

Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 26.01.2012

**Bebauungsplan „Ezach - Teil III “ mit Satzung
über örtliche Bauvorschriften Planbereich
03.07/5
in Leonberg-Eltingen**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Ver- und Entsorgung	5
2.3	Baugrund, Altlasten	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne	7
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	7
4	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	7
5	PLANERISCHE KONZEPTION	8
5.1	Gebäudetypen / Struktur	8
5.2	Gebäudehöhen / Dachformen	8
5.3	Erschließungskonzept	9
5.4	Abschätzung der Verkehrsmengen	9
5.5	Freiraumkonzept / Entwässerung	10
5.6	Energetisches Konzept	10
5.7	Lärmschutzmaßnahmen und Schutz vor Luftschadstoffen	11
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	13
6.4	Stellung der baulichen Anlagen	14
6.5	Flächen für Nebenanlagen	14
6.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	14
6.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
6.8	Verkehrsflächen	14
6.9	Flächen für Versorgungsanlagen	15
6.10	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, Ablagerungen	15
6.11	Öffentliche Grünflächen	15
6.12	Leitungsrechte	16
6.13	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	16
6.14	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	17
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	19
7.3	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	19
7.4	Einfriedungen	19
7.5	Stellplatzverpflichtung	20
7.6	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	20
8	UMWELTBELANGE	20

8.1	Umweltbericht	20
8.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	20
9	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	21
10	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	21
11	FACHGUTACHTEN	22
12	ANLAGEN	23

1 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Aufbauend auf den Ergebnissen der Stadtentwicklungsplanung 2020 und der Darstellung des Flächennutzungsplans „Leonberg 2020“ soll das Plangebiet „Ezach - Teil III“ als zentraler Standort für Wohnen westlich der Ortsmitte Eltingens und im unmittelbaren Umfeld zum Schopflochberg und der Glemsaue entwickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Erfordernis Rechnung getragen, die Darstellung des Flächennutzungsplans aus der vorbereitenden in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen und entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets „Ezach - Teil III“ zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Leonberg zu schaffen.

Der Neuausweisungsbedarf an Wohnbaufläche für die Kernstadt ist im Flächennutzungsplan mit 21,6 ha dargestellt. Das Plangebiet „Ezach – Teil III“ mit 7,52 ha deckt einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im Prognosezeitraum bis 2020.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes mit einem Angebot an vielfältigen Wohnformen zur Deckung der Wohnraumnachfrage in der Kernstadt,
- Städtebauliche Arrondierung und Weiterentwicklung der Quartiere Ezach I+II mit Ausbildung eines fließenden, grünen Siedlungsrandes als Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum,
- Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergärten) um dieses Angebot auch künftig zu sichern.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Ezach - Teil III“ befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die beiden nördlich und östlich gelegenen Wohngebiete „Ezach I“ und „Ezach II“. Südöstlich der Renninger Straße erstreckt sich das Leonberger Gewerbegebiet Hertich.

Das Plangebiet „Ezach - Teil III“ umfasst ca. 7,52 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Flurstück-Nr. 8868/1 im Anschluss an die Bestandsbebauung
- im Osten: durch Flurstück-Nr. 2916/1 im Anschluss an die Bestandsbebauung
- im Süden: durch den Glemstalradweg (Flurstück-Nr. 2974)
- im Westen: in Höhe des Heubacher Wegs in Richtung Süden mit Abstufung in Richtung Osten bis in Verlängerung der Geislinger Straße nach Süden

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann zur Ver- und Entsorgung grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Eine Erdgasversorgung kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden.

Bei Konkretisierung der Planung kann es teilweise zu Ergänzungen und Erneuerungen der vorhandenen Netze kommen.

2.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt gem. geltendem Wassergesetz im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und Straßenflächen soll über Filter- und Retentionsbecken verzögert in die Glems eingeleitet werden, ausgenommen des östlichen Abschnitts zwischen dem Kreisverkehr und Unterer Ezachweg.

Das Schmutzwasser aus dem westlichen Teilbereich des Plangebiet wird im Bereich des Wegs in Verlängerung der Geislinger Straße an drei Stellen an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser mündet in einen bestehenden Schmutzwasserkanal im Bereich des Glemstalradwegs, der in Richtung Westen entwässert. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets wird das getrennt abgeführte Schmutzwasser nach Süden an drei Stellen direkt in einen weiteren ebenfalls im Bereich des Glemstalradwegs verlaufenden Mischkanal eingeleitet, der auch in Richtung Westen entwässert.

2.3 Baugrund, Altlasten

2.3.1 Altlastenflächen

Innerhalb des Plangebiets liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten vor.

2.3.2 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart (Kampfmittelbeseitigungsdienst) eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. In verschiedenen bombardierten Bereichen konnte das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Verdachts wurden im Zeitraum vom 20.10.2008 bis zum 25.03.2009 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Sucharbeiten durchgeführt. Am 25.03.2009 wurde die Fläche abschließend bearbeitet und die Verdachtspunkte gemäß der übersandten Pläne bereinigt.

Nach den Messergebnissen und nach den Erfahrungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist auf der überprüften Fläche nicht mehr mit Kampfmitteln zu rechnen. Eine Gewähr für absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht übernommen werden.

2.3.3 Vorhandene Leitungen - Gussleitung DN 150

Die im Rahmen der Kampfmitteluntersuchung entdeckte alte Gussleitung DN 150 quert in westlicher Richtung südlich des Schopflochwegs das Plangebiet (Kartierung mit genauem Verlauf liegt nicht vor) und kann nach Recherche der Stadtwerke Leonberg entfernt werden, da diese außer Betrieb ist.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte Westteil als landwirtschaftliche Fläche (Bestand, Flurbilanzstufe II) dargestellt. Regionalplanerische Aussagen sind für das Plangebiet nicht vermerkt.

Die Flächen südlich des Glemstalradwegs sind als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet, PS 3.2.1 (G)) dargestellt.

Das Mittelzentrum Leonberg ist im Regionalplan als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die damit verbundene beabsichtigte Siedlungsdichte von 80 Einwohnern / ha wird im Plangebiet „Ezach – Teil III“ erreicht (siehe Kapitel 9 – städtebauliche Kennziffern).

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich ist im Süden ein schmaler, sich abstufer Streifen parallel zum Glemstalradweg als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der westliche Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche ist von der Genehmigung ausgenommen, soweit diese innerhalb des Landschaftsgebiets liegt („Glemswald“, VO v. 16.10.1995).

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan dargestellt, dass das Plangebiet „Ezach - Teil III“ über die Renninger Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden werden soll.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenabgrenzung wird im Sinne des Entwicklungsgebots im südlichen Bereich in ihrer Ausformung auf die zugrunde gelegte städtebauliche Konzeption angepasst. Diese sieht vor, das Plangebiet bis an den südlich verlaufenden Glemstalradweg heranzuziehen. Eine Erhöhung der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächengröße von 6,6 ha Bruttowohnbaufläche ergibt sich dadurch nicht.

Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt und mit einem Pflanzgebot belegt. Ziel ist es, eine offene Grünzone mit Wiesen, Hecken und Einzelgehölzen zur Randeingrünung des Wohngebiets zu entwickeln, die als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme im unmittelbar räumlich-funktionalen Kontext zu den Wohnbauflächen bzw. zum Eingriff stehen.

Im Nordwesten liegt ein Teilbereich (eine Grundstückstiefe) innerhalb der Flächen, die aufgrund des Landschaftsschutzgebiets von der Genehmigung ausgeschlossen sind. Aus städtebaulicher Sicht ist die einzeilige Bebauung - innerhalb des Landschaftsschutzgebietes - entlang der Erschließung vorgesehen, da dadurch eine Arrondierung des Ortsrandes durch die räumliche Einfassung des Straßenraumes mit Gebäuden gelingt. Darüber hinaus ist durch die beidseitige Bebauung entlang der Erschließung eine bessere Wirtschaftlichkeit gegeben. Für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wurden im Rahmen des Umweltberichtes Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den Fachbehörden festgelegt. Durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit den grünordnerischen Aufwertungsmaßnahmen sowie der zukünftigen Vernetzung von Grünbeständen wird der Zielsetzung zur Erhaltung des Landschaftsbildes sowie der Naherholungsflächen Rechnung getragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde festgestellt, dass in dem geplanten Umfang eine Befreiung von den Vorschriften der LSG-Verordnung seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Stuttgart in Aussicht gestellt werden kann. Diese für den Antragssteller kostenpflichtige Befreiung ist

im Zuge der Baugenehmigung für das jeweilige Bauvorhaben zu beantragen.

Auf dem zwischen Baugebiet und Schopflochberg liegenden Flurstücken Nr. 2868, Nr. 2874 und Nr. 2875 (jeweils Teilflächen, Gesamtfläche ca. 4187 qm) werden, wie mit dem RP Stuttgart abgestimmt, Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die seltenen Ackerwildkräuter und den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiets durchgeführt und vertraglich gesichert. Die Ackernutzung wird hier extensiviert und eine artenreiche Ackerwildkrautflora entwickelt.

Ebenso wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden aus raumordnerischen Gesichtspunkten dargelegt, dass bei der getroffenen Darstellung davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die angrenzenden Wohnquartiere sind über rechtskräftige Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Der Bebauungsplan „Ezach – Teil III“ überplant im Norden zum Teil den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ezach – Teil II“ vom 07.10.1983. Im Zuge der Weiterentwicklung der Quartiere Ezach Teil I+II wird die festgesetzte Fläche mit Pflanzzwang zu Wohnbaufläche umgewidmet.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Glemswald“ verläuft südlich des Glemstalradwegs. Im Bereich des Wegs in Verlängerung der Geislinger Straße verläuft nach Norden die Grenze des Landschaftsschutzgebiets bis an den heutigen Siedlungsrand und knickt dann wieder nach Westen in Richtung Schopflochberg ab.

Sowohl im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets (Wohnbaufläche) und im südöstlichen Teilbereich (Anschluss an die Renninger Straße, Grün- und Verkehrsfläche) ragt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ezach - Teil III“ in das Landschaftsschutzgebiet hinein (siehe hierzu auch Kapitel 3.2 Flächennutzungsplan). Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.4.2 Grundwasser- / Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

4 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

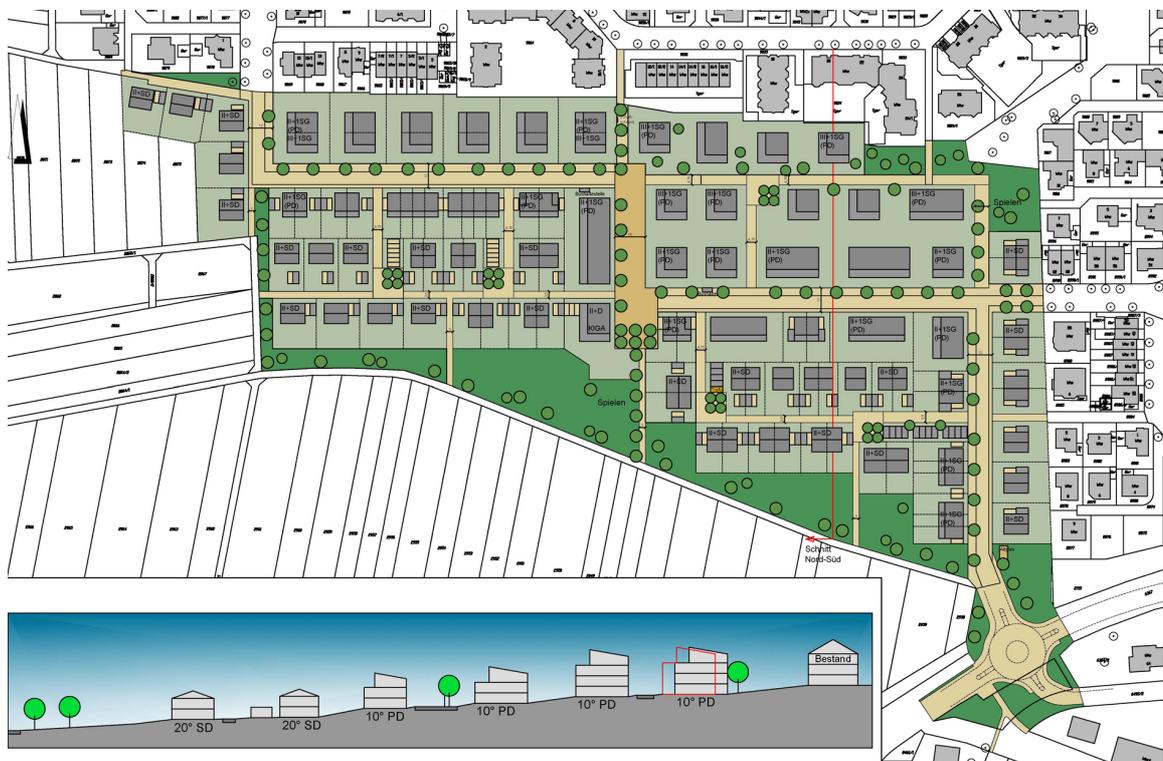
Bereits im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung 2020 wurden auf der Ebene der informellen Planung alternative Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung in Leonberg untersucht. Auf der Basis des Stadtentwicklungsplans 2020 wurden mit der nachfolgenden Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 die lokalisierten alternativen Flächenpotenziale einer abschließenden Prüfung zugeführt.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

Die zugrunde liegende Konzeption zur Bebauung des Plangebiets „Ezach - Teil III“ basiert auf dem Ergebnis eines konkurrierenden Gutachterverfahrens. Der daraus entwickelte Vorentwurf wurde im Jahr 2009 vom Planungsausschuss einhellig befürwortet. Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde dieser Vorentwurf entsprechend weiter ausformuliert. Im Folgenden wird die planerische Konzeption kurz erläutert.

5.1 Gebäudetypen / Struktur

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Aufgreifen und Fortführen des umliegenden Bestands vor. Diesem entsprechend befinden sich im Norden des Plangebiets die Mehrfamilienhäuser, in der Mitte die Reihen- und Doppelhäuser und am Ortsrand die lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern. Durch diese Abstufung gelingt ein fließender Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum, aufgrund der lockeren Bebauung am Ortsrand erfolgt zudem eine Verzahnung von Grünflächen und Hausgärten, so dass ein „grüner Saum“ entstehen kann.



5.2 Gebäudehöhen / Dachformen

In Anlehnung an das städtebauliche Ziel einen fließenden Übergang zum Landschaftsraum zu erzeugen, staffeln sich die Gebäudehöhen vom Norden nach Süden ab. Im Norden befinden sich Gebäude mit drei Geschossen und zusätzlichem Dach- / Staffelgeschoss, in der Mitte des Plangebiets Gebäude mit zwei Geschossen und zusätzlichem Dach- / Staffelgeschoss und an den Rändern im Westen, Süden und Osten Gebäude mit zwei Geschossen und flachgeneigtem Satteldach.

5.3 Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept sieht eine Anbindung an den unteren Ezachweg und die Geislinger Straße mit Durchfahrt zur Renninger Straße vor. Die fußläufige Durchquerung wird durch den Anschluss an die bestehenden Wege (unterer Ezachweg, Hittlinger Weg, Fußwege zur Aalener Straße, landwirtschaftliche Pflegewege) in Nord-Süd und Ost-West Richtung mit Fortführung zum Naturdenkmal Schopflochberg sowie Anbindung an die zentralen Einrichtungen Schule und Kindergärten sichergestellt. Die Straßenquerschnitte orientieren sich an den zugeteilten Funktionen (Wohnweg 3,5 m / Wohnstraße 4,75 m / Sammelstraße 12,0 m). Abweichend hiervon ist der zentrale Quartiersplatz entsprechend seiner Funktion mit einem großzügigeren Querschnitt von 15,0 m ausgestattet. Die Unterteilung in Fahrbahn, Grünstreifen und Gehweg erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung, im Bebauungsplan ist die Einteilung unverbindlich dargestellt. Zur Entlastung des Straßenraumes wurde ein erhöhter Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen / Wohneinheit festgesetzt, die errechnete Zahl ist auf die nächst höhere Zahl aufzurunden. Darüber hinaus sind öffentliche Stellplätze entlang der Haupterschließungsachsen für Besucher vorgesehen.

Das gewählte Erschließungskonzept mit Anschluss an die Geislinger Straße erlaubt es, die bestehende Buslinie 651 in das Plangebiet hinein zu verlängern, so dass in der Quartiersmitte eine zentrale Bushaltestelle vorgesehen werden kann.

