengrünzug, der den Alten Golfplatz mit dem Bockberg verbindet, das Plangebiet. Den südlichen Teil charakterisiert ein strukturreiches Trockental, dessen prägender Geländeeinschnitt zur Alten Autobahntrasse räumlich überleitet. Am nördlichen Rand des Gebietes bildet ein Trockentälchen einen weiteren Geländeeinschnitt aus. Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschafts- und das Stadtbild ist somit hoch. Die Ausweisung des östlichen und südlichen Plangebietes als Teil des Landschaftsschutzgebietes Leonberg verdeutlicht diese Bedeutung.

Als Vorbelastung ist die bestehende lockere Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern zu nennen.

### 2.6.2 Auswirkungen durch das Vorhaben

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die geplante bauliche Ergänzung des landschaftsprägenden Krähwinkel-Westhanges, vor allem aber durch die Verlängerung des Heckenweges in den Bereich des Wiesengrünzuges sowie des angrenzenden Trockentales beeinträchtigt. Die baulichen Ergänzungen durch Garagen und Gebäude sind hier als hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu werten und führen auch zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes Leonberg.

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. Gegenüber der ursprünglichen Planung erfolgt im Grünzug zwischen Bockberg und Altem Golfplatz eine Reduzierung auf eine randlich gelegene Baumöglichkeit.

Eine Reduzierung der Bebauung erfolgt auch durch Festlegung einer niedrigen Grundflächenzahl, die nur eine lockere Einzelhausbebauung und bei Abriss von Bestandsgebäuden nur weitgehend gleich dimensionierte neue Baukörper zulässt. Grünordnerische Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelgehölzen auf Privaten Grünflächen sowie innerhalb der Wohnbauflächen sowie zur teilweisen Begrünung der Garagen sollen eine visuelle Einbindung der Baukörper gewährleisten.

In geringem Maß können die auch Maßnahmen in den Ausgleichsflächen M1 / M2 sowie der planexterne Ausgleich auf dem ehemaligen Golfplatz zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen.

### 2.6.4 Ergebnis

Das geplante Vorhaben führt zu einer erheblichen Überformung des für Leonberg prägenden Landschaftsbildes am Krähwinkel und im Bereich des Grünzuges zwischen Altem Golfplatz und Alter Autobahntrasse. Im östlichen und südlichen Plangebiet ist zudem das Landschaftsschutzgebiet Leonberg von der geplanten baulichen Nachverdichtung betroffen.

Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Vermeidung von Eingriffen in Hinblick auf eine behutsame 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"> <li>- Beeinträchtigung der Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung (Durchquerungsfunktion)</li> <li>- Lärmbelastung angrenzender Gebiete durch Ziel-, Quell- und Baustellenverkehr</li> <li>- Abfallentsorgung</li> </ul>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung</li> <li>- Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Tierarten</li> <li>- Lärm- und Abgasbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr</li> </ul>	<p>■</p> <p>■</p> <p>-</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung</li> <li>- Verlust von Bodenfunktionen durch Aufschüttungen und Abgrabungen</li> <li>- Baubedingter Eintrag von Schadstoffen</li> </ul>	<p>■</p> <p>-</p> <p>-</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und –verdichtung</li> </ul>	<p>-</p>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung</li> <li>- Schadstoffbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr sowie Baustellenverkehr</li> </ul>	<p>-</p> <p>-</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Landschaftsbildes durch Überbauung</li> </ul>	<p>■</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<p>-</p>
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<p>-</p>

Tab. 1: Übersicht über die Umweltauswirkungen und ihre Erheblichkeit:

- = erhebliche Auswirkungen,
- ▣ = erhebliche Auswirkungen, die durch Vermeidungs-/ Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können,
- = unerhebliche Auswirkungen

### **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 (Hangfuß des Krähwinkels) von Bebauung,
- Sicherung und Entwicklung vorhandenen Biotopstrukturen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2.
- Förderung des Magerrasenbestandes an der Böschung zur Alten Autobahntrasse durch Verlegung des Fußweges auf die Alte Autobahntrasse
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen in öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in Wohnbauflächen im Plangebiet, Überdeckung von Garagen,
- Ökologische Aufwertung einer externen Fläche am Ehemaligen Golfplatz von Rasen zu Magerwiese von 0,6 ha Fläche,
- Zur Kompensation des Verlusts und der Beeinträchtigung von Lebensräumen

geschützter Tierarten wurden externe vorgezogene Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzes mit einer Gesamtfläche von 3,94 ha entwickelt.

