

STADT LEONBERG TEILORT GEBERSHEIM

ANLAGE 5 UND 6

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEMEINDEZENTRUM STEIGE 2. ÄNDERUNG“ PLANBEREICH 07.02-9/2

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN NACH § 13a BAUGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Erschließung
- 5 Standortdiskussion Mehrzweckhalle
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Schallschutz
- 10 Artenschutzrechtliche Beschreibung
- 11 Grünordnerischer Fachbeitrag
- 12 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 13 Auswirkungen / Bodenordnung / Folgeverfahren
- 14 Fachgutachten

STAND: 14.11.2008 / 31.07.2009

STADTPLANUNGSAMT LEONBERG, ABTEILUNG STADT- UND BAULEITPLANUNG

Die Konzentration der Gemeinbedarfseinrichtungen Kindergarten, Schule, Sport-
halle, Schwimmbad und Bürgerzentrum an einem Standort in Gebersheim wurde
durch den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige“ von 1974 vorbereitet. Im
Jahre 1998 wurde der Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige – Änderung und
Erweiterung“ aufgestellt. Er umfasste die Umwandlung eines Teilbereiches der
Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche. Da das Schwimm- und Saunabad Ge-
bersheim mit integriertem Bürgerzentrum zu dem damaligen Zeitpunkt privatisiert
wurde, wurden diese Einrichtungen aus der Gemeinbedarfsfläche herausgenom-
men und eine „Allgemeine Wohnbaufläche“ festgesetzt.

Die 1998 getroffenen Festsetzungen sollen nun zeitgemäß geändert werden. Zum einen wurde das Saunabad Gebersheim im August 2007 geschlossen und soll einer Wohnbebauung weichen, zum anderen sind verschiedene Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsfläche modernisierungsbedürftig und sollen durch Neubauten ersetzt werden. Die Neuplanungen können nicht im Rahmen der bestehenden Festsetzungen errichtet werden. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan muss daher überarbeitet werden.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bereits bebauten Innenbereich vorbereitet wird, handelt es sich hierbei um einen „Bebauungsplan der Innentwicklung“, der gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,78 ha.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Leonberg

Mit Erlass vom 13.07.2006 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche, bzw. im Bereich der Wohnbe-

bauung und des Saunabades als Wohnbaufläche dargestellt. Auch wenn sich die Abgrenzung zwischen der Wohnbaufläche und dem Gemeinbedarf durch die vorliegende Bebauungsplanänderung leicht verändert, ist der Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser die einzelnen Nutzungen nicht parzellenscharf voneinander abgrenzt.

Seit 1998 besteht für das Gebiet der Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige – Änderung und Erweiterung“. Die dort getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben und durch zeitgemäße, auf die Situation angepasste Festlegungen der „2. Änderung“ ersetzt.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das zu überplanende Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gebersheim zwischen der Straße „Hohe Steige“, der „Heimerdinger Straße“ und der Bebauung entlang der Greutstraße. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 733 und 733/4, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden, sowie den Straßengrundstücken mit den Flurstücksnummern 734 und 935, die jedoch nur teilweise im Geltungsbereich liegen. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die z.T. auch innerhalb der Abgrenzung liegenden Straßen „Hohe Steige“ und „Heimerdinger Straße“.

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Gemeinbedarfsfläche, die aufgrund sich wandelnder Anforderungen neu geordnet werden soll. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche befinden sich eine Sport- und Festhalle, ein Kindergarten sowie das Schulgebäude der Grundschule Gebersheim. Das Plangebiet umfasst zudem eine Fläche, die 1998 in einer ersten Bebauungsplanänderung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wurde. Mit Hilfe dieser Festlegung konnten damals die Folgenutzungen als privatisiertes Schwimm- und Saunabad gesichert werden.