5.4 Abschätzung der Verkehrsmengen

Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen wurde eine grobe Abschätzung vorgenommen (Stadtplanungsamt, Juli 2011). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Berechnungsgrundlage

Anzahl der Wohneinheiten * 2,5 Personen/Wohneinheit * 3 Wege/Tag = Verkehrsmenge/Tag
 $250 \text{ WE} * 2,5 \text{ P/WE} * 3 \text{ W/d} = 1875 \text{ Kfz/d}$

Nach grober Abschätzung der Verkehrsmengenverteilung von Ingenieurbüro Büro MAP Prof. Maurmaier + Partner, Kornwestheim ist mit einer $\frac{1}{4}$ zu $\frac{3}{4}$ - Verteilung auszugehen. Dies bedeutet, dass etwa 470 Fahrzeuge die Ausfahrt aus Ezach III nach Norden hin in Richtung Brennerstraße wählen und 1405 Fahrzeuge das Gebiet über die neue Anbindung an die Renninger Straße verlassen werden.

Die oben genannten Verkehrsdaten gehen von einer in der Regel üblichen Nutzung des Pkws aus. Das neue Baugebiet Ezach III wird jedoch über weite Teile des Tages eine halbstündige Anbindung sowohl an die Innenstadt als auch an den S-Bahnhof Leonberg durch den ÖPNV erhalten. Hinzu kommt die topografisch gesehene günstige Lage zur Innenstadt. Diese ist lediglich etwa 2 km entfernt und ohne Steigungen zu erreichen. Viele Fahrten des täglichen Bedarfs können von Ezach III daher durch Radfahrten oder gar Fußwege ersetzt werden.

Die oben dargestellten Kfz-Verkehrsmengen von 1875 Kfz/d sind daher als Obergrenze zu sehen.

Diese durch die Ansiedlung neu ins Straßennetz eingespeisten Verkehrsmengen bewegen sich in einer - für diese Gebietsgröße und Einwohnerdichte - üblichen Größenordnung. Die gewählten Querschnitte im Plangebiet Ezach III und die bestehenden Straßenquerschnitte in den angrenzenden Bestandsgebieten gewährleisten eine reibungsfreie Abwicklung. Entsprechend dem gängigen Regelwerk lassen die zusätzlichen Verkehrsmengen keine maßgeblichen Nutzungskonflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung erkennen.

5.5 Freiraumkonzept / Entwässerung

Der städtebauliche Entwurf sieht die Entstehung von drei Grünachsen vor. Diese verlaufen von Nord nach Süd jeweils entlang der geplanten Erschließungsstraßen bzw. Fußwege. Die Grünachsen werden durch Baumreihen entlang der Haupterschließungsachsen vernetzt. Der zentrale Quartiersplatz wird nach Süden bis zum Ortsrand verlängert. Dadurch öffnet sich dieser zur Landschaft hin und macht diese erlebbar. Die drei Grünachsen stellen einen Bezug zum Landschaftsraum her und führen diesen in das Quartier hinein. Die Ausgestaltung des Quartiersplatzes und des „grünen Saums“ am Ortsrand wird im Rahmen eines Grün- und Freiraumkonzepts im Detail gelöst.

Unter dem Gesichtspunkt eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Wasser wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt abgeführt und in Regenrückhaltebecken südlich der geplanten Bebauung eingeleitet. Von dort wird das Regenwasser verzögert in die Glems abgeleitet. Weitere Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers bilden die in Teilen festgesetzte Dachbegrünung sowie die Möglichkeit für Zisternen auf den privaten Grundstücken. Ergänzend zu den erforderlichen Retentions- und Filterbecken werden weitere Flächen im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet für die getrennte Ableitung des anfallenden Regenwassers benötigt. Diese außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind in der Planzeichnung informell dargestellt und sind im Besitz der Stadt Leonberg.

5.6 Energetisches Konzept

Aufgrund der Topografie, Exposition und Bebauungsdichte eignet sich das Gebiet in besonderer Weise zur Realisierung nachhaltiger und ressourcenschonender Energiekonzepte. Das städtebauliche Konzept greift diese Zielsetzung auf, die Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet. Dadurch wird eine aktive und passive Solarnutzung ermöglicht.

Die Möglichkeit eines Nahwärmekonzeptes mit zentraler Energieversorgung in verschiedenen Varianten wurde durch ein Ingenieurbüro (IBS, 2011) untersucht. Für eine Nahwärmeversorgung des Plangebiets ergeben sich demnach folgende Problempunkte:

- Die Stadt Leonberg ist nicht Eigentümer der Grundstücke.
- Die Stadt Leonberg verfügt über keine eigenen Stadtwerke, weshalb eine Nahwärmeversorgung an einen externen Betreiber vergeben werden müsste. Das ist sehr aufwendig und das Ergebnis offen.
- Das wirtschaftliche Risiko aufgrund der zeitlichen Entwicklung des Gebietes (Aufsiedelung) führt in der Kalkulation eines Betreibers i. d. R. zu höheren Wärmekosten als das Ergebnis der statischen Berechnung (Vollbesiedelung) widerspiegelt. Hinzu kommt eine mögliche Gewinnerwartung des Betreibers, die den Jahreskosten der Nahwärmeversorgungsvarianten noch zuzuschlagen wäre.
- Damit die Nahwärmeversorgungsvarianten kalkulierbar bleiben, müsste ein Anschluss- und Benutzungszwang festgeschrieben würde.
- Der wirtschaftliche Vorteil der Nahwärmeversorgungsvarianten könnte durch die Gewinnerwartungen eines Betreibers verringert oder sogar ins Gegenteil (Mehrkosten) verkehrt werden.
- Wäre ein größerer kommunaler Wärmeverbraucher in räumlicher Nähe vorhanden, hätte das die Vorteile, dass bereits zu Projektbeginn ein größerer Wärmeverbraucher vorhanden wäre und die dortige Infrastruktur (Heizraum und/oder Kesselanlage) genutzt werden könnte. Die Sophie-Scholl-Schule erfüllt diese Voraussetzung nicht (geringer Wärmeverbrauch 110 MWh/a) und sehr beengte räumliche Verhältnisse.

Aus diesen Gründen ist im Gebiet die Umsetzung eines zentralen Nahwärmekonzeptes nicht vorgesehen.

5.7 Lärmschutzmaßnahmen und Schutz vor Luftschadstoffen

Mit Blick auf mögliche Lärmschutzmaßnahmen wird im eingeholten Gutachten zu den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs dargelegt, dass an den geplanten Gebäuden maximal der Lärmpegelbereich II erreicht wird, so dass im gesamten Planungsgebiet keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [2] besteht. Die Dimensionierung baulicher (passiver) Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 [2] ist nicht abhängig von der Gebietsausweisung des Baugebietes, sondern von der Nutzung der einzelnen Räume eines schutzwürdigen Gebäudes. Eine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [2] bei Wohnnutzungen besteht ab Lärmpegelbereich III.

Bezogen auf die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] - Schallschutz im Städtebau- wird im Gutachten ausgeführt, dass *„der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 [1] für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) in nahezu dem gesamten Baugebiet in den Freibereichen eingehalten wird. Geringfügige Überschreitungen sind nur im Nahbereich der Renninger Straße zu verzeichnen. (...) Nachts sind im Plangebiet Pegelwerte von ca. 45 bis 50 dB(A) zu erwarten. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für den Zeitraum Nachts somit überschritten.“*

Bezüglich der Beurteilung der Ergebnisse ist darauf hinzuweisen, dass nach ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung auch Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (tags 60 dB (A), nachts 50 dB (A)) regelmäßig gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt wird.

Angesicht der Lage des Kreisverkehrs an der Renninger Straße zur Anbindung des geplanten Wohngebiets, die eine Unterbrechung eines Lärmschutzes entlang der Renninger Straße erfordert und somit die Wirksamkeit minimiert, und aufgrund der vorhandenen bis zu 10m hohen Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 8 wurde auf die Untersuchung ergänzender aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wälle verzichtet.“

Die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) werden nach dem vorliegenden Lärmgutachten nachts um bis zu 5 dB(A), tags im Nahbereich der Renninger Straße geringfügig überschritten. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden empfohlen, werden jedoch nicht festgesetzt, da die Orientierungswerte nicht zu verbindlichen Vorgaben verpflichten. Die Überschreitungen werden als noch zumutbar angesehen. Die Grenzwerte der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) werden eingehalten (max. Lärmpegelbereich II), so dass im gesamten Plangebiet keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht.

„Aufgrund der stets wahrnehmbaren Lärmeinwirkungen der Autobahn und der Störwirkung wird vom Lärmgutachter im gesamten Plangebiet der Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen, so dass auch bei geschlossenen Fenstern ein aus hygienischen Gründen erforderlicher Luftwechsel in den Schlafzimmern sichergestellt ist.“

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Renninger Straße hat einen Schutzanspruch gegenüber den Lärmeinwirkungen des Gewerbegebietes. Die geplante Bebauung des Wohngebietes Ezach III weist größere Abstände zum Gewerbegebiet auf, so dass mit eher geringeren Lärmeinwirkungen zu rechnen ist. Zudem dienen die als Mischgebiet (MI) oder eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesenen Flächen als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet (GE) und den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen. Nach der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im ein-

geschränkten Gewerbegebiet „nur nicht wesentlich störende Betriebe und Nutzungen zulässig, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären“.

Der Abstand von der geplanten Wohnbebauung zum Gewerbegebiet (GE) beträgt mindestens 170 m und zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nahezu 100 m.

Bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans zum Gewerbegebiet und angesichts der örtlichen Begebenheiten sind keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes durch Gewerbelärm zu erwarten.

Gemäß des eingeholten Gutachtens zur Luftschadstoffsituation wird eine Überschreitung festgesetzter Grenzwerte nicht festgestellt. Daher sind keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich.

Auf die beiden Gutachten wird verwiesen.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Um der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung zu tragen und einen der siedlungsstrukturellen Situation angemessenen Grundcharakter im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets bleibt damit gewahrt.

Es wird die Absicht verfolgt, am südwestlichen Ende des zentralen Platzes im Anschluss an die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz einen Kindergarten anzusiedeln. Dies entspricht der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Höhe baulicher Anlagen sowie die Grundflächenzahl festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Fixierung der Höhenentwicklung, die sich an den Rändern im Norden und Osten an der angrenzenden Bestandsbebauung orientiert und sich in Richtung Süden zum neuen Siedlungsrand hin abstuft, werden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Entsprechend der unterschiedlich zulässigen Dachformen werden spezifische Regelungen / Formulierungen getroffen, die somit eine eindeutige Bestimmung der TH und GH sichern.

Aufgrund der städtebaulich verfolgten Höhenabstufung zum südlichen Siedlungsrand werden drei Gebäudetypen fixiert: zweigeschossig mit Satteldach, zweigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss und dreigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss. Das führt dazu, dass im Norden im Übergang zum Siedlungsbestand die meisten geplanten Gebäude überwiegend niedriger sein werden, als die bestehende nördliche Bebauung. Lediglich im Bereich der Wohnhäuser Gmünder Straße 13 – 15/1 kann die maximale Gebäudehöhe der geplanten Gebäude die bestehende Bebauung um ca. 0,50 m überragen, weil die bestehenden Gebäude an der Gmünder Straße die maximal Gebäu-

dehöhe, die laut rechtskräftigem Bebauungsplan „Ezach, Teil II“ zulässig ist, nicht vollständig ausgenutzt haben.

Um die Nutzung von regenerativer Energie auf den Dächern zu ermöglichen, ohne den Ausnutzungsgrad zu beeinträchtigen, ist eine Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch Anlagen für regenerativen Energien bis zu 1,0m zulässig, sofern diese 1,0m von der äußeren Kante zurückversetzt sind.

Grundsätzlich kann die Höhenlage der EFH über die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen bestimmt werden. Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass sich die Höhenlage zur Haupterschließung orientiert.

In den Bereichen, in denen die Ermittlung der EFH aufgrund der Lage, Orientierung der Baufenster sowie der Topografie nur unzureichend über die angrenzenden Verkehrsflächen bestimmt werden kann, wird die EFH durch Planeintrag festgesetzt. Dies gilt sowohl für die im Norden des Plangebietes mit WA 6 gekennzeichneten Baufelder als auch für die Baufelder im Inneren des Plangebietes (WA 1), die über die kleineren Quartiersplätze von Süden her erschlossen werden. Aufgrund der Topografie, der Längsausdehnung der Baufenster und der gewünschten Flexibilität hinsichtlich der Bauweise ($a_1 =$ offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen von max. 20m) sind dort die Höhen der EFH entsprechend der Festsetzung je Gebäude zu interpolieren.

Zur Anpassung an die konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie zur Wahrung der notwendigen und beabsichtigten Flexibilität kann von der ermittelten bzw. von der durch Planeintrag fixierten EFH um bis zu +/- 0,3m abgewichen werden.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

In Anlehnung an die städtebaulichen Zielsetzungen wird die Grundflächenzahl im Plangebiet differenziert festgesetzt. Im WA 6 wird zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung und Auflockerung im Anschluss an die Bestandsbebauung von Ezach II eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Im WA 2 wird zur Sicherung einer lockeren Bebauung am Siedlungsrand eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In den übrigen Abschnitten (WA 1, WA 3 – WA 5) wird die Grundflächenzahl gemäß der Obergrenze nach §17 BauNVO mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Dichte in den mit WA 4 bis WA 6 gekennzeichneten Baufeldern (Mehrfamilienhäuser) zwischen der Haupterschließungsachse und der Bestandsbebauung im Norden wird vor dem Hintergrund der erforderlichen Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die abweichende Bestimmung getroffen, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf.

Im Umkehrschluss soll insbesondere an den Rändern im Süden und Westen im Übergang zum Landschaftsraum eine zu hohe Dichte vermieden werden, so dass die zulässige Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 auf 50 % begrenzt wird.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Um innerhalb des städtebaulichen Rahmens einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, wird grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt.

Mit der Darstellung von einzelnen, kleineren Baufenstern wird für die mit WA 4 bis WA 6 gekennzeichneten Baufelder zwischen der Haupterschließungsachse und der Bestandsbebauung im Norden gewährleistet, dass trotz der gewünschten Dichte und der offenen Bauweise eine angemessene städtebauliche Körnung und Offenheit entsteht.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Konzeption wird jedoch für die zweigeschossige Bebauung mit Satteldach (mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnete Bau-

felder) eine abweichende Bauweise (a_1) festgesetzt. Um im Übergang zum Landschaftsraum im Westen und Süden, aber auch zum östlich angrenzenden Bestandsgebiet eine aufgelockerte, offene Bebauung zu sichern, wird die maximale Gebäudelänge auf 20,0m festgesetzt.

Als Übergangs- bzw. Mittelzone wird gleichermaßen zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Konzeption für die mit WA 3 gekennzeichneten Baufelder südlich und westlich der Haupteerschließungsachse eine abweichende Bauweise festgesetzt (a_2), in der die maximale Gebäudelänge auf 24,0m festgesetzt wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) erfolgt im Wesentlichen über die Darstellung von Baugrenzen. Um den Straßenraum entlang der Haupteerschließungsachse stadträumlich zu fassen, werden dort Baulinien festgesetzt.

Um den individuellen Interessen und Wohnbedürfnissen sowie den zu Teilen eng gefassten Baufenstern Rechnung zu tragen, sind Balkone auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zum festgesetzten Maß von max. 2m zulässig, wenn die Summe aller Vorbauten (z.B. Balkone, Überdachungen, Erker) nicht 50% der zugehörigen Gebäudeseite beansprucht, max. jedoch 5m.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird zur Vermeidung von raumwirksamen bzw. -bildenden Strukturen bestimmt, dass untergeordnete Bauteile sowie Vorbauten (z.B. Überdachungen, Erker) nur ausnahmsweise die festgelegte Baugrenzen bzw. Baulinie überragen dürfen, jedoch nur bis zu einer max. Tiefe von 1,5m. Die Begrenzung des Längenausmaßes je Gebäudeseite gilt aber entsprechend der Festsetzungen zu Balkonen.

6.4 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption und weiteren Ausformung der Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Lage und Orientierung der Baufenster) wird die Gebäudehaupttrichtung / Hauptfirstrichtung festgesetzt. Dabei werden vor dem Aspekt der regenerativen Energienutzung die Gebäude weitgehend Nord-Süd ausgerichtet.

6.5 Flächen für Nebenanlagen

Um Störwirkungen auf das Landschaftsbild insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets, aber auch auf das Stadtbild bzw. den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird außerhalb der überbaubaren Flächen je Baugrundstück nur eine Nebenanlage bis zu 25cbm zugelassen.