#### **4.3 Schutzgut Boden**

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

- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl sowie von Baugrenzen, die im Bestand nur geringe zusätzliche bauliche Erweiterungen und in den Neubaubereichen nur eine lockere bauliche Ergänzung zulassen.
- Flächensparende Dimensionierung der Breiten und Querschnitte der Erschließungsstraßen
- Verwendung teilversiegelter Beläge (Fußwege),
- Als Ersatz für das erhebliche Defizit werden folgende Maßnahmen eingestellt:
  - Aufwertung von zusätzlich 0,3 ha artenarmer Wiese in Magerwiese mittlerer Standorte am Alten Golfplatz (M1).
  - Umwandlung von ca. 0,1 ha Acker in Streuobst (Externe Maßnahme M15).

#### **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 Krähwinkel-Hangfußes)
- Landschaftsgerechte Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote in öffentlichen und privaten Grün- sowie Wohnbauflächen,
- Verwendung landschaftstypischer Baum- und Straucharten
- Überdeckung / Begrünung der Garagendächer

### **5 Anderweitige Planungsalternativen**

#### **5.1 Standortalternativen**

Das Vorhabensziel ist eine behutsame bauliche Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche bei gleichzeitiger städtebaulicher Ordnung eines bislang nicht über 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 und zum Grundwasser 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 Stadt spätestens 6 Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme überprüft.



## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan ‚Krähwinkel-Süd‘ sieht die bauliche Nachverdichtung des Krähwinkels auf einer 3,82 ha großen Fläche zwischen der Alten Autobahntrasse und dem Grünzug, der den Alten Golfplatz und den Bockberg räumlich verbindet. Der Geltungsbereich umschließt den Bereich von der nördlichen Stichstraße des Heckenweges im Norden und dem bestehenden Wohngebiet am Bockberg in Verlängerung der Hirschberger Straße im Süden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weitgehend über den Heckenweg und eine neu zu bauende Verlängerung des Heckenweges.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Ergänzung von 12 Einzel- und Doppelhäusern mit zugehörigen Garagen unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25. Ökologisch und landschaftlich sensible Bereiche am Krähwinkel-Hangfuß werden als öffentliche und private Grünflächen von einer Bebauung ausgeschlossen.

Ein erheblicher Eingriff ist insbesondere durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung von insgesamt 0,48 ha Fläche zu sehen. 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 und die Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter Tierarten (z.B. Grünspecht)
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- die visuelle Veränderung und Beeinträchtigung eines landschaftsprägenden, stark durchgrünten 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 (Krähwinkel-Hangfuß),
- Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl, die im Bestand keine wesentliche zusätzlichen baulichen Erweiterungen und in den Neubaubereichen nur eine lockere bauliche Einzelhausbebauung zulässt,
- Flächensparende Dimensionierung der Breiten und Querschnitte der Erschließungsstraßen
- Sicherung und Entwicklung vorhandenen Biotopstrukturen in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1 und M2.
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen in öffentlichen und privaten Grünflächen sowie in Wohnbauflächen im Plangebiet, teilweise Überdeckung / Begrünung von Garagen,
- Ökologische Aufwertung einer externen Fläche am Ehemaligen Golfplatz von Rasen zu Magerwiese von 0,6 ha Fläche,
- Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb (Böschungen für den Leguminosen-Dickkopffalters und Gebüschgruppe für die Haselmaus – planinterne Maßnahme M1) und außerhalb des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von 3,94.
- Verwendung teilversiegelter Beläge (Fußwege),
- Ersatz für das erhebliche Defizit im Bereich Boden durch folgende planexterne Maßnahmen: Aufwertung von zusätzlich 0,3 ha artenarmer Wiese in Magerwiese

mittlerer Standorte am Alten Golfplatz (M1) und Umwandlung von ca. 0,1 ha Acker in Streuobst (Externe Maßnahme M15).

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zusätzlichem externen Ausgleich die Eingriffe in die Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Klima, Wasser und Landschaftsbild / Erholung vollständig bzw. teilweise ausgeglichen werden. Erhebliche Kompensationsdefizite verbleiben nicht.

Unter Berücksichtigung der planinternen und -externen Kompensationsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegeben.

Für das Schutzgut Boden kann das erhebliche planinterne Defizit durch externe Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, so dass in der Summe keine erheblichen Eingriffe verbleiben.