4 Erschließung

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche als auch der neuen Wohnbebauung erfolgt auch weiterhin über die bestehenden Straßen „Hohe Steige“ und „Heimerdinger Straße“. Für die innere Erschließung der Wohnbebauung wird zudem eine neue Stichstraße benötigt, die von der „Heimerdinger“ Straße aus Richtung Westen in das Gebiet führt und drei weitere Grundstücke erschließt.

Innerhalb des Gebietes liegen bereits Leitungen der EnBW (Strom und Gas), der Telekom sowie Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen. Die meisten Leitungen liegen innerhalb der Straßenflächen und sind darüber auch weiterhin gesichert. Ausnahme bildet die Stromleitung der EnBW. Sie verläuft zum Teil oberirdisch, zum Teil unterirdisch und befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes im Verlauf von der Trafostation über das ehemalige Gelände des Saunabades Richtung Schule bzw. Kindergarten auf privatem Gelände. Eine Verlagerung der Leitungen ist hier im Rahmen der Erschließungsplanung vorzunehmen.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser) erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Die geplante Neubebauung wird an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen. Gemäß § 45 a und b Wassergesetz Baden-Württemberg ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, eigentlich durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Im vorliegenden Fall ist eine solche Versickerung bzw. getrennte Ableitung des Regenwassers jedoch nicht möglich. Der felsige Untergrund lässt eine Versickerung nicht zu. Die bestehenden Abwässer werden derzeit im Mischsystem entsorgt, eine getrennte Kanalisation ist im Bestand nicht vorhanden. Da es sich bei der Neubebauung nur um einen sehr kleinen Bereich handelt, ist der Einbau einer Regenwasserkanalisation unverhältnismäßig und nicht mit vertretbarem Aufwand zu erzielen. Die geplante Neubebauung wird daher an die vorhandenen Leitungen und Kanäle angeschlossen. Dennoch wird der Bau von Zisternen festgesetzt, um eine zeitversetzte Ableitung des anfallenden Regenwassers und damit eine Entlastung der Kanalisation zu erreichen. Zur Entsorgung des Schmutzwassers der von der Heimerdinger Straße aus gesehenen rückwärtigen Wohnbaugrundstücke ist ein zusätzlicher Kanal erforderlich, der durch das im Bebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert wird. Die dingliche Sicherung erfolgt über eine Eintragung ins Grundbuch.

5 Standortdiskussion Mehrzweckhalle

Zum heutigen Zeitpunkt sind verschiedene Gebäude auf dem Areal „Gemeindezentrum Steige“ modernisierungsbedürftig. Sie sollen durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden, um den Standort auch mittel- bis langfristig zu sichern. Im Mittelpunkt steht dabei die Turn- und Festhalle. Um eine zukunftsfähige Lösung hinsichtlich einer Sport- und Mehrzweckhalle bieten zu können und damit auch die gesellschaftliche Entwicklung des Teilortes zu fördern, wurde von den zuständigen Gremien der Neubau einer 2-teiligen Halle beschlossen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde dabei noch einmal der Standort der neuen Mehrzweckhalle mit Bürgerhaus geprüft. Es standen drei Standortmöglichkeiten zur Verfügung:

Die **Entwurfsvariante 1** sieht vor, die Mehrzweckhalle mit dem vom ehemaligen Saunabad hierher verlagerten Bürgerzentrum auf dem Standort der heutigen Turn- und Festhalle zu errichten. Das Saunabad wird vollständig zurückgebaut, dabei bietet diese frei werdende Fläche die Möglichkeit als innerörtlicher Wohnstandort genutzt zu werden. Unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten ist die Halle zweigeschossig geplant.

Entwurfsvariante 2 dagegen sieht den Neubau der Mehrzweckhalle auf dem Standort des Saunabades / Bürgerzentrum vor. Die Flächen der heutigen Turn- und Festhalle werden dabei für das innerörtliche Wohnen zur Verfügung gestellt, sobald der Neubau abgeschlossen ist. Auch hier wird die Topographie ausgenutzt und die Halle zweigeschossig erstellt.