6.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Unterbringung der Stellplätze unter Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität sind Stellplätze und Tiefgaragen im Geltungsbereich allgemein zulässig. Um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Tiefgaragen zu vermeiden, dürfen diese maximal 1,0m über die Geländeoberfläche hinausragen, sofern die Garagendecke entsprechend der getroffenen Festsetzung begrünt werden. Zur städtebaulichen Steuerung der Lage von Garagen (GA), Carports (Cp), Gemeinschaftsgaragen (GGA) und Gemeinschaftscarports (GCP) sind diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur Vermeidung einer auf die siedlungsstrukturelle Lage bezogenen unverhältnismäßigen Dichte / Ausnutzung der Wohngebäude in den gekennzeichneten Baufeldern WA 1 und WA 2-wird - ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche - die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei beschränkt. Dabei soll mit der maximal zulässigen zweiten Wohnung je Wohngebäude die Möglichkeit zur Unterbringung einer Einliegerwohnung planungsrechtlich abgesichert werden.

6.8 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung der Wohnbauflächen entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Hierarchisierung des Straßennetzes ergibt sich aus den unterschiedlich festgesetzten Straßenquerschnitten. Die Haupteerschließung weist einen Straßenquerschnitt von 12,0m auf. Die dargestellte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche entlang der Haupteerschließung ist unverbindlich. Darüber hinaus werden die Erschließungsschlaufen mit einem Straßenquerschnitt von 4,75m bzw. mit 3,5m festgesetzt. Die kleineren Quartiersplätze sind mit einer Größe von 15,0m auf 15,0m festgesetzt. Der zentrale Platz in der Mitte weist ein Flächenausmaß von 15,0m auf 94,0m auf. Die vier kleineren Straßenflächen / Wege, die das Plangebiet nach Süden an den Glemstalradweg anbinden, sind mit einem Querschnitt von 3,0m festgesetzt. Entsprechend der beabsichtigten Hierarchisierung der Straßenverkehrsflächen, werden die Flächen, die das Gebiet mit den bestehenden Wege außerhalb des Plangebiets verknüpfen und nicht mit Pkw befahrbar sind, als Fußwege bestimmt.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Sicherung einer geordneten verkehrlichen Anbindung der Stellplätze, Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen, Garagen, Gemeinschaftscarports und Carports werden im Plangebiet im Bereich der Platzflächen die Bereiche / Abschnitte gekennzeichnet, von denen ein Zu- und Abfahren auf die Grundstücksflächen nicht zulässig ist.

6.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Strom wird im Anschlussbereich an einen kleineren Quartiersplatz eine Fläche mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt. Diese Fläche hat ein Ausmaß von 2,5m auf 7,5m.

6.10 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser, Ablagerungen

Abfallbeseitigung

Zur Sicherung der Abfallbeseitigung im Quartier wird im Anschlussbereich an die Renninger Straße innerhalb einer öffentlichen Grünfläche der Standort für Wertstoffbehälter festgesetzt. Die Fläche weist ein Außenmaß von ca. 7,0 auf 8,0 m auf.

Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser

Die im Süden innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässigen Flächen zur Rückhaltung und Filterung von Niederschlagswasser dienen der Anlage von Regenrückhaltebecken, die das anfallende Regenwasser von Straßen-, Hof- und Dachflächen speichern, filtern und über eine dauerhafte und gedrosselte Entleerung der Glems zuführen. Die Zuleitung des Regenwassers erfolgt über ein getrenntes Leitungssystem.

6.11 Öffentliche Grünflächen

Zur qualifizierten Randeingrünung des Plangebiets werden insbesondere am westlichen und südlichen Siedlungsrand öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenflächen mit Gehölzen“ festgesetzt.

Die beiden im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dienen der Versorgung des neuen Quartiers mit Spielangeboten sowie der Freiflächennutzung. Die Flächen sind entsprechend der Zweckbestimmung zu gestalten. Die Fläche im Nordosten knüpft dabei unmittelbar an die vorhandenen Freiflächenangebote zwischen den beiden Quartieren „Ezach I“ und „Ezach II“ an und verlängert diese in das Plangebiet.

Der zweite Spielplatz liegt im Grünstreifen südlich des möglichen Standorts für den angedachten Quartierskindergarten und ist unmittelbar an den Weg vom zentralen Platz nach Süden zum Glemstalradweg angebunden.

Zur Ergänzung des Grünzugs zwischen den beiden Bestandsgebieten „Ezach I“ und „Ezach II“ als auch der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird eine zusätzliche öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die grünordnerische Gestaltung der Fläche wird über das Pflanzgebot PfG 6 geregelt (siehe Absatz 6.13).

6.12 Leitungsrechte

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufen vorhandene Telekommunikationsleitungen und Abwasserkanäle, entsprechend wird in der Planzeichnung ein 3,0m breiter Streifen festgesetzt, der mit einem Leitungsrecht zu belegen ist.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus werden im Bereich der Erschließungsschlaufen bei einer Fahrbahnbreite von 3,50m auf den privaten Grundstücken straßenbegleitend Flächen mit einer Tiefe von 2,0m festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu belegen sind, um den Anschluss der Wohnbauflächen an das Strom-, Kanal- und Entwässerungsnetz der Stadt Leonberg Flächen, aber auch die dauerhafte Betriebssicherheit, zu gewährleisten.

Ebenso werden südwestlich der zentralen Platzflächen in der Quartiersmitte Flächen festgesetzt, die auf einer Länge von 30,0m und einer Breite von 3,0m mit einem Leitungsrecht zu belegen sind.

Um künftig weitere Leitungen im Bereich der dargestellten Flächen einbringen zu können, wird das Leitungsrecht allgemein für Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen bestimmt.

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Leitungsrechte an externe Ver- und Entsorgungsträger (Dritte) übertragen werden können, sofern die Stadt Leonberg nicht selbst Leitungsträger ist.

6.13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Pflanzgebote

Zur planungsrechtlichen Sicherung der grünordnerischen Ziele (siehe Anlage zum Umweltbericht Kapitel 2 Darstellung Grünordnungsplan) werden zur Gliederung und Gestaltung des Plangebiets differenzierte Festsetzungen getroffen. Dies gilt insbesondere für die Ortsränder und die Verkehrsflächen. Die in der Planzeichnung durch Eintrag dargestellten Einzelpflanzgebote / Laubbäume liegen ausschließlich im Bereich der öffentlichen Flächen (PfG1, PfG 2 und PfG 4).

Zur qualifizierten grünordnerischen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiesenflächen mit Gehölzen“ im Übergang zur Tallage der Glems und zum Schopflochberg werden flächige Pflanzgebote (PfG 4 und PfG 5) festgesetzt, ebenso für die Zufahrts- / Eingangssituation am Kreisverkehr an der Renninger Straße (PfG 3).

Zur qualifizierten grünordnerischen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Nordosten wird das Pflanzgebot PfG 6 festgesetzt.

Über die Festsetzungen in den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen hinaus wird zur Aufwertung der Hausgärten (nicht überbaubare Grundstücksflächen) in Abhängigkeit der Grundstücksgröße ein Laubbaum je angefangene 400qm festgesetzt (Allgemeines Pflanzgebot) sowie ergänzende Festsetzungen zu den Einfriedungen in den örtlichen Bauvorschriften getroffen. Zusätzlich wird zur Randeingrünung im Nordwesten auf den privaten Grundstücksflächen ein flächiges Pflanzgebot mit Heckenstrukturen festgesetzt.

Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Minimierungsgebots (Schutzgut Klima, Wasser) wird für die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, dass Flach- und Pultdächer zu begrünen sind, um das anfallende Regenwasser möglichst im Plangebiet zu puffern und zu verdunsten. Dies gilt gleichermaßen für die Dächer von Garagen (Ga) und Carports (Cp) und Gemeinschaftsanlagen (GGa, GCp). Aus Gründen der Förderung von regenerativen Energien sind diesbezügliche Anlagen in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung zulässig.

Pflanzbindungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung einzelner Bestandsbäume im Nordwesten werden die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Einzelgehölze als Pflanzbindung festgesetzt. Diese können jedoch auf das Allgemeine Pflanzgebot je angefangene 400qm Grundstücksfläche angerechnet werden.

6.14 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt und das Schutzgut Boden werden am südlichen Rand des Plangebiets parallel zum Glemtalradweg und Glemsbach offene Regenrückhaltemulden sowie Entwässerungsgräben zur Glems angelegt. Die Mulden und Gräben werden naturnah gestaltet und dienen der anteiligen Versickerung, des verzögerten Wasserabflusses und der Entwicklung einer standortangepassten Vegetation.

Die im Hinblick auf das verbleibende Kompensationsdefizit bei den Schutzgütern Pflanzen (Ackerwildkräuter) und Boden durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes durch die Stadt Leonberg realisiert. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Leonberg entsprechend öffentlich-rechtliche Vereinbarungen treffen.

Auf dem zwischen Baugebiet und Schopflochberg liegenden Flurstücken Nr. 2868, Nr. 2874 und Nr. 2875 (jeweils Teilflächen, Gesamtfläche ca. 4187 qm) werden Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die seltenen Ackerwildkräuter und den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiets durchgeführt. Die Ackernutzung wird hier extensiviert und eine artenreiche Ackerwildkrautflora entwickelt.

Nach einer Monetarisierung des Ausgleichsdefizits für das Schutzgut Boden und einer Verrechnung mit dem Überschuss beim Biotopwert wird der Betrag von 30.195,- Euro dem Ökokonto der Stadt Leonberg zugeführt. Es ist beabsichtigt diesen Betrag als Teilbetrag der Gesamtkosten (diese betragen ca. 70.000,- Euro) des Umbaus des Fleischmühlenwehrs in eine Raue Rampe zu verwenden.

Mit der Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen sind alle erheblichen Eingriffe in

Natur und Landschaft ausgeglichen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Aus stadtgestalterischen Gründen soll eine möglichst homogene, identitätsstiftende und gleichzeitig ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft im Plangebiet realisiert werden. Dabei reagieren die zulässigen Dachformen und Dachneigungen auf die Topografie, die beabsichtigte städtebauliche Grundstruktur und die gewünschten differenzierten Wohnraumangebote.

An den Ränder im Westen, Süden und Osten des Plangebiets wird aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Struktur mit Einfamilien- und Doppelhäuser als Dachform das Satteldach festgesetzt. Um eine der räumlichen Situation entsprechend angemessene Maßstäblichkeit in der Höhenentwicklung am Siedlungsrand zu gewährleisten, wird die Neigung für die Satteldächer auf 15° bis 20° beschränkt. Die Farbe und das Material für die Satteldächer werden in Anlehnung an die umgebende Dachlandschaft bestimmt; zusätzlich sind in diesem Gebietsteil auch begrünte Satteldächer zulässig. Um die Zielsetzung einer ruhigen und homogenen Dachlandschaft zu stützen, wird ergänzend festgesetzt, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Dachform/-neigung, Dacheindeckung sowie der Hauptfirst der Satteldächer mittig anzuordnen ist. Gleichermaßen sind vor die genannten Zielsetzung Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Zwerchgiebel ausgeschlossen.

Das Verbot unbeschichteter Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink begründet sich aus der Festsetzung, das anfallenden Regenwasser im Trennsystem über die Retentions- und Filterbecken in die Glems als Vorfluter einzuleiten.

Angrenzend an die Bestandsbebauung im Norden sowie entlang der HAUPTerschließung werden im Inneren des Plangebiets Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung einer Dachbegrünung kann das anfallende Regenwasser gepuffert und weitgehend verdunstet werden. Dies dient der Minderung der Oberflächenwassermengen und der Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Gleichermaßen wird hiermit eine begrünte Dachlandschaft geschaffen, die im besonderem Maße auf die Nähe zu den Bestandsgebieten und dem landschaftlichen Umfeld des Glemstals und des Schopflochbergs reagiert. Darüber hinaus wird zur Sicherung einer ruhigen wie einheitlichen Dachlandschaft gerade auch entlang der Hauptstraße bestimmt, in welche Richtung das Pultdach fällt. Vor dem Hintergrund, dass das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden ist, wird diese Festsetzung so getroffen, dass sich das Pult nach Süden oder Westen hin öffnet und somit attraktive Wohnlagen entstehen (Süd- bzw. Westsicht).

Die Maßgabe der Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer trägt dem Ziel Rechnung, anfallendes Regenwasser möglichst im Plangebiet zu puffern und zu verdunsten. Die Dachbegrünung ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter A.13.2 geregelt. Aus Gründen der Förderung von regenerativen Energien sind Materialien und baulich notwendige Anlage diesbezüglich zulässig. Zur visuellen Einbindung der Anlagen von regenerativen Energien auf dem Dach in die umliegende Dachlandschaft wird die Festsetzung getroffen, dass die Anlagen einen Mindestabstand vom 1,0m zum Randabschluss des Daches einzuhalten haben.

Um die visuelle Wirkung von Carports und Garagen als raumbildende Nebenanlagen zu minimieren, sind nur Flach- und Pultdächer zulässig. Diese sind aus den zuvor genannten Gründen zu begrünen.

7.1.2 Fassadengestaltung

In Ergänzung zu den Festsetzungen zur Dachgestaltung werden im Plangebiet aufgrund der ansteigenden Topographie - insbesondere mit Blick auf die Fernwirkung- zur Wahrung eines ruhigen, der siedlungsstrukturellen Lage angemessenen Erscheinungsbilds polierte, Licht reflektierende bzw. spiegelnde Außenwandmaterialien, sofern sie nicht aus Glas sind (großflächige Fenster) und der Energiegewinnung bzw. der Energieeinsparung dienen, im Plangebiet ausgeschlossen.

7.1.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Im Hinblick auf eine städtebaulich zurückhaltende Gestaltung der sind die Standorte für bewegliche private Müll- und Abfallbehälter, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt und somit städtebaulich wirksam sind, in eingehausten Anlagen wie z.B. in Mülltonnenboxen oder -häuschen unterzubringen.

7.1.4 Gemeinschaftsanlagen

Im Hinblick auf die städtebauliche Wirksamkeit der Standorte der Gemeinschaftsgaragen (GGa) und -carports (GCp) im unmittelbaren Anschluss an die Verkehrsflächen sind diese einheitlich zu gestalten.

7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Minimierung von Störwirkungen auf das siedlungsstrukturelle Erscheinungsbild werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Entsprechend sind Werbeanlagen mit grellen Farben, wechselndem und bewegtem Licht, Videowände und Ähnliches unzulässig, gerade auch vor dem Hintergrund der angrenzenden Landschaftsräume Glemstal und Schopflochberg.

Darüber hinaus wird aus den oben angeführten Gründen die Anzahl für Außen- oder Parabolantennen auf eine je Gebäudeeinheit beschränkt und Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

7.3 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Bei unterbauten Flächen (Tiefgaragen) wird aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minimierung der Eingriffswirkung eine intensive Begrünung von Tiefgaragen eine Mindestaufbauhöhe für die Überdeckung bestimmt. Um eine ausreichende Begrünung bzw. gärtnerische Gestaltung der unterbauten Flächen zu sichern, wird der Flächenanteil für Wege, Terrassen, Spielplätze u.a. begrenzt.

7.4 Einfriedungen

Um die privaten Gartenbereiche von den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen räumlich und gestalterisch zu trennen, den Straßenraum zu gliedern und dennoch einen offenen Gebietscharakter zu wahren, sind lebende Einfriedungen als freiwachsende oder geschnittene Hecken und tote Einfriedungen eingegrünt mit heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.

Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zu den Einfriedungen der Aufwertung der Hausgärten.

7.5 Stellplatzverpflichtung

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Bewohner kann auf den jeweiligen Baugrundstücken selbst in ausreichendem Maße sichergestellt werden, indem von der Ermächtigung des § 74 Abs. 2 LBO Gebrauch gemacht wird und die erforderliche Stellplatzzahl je Wohnung auf 1,5 erhöht wird. Der Wert der nachzuweisenden Stellplätze muss entsprechend auf ganze Zahlen aufgerundet werden. Dies bedeutet, dass z.B. bei einem Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind, mit einer Einliegerwohnung drei.

7.6 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden darf unter Verwendung des Aushubmaterials die Höhenlage der Grundstücke nur bis zu 0,5m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet und abgegraben werden. Ergänzend wird für die mit WA 2 gekennzeichneten Baufelder festgesetzt, dass bis maximal zum Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufgeschüttet werden darf.

Die in der Planzeichnung am südlichen Siedlungsrand dargestellten Stützmauern auf öffentlicher Grünfläche dienen der Geländegestaltung. Die Höhe dieser Stützmauern ist in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen. Aus stadtgestalterischen Gründen wird die maximale Höhe der Stützmauern begrenzt. Über das festgesetzte Maß hinausgehende Höhenunterschiede sind dann durch Böschungen mit einem angemessenen Steigungsverhältnis auszugleichen. Ergänzend wird für das nach Süden hin abfallende Gelände auf den privaten Grundstücksflächen im Anschluss an die öffentliche Grünfläche eine Böschungsbreite von 3,0m und maximalen Steigungsverhältnis festgesetzt.