Entwurfsvariante 3a sieht eine eingeschossige, **Variante 3b** eine zweigeschossige Mehrzweckhalle mit Bürgerzentrum auf dem Standort nördlich der Heimerdinger Straße vor. Die heutigen Standorte der Turn- und Festhalle sowie des Saunabades / Bürgerzentrum würden im Weiteren als Wohnstandorte vorgesehen. Mit dieser Lösung wäre jedoch zusätzlich zur Bebauungsplanänderung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich notwendig, da die nördlich

der Heimerdinger Straße gelegene Fläche derzeit nicht als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die zuständigen Gremien haben sich in öffentlicher Sitzung unter Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten für die Entwurfsvariante 1 entschieden. Durch die Baukörperstellung wird der Schulhof baulich gefasst, die Mehrzweckhalle dient dabei auch als Lärmschutz für die westlich angrenzende Bebauung bezüglich der Aktivitäten auf dem Schulhof. Ein attraktives Eingangsfoyer kann den Baukörper im Volumen und in der Gesamterscheinung klar gliedern, so dass die Mehrzweckhalle insbesondere auch von der Heimerdinger Straße aus harmonisch in Erscheinung tritt. Bei der Mehrzweckhalle ist im Weiteren darauf zu achten, dass die Belüftung über die Ostfassade erfolgt. Die westliche Seite sollte so gestaltet werden, dass eine Lärmbeeinflussung der westlichen Nachbarbebauung ausgeschlossen werden kann (geschlossene Fassade, keine offenbaren Fenster). Vorteil der Variante ist, dass die Halle, die von der Schule auch für den Schulsport genutzt wird, von den Kindern gefahrlos und ohne Querung einer Straße erreicht werden kann. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planung stehen in der Konzeption insgesamt 36 Stellplätze, und damit 6 Stellplätze mehr als erforderlich, zur Verfügung.



Entwurfsvariante 1 vom 11.12.2007, Büro Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf

6 Städtebauliches Konzept

Der gesamte Bereich soll einer Neuordnung zugeführt werden. Das bestehende, den heutigen Anforderungen nicht mehr genügende, Gebäude des Schwimm- und Saunabades mit Bürgerzentrum wird zurückgebaut und an dessen Stelle kann eine Wohnbebauung entstehen. Es ist vorgesehen, 7 Gebäude mit max. 14 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Erschließung erfolgt

über eine kleine Stichstraße, die in einem Wohnhof endet. Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern grenzt optisch den Bereich von der Gemeinbedarfsfläche ab.

Das Bürgerzentrum wird in den Neubau der Mehrzweckhalle integriert, welche auf der Gemeinbedarfsfläche an Stelle der alten Sporthalle entstehen wird. Die Mehrzweckhalle wird auch weiterhin der Grundschule und dem Kindergarten für sportliche Aktivitäten zur Verfügung stehen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens lagen der Stadt Leonberg erste Voruntersuchungen mit Funktionsgrundrissen für den Mehrzweckhallenneubau vor. Dabei wurde von den zuständigen Gremien die Variante 2 des ausgearbeiteten Raumprogramms zur weiteren Berücksichtigung ausgewählt. Darauf aufbauend erfolgte die architektonische Entwurfsplanung. In den Bau integriert sind eine Bühne, eine Küche, die erforderlichen Nebenräume für die Sporthalle, ein Regieraum, ein Sanitätsraum, das Jugendcafé und die Werkstatt 13 sowie ein Bürgersaal. Es liegen nun auch die aktuellen Hochbauentwürfe des Architekturbüros hess + raab, Reutlingen vor. Die im Bebauungsplan eingetragene überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt diese Grundrisse.

Da die Gebäude des Kindergartens sich nicht mehr als zweckdienlich erweisen, ist auch hier eine Zusammenfassung der baulichen Anlagen und eine Neugestaltung der Außenflächen vorgesehen. Dabei sollen beide Gebäude zurückgebaut werden und durch einen Neubau ersetzt werden.

Um auch in Zukunft den öffentlichen Einrichtungen einen gewissen Erweiterungs- bzw. Umgestaltungsspielraum zugestehen zu können, wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche großzügig ausgewiesen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen, die das harmonische Einfügen der Baukörper in ihre Umgebung sichern, werden dabei so weit wie möglich durch entsprechende Pflanzbindungen geschützt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht verändert. Lediglich die Ausdehnung der WA-Fläche verändert sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen.

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Die anderen in einem WA allgemein möglichen Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Gebietscharakteristik bleibt damit dennoch gewahrt. Die weiteren Nutzungsmöglichkeiten des § 4 BauNVO wurden ausgeschlossen, da sie aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen (Ortsbild, Lage am Ortrand) an dieser Stelle unverträglich erscheinen.

A2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der größte Teil des Geltungsbereiches bleibt der bestehenden öffentlichen Nutzung vorbehalten und wird daher weiterhin als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Die Fläche steht der Grundschule und dem Kindergarten Gebersheim sowie für eine Mehrzweckhalle mit Bürgerhaus zur Verfügung.

A3 Maß der baulichen Nutzung

Damit sich die Gebäude auch weiterhin in ihre Umgebung einfügen, insbesondere bezogen auf den sensiblen Übergang in die freie Landschaft östlich des Plangebietes, aber auch bezogen auf die bestehende Wohnbebauung im westlichen und südlichen Anschluss, wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den bestehenden Festsetzungen festgelegt.

Ausgehend von der bestehenden Struktur im und angrenzend an das Plangebiet, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 für die Wohngebietsfläche bzw. innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

A4 Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen und dem Bestand eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung festgelegt.

Ebenfalls ausgehend vom angrenzenden Bestand wird für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes eine offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzelhäuser entstehen dürfen, festgesetzt. Damit wird der Bestand auf dem Gelände des ehemaligen Saunabades weiterentwickelt.

A5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist ausreichend groß festgesetzt, um die anstehenden Bauvorhaben realisieren zu können. Bei der Ausweisung wurde berücksichtigt, dass ein ausreichender Abstand zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen und der neuen Bebauung im Süden des Planbereiches beibehalten wird, um eine Beeinträchtigung (z.B. durch Lärm) so weit wie möglich auszuschließen.

Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend groß festgesetzt, um den späteren Grundstücksbesitzern einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich Bebauung und Gestaltung ihrer Grundstücke zu gewährleisten. Dabei wurde auch die Maßstäblichkeit und damit das Einfügen der Neubebauung in die Umgebung berücksichtigt.

A6 Flächen für offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen

Die notwendigen privaten Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

A7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Diese Festsetzung ist notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die durch eine zu hohe Einwohnerzahl innerhalb des Gebietes, aber auch insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden. Die Parkierung ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Festsetzung dient damit der Sicherung der baulichen Struktur des Plangebietes und trägt zur Beruhigung der Erschließungssituation bei.

A8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des versickernden Regenwassers auszuschließen.

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und verzögern Temperaturschwankungen.

Der Einsatz von Zisternen ermöglicht eine zeitversetzte Ableitung des Niederschlagswassers.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um auch die von der Heimerdinger Straße aus gesehene rückwärtige geplante Wohnbebauung an die Kanalisation (Schmutzwasser) anzubinden, ist dieses Leitungsrecht erforderlich.

A10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässer

Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen wird der Bestand ökologisch und städtebaulich bedeutsamer Grünstrukturen, der Böschungsbewuchs im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsoberfläche sowie die straßenbegleitenden Baumpflanzungen, gesichert.

Bäume und Sträucher und sonstige begrünte Flächen dienen der Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. vergrößert und die Hochwasserspitzen reduziert. Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um seine Krone zu entwickeln und die oben genannten Funktionen zu erfüllen. Daher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher möglichst zu erhalten und zu schützen.