Gleichermaßen werden Regelungen zur maximalen Höhe von Stützmauern und zur Ausgestaltung der Böschungen für den Ausgleich von Geländeversprüngen auf privaten Grundstücken getroffen.

Zum Nachweis der Einhaltung ist der natürliche wie geplante Geländeverlauf in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den vollständigen Umweltbericht vom 26.01.2012 in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

8.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die Darstellungen des Grünordnungsplans vom 26.01.2012 als Anlage zum Umweltbericht wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans)

Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 7,52 ha mit folgender Verteilung auf (Werte gerundet) :

Allgemeine Wohngebiete	ca. 4,81 ha	ca. 64,0%
Verkehrsflächen	ca. 1,55 ha	ca. 20,6%
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,15 ha	ca. 15,3%
Versorgungsflächen	ca. 0,01 ha	ca. 0,1%

Größe Plangebiet	ca. 7,52 ha	100,0%
------------------	-------------	--------

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird überschlägig auf ca. 250 geschätzt. Bei einer Belegungsdichte von ca. 2,1 – 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine geschätzte Einwohnerzahl von ca. 525 - 625 Einwohnern für das Plangebiet. Dies entspricht einer beabsichtigten Dichte von ca. 80 – 85 Einwohnern / ha.

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans „Ezach - Teil III“ sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen und die neuen Erschließungsanlagen herzustellen. Mit den Grundstückseigentümern wurden hierzu städtebauliche Verträge abgeschlossen, in denen sich die Eigentümer zur Übernahme der Verfahrenskosten (Bebauungsplan, Gutachten, Bodenordnung) sowie zur Mitwirkung im Umlegungsverfahren und beim Abschluss eines Erschließungsvertrags verpflichten. Die Weiterführung dieser Verfahren erfolgt nach öffentlicher Auslegung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Vor dem Satzungsbeschluss sind mit den Grundstückseigentümern Umlegungsvereinbarungen zur Neuordnung des Gebiets und Kostentragungsvereinbarungen bezüglich der Übernahme der anteiligen Erschließungskosten abzuschließen.

Die südlich des Plangebiets befindlichen Flächen zur Retention und zur Ableitung des Regenwasser in die Glems sind im Eigentum der Stadt Leonberg.

Aufgrund der geschlossenen Vorverträge mit den Grundstückseigentümern wird nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes „Ezach - Teil III“, Planbereich Nr. 03.07/5 mit einer zeitnahen Entwicklung des Plangebiets gerechnet.

11 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Gutachten erstellt:

- **Artenschutzrechtliche Bewertung** (Artenschutz)
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 09/2008;
- **Kartierung der Feldlerche Frühjahr 2009 Bereich Ezach**
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 07/2009

Aktualisierung Kartierung der Feldlerche (Lerchenuntersuchung)
Stadtplanungsamt Leonberg,
Abteilung für Stadtentwicklung und Umweltplanung, S. Rosenbauer
Leonberg, 05/2011

- **Kartierung von Ackerwildkräutern im Bereich Ezach**
BÖP - Büro für Ökologie und Planung, S. Rosenbauer
Backnang, 07/2009

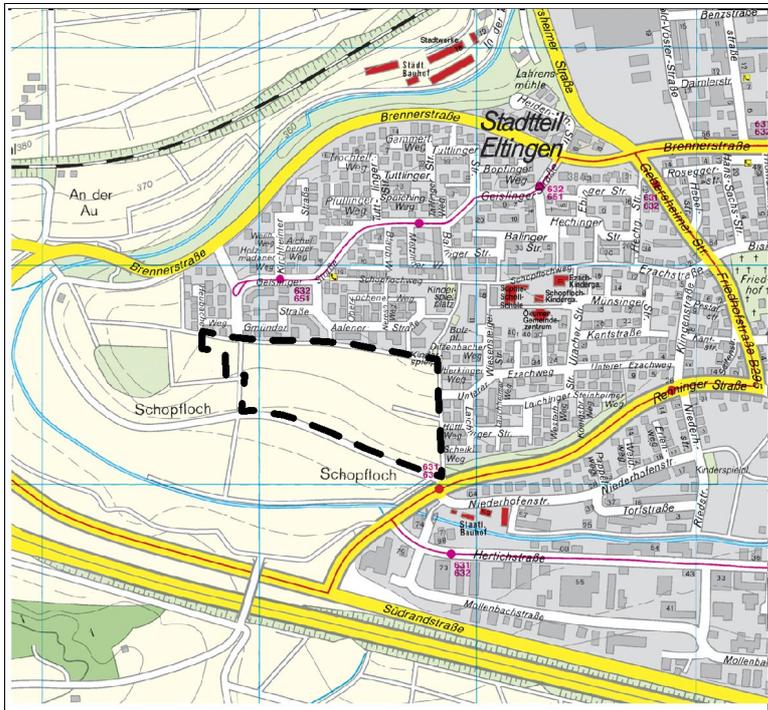
Aktualisierung Kartierung von Ackerwildkräutern (Ackerwildkrautuntersuchung)
Stadtplanungsamt Leonberg,
Abteilung für Stadtentwicklung und Umweltplanung, S. Rosenbauer
Leonberg, 05/2011

- **Ingenieurgeologisches Gutachten**
Büro für angewandte Geowissenschaften,
Dr. Gerweck, S. Potthoff
Tübingen, 11/2008
- **Untersuchung zur Bestimmung von Durchlässigkeiten und Porenvolumen**
Klinger und Partner,
Ingenieurbüro für Bauwesen und Umwelttechnik GmbH
Stuttgart, 05/2010
- **Lärmschutz**
ISIS - M. Spinner,
Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz,
Riedlingen, 07/2011 / Ergänzung 01/2012
- **Untersuchung der Luftschadstoffsituation
im Gebiet Ezach III im Prognosejahr 2020**
Büro für technische Messungen, Dr. Ing. H. Gross
Filderstadt - Bernhausen, 06/2011
- **Untersuchung zur Energiekonzeption für das Gebiet Ezach III**
IBS Ingenieurbüro Schuler GmbH, Energie und Gebäudetechnik
Bietigheim-Bissingen, 12/2011

12 ANLAGEN

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ezach - Teil III “ vom 26.01.2012;
Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
in Zusammenarbeit mit Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Grünordnungsplan vom 26.01.2012;
Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung
in Zusammenarbeit mit Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

Leonberg, 26.01.2012 / 26.04.2012, Stadtplanungsamt S. Erden, J. Köppe, T. Meigel
in Zusammenarbeit
mit Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart



Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

**UMWELTBERICHT nach § 2a BauGB
als gesonderter Teil der Begründung
Stand 26.01.2012**

**Bebauungsplan „Ezach - Teil III“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 03.07/5, in Leonberg-Eltingen**

INHALTSVERZEICHNIS

1 VORBEMERKUNG.....	3
2 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.1 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	3
2.2 Lage des Plangebiets.....	4
2.3 Inhalte der Planung.....	4
3 DARSTELLUNG DER FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES.....	4
3.1 Gesetzliche Grundlage der einschlägigen Fachgesetze.....	4
3.2 Aussagen von umweltbezogenen Plänen und Programmen.....	6
4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE.....	7
4.1 Schutzgut Mensch.....	8
4.2 Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere.....	9
4.3 Schutzgut Boden.....	10
4.4 Schutzgut Wasser.....	12
4.5 Schutzgüter Klima und Luft.....	12
4.6 Schutzgüter Landschafts- und Stadtbild.....	13
4.7 Kultur- und Sachgüter.....	14
4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	14
5 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG.....	14
5.1 Bau- und anlagebedingte Wirkungen.....	14
5.2 Betriebsbedingte Wirkungen.....	14
5.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	15
5.4 Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	16
5.5 Übereinstimmung mit umweltbezogenen Gesetzen, Plänen und Programmen.....	16
6 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN.....	17
6.1 Natur und Landschaft (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung).....	17
6.2 Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	23
6.3 Klimaschutz.....	23
6.4 Sachgüter und kulturelles Erbe.....	23
6.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	23
6.6 Verbleibende, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen.....	24
7 GEPRÜFTE PLANUNGALTERNATIVEN.....	25
7.1 Vorauswahl der geprüften sinnvollen Alternativen.....	25
7.2 Vergleichende Alternativenbewertung und Begründung der Auswahl.....	25
8 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG.....	25
8.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	25
8.2 Methodische Sachverhalte.....	26
8.3 Unzureichende Kenntnisse (z. B. Wirkungsgefüge).....	26
9 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	27
9.1 Überwachung durch die Gemeinde.....	27
9.2 Überwachung durch Fachbehörden.....	28
10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	28
10.1 Materialien	30

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt (§ 2a BauGB). Der Umweltbericht ist der unverzichtbare Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Er bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben und mit Auslegung des Bauleitplanentwurfes vorzulegen ist.

2 ZIELE UND INHALTE DER PLANUNG

2.1 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes mit einem Angebot an vielfältigen Wohnformen zur Deckung der Wohnraumnachfrage in der Kernstadt,
- Städtebauliche Arrondierung und Weiterentwicklung der Quartiere Ezach I + II mit Ausbildung eines fließenden, grünen Siedlungsrandes als Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum,
- Auslastung der bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergärten) um dieses Angebot auch künftig zu sichern.



Bebauungsplanentwurf Ezach - Teil III (Stand: Dezember 2011)

2.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Eltingen zwischen dem Schopflochberg und der Renninger Straße (B 295) und ergänzt die vorhandene Wohnbebauung Ezach I und II nach Süden bis zum Glemstalweg (siehe Übersichtskarte Kap. 4). Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb der Glemsaue und der natürlichen Überschwemmungsflächen. Kleinere Randflächen im Nordwesten und im Südosten greifen in das bestehende Landschaftsschutzgebiet Glemswald hinein. Die Größe des Plangebiets „Ezach - Teil III“ umfasst rund 7,5 ha.

2.3 Inhalte der Planung

Geplant wird ein allgemeines Wohngebiet mit Hausgruppen, Doppel- und Einzelhäusern. Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) im Gebiet liegt zwischen 0,3 und 0,4.

In den Bauzellen WA1, WA2 und WA3 darf die GRZ für Garagen, Stellplätze, Zufahrten sowie für untergeordnete Nebenanlagen maximal um bis zu 50% überschritten werden. In den Bauzellen WA4, WA5 und WA6 darf die zulässige Grundfläche durch Überschreitung maximal eine GRZ von 0,8 erreichen.

Zur Haupterschließung des Baugebietes ist ein neuer Kreisverkehr an der Renninger Straße vorgesehen. Das Wohngebiet wird weiterhin an die bestehende Geislinger Straße und den Unteren Ezacher Weg angebunden.

Das Baugebiet wird im Süden durch öffentliche Grün- und Pflanzflächen eingebettet und entlang des Glemstalweges eingegrünt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen im Baugebiet wird getrennt gefasst und über Kanäle in die offenen Filter- und Retentionsbereiche (RRB) in den Grünflächen am südlichen Gebietsrand geleitet. Darüber hinaus wird das unbelastete Wasser südlich des Glemstalwegs in einem weiteren Rückhaltebecken gesammelt bzw. über zwei getrennte Entwässerungsgräben der Glems zugeleitet. Diese Retentionsanlagen befinden sich zwar außerhalb des Plangeltungsbereiches, sind aber Bestandteil des Planvorhabens und damit der Umweltprüfung.

3 DARSTELLUNG DER FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Gesetzliche Grundlage der einschlägigen Fachgesetze

Hinsichtlich der geplanten Bebauung sind mit besonderem Augenmerk folgende Anforderungen aus Fachgesetzen zu beachten und im Rahmen der B-Planaufstellung zu beantworten:

Boden

- § 1a (2) BauGB: Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

→ beantwortet in Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Planentwurf

Wasser

- § 45b (3) WG: Versickerung, oberirdische Einleitung von Niederschlagswasser aus bebauten Gebieten

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schad-

los möglich ist. Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn eine schädliche Verunreinigung eines Gewässers oder sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu erwarten ist.

→ beantwortet im B-Planentwurf (Retention von Niederschlagswasser)

Arten und Biotope ▪ § 30 BNatSchG, §32 NatSchG: *Besonders geschützte Biotope*

- FFH-Richtlinie Anhang IV: *streng geschützte Arten, (z.B. Fledermäuse, Reptilien, Amphibien)*
- Vogelschutzrichtlinie: *besonders geschützte Arten, (z.B. sämtliche in Europa wild lebende Vogelarten incl. deren Eier, Nester)*
- § 19 BNatSchG: *Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen*
- § 44 BNatSchG: *Verbotstatbestände*

→ *Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Kartierung von Ackerwildkräutern, Untersuchung von Feldlerchenvorkommen wurden durchgeführt (böp 2009 und 2011) und in Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Planentwurf beantwortet*

Naturschutz, Landschaftspflege, Landschafts- / Ortsbild

- §1 (1) bis (6) BNatSchG: *Ziele und Grundsätze*
- *Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sind zu erhalten und neu zu schaffen.*
- *Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.*
- *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.*
- *Zur Erholung geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*
- *Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch Schutz und schonende Nutzung der Naturgüter.*
- *Erhalt von Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten, Entwicklung von sich selbst regulierenden Ökosystemen.*
- *Sicherung der biologischen Vielfalt.*
- *Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft auf Dauer.*

→ beantwortet in Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Planentwurf

Lärm, Luft

- DIN 18005 (Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau)
- 16. BImSchV (Verkehrslärm)
- 39. BImSchV (Luftschadstoffe)
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Erhaltung bestmöglicher Luftqualität)

→ beantwortet in Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Planentwurf

3.2 Aussagen von umweltbezogenen Plänen und Programmen

Stadtentwicklungsplan STEP 2020 Leonberg mit ökologischem Fachbeitrag

Planungsbezogene Umweltqualitätsziele (Auswahl):

- Gliederung der Kernstadt Leonbergs durch ein Grünflächennetz; Grün- und Freiflächen, die über Grünzüge und -verbindungen an die freie Landschaft anknüpfen.
- Erhaltung und Neuentwicklung hochwertiger landschaftstypischer Ortsränder; Ortsränder, die harmonisch durch Grünstrukturen in die Landschaft eingebunden sind.
- Entwicklung von Bauflächenpotenzialen am Siedlungsrand, spez. Bereich Ezach:
 - Flächenpotenziale zur gestalterischen Einbindung des bisher abrupt endenden Siedlungsrandes,
 - Entwicklung des Naherholungsraums zwischen Glems, Schopflochberg und Siedlungskörper,
 - Verzahnung der Siedlung mit der Landschaft,
 - Berücksichtigung der Emissionsproblematik durch die südlich verlaufende Verkehrsinfrastruktur
- Vernetzung: Anbindung an die Stadtmitte. Der vorhandene Glemstalradweg muss in seiner Funktion gestärkt und weiterentwickelt werden

Flächennutzungsplan (FNP) „Leonberg 2020“

Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zusätzlich ist im Süden ein schmaler, sich abstufer Streifen parallel zum Glemstalradweg als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Bei der Genehmigung der Wohnbaufläche Ezach - Teil III im Flächennutzungsplan wurde die Teilfläche westlich des Feldweges Nr. 2878/1, die Teil des Landschaftsschutzgebiets ist, von der Genehmigung ausgeschlossen (gem. Erlass vom 06.07.2000) und im FNP gekennzeichnet.

Landschaftsplan LP (Fortschreibung 2005)

Der Planbereich befindet sich im Landschaftsraum „Offenlandschaft – Übergang Hecken-/ Korngäu“ und wird dort der „Siedlungslandschaft Kernstadt“ zugeordnet. Die Leitziele für die „Siedlungslandschaft Kernstadt“ lauten:

- Förderung stadtökologischer und stadträumlicher Qualitäten, d.h., Aufbau und Gestaltung eines attraktiven Grünflächennetzes, Sicherung von Bereichen mit einer besonderen Bedeutung für das Siedlungsklima, Berücksichtigung vorhandener Stadtbiotope;
- Lenkung der Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Anforderungen in sensiblen Landschaftsteilen (Glemsaue, Keupertrauf);
- Gestaltung attraktiver Siedlungsränder;

Die konkreten Hinweise im LP für die Grünordnungsplanung zum Baugebiet Ezach - Teil III (Baugebiet lfd. Nr. Ks-A-15) lauten:

- Ortsrandgestaltung erforderlich;
- Gestaltung vor allem in Richtung Schopflochberg notwendig;
- Wegeverbindung vom Ezach in den neuen Glemsauenpark entwickeln;
- Ausgleich im Ausgleichsraum A5 Glemstal, Bereich Eltingen;

Klimaökologische Analyse (Ökoplana, 1993)

Die Planungsempfehlungen für das vorhandene Wohngebiet Ezach und mögliche Baugrunderweiterungen (Ezach - Teil III) lauten:

- die Luftventilationseffekte über die westlich angrenzenden Gäuflächen müssen aufrecht erhalten werden;
- im Gewann Schopfloch muss von einer weiteren Bebauung abgeraten werden;
- aus klimaökologischer Sicht wäre südlich der Gmünder Straße und der Aalener Straße eine begrenzte Erweiterung von ca. 60-70 m Tiefe vertretbar (2 Bauzeilen);
- der Bereich zwischen verlängerter Geislinger Straße und Schopflochberg sollte jedoch von Bebauung freigehalten werden;
- die Gebäudehöhen sollten zur Talauie hin abfallen und maximal ein Vollgeschoss plus Dachgeschoss erreichen;
- es sollte keine verdichtete Bebauung erfolgen.