Zwischen der Erschließung für die Neubebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und den Einrichtungen des Gemeinbedarfs wird ebenfalls ein Bepflanzung (pz-Fläche) vorgesehen, gemäß dem bestehenden Böschungsgrün. Neben der städtebaulichen Gliederung und seiner ökologischen Funktion dient diese Bepflanzung zudem als Sichtschutz.

A11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

C1 Dachgestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht die gestalterische Regelung notwendig.

Der Dachneigungsbereich im Bereich des WA orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Dachneigung für die Gebäude im Bereich der Gemeinbedarfsfläche orientiert sich ebenfalls am Bestand und den bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich. Auch der Übergang zur freien Landschaft wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt.

C2 Äußere Gestaltung des Gebäudes

Auch diese Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung und die nachbarlichen Belange. Die Festsetzungen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und verhelfen dazu, das für diesen Bereich gewünschte städtebauliche Gesamterscheinungsbild entsprechend dem Bestand weiterzuentwickeln.

C3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind äußerst ortsbildprägend und müssen daher so geregelt werden, dass von ihnen keine negative Wirkung ausgeht. Die hier ausgeschlossenen Werbeanlagen können für die Nachbarschaft eine unzumutbare Belästigung bedeuten und sind daher nicht zulässig. Auch die Größenbeschränkung der Werbeanlagen wurde aufgrund ihrer starken Gebietsprägung in die Festsetzungen mit aufgenommen.

C4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Auch Einfriedigungen kommt eine Ortsbildprägende Funktion zu. Daher werden die Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, entsprechend beschränkt.

C5 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sicherstellen. Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

C6 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel widersprechen. Die Einsehbarkeit des Gebietes bedingt eine entsprechende Regelung.

C7 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gemäß der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

9 Schallschutz

ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. M. Spinner, Riedlingen vom 01.10.2008

Das Büro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen hat im Auftrag der Stadt Leonberg eine schalltechnische Vorprüfung durchgeführt, die im Folgenden eingefügt ist. Es werden keine konkreten Festsetzungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen. Im Rahmen der Baugenehmigung der Mehrzweckhalle ist die Einhaltung der Lärmwerte später nachzuweisen.

„Das Architekturbüro Gerd Baldauf, Stuttgart, erarbeitet Entwicklungsstudien für den Standort des Gemeindezentrums Steige. Im Gemeinderat wurde die Entwicklungsvariante 1 favorisiert. Im Bebauungsplan wird die Grundlage für die Umsetzung der Variante 1 geschaffen, die sich mit der Lage der Mehrzweckhalle an den Bestand anlehnt.“

Eine intensive Nutzung der bestehenden Mehrzweckhalle ist bislang nur an wenigen Tagen beziehungsweise Nächten des Jahres zu verzeichnen. Im Jahr 2007 fanden lediglich fünf Veranstaltungen mit einer größeren Anzahl an Besuchern/Gästen (150-300) statt. Eine über das übliche Maß der beabsichtigten Nutzung der Mehrzweckhalle durch Sportvereine (z.B. Tischtennis) ist im Rahmen der Regelungen für seltene Ereignisse an maximal 18 Kalendertagen nach den einschlägigen Regelwerken (TA-Lärm und Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) möglich.

Ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft kann durch eine den zu erwartenden Innenraumpegeln angepasste Ausbildung der Außenbauteile der Halle (Außenwand, Fenster, Dach) erreicht werden. Eine weitgehend geschlossene Ausbildung der zu den Wohngebäuden orientierten Fassaden (keine offenbaren Fenster von lauten Räumen) ist zweckmäßig. Ebenso sollen die Eingangsbereiche von den Wohngebäuden abgewandt angeordnet werden, so dass auch die Lärmeinwirkungen der Besucher/Gäste außerhalb der Halle minimiert werden.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der Parkplätze ist festzuhalten, dass bei der Entwicklungsvariante 1 der nach der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Schutz vor Pegelspitzen beim Türeinschlagen, Motoranlassen und beim Schließen des Kofferraums empfohlene Mindestabstand zwischen dem kritischen Bezugspunkt und dem nächstgelegenen Stellplatz von 28 m (Allgemeine Wohngebiete, Zeitbereich nachts) beachtet wurde. Demzufolge ist nicht mit unzumutbaren Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der Parkplätze zu rechnen. Die Sicherstellung dieses Mindestabstands bei der Nutzung der Parkplätze im Zeitbereich nachts erfordert gegebenenfalls bauliche oder organisatorische Maßnahmen.

Keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohngebäude durch Lärm sind durch die vorhandenen Nutzungen der Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindertagesstätte, etc.) zu erwarten.

*Die Ausführungen erlauben folgende abschließende Beurteilung:
Die angestrebte Nutzung der Mehrzweckhalle, die Möglichkeit der „Abschottung der lärmintensiven Räume“ zu den Wohngebäuden und die Lage der Eingangsbereiche und der Parkplätze lassen ein geringes Konfliktpotential erwarten.*

Eine quantitative Beurteilung in Form eines Schallschutznachweises erfordert detaillierte Angaben zur Bauausführung der geplanten Halle. Im Schallschutznachweis ist die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm beziehungsweise der 18. BImSchV an der benachbarten Wohnbebauung (WA) nachzuweisen. Ein entsprechender Schallschutznachweis ist im Rahmen der konkretisierten Planung und der Baugenehmigung vorzulegen.

Bezüglich des Lärmschutzes sind keine konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen.“

10 Artenschutzrechtliche Beschreibung

Zur Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist es erforderlich, dass der Geltungsbereich einer sog. artenschutzrechtlichen Überprüfung nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz unterzogen wird und eine Einschätzung des möglichen Artenpotenzials erfolgt. In einem ersten Schritt wurde eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse im Jahr 2008 von Herrn Quetz, Dipl.-Biol. durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem folgendem Ergebnis:

"... Die Grünstrukturen weisen besonders in den stark frequentierten und genutzten Bereichen in der Umgebung der Gebäude eine starke Dominanz von Ziersträuchern und intensiv gepflegten Rasenflächen mit verarmten Vegetationsbeständen und einem hohen Anteil an Nährstoffzeigern sowie versiegelte Flächen auf. Entsprechend kann auf verarmte Tierbestände oder das weitgehende Fehlen relevanter Tiergruppen aufgrund des Mangels entsprechender Habitatmerkmale geschlossen werden. Vorhandene Schutzgebiete, besonders geschützte und nach § 32 Naturschutzgesetz kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Auch bestehen keine faunistisch relevanten Lebensräume in der Nähe oder Biotopvernetzungen in die Umgebung, die den Artenbestand des Geltungsbereichs entsprechende beeinflussen könnten. Nur in den westlichen und südlichen Randbereichen sind dichte, vergleichsweise naturnahe Gehölz- und Heckenzonen vorhanden, die für gebüsch- und baumfreibrütende Vogelarten Bedeutung haben, während Höhlenbrüter zwar unterrepräsentiert, versteckte Niststätten oder Quartiere an Gebäuden oder Bäumen für einzelne Fledermäuse (streng geschützt) und Höhlenbrüter jedoch anzunehmen sind. Um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können, sollte 2009 eine Erfassung möglicher Sommerquartiere von Fledermausarten durchgeführt werden. Ggf. müssten vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden und ist auf einen Abriss der Gebäude im Sommer zu verzichten."

Somit war es aus fachlicher Sicht nötig eine Nachkartierung für die Artengruppe "Fledermäuse" durchzuführen. Weitergehende Verbotstatbestände sind aufgrund der Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Im grünordnerischen Fachbeitrag werden diese näher erläutert.

Von April – August 2009 erfolgte die in der ersten Untersuchung geforderte Erfassung der Fledermausquartiere. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

"...In der Holzverschalung unterhalb des Daches auf der Westseite der Turn- und Festhalle wurde ein größeres Quartier, evtl. eine Wochenstube, der streng geschützten Zwergfledermaus