Lärmaktionsplan Leonberg (2009)

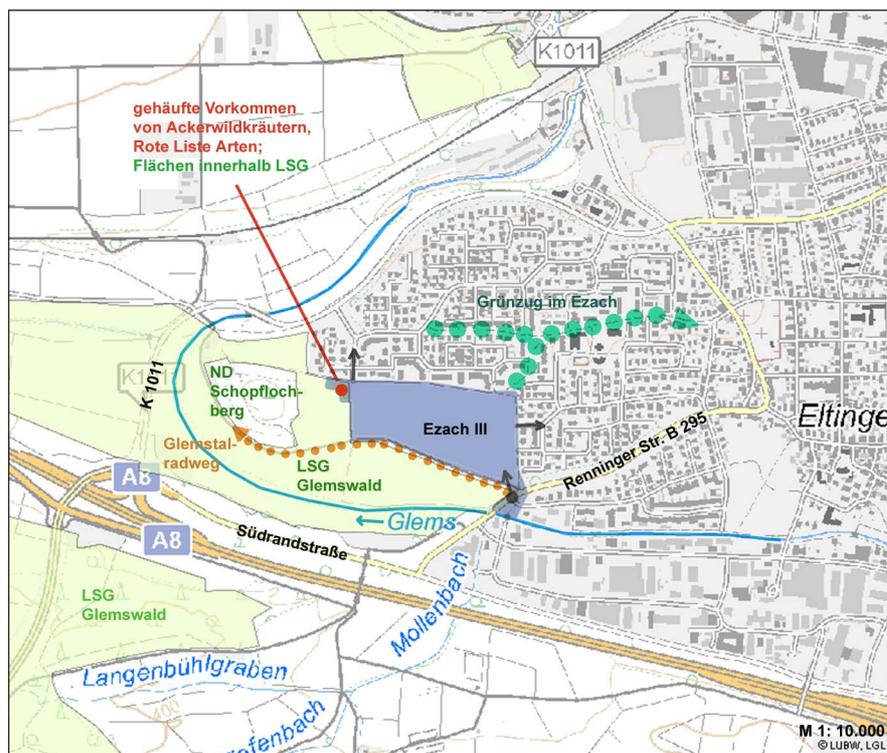
Maßnahme M 3.1: Für die vom Verkehrslärm der Renninger Straße (B 295) im Stadtgebiet von Leonberg belasteten Wohngebäude wurde das Bundes-Schallschutzfensterprogramm genutzt – Diese Aussage wird hier als Hinweis auf eine mögliche Vorbelastung des südlichen Plangebiets mit Verkehrslärm angeführt.

4 BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE

Zur Bewertung des Umweltzustandes werden die Schutzgüter beschrieben hinsichtlich

- Ausprägung, Bedeutung
- Vorbelastung

Die Bedeutung eines Schutzgutes wird in drei Stufen bewertet als gering, mittel oder hoch.



Übersichtskarte zu Erläuterungen in Kap. 4

4.1 Schutzgut Mensch

Für das menschliche Wohlergehen sind folgende Kriterien von Bedeutung:

- Gesundheit (Lärm, Geruch, Strahlen, elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Unfallrisiko)
- Regeneration (Erholungs-, Erlebnis-, Naturerfahrungsfunktion; Faktoren: Beruhigung, Sicherheit, Verfügbarkeit, Zugänglichkeit, Ausstattung)
- etwaige Vorbelastungen

AUSPRÄGUNG UND VORBELASTUNGEN

Das Plangebiet ist von der Renninger Straße (B 295), der Bundesautobahn A8 und der Südrandstraße umgeben, im Südosten grenzt das Gewerbegebiet Hertich an. Eine Beeinträchtigung durch Lärm ist im ganzen Gebiet vorhanden.

Der Lärmpegel tags liegt nahezu im gesamten Baugebiet unter dem Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A). Lediglich im Südosten des Gebiets wurde eine geringfügige Überschreitung dieses Wertes für ein Gebäude ermittelt.

Nachts werden Pegelwerte zwischen 45 und 55 dB(A) erreicht, das bedeutet bis zu 5 dB(A) höhere Lärmwerte gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ist jedoch keine zwingende Vorgabe, die Überschreitungen im Gebiet liegen im noch zumutbaren Bereich. An den geplanten Gebäuden wird maximal der Lärmpegelbereich II erreicht, so dass im gesamten Plangebiet keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 [2] (Schallschutz im Hochbau) besteht (ISIS, 2011).

Neben den Lärm- sind auch die Luftschadstoffimmissionen aus dem Kfz-Verkehr im Plangebiet bekannt. Sie werden im Schutzgut Luft behandelt.

Weitere Informationen z.B. zu Strahlen, elektromagnetischen Feldern, Erschütterungen oder Unfallrisiko liegen nicht vor.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG Glemswald. Teilflächen westlich des Feldweges Nr. 2878/1 und kleine Teilflächen am geplanten Kreisverkehr liegen im Landschaftsschutzgebiet.

- **Schutzgebiets-Nr.:** 1.15.089,
Name: Glemswald

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist laut Verordnung vom 16.10.1995 / 09.11.2001: Zusammenhängendes Waldgebiet mit angrenzenden Freiflächen, Tälern und Teilbereichen der Filderebene; klimaregulierende Funktion; Schutz für die Umgebung der Naturschutzgebiete und Naturdenkmale; der Erholungswert für die Allgemeinheit im Verdichtungsraum Stuttgart soll erhalten, gesteigert oder wiederhergestellt werden.

Im Nahbereich des Plangebietes stellt das LSG eine notwendige Pufferzone zum Naturdenkmal und Biotop Schopflochberg dar.

Der Landschaftsausschnitt wird von Spaziergängern und Radfahrern (Feldwege, Glemstalradweg) zur Naherholung häufig genutzt, trotz Verlärmung. Nach Überquerung der Renninger Straße öffnet sich der unbebaute Glemstalabschnitt nach Nordwesten und der Schopflochberg liegt landschaftlich reizvoll in Blickrichtung.

Am nordöstlichen Plangebietsrand besteht eine Anbindung an die zentrale Grünstruktur im Wohngebiet Ezach. Diese stellt eine wertvolle Freiraumverbindung zwischen der Stadt und der freien Landschaft dar.

BEWERTUNG

Eine deutliche Hintergrundbelastung im Plangebiet durch Lärmeinwirkungen ist vorhanden. Der Glemstalweg und der Grünzug im Ezach sind wichtige Naherholungsstrukturen.

4.2 Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere

AUSPRÄGUNG

Schutzgebiete:

Im Wirkungsbereich der Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete nach BNatSchG ausgewiesen.

Nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 32 NatSchG (§24a alt) geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der nahen Umgebung befinden sich die **gesetzlich geschützten Biotope:**

- **Biotop-Nr.:** 172191152815,
Name: Trockenbiotopkomplex Schopfloch westlich Eltingen
- **Biotop-Nr.:** 172191152911,
Name: Schilf und Feuchtgebüsch südlich Eltingen (an der Glems)

Der Schopflochberg westlich des Plangebietes ist ausgewiesenes **Naturdenkmal:**

- **Schutzgebiets-Nr.:** 81150280021,
Name: Schopflochberg

Die Flächen des Plangebiets werden zu rund 90% ackerbaulich bewirtschaftet. Die Feldflur ist strukturarm. Bis auf eine Baumgruppe mit 7 Laubbäumen (Walnuss, Kirsche) am Feldweg an der nördlichen Gebietsgrenze sind keine Großgehölze vorhanden.

Biotoppotential:

Der westlich des Plangebiets gelegene Schopflochberg ist im Landschaftsplan als „Vorrangfläche“, die Glemsaue südlich des Plangebietes als „Vorbehaltsfläche“ für das Potential Arten und Biotope ausgewiesen. Die Planflächen selbst sind nicht als Potentialflächen eingestuft.

Die biologische Vielfalt, resultierend aus der Vielfalt an Arten, an Lebensräumen und der genetischen Vielfalt, ist im umgebenden Landschaftsausschnitt (mit Glems und Schopflochberg) als hoch, im engeren Plangebiet als gering einzustufen.

Vorkommen geschützter Arten:

Zur Beschreibung und Beurteilung des Artenschutzes wurden spezielle Gutachten angefertigt:

- September 2008: Artenschutzrechtliche Bewertung / Potentialanalyse. (Büro für Ökologie und Planung, böp)
- Juli 2009: Kartierung von Ackerwildkräutern im Bereich Ezach. (Büro für Ökologie und Planung, böp)
- Juni 2011: Aktualisierung der Ackerwildkrautuntersuchung zum geplanten Baugebiet Ezach - Teil III, Leonberg. (Rosenbauer, S., Stadt Leonberg)
- Juli 2009: Kartierung der Feldlerche Frühjahr 2009 Bereich Ezach. (Büro für Ökologie und Planung, böp)
- April, Mai 2011: Aktualisierung der Lerchenuntersuchung zum geplanten Baugebiet Ezach - Teil III, Leonberg. (Rosenbauer, S., Stadt Leonberg)

Ergebnisse der Gutachten zum Artenschutz

Ackerwildkrautvorkommen:

- in den Flächen zwischen Schopflochberg und Feldweg Nr. 2878/1 ist ein sehr hohes Potential für Ackerwildkrautvorkommen vorhanden (Flurstücke innerhalb LSG Glemswald);
- insbesondere im feldwegbegleitenden Flurstück Nr. 2877 und dessen Randbereichen trat ein Schwerpunkt an Rote Liste Arten auf;
- auch wenn zum Teil einzelne Arten nur in wenigen Exemplaren nachgewiesen werden konnten, stellt doch die angetroffene Wildkrautgesellschaft eine Besonderheit dar;
- die Flächen östlich des Feldwegs Nr. 2878/1 sind zwar potentiell für Ackerwildkräuter geeignet, in den Randbereichen der Ackerparzellen wurden noch in geringem Umfang seltene Wildkräuter nachgewiesen. Aufgrund der intensiveren Beackerung sind diese Flächen jedoch von nachgeordneter Bedeutung;
- die nachgewiesenen Wildkräuter zählen zu den landesweit seltenen bzw. gefährdeten Arten, sind aber nicht europarechtlich artenschutzrelevant, sie sind nicht in den Anhängen der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Relevante Nachweise von Rote Liste Arten im Jahr 2011 (Rosenbauer, S., 2011)

	BRD	BW	naturräumliche Region in BW
Adonis aestivalis	3	3	3
Althaea hirsuta	3	2	3
Anagallis foemina	-	3	V
Consolida regalis	3	3	V
Coronopus squamatus	3	3	3
Descureinia sophia	-	3	3
Dianthus carthusianorum	V	V	V
Lathyrus aphaca	3	V	V
Lithospermum arvense	-	V	V
Papaver argemone	-	V	V
Ranunculus arvensis	3	3	3
Veronica triphyllos	V	3	2

Einstufung: 3 =gefährdet / 2 =stark gefährdet / V =Vorwarnliste

Vorkommen der Feldlerche (Offenlandbrutvogel):

- es wurden keine Vorkommen oder Reviere der Feldlerche nachgewiesen.

VORBELASTUNGEN, BEEINTRÄCHTIGUNGEN

Die Kulissenbildung durch den bestehenden Siedlungsrand und die umgebenden, stark befahrenen Straßen bewirken Verdrängungseffekte für störungsempfindliche Tierarten. Die intensive Beackerung der Parzellen verhindert größere Vorkommen der standorttypischen Ackerbegleitflora.

Die hohe Nutzungsfrequenz von Spaziergängern (auch zum Ausführen von Hunden) und zur Naherholung kann sich auf Flora und Fauna beeinträchtigend auswirken.

BEWERTUNG

Die Biotopvielfalt im Plangebiet ist gering. In Ackerteilflächen kommen landesweit gefährdete und schützenswerte Pflanzenarten der Ackerbegleitflora vor.

4.3 Schutzgut Boden

AUSPRÄGUNG

Im Plangebiet bildet Lettenkeuper (k_u) das Ausgangsgestein. Die festen bis harten

Schichten des Lettenkeupers stehen bereits in geringen Tiefen an (um 2m) und stellen i.d. Regel einen geeigneten Baugrund dar (Gerweck, Potthoff, 2008).

Nach Auswertung der Bodenschätzungsdaten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg vom 24.05.2011 (© RP Freiburg – LGRB) liegen im Plangebiet überwiegend Tonböden vor. Sie sind durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein entstanden.

Bodenart	Zustandsstufe	Entstehung	Flächenanteil im Plangebiet
T Ton	5 Solumtiefe ca. 40 cm	V Verwitterung aus anstehendem Gestein, sehr geringer bis geringer Steinanteil	rd. 23 %
T Ton	4 Solumtiefe ca. 50 cm	V Verwitterung aus anstehendem Gestein, sehr geringer bis geringer Steinanteil	rd. 56 %
LT Schwerer Lehm	5 Solumtiefe ca. 40 cm	V Verwitterung aus anstehendem Gestein, sehr geringer bis geringer Steinanteil	rd. 14 %
keine Angaben	(Feldwege, Straßen)	--	rd. 7 %

Bedeutung der natürlichen Bodenfunktionen

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit:**
Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden als Standort für Kulturpflanzen liegt bei Ackerzahlen zwischen 35-59 und wird als mittlere Bodenfruchtbarkeit eingestuft (Wertstufe 2).
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:**
Die Fähigkeit der Tonböden, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und so zur Abflussregulation beizutragen, wird als sehr gering eingestuft (Wertstufe 1). Die Böden sind aufgrund der geringen Wasserleitfähigkeitswerte zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (Gerweck, Potthoff, 2008).
- **Filter und Puffer für Schadstoffe:**
Die Fähigkeit der Tonböden, Schadstoffe oder Säuren zu binden, zurückzuhalten oder abzubauen, wird als hoch eingestuft (Wertstufe 3).
- **Standort für die natürliche Vegetation:**
Es sind keine Sonderstandorte für naturnahe Vegetation im Plangebiet ausgeprägt.

Bedeutung des Bodens als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“

Im Planbereich sind keine Bodendenkmale ausgewiesen.

Naturgeschichtliche oder kulturgeschichtliche Bodenzeugnisse sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

VORBELASTUNG

Hinweise auf Altlastenvorkommen im Gebiet sind nicht bekannt. Künstliche Auffüllungen in Mächtigkeiten um 1 m wurden im Plangebiet nachgewiesen. Sie sind durchsetzt mit Ziegel- und Tonsteinstücken sowie untergeordnet mit Metall- und Holzresten (Gerweck, Potthoff, 2008).

Die vorhandene Versiegelung im Plangebiet beschränkt sich auf die bestehenden Verkehrsflächen der Renninger Straße und den Glemstalradweg.

BEWERTUNG

Die Böden im Plangebiet besitzen eine mittlere Leistungsfähigkeit und Bedeutung.

4.4 Schutzgut Wasser **Oberflächenwasser**

AUSPRÄGUNG

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Südlich des Plangebietes fließt die Glems (Gewässer II. Ordnung), ihr natürliches Überschwemmungsgebiet ist fachtechnisch abgegrenzt und berührt das Plangebiet nicht. Die Glems ist grundsätzlich für eine Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet geeignet.

Grundwasser

AUSPRÄGUNG UND VORBELASTUNG

Das Plangebiet (liegt wie das gesamte Stadtgebiet) vollständig innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (VO vom 11.06.2002). Die Schutzzonen kennzeichnen die Empfindlichkeit des Mineralwassersystems sowie dessen Schutzbedürftigkeit gegenüber stofflichen und mengenbezogenen Eingriffen – diese sind in der Innenzone höher als in der Außenzone. Die Regelungen der Schutzverordnung beziehen sich nicht auf die Versiegelung von Flächen.

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Gipskeuper und Unterkeuper“, und damit über grundwasserleitenden Gesteinshorizonten (LUBW).

Im anstehenden Lettenkeuper ist bereits in geringer Tiefe eine Schicht- und Sickerwasserführung ausgebildet. Dabei ist die horizontale Durchlässigkeit der Schichten wesentlich höher als die vertikale (Gerweck, Potthoff, 2008).

Stoffliche Belastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

BEWERTUNG

Die vorhandenen Grundwasserleiter sind von mittlerer Bedeutung. Der Heilquellenschutz besitzt eine sehr hohe Bedeutung. Die Regelungen der Schutzverordnung können jedoch eingehalten werden.

4.5 Schutzgüter Klima und Luft

AUSPRÄGUNG

Das Stadtgebiet von Leonberg ist durch ein differenziertes Klimageschehen gekennzeichnet. An ca. 60% der Tage und Nächte im Jahr herrschen deutlich ausgeprägte Lokalklimaerscheinungen vor (Ökoplana, 1993).

Bedeutung des Plangebiets hinsichtlich Kaltluftproduktion und -abfluss:

Laut Landschaftsplan und Klimaökologischer Analyse besitzen die Kernflächen des Plangebiets keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Klimaaktivität (Frischlufthildung und -transport). Die Planflächen befinden sich jedoch im Bereich eines Kaltluftsammegebiets mit talaufwärts strömender Kaltluft. Vom Schopflochberg fließt die Kaltluft nach Nordosten ab. Diese Luftströmungen tragen zur Frischluftversorgung der bestehenden Wohngebiete Ezach I und II sowie des Gewerbegebietes Hertich bei.

Bedeutung des Plangebiets hinsichtlich bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion:

Im Plangebiet sind keine Flächen mit bioklimatischer Ausgleichs- und Filterfunktion vorhanden, denn es gibt keine größeren Wald- oder Streuobstbestände.

VORBELASTUNGEN:

Im Glemstalabschnitt südlich Ezach sind die Belüftungsverhältnisse unzureichend. Bodeninversionen mit negativen lufthygienischen Auswirkungen treten auf. Zusätzliche Belastungen gehen von den Schadstoffimmissionen des starken Verkehrs auf der Bundesautobahn A 8 und den umgebenden Straßen aus.

Im Ergebnis des Luftschadstoffgutachtens (Gross, 2011) werden folgende Angaben zur Belastung mit relevanten Kfz-Luftschadstoffen im Plangebiet gemacht: Sowohl die Werte der vorliegenden Belastung als auch die Werte der prognostizierten Belastung für das Jahr 2020 liegen unterhalb der vorgegebenen Grenz- und Zielwerte der 39. BImSchV.

Ermittelte Luftschadstoffbelastungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung (Angabe in Mikrogramm μg bezogen auf Jahreswert):

Schadstoff	vorhandene Belastung (Hintergrundbelastung)	Prognose Belastung 2020	39. BImSchV
NO ₂ (Stickstoffdioxid)	24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	< 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Grenzwert 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM 10 **	22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	< 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Grenzwert 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM 2,5 **	17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	< 19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Zielwert 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
C ₆ H ₆ (Benzol)	1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	< 1,04 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Grenzwert 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

** Partikel wie Ruß, Asbest, Feinstaub;
aerodynamischer Durchmesser der Partikel < 10 μm ;

BEWERTUNG

Das Plangebiet ist lufthygienisch belastet und ist im Nordwesten (Einflussbereich Schopflochberg) und im Süden (Einflussbereich Glemsaue) von Luftaustauschströmungen tangiert.

4.6 Schutzgüter Landschafts- und Stadtbild

Wie der Mensch seine Umwelt wahrnimmt, beruht auf seinen persönlichen Erfahrungen, Vorstellungen und seiner Werthaltung. Die ästhetische Wahrnehmung eines Landschafts- oder Stadtbildes ist eine subjektive. Geräusche, Gerüche und Lichtverhältnisse sind weitere sinnliche Eindrücke, die die Wahrnehmung des Menschen beeinflussen.

Als Kriterien für die Beschreibung des Landschafts- und Stadtbildes werden herangezogen:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit
- Ausformung der Übergänge und Ränder zwischen Siedlung und Landschaft
- Einbindung von Quartieren in das Stadtraumgefüge
- Sichtbezüge (Ausblicke, Sichtachsen, Blickbeziehungen in die Umgebung)

AUSPRÄGUNG UND VORBELASTUNG

Der Landschaftsausschnitt ist überformt und überwiegend einförmig genutzt. Die Glems und der Schopflochberg sind als landschaftstypische Strukturen gut erkennbar.

Im Landschaftsplan ist die Glemsaue südlich des Plangebiets als Landschaftsteil mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild (und Erholung) ausgewiesen. Der Schopflochberg stellt eine landschaftsprägende Erhebung dar, die flussgeschichtlich entstanden ist. Dieses Landschaftselement ist gegenüber einer heranrückenden Bebauung empfindlich.

Der bestehende Ortsrand der Wohngebiete Ezach I und II ist wenig eingegrünt und grenzt unmittelbar an die Ackerflächen.
Sichtbezüge ergeben sich aus dem Plangebiet nach Westen zum Schopflochberg und nach Süden zur Glems und zu den dahinter liegenden bis zu 10m hohen Geländemodellierungen entlang der Autobahn.

BEWERTUNG

Das Landschafts- und Stadtbild ist im Plangebiet beeinträchtigt. Die unmittelbare Umgebung wird durch den Schopflochberg geprägt. Die Glems und das Glemstal sind in diesem Bereich landschaftlich aufwertungswürdig.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind z.B.:

- Bodendenkmale als erdgeschichtliche Zeugnisse (siehe auch Schutzgut Boden)
- Baudenkmale als baukulturelle Zeugnisse (gärtnerische und bauliche Anlagen)
- Elemente der Kulturlandschaft, die vom Menschen geschaffen oder natürlich entstanden sind und eine materielle Bedeutung für den Menschen oder die Gesellschaft besitzen

AUSPRÄGUNG UND BEWERTUNG

Im Plangebiet sind keine der genannten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

In der Umgebung wurden vorgeschichtliche / merowingerzeitliche Grabfunde festgestellt (RP Stuttgart, 12.06.2008). Eine archäologische Sondage im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bestätigte diesen Verdacht nicht. Außerhalb des sondierten Bereiches können Grabfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden (RP Stuttgart, 26.03.2009).

4.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die betrachteten Schutzgüter stehen zueinander in unterschiedlichen Wechselwirkungen. Zusätzliche Auswirkungen über die schutzgutbezogen beschriebenen Ausprägungen sind nicht zu erwarten.

5 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

5.1 Bau- und anlagebedingte Wirkungen

Durch die Bautätigkeiten für sämtliche Erschließungsanlagen, Gebäude und Grünflächen werden u.a. Lärm, Bauverkehr, Bodenumlagerungen und temporäre Verkehrseintrüchtigungen auf der Renninger Straße bedingt.

Die Auswirkung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Betriebsflächen auf die Existenz und Betriebssicherheit der Landwirte ist nicht Gegenstand der Umweltprüfung.

5.2 Betriebsbedingte Wirkungen

Die Nutzung des Wohngebietes verursacht zusätzliche Verkehrsbewegungen. Nach grober Abschätzung der Verkehrsmengen ist damit zu rechnen, dass nach vollständiger Aufsiedlung des Baugebietes etwa 470 Fahrten pro Tag über die Geislinger Straße nach Norden Richtung Brennerstraße getätigt werden und für 1405 Fahrten der neuen Kreisverkehr an der Renninger Straße genutzt wird .

Diese durch die Aufsiedlung neu ins Straßennetz eingespeisten Verkehrsmengen bewegen sich in einer - für diese Gebietsgröße und Einwohnerdichte - üblichen Größenordnung. Entsprechend des gängigen Regelwerks lassen die zusätzlichen Verkehrsmengen keine maßgeblichen Nutzungskonflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbe-

bauung erkennen. (Büro MAP, Abt. Stadtentwicklung Leonberg Juli 2011)

Die Nutzungsfrequenz im Naherholungsbereich Schopfloch – Glemstal wird zunehmen.

5.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Bilanzierung der Auswirkungen erfolgt in Kapitel 6.

Im Wesentlichen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ezach - Teil III mit der Erschließung und der Umnutzung der Landwirtschaftsflächen in öffentliche Verkehrsfläche, Retentions-, Grünanlagen und Baugrundstücke folgende Umweltwirkungen ausgelöst.

Relevante Beeinträchtigungen	Eingriff	erheblich
Boden		
Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Umnutzung; Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung; Umlagerung, Auf- und Abtrag, Verdichtung von Boden;	ja	ja
Grundwasser		
Verringerung der GW-Neubildungsrate durch Versiegelung; anteilige Erhöhung Oberflächenwasserabfluss; <u>positiv</u> : Filterung und Retention des Dach- und Straßenwassers	ja	nein
Oberflächenwasser Glems		
Abflussverzögerte Zuleitung von Dachflächenwasser aus dem Bau- gebiet in die Glems, Einfluss auf Abflußdynamik der Glems;	nein	nein
Klima, Luft		
Behinderung der talaufwärts gerichteten Luftbewegungen; Erhöhung lufthygienischer Belastungen bei Bodeninversionen; <u>positiv</u> : Erhöhung der Filterleistung durch Baumpflanzungen	ja	nein
Biotope, Pflanzen, Tiere		
Verlust des Habitats und Lebensraumpotentials für seltene und ge- fährdete Pflanzenarten der Ackerbegleitflora; Beeinträchtigung störungsempfindlicher Tierarten durch Lärm, Licht, Emissionen, Verlust des Lebensraums für Tiere und Pflanzen; <u>positiv</u> : Dauerhafte Sicherung und Entwicklung von Ackerwildkräu- tern im Bereich von westlich angrenzenden Ausgleichsflächen	ja	gefährdete Ackerflora: ja sonst: nein
Landschafts-, Stadtbild		
Veränderung des Landschaftsbildausschnittes Glemsaue und des Naturdenkmals Schopflochberg; Fortführung der bestehenden Grünstruktur lediglich im Straßen- und Platzraum; Eingrünung Baugrundstücke westlich FW Nr. 2878/1 am Schopfloch- berg nur durch Pflanzgebote auf Privatgrund; <u>positiv</u> : Verbesserung der Ortsrandgestaltung im Süden; Öffnung des zentralen Platzbereichs zur freien Landschaft	ja	nein
Landschaftsschutzgebiet		
Inanspruchnahme von Teilflächen des LSG Glemswald insbesondere westlich Feldweg Nr. 2878/1 am Schopflochberg; <u>positiv</u> : Dauerhafte Sicherung von extensivierten Ackerflächen als Puffer zum LSG westlich des Geltungsbereichs	ja	ja

5.4 Auswirkungen auf die Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Relevante Beeinträchtigungen	Erheblichkeit
Menschliche Gesundheit	
Deutliche Vorbelastung durch Lärm im gesamten Wohngebiet, Lärmwerte nachts deutlich, tags geringfügig oberhalb Orientierungswerte DIN 18005. Die Belastung liegt aber im noch zumutbaren Bereich; (Hinweis: im gesamten Wohngebiet Lärmpegelbereich II, d.h. keine Nachweispflicht für Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109, jedoch Empfehlung für Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern); Bebauung ortsnaher Erholungsfreiflächen; <u>positiv</u> : Aufwertung Glemstalabschnitt durch Grünzone am Glemstalweg	nein

5.5 Übereinstimmung mit umweltbezogenen Gesetzen, Plänen und Programmen

Das Planvorhaben wird hinsichtlich seiner Übereinstimmung mit den fachgesetzlichen Vorgaben und räumlichen Entwicklungszielen beurteilt (Kapitel 3).

Menschliche Gesundheit:

Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Abwehr von Luftbeeinträchtigungen werden erfüllt.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Abwehr von Lärmbeeinträchtigungen werden erfüllt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) werden nachts deutlich überschritten tags werden sie im Südosten des Gebiets in sehr geringem Umfang überschritten (ISIS, 2011).

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser kann in der Stadt Leonberg als gewährleistet vorausgesetzt werden.

Boden:

Die Bodenschutzklausel § 1a (2) BauGB wird berücksichtigt, dennoch entsteht ein Bodenverlust durch Anlage neuer Verkehrs- und Gebäudeflächen im Plangebiet von maximal 4,9 ha.

Wasser:

Die Planung erfüllt die Vorgabe des § 45b (3) WG. Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in Filter- und Retentionsbecken gesammelt und verzögert der Glems zugeleitet.

Klima, Luftqualität:

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird berücksichtigt, die unmittelbare Kaltluftsenke der Glemsaue bleibt weitgehend unbebaut. Allerdings werden folgende Planungsempfehlung aus der klimaökologischen Analyse (Ökoplana, 1993) nicht umgesetzt:

- Die Bebauung im Gewinn Schopfloch bleibt nicht auf ca. 60-70 m Tiefe begrenzt, sondern erreicht das doppelte Ausmaß.
- Unbeachtet bleibt die klimaaktive Hanglage des Schopflochberges, der Luftabfluss wird durch die vorgesehene Bauzeile westlich des Feldweges Nr. 2878/1 beeinflusst. Die Bebauung kann die Frischluftversorgung der Wohngebiete behindern.
- Die vorgesehenen Geschosshöhen von 2+Dach bis 3+Dach liegen erheblich über den klimaökologisch empfohlenen Gebäudehöhen von 1 Vollgeschoss+Dach.

Die Verschlechterung des Luftaustausches in der Umgebung des Gebiets wird als noch hinnehmbar angesehen.

Biotop, Pflanzen, Tiere:

Im Wirkungsbereich des Planvorhabens ergeben sich keine Konflikte mit dem speziellen Artenschutz (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie, §44 BNatSchG).

Die Beeinträchtigung und der Verlust der Standorte von landesweit gefährdeten Arten der Ackerbegleitflora werden durch spezielle Maßnahmen ausgeglichen (siehe Kap. 6.1).

Landschafts-, Stadtbild:

Die Inanspruchnahme von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes LSG Glemswald insbesondere in dem Bereich westlich des Feldweges Nr. 2878/1 widerspricht der Schutzgebietsverordnung des Landschaftsschutzgebietes "Glemswald". Das LSG dient hier als Pufferzone zum geschützten Schopflochberg, die an dieser Stelle nur ca. 125 m breit ist.

Eine Befreiung von den Vorschriften der LSG VO wurde, bei Erfüllung bestimmter Auflagen, von der unteren und höheren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.

Die Inanspruchnahme kleinerer LSG-Flächen am geplanten Kreisverkehr kann als unerheblich eingestuft werden.

Die Zielsetzung des Landschaftsplans (2005), attraktive Siedlungsråder zu gestalten, wird mit der südlichen Gebietseinfassung des Baugebietes umgesetzt. Die westliche Randgestaltung am Schopflochberg ist hingegen schmaler als am südlichen Gebietsrand festgesetzt und von privater Umsetzung abhängig. Die im LP gegebenen Hinweise an die Grünordnungsplanung in diesem sensiblen Bereich wurden nicht voll umgesetzt.

Die Ziele des STEP 2020, die sich auf die Gliederung der bebauten Stadtviertel durch ein Grün- und Freiflächensystem mit Verbindung bis in die freie Landschaft beziehen, werden nicht vollständig umgesetzt. Die Fortsetzung der vorhandenen Grünstruktur aus dem Wohngebiet Ezach in das geplante Bauquartier und die Freiraumverbindung zum Glemstal geschieht nur durch eine Weiterführung in Form von Baumachsen im Straßen- und Platzraum.

6 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Im Folgenden werden zuerst die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt, um dann die Erforderlichkeit weiterer Kompensationsmaßnahmen zu beurteilen.

Wird der Kompensationsbedarf auch rechnerisch ermittelt, wird folgende Formel angewendet und das Ergebnis in ha-Werteinheiten (haWE) ausgedrückt (LfU/LUBW):

KB (haWE) =	Fläche ha x	(BvE - BnE)	B : Bewertungsklasse vor / nach dem Eingriff
-------------	-------------	-------------	--

6.1 Natur und Landschaft (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)

Schutzgut Boden

Die gegebenen Boden- und Untergrundverhältnisse lassen es nicht zu, im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Reduzierung der Versiegelungsanteile (z.B. zur Verwendung offenerporiger Beläge) zu treffen und als Minimierungseffekt zu nutzen. Der Untergrund ist

zur Versickerung ungeeignet. Das Erdplanum sickerfähiger Beläge könnte bei Wasserzutritt aufquellen und die Oberflächen beschädigen.

Festsetzung/Hinweise: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung, Minimierung im Plangebiet	
Verwertung von unbelastetem, überschüssigen Bodenaushub (möglichst hochwertig)	
Sicherung und Wiederverwendung von Mutterboden	
Andeckung von Tiefgaragen mit mind. 50 cm Substrat mit Oberbodenanteil	
Bodenlockerung nach Verdichtung	
Getrennte Entsorgung bzw. Aufbereitung von unbrauchbaren und/oder belasteten Böden von verwertbaren Böden	
Weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich ?	ja

Berechnung des Kompensationsbedarfs KB im Schutzgut Boden

Flächen im Geltungsbereich B-Plan

	Fläche ha	(BvE - BnE)	KB haWE	
versiegelte Flächen im Baugebiet				
	2,90 ha x	(2 - 0*) =	5,80	
neue Verkehrs-, Wegeflächen				
	1,40 ha x	(2 - 0*) =	2,80	
öff. Grünflächen, Hausgärten				
	2,29 ha x	(2 - 2**) =	0	
Retentions- und Filterbecken				
	0,20 ha x	(2 - 2**) =	0	
Gründächer				
	0,57 ha x	(2 - 1) =	0,57	
Bestand Versiegelung				
	0,16 ha x	(0 - 0) =	0	
Summe	7,51 ha		9,17	Kompensationsbedarf in haWE

Flächen zur Retention angrenzend an den Geltungsbereich B-Plan

	Fläche ha	(BvE - BnE)	KB haWE	
Rückhaltebecken, Graben u. Wiese				
	0,31 ha x	(2 - 2**) =	0	
Entwässerungsgraben in Wiese				
	0,22 ha x	(2 - 2**) =	0	
Summe			0	Kompensationsbedarf in haWE

0*	Bewertungsklasse für versiegelte Böden
2**	Ansatz: bei Abdeckung mit >40cm kulturfähigem Unterboden- und humosem Oberbodenmaterial

Im Schutzgut Boden verbleibt ein ermittelter Kompensationsbedarf von **9,17 haWE**. Die Anlage der Retentionsflächen bleibt für das Schutzgut vor und nach dem Eingriff rechnerisch wertgleich.

Die Stadt Leonberg kann keine namhaften schutzgutbezogenen Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden aufzeigen, daher soll der Ausgleichsbedarf monetarisiert und dann schutzgutübergreifend durchgeführt werden.

Zur monetären Bewertung des verbleibenden Kompensationsbedarfs im Schutzgut Boden ist unter Zugrundelegung der Rahmensätze der AAVO (Ausgleichsabgabeverordnung) ein Betrag von 4.166 € / haWE für jede Änderungsstufe und Bodenfunktion anzusetzen (UM 2006). Bei der Bildung eines Wertdurchschnitts der drei Funktionen sind 12.500 Euro pro aggregierte haWE anzusetzen.

Das Defizit beim Boden von 9,17 haWE entspricht nach Monetarisierung (9,17 x 12.500 €) einem Betrag von 114.625,- Euro. Der Eingriff in den Boden kann also durch Ausgleichsmaßnahmen für andere Schutzgüter mit einem Kostenaufwand von 114.625,- Euro kompensiert werden.

Der Ausgleich für das Defizit beim Boden findet durch Verrechnung mit dem Überschuss beim Biotopwert statt. Der danach noch verbleibende Ausgleichsbedarf für den Boden wird Schutzgut übergreifend durch Belastung des Leonberger Ökokontos und der Durchführung entsprechender Maßnahmen kompensiert. Geplant ist die teilweise Anrechnung des Betrags für den Umbau des Glemswehres an der Fleischmühle in eine Raue Rampe (siehe auch Pkt. 6.4) zu verwenden.

Schutzgut Wasser

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet und auf angrenzenden Retentionsflächen	
Einhalten der Schutzverordnung zum Heilquellenschutzgebiet	
Sammeln der Niederschlagsabflüsse von Dächern in zentralen Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteten Filterbecken, Überlauf in offenen Entwässerungsgräben zum Vorfluter Glems	
Verpflichtung zur Dachbegrünung von Flach- und Pultdächern (rd. 0,57 ha)	
Weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich ?	nein

Die Minimierungsmaßnahmen wirken gleichermaßen auf das Grund- und Oberflächenwasser. Die mittlere Wertigkeit (Stufe C) der hydrogeologischen Einheit bleibt im Plangebiet im Grundsatz auf den nicht versiegelten Flächen erhalten. Die Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung können aufgrund der festgesetzten Retentionsmaßnahmen für den Oberflächenwasserabfluss und der Verpflichtung zur Dachbegrünung als ausgeglichen gewertet werden. Eine rechnerische Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist deshalb nicht erforderlich.

Schutzgut Klima, Luft

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet	
In der Kaltluftsenke wird die Gebietszufahrt als Kreisverkehr statt als ampelgesteuerte Kreuzung vorgesehen, um auch Schadstoffemissionen zu minimieren	
Private Grünflächenanteile mit Gehölzen für mikroklimatische Ausgleichswirkung (rd. 1,34 ha)	
Öffentliche Wiesenflächen mit Einzelgehölzen am Glemstalweg (rd. 0,95 ha)	
Bäume im Straßenraum (ca. 74 Stück)	
Dachbegrünung (rd. 0,57 ha)	
Weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich?	nein

Für das Kaltluftammelgebiet im Planbereich ist eine rechnerische Bilanzierung nach Wertstufeneinheiten nicht sinnvoll.

Die lufthygienische Hintergrundbelastung im Planbereich bleibt. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Vermeidung einer weiteren Verschlechterung der Luftverhältnisse bei. Der negative Einfluss der Bebauung auf die talaufwärts gerichteten Luftaustauschbewegungen ist im Plangebiet nicht kompensierbar.

Schutzgut Biotope, Tiere, Pflanzen

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet	
Anlage neuer Siedlungsbiotope wie: Hausgärten (rd. 1,34 ha), Bäume im Straßenraum (ca. 74 Stück), Dachbegrünung (rd. 0,57 ha)	
Entwicklung von Landschaftswiesen mit Gehölzen am Glemstalweg (0,95 ha)	
Standortangepasste Vegetationsentwicklung in offenen Retentionserd-, Filterbecken (rd. 0,2 ha)	
Erhalt von mind. 3 Einzelbäumen am nördlichen Gebietsrand	
Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Saatgut auf externen Ausgleichsflächen	
Weitere Kompensationsmaßnahmen für Biotope erforderlich?	nein
Spezielle Maßnahmen für gefährdete Ackerwildkräuter erforderlich?	ja

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Biotope im Plangebiet (Biotopwerte LfU/LUBW, 2005):

Bewertung Biotoptypen Bestand

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Bilanzwert	Wertstufe	Naturschutzfachl. Bedeutung
Biotoptypen im Geltungsbereich				
33.40	Wiese	4.108	C	mittel
33.41	Wiese	2.400	D	gering
35.60	Ruderalflur	4.378	C	mittel
37.10	Acker	259.876	E	sehr gering
37.11 (**)	Acker frag. Unkrautveg.	4.032	D	gering
37.12 (**)	Acker mit Unkrautvegetat.	38.800	C	mittel
60.21	Straße, Weg versiegelt	1.592	E	sehr gering
60.23	Weg wass-geb., Schotter	2.466	E	sehr gering

60.25	Grasweg	10.590	D	gering
60.50	Grünfläche	5.052	E	sehr gering
45.10-30b	Bäume, Baumreihe	2.500		
Biotoptypen in angrenzenden Retentionsbereichen				
37.10	Acker	5.312		
37.10	Acker	7.304		
37.10	Acker	8.844		
Summe		357.254		

Die naturschutzfachliche Bedeutung der vorhandenen Biotoptypen im Bestand ist überwiegend als gering einzustufen.

Bewertung Biotoptypen Planung

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Bilanzwert	Wertstufe	Naturschutzfachl. Bedeutung
Biotoptypen im Geltungsbereich				
33.20	Typ Nasswiese (**)	37.392	B	hoch
33.41	Wiese	87.620	C	mittel
35.64	Ruderalvegetation Gründach (*)	45.760	D	gering
33.80	Rasen	3.424	D	gering
41.10	Gehölz	4.845	C	mittel
60.10	bebaute Flächen	28.929	E	sehr gering
60.21	Straße, Weg versiegelt	15.586	E	sehr gering
60.40	Containerabstellfläche	108	E	sehr gering
60.50	Grünflächen	7.760	E	sehr gering
60.60	Hausgärten incl. Gehölze	80.454	D	gering
45.10-30a	Einzelbäume	45.864		
45.10-30b	Einzelbäume	20.720		
Biotoptypen in angrenzenden Retentionsbereichen				
33.41	RRB u. angrenzende Wiesenflächen	38.090		
12.61	Entwässerungsgraben aus RRB	2.464		
12.61	Entwässerungsgraben	7.854		
33.41	Wiesenflächen neben Graben	19.461		
Summe		446.331		

(*) Ansatz: Abwertung der Vegetationsausprägung

(**) angestrebte Vegetationsentwicklung

Nach 25 Jahren Entwicklungszeit können die geplanten Biotoptypen Landschaftswiese und Gehölze 1 bis 2 höhere Wertstufen erreichen und wären dann von mittlerer Bedeutung

Bilanz Bestand – Planung in Plangebiet und Regenrückhaltung

	Bilanzwert vorher	Bilanzwert nachher	Bilanz Überschuss
Biotopwert	357.254	446.331	89.077

Der ermittelte Überschuss des Biotopwerts im Plangebiet beträgt 89.077 Punkte.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ackerflächen westlich des Plangebiets dienen dem Ausgleich für den Eingriff in das LSG sowie dem Ausgleich für den Eingriff in die seltenen und bedrohten Ackerwildkräuter. Eine Anrechnung des ebenfalls aufgewerteten Biotopwerts erfolgt nicht, um eine "Doppelberechnung" dieser Ausgleichsflächen zu vermeiden.

Bewertung Pflanzen und Tiere Bestand

Die im Gebiet vorkommenden Pflanzen und Tiere sind häufige und ungefährdete Arten, sie haben mit Ausnahme der seltenen Ackerunkräuter eine sehr geringe bis geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Ackerwildkräuter, die im Bereich westlich des Feldwege, insbesondere auf Flurstück 2877 (1.174 qm) und angrenzenden Bereichen vorkommen haben eine besondere Bedeutung.

Bewertung Pflanzen und Tiere, Planung

Durch eine Pflegekonzeption und die Ackerextensivierung von Teilflächen der externen Flurstücke Nr. 2868, 2874 und 2875 wird die Entwicklung einer artenreichen Ackerwildkrautflora auf einer Fläche von ca. 4.200 qm gefördert. Hierdurch können die Eingriffe in das Schutzgut ausgeglichen werden.

Schutzgut Landschafts-, Stadtbild

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet	
Ortsrandeingrünung nach Süden durch Wiesen mit Gehölzen und Bäumen, im Übergang zur engeren Glemsaue als landschaftliche Einbettung	
Gebäudehöhen zur Glemsaue hin abnehmend	
Vorgabe von Dachformen: Satteldächer am Gebietsrand, Pultdächer im Gebietsinnern	
Bäume im Straßenraum (ca. 74 Stück)	
Weitere Kompensationsmaßnahmen für das Landschafts- und Stadtbild erforderlich?	nein

Der Landschaftsausschnitt ist der Wertstufe D (geringe Bedeutung) bei gleichzeitig hohem Entwicklungspotential zugeordnet, worin als typische Landschaftsmerkmale der Schopflochberg und die Glemsaue bedeutend sind.

In diesem Schutzgut wird die verbale Bewertung angewendet, weil die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild im größeren Glemstalabschnitt zwischen Schopflochberg und Renninger Straße zu betrachten sind und nicht auf den Plangeltungsbereich zu begrenzen sind.

Die Beeinträchtigung des landschaftlichen Freiraums im Glemstal zwischen Schopflochberg und Renninger Straße durch die vorgesehene Bebauung ist mit den o.g. Maßnahmen minimierbar, doch nicht vollständig kompensierbar. Im Unterschied zu den öffentlichen Grün- und Pflanzflächen am südlichen Gebietsrand, sind zur Einbettung des Baugebietes nach Westen nur vergleichsweise schmale Pflanzstreifen als lediglich privates Pflanzgebot festgesetzt.

Westlich des Plangebietes werden keine Pflanzungen auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen. Nachdem in diesem Bereich wertvolle Ackerwildkräuter nachgewiesen wurden, sollen hier Ackerflächen extensiviert werden um die Ackerwildkrautflora zu erhalten.

6.2 Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet	
Kurze Fußwegverbindungen innerhalb des Wohngebiets und in die Nachbarwohngebiete	
Aufwertung Glemstalweg durch Grünzone (rd. 0,52 ha)	
Neuanlage Spielplatz und Quartiersplätze	
Hinweis auf den empfohlenen Einbau von Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Wohnzimmern zur Luftversorgung bei geschlossenen Fenstern wegen Lärmbelastung	
Weitere private Maßnahmen zur Lärminderung empfohlen?	ja
Weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich	nein

Die vorhandene, aber noch zumutbare Hintergrundbelastung mit Lärm im Gebiet ist standortbedingt gegeben. Im Bereich Autobahn und Südrandstraße bestehen schon große Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Bereich wären unverhältnismäßig.

6.3 Klimaschutz

Aufgrund der Topografie, Exposition und Bebauungsdichte eignet sich das Gebiet zur Realisierung nachhaltiger und ressourcenschonender Energiekonzepte.

Das städtebauliche Konzept greift diese Zielsetzung auf, die Gebäude sind weitestgehend nach Süden ausgerichtet. Dadurch wird eine aktive und passive Solarnutzung ermöglicht.

Die Möglichkeit eines Nahwärmekonzeptes mit zentraler Energieversorgung in verschiedenen Varianten wurde durch ein Ingenieurbüro (IBS 2011) untersucht. Auf Grund der bereits sehr hohen gesetzlichen Anforderungen an die Isolation der einzelnen Häuser und des benötigten, relativ großen Nahwärmenetzes mit vielen locker angeordneten Kleinabnehmern lässt sich der wirtschaftliche Betrieb eines Nahwärmenetzes nicht darstellen. Aus diesem Grund ist im Gebiet die Umsetzung eines zentralen Nahwärmekonzeptes nicht vorgesehen.

6.4 Sachgüter und kulturelles Erbe

Festsetzung: Maßnahme, Vorkehrung zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet	
Hinweis auf Anzeigepflicht gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz	
Weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich ?	nein

6.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die internen Festsetzungen entsteht insbesondere beim Boden ein großes Defizit und beim Biotopwert ein gewisser Überschuss. Nach der Verrechnung des Defizits beim Boden mit dem Überschuss beim Biotopwert verbleibt ein nicht unerhebliches Defizit beim Bodenwert. Dieses verbliebene Defizit im Schutzgut Boden wird monetarisiert. Demnach sind noch Maßnahmen mit einem Umfang von ca. **25.548,- Euro** durchzuführen. Zu dieser Summe hinzu kommt noch ein Betrag von ca. **14.700,- Euro**. Dieser Betrag dient nach Abstimmung mit den Referaten 55 (Naturschutzrecht) und 56 (Natur-

schutz) des Regierungspräsidiums Stuttgart als Ablösung (entspricht den Herstellungskosten) für die ursprünglich geplante "Doppel-Nutzung" des Flurstücks 2868 als Ausgleich für die seltenen Ackerwildkräuter und gleichzeitig als Ausgleich für den Eingriff in das LSG.

Der Gesamtbetrag von ca. **40.248,- Euro** wird dem Ökokonto Leonberg belastet. Beginn der Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens nach erfolgter Erschließung. Es ist beabsichtigt diesen Betrag als Teilbetrag der Gesamtkosten (diese betragen ca. 70.000,- Euro) des Umbaus des Fleischmühlenwehrs in eine Raue Rampe zu verwenden. Der Bau und die Gestaltung der rauen Rampe ist mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Wasserwirtschaftsbehörde abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahme soll durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde und einen privatrechtlichen Vertrag mit dem Besitzer des Wasserrechts sichergestellt werden.

Als **externe Ausgleichsmaßnahme** für den Eingriff in das **LSG** (sowie für den Eingriff in die Ackerwildkräuter) werden nach Abstimmung mit dem RP Ackerflächen im Bereich zwischen dem Baugebiet und dem Schopflochberg (Flurstück Nr. 2868: Ackerfläche ca. 2.300 qm, Nr. 2874: Teilfläche, Acker ca. 970 qm, Nr. 2875: Teilfläche, Acker ca. 917 qm) extensiviert und hier dauerhaft artenreiche Ackerwildkrautgesellschaften entwickelt.

Das Konzept umfasst folgende Maßnahmen:

- 1) Zur Saatgutübertragung Oberboden der Flurstücke 2876 (ca. 702 qm) und 2877 (ca. 1.174 qm) ca. 0,10 m stark bei trockenem Wetter abschieben, laden, transportieren, auf Flurstücke 2874 (ca. 970 qm) und 2875 (ca. 917 qm) abladen, Planum und Feinplanum herstellen. Arbeiten im Rahmen der Erschließung durchführen. Die weiteren Punkte gelten zusätzlich für Flurstück 2868 (Flächenanteil ca. 2.300 qm).
- 2) Als Stützung des Wildkrautbestandes nach Bedarf alle 5 Jahre gebietsheimisches Saatgut von Ackerwildkräutern mit dem Getreide einsäen
- 3) keine Herbizide, kein Halmverkürzer, nur organische Dünger verwenden
- 4) Gras, Klee, Klee gras, Luzerne usw. nur maximal 30 % in der Fruchtfolge (Anbau max. 3 Jahre hintereinander)
- 5) reduzierte Saatstärke oder erweiterte Reihenabstände nach Absprache mit dem Bewirtschafter
- 6) Stoppelumbruch frühestens im September
- 7) Entschädigung für Ertragsausfall, Bewirtschaftungerschwernis und die Aussaat des Wildkrautsaatguts an den Bewirtschafter durch die Stadt Leonberg
- 8) Laufende Betreuung und Monitoring (Beobachtung gegebenenfalls Modifizierung der Maßnahmen) durch die Stadt Leonberg
- 9) Die Maßnahmen auf den privaten Flurstücken 2874 und 2875 sind durch Grundbucheintragung abzusichern. Auf allen drei Flächen ist die Umsetzung der Maßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag sicherzustellen.
- 10) Gegebenenfalls zusätzlich folgende Maßnahmen: Verminderte Saatstärke, erweiterte Saatreihen/Drilllücken, Verzicht auf Striegeln, Stoppelumbruch ab 10. September.

Durch diese festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie in das LSG kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

6.6 Verbleibende, ersichtlich zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Trotz der o.g. festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben voraussichtlich Beeinträchtigungen beim Lokalklima. Das Landschaftsbild ändert sich durch die an den Schopflochberg heranrückende Bebauung.

7 GEPRÜFTE PLANUNGSAalternativen

7.1 Vorauswahl der geprüften sinnvollen Alternativen

Die Vorauswahl alternativer Flächen für die Siedlungsentwicklung der Kernstadt wurde im Stadtentwicklungsplan STEP 2020 vorgenommen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden die Standortalternativen hinsichtlich der Bauflächenausweisung überprüft und zur Genehmigung eine abschließende Auswahl getroffen.

7.2 Vergleichende Alternativenbewertung und Begründung der Auswahl

Unter Nutzung der Abschichtungsvorteile wird auf die Ausführungen zur Alternativenprüfung im Flächennutzungsplan FNP 2020 verwiesen (Kapitel 7.3-7.6, 8.4)

Die damalige Entwicklungsfläche Ezach - Teil III wurde im Rahmen der FNP Aufstellung „über und entgegen der fachplanerischen Empfehlung hinaus zur Ausweisung gebracht“. Um das Konfliktpotential der Ausweisung zu verringern, wurde die Flächenausdehnung in die Glemsaue zurückgenommen und das damalige Gebiet von rd. 12 ha auf rd. 7 ha reduziert.

8 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

8.1 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Juni 2008) wurde der Untersuchungsrahmen erweitert um:

- artenschutzrechtliche Untersuchung zum Vorkommen europarechtlich geschützter Arten, Untersuchung der Wildkrautvorkommen, Lerchenkartierung;
- schalltechnisches Gutachten zur Lärmsituation;
- geotechnisches Gutachten zum Untergrund und Versickerungsmöglichkeiten;
- Schadstoffgutachten zu Luftschadstoffen;
- Untersuchung der Möglichkeit eines Nahwärmenetzes/Energiekonzeptes.

8.2 Methodische Sachverhalte

Die Bestandsbewertung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird durchgeführt nach dem 5-stufigen Bewertungsmodell der LfU (heute LUBW):

„Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A und B).“ (abgestimmte Fassung Oktober 2005)

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden wird zudem die Arbeitshilfe des Umweltministeriums Bad.-Württ. angewendet:

„Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.“ (2006)

sowie der Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren der LUBW:

„Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.“ (2010)

Zur Beurteilung der Biotoptypen wird das Bewertungskonzept der LfU angewendet (heute LUBW):

„Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung.“ (abgestimmte Fassung August 2005)

Gemäß dieser Arbeitsvorgaben ist eine quantitative, auf die Bemessung des Umfangs reduzierte Eingriffsbeurteilung nicht statthaft. Die verbal-argumentative Bewertung steht im Vordergrund.

Übersicht zur Bewertung nach dem 5-stufigen Modell der LUBW:

Wertstufe	Bedeutung, Leistungsfähigkeit	Bewertung Schutzgut Bedeutung	Relevanz in der Eingriffsbilanz
A / 5	sehr hoch	besondere Bedeutung	vorrangig zu betrachtende Schutzgüter
B / 4	hoch		
C / 3	mittel	allgemeine Bedeutung	
D / 2	gering	geringe Bedeutung	
E / 1	sehr gering	geringe Bedeutung	

8.3 Unzureichende Kenntnisse (z. B. Wirkungsgefüge)

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Datenauswertung und Durchführung der Umweltprüfung auf.

9 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

9.1 Überwachung durch die Gemeinde

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen (z.B. Baugrenze, Gebäudehöhe, Dachneigung, Materialien, Erdüberdeckung, Höhe der Aufschüttungen und Abgrabungen, Höhe der Stützmauern, Fassadengestaltung)	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse
Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Dachbegrünungen	Bauantrag, Kontrolle nach Fertigstellung, Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse
ordnungsgemäße Funktion der Retentions- und Filterungsanlagen	Bauantrag, Kontrolle nach Fertigstellung, jährliche Nachkontrolle	Tiefbauamt Fachplaner	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse
Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzgutes im Bereich der externen Ausgleichsflächen	bei Ausschreibung und der Vergabe, bei der Lieferung	Bauleitung Fachplaner	Kontrolle der Ausschreibung, der Angebote und der Lieferpapiere, Pflanzung u. Aussaat erst nach Freigabe durch den Fachplaner
Pflanzung und Pflege der festgesetzten Laub- und Obstbäume und der Gehölze, die extensive Pflege der des Grünlands im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Regenrückhaltebecken und Gräben.	grünordnerischer Ausführungsplan zum Bauantrag, bei Vorlage des Gestaltungskonzept für die öffentlichen Grünflächen, Kontrolle jeweils nach Fertigstellung, jährliche Kontrolle der Baumstandorte, Kontrolle der Extensivwiesen und Hecken alle 5 Jahre	Umweltplaner, Tiefbauamt	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse
extensive Ackerbewirtschaftung gemäß Ausgleichskonzept mit Entwicklung eines reichen Ackerwildkrautbestandes auf den Flurstücken 2868, 2874 (Teilfläche) und 2875 (Teilfläche)	anfangs jährliche Betreuung der Bewirtschaftung, nach 5 Jahren Kontrolle im Abstand von 3 Jahren	Umweltplaner Fachplaner	Kontrolle der Ausschreibung und Vergabe, anfangs jährliche Geländebegehung und Besprechung mit dem Landwirt, später alle 3 Jahre, Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im angegebenen Umfang im Rahmen des Leonberger Ökokontos. Beginn der Maßnahmenherstellung spätestens nach erfolgter Erschließung. Ziel ist die anteilige Finanzierung des Umbaus des Glems-Wehres an der Fleischmühle in eine ökologisch durchgängige Raue Rampe als Ökokontomaßnahme Sicherstellung der ökologischen Durchgängigkeit und der Mindestwasserführung im Glemsbett	Bauantrag, Kontrolle nach Fertigstellung, Begleitung der Baumaßnahme durch Fachbehörden und Fachplaner, Erste Kontrolle spätestens nach erfolgter Erschließung, jährliche Kontrolle der Funktion und des Mindestwasserabflusses bzw. öfter nach Bedarf	Umweltplaner Fachplaner Bemerkung: Die Unterhaltungsarbeiten der Rauen Rampe liegen im Zuständigkeitsbereich ihres privaten Besitzers.	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation der Ergebnisse

Die Durchführung und Inhalte eines Monitorings für die Bodenarbeiten wird von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden geprüft.

9.2 Überwachung durch Fachbehörden

Die Grundlagen des Monitorings sind die bestehenden Überwachungsinstrumente und die Informationsverpflichtung der Fachbehörden gem. § 4 (3) BauGB.

10 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Baugebiet „Ezach - Teil III“ in Eltingen hat eine Größe von rund 7,5 ha und beansprucht leicht nach Süden geneigte, intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Zur Gebietserschließung ist ein neuer Kreisverkehr an der Renninger Straße vorgesehen. Es wird ein Wohngebiet mit ca. 250 Wohneinheiten für ca. 625 Bewohner geschaffen.

Das Vorhaben verursacht erhebliche Auswirkungen auf die Umweltverhältnisse im betroffenen Landschaftsausschnitt zwischen Schopflochberg, Autobahn/Südrandstraße und Renninger Straße. Geeignete Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen sind getroffen.

Positiv wirkt sich die Entwicklung einer öffentlichen Grünzone entlang des Glemstalwegs auf die **Naherholungsqualität** aus. Das **Landschaftsbild** des Gebiets wird vom bestehenden Ortsrand, der Glemsaue und dem benachbarten Schopflochberg bestimmt, es wird durch die geplante Bebauung weiter überformt. Durch die Grünzone im Süden des Gebiets wird eine wirksame Eingrünung des neuen, Ortsrandes vorgenommen und damit das **Landschaftsbild** wieder hergestellt.

Durch die vorgesehenen Dachbegrünungen auf den Flachdächern und die Retentionsanlagen nördlich und südlich des Glemstalweges werden die wassergesetzlichen Vorgaben erfüllt und die Funktionen im **Wasserhaushalt** aufrecht erhalten. Beeinträchtigungen des ausgewiesenen Heilwasserschutzgebietes können ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen entstehen insbesondere bei dem Schutzgut **Boden**. Rund 4,9 ha ehemals offener Boden wird mit Gebäuden überbaut oder durch Straßen und Wege versiegelt. Rund 7,5 ha Ackerfläche wird dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden erfolgt in einem ersten Schritt durch Verrechnung mit dem Überschuss beim Biotopwert. Es verbleibt dann zunächst weiter ein Defizit.

Im Nordwesten des Planbereichs greifen fünf Baugrundstücke in das Landschaftsschutzgebiet "**LSG Glemswald**" ein. Die Übergangszone zwischen dem Naturdenkmal Schopflochberg und dem westlichem Baugebietsrand verschmälert sich. Die Eingrünung des Baugebiets ist hier schwächer als entlang des südlichen Gebietsrandes. Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet werden externe Ackerflächen extensiviert.

Beim Schutzgut **Biotope** wird durch die festgesetzten Maßnahmen im Gebiet ein deutlicher Punkteüberschuss erzielt. Beim Schutzgut **Pflanzen** sind landesweit seltene und gefährdete Arten der Ackerbegleitflora betroffen. Ihr Verlust wird durch spezifische Maßnahmen ausgeglichen. Beim Schutzgut **Tiere** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beim Schutzgut **Klima, Luft** sind zusätzliche lufthygienische Belastungen durch die Bebauung nicht auszuschließen. Das Glemstal ist Kaltluftsammlgebiet und die beeinträchtigten talaufwärts gerichteten Luftbewegungen sind für die Frischluftversorgung der umgebenden Bebauung wesentlich. Die Belastung mit relevanten Luftschadstoffen aus dem Kfz-Verkehr liegt im Plangebiet nach dem vorliegenden Luftschadstoffgutachten unterhalb der gesetzlichen Grenz- und Zielwerte.

Das **menschliche Wohlergehen** wird im Plangebiet vor allem durch die vorhandene Grundbelastung durch Verkehrslärm der Autobahn belastet. Die Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau (DIN 18005) werden nach dem vorliegenden Lärmgutachten nachts um bis zu 5 dB(A), tags dagegen nur im Südosten des Gebiets geringfügig überschritten. Die Überschreitungen werden als noch zumutbar angesehen. Passive Lärmschutzmaßnahmen werden den Bauherren empfohlen. Diese werden jedoch nicht festgesetzt, da die Orientierungswerte nicht zu verbindlichen Vorgaben verpflichten. Die verbindlichen Grenzwerte der DIN 4109 [2] (Schallschutz im Hochbau) werden eingehalten (max. Lärmpegelbereich II), so dass im gesamten Plangebiet keine Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm besteht.

Externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in **Natur und Landschaft**: Das verbliebene Defizit beim Schutzgut Boden wird monetarisiert. Demnach sind noch schutzgutübergreifende Maßnahmen mit einem Umfang von 40.248,- Euro durchzuführen. Der genannte Betrag wird dem Ökokonto Leonberg belastet. Es ist geplant diesen Betrag als Teilbetrag der Gesamtkosten des Umbaus des Fleischmühlenwehrs in eine Raue Rampe zu verwenden.

Als **externe Ausgleichsmaßnahme** für den Eingriff in das **LSG** werden Ackerflächen im Bereich zwischen dem Baugebiet und dem Schopflochberg (Flurstücke Nr. 2868: Teilfläche, Acker ca. 2.300 qm, Nr. 2874: Teilfläche, Acker ca. 970 qm, Nr. 2875: Teilfläche, Acker ca. 917 qm) extensiviert und dauerhaft artenreiche Ackerwildkrautgesellschaften entwickelt.

Durch diese vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie in das LSG kompensiert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Leonberg, 26.01.2012, Stadtplanungsamt Stefan Rosenbauer,
in Zusammenarbeit mit Netzwerk für Planung und Kommunikation, Stuttgart

10.1 Materialien

Klima/Energie

Klimaatlas Baden-Württemberg.

Dr. Seitz Ökoplana (12.1993): Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet von Leonberg.

IBS - Ingenieurbüro Schuler (12.2011): Neubaugebiet Ezach III - Energiekonzept

Boden, Geologie

Büro für angewandte Geowissenschaften (Gerweck, Potthoff 11.2008): Ingenieurgeologisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebietes Ezach - Teil III in Leonberg.

Klinger und Partner (26.05.2010): Baugebiet „Ezach, Teil III“ – Leonberg. Durchführung von Untersuchungen zur Bestimmung von Durchlässigkeiten und Porenvolumen. Kurzbericht.

Regierungspräsidium Freiburg (24.05.2011): Boden-Auszug Leonberg. Az. 4765 // 11 4188. (© RP Freiburg – LGRB)

Artenschutz

Büro für Ökologie und Planung, böp (09.2008): Artenschutzrechtliche Bewertung / Potentialanalyse.

Büro für Ökologie und Planung, böp (15.07.2009): Kartierung von Ackerwildkräutern im Bereich Ezach.

Rosenbauer, S. (08.06.2011): Aktualisierung der Ackerwildkrautuntersuchung zum geplanten Baugebiet Ezach - Teil III, Leonberg.

Büro für Ökologie und Planung, böp (15.07.2009): Kartierung der Feldlerche Frühjahr 2009 Bereich Ezach.

Rosenbauer, S. (April und Mai 2011): Aktualisierung der Lerchenuntersuchung zum geplanten Baugebiet Ezach - Teil III, Leonberg.

Lärm / Luft / Verkehr

ISIS Ing.-Büro für Schallimmissionsschutz (März 2009): Lärmschutz Ezach - Teil III, Leonberg, Vorabzug als Diskussionsgrundlage.

ISIS Ing.-Büro für Schallimmissionsschutz (Juli 2011): Untersuchung der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs auf das Baugebiet und die geplante Bebauung Ezach - Teil III in Leonberg.

Stadt Leonberg (2009): Lärmaktionsplan gem. §47d Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Büro für Technische Messungen, Gross, H. (Juni 2011): Untersuchung der Luftschadstoffsituation im Gebiet Ezach - Teil III im Prognosejahr 2020.

Büro MAP / Abt. Stadtentwicklung, Umweltschutz Leonberg (Juli 2011): Abschätzung Verkehrsmengen Ezach - Teil III.

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (Juli 2002), Beuth Verlag

DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (November 1989), Beuth Verlag

Natur und Landschaft / FNP, LP

LUBW Karten- und Datendienst.

Stadt Leonberg: Stadtentwicklungsplan STEP 2020.

Stadt Leonberg: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ (genehmigt am 06. Juli 2006).

Stadt Leonberg: Landschaftsplan Fortschreibung (Stand: 05.08.2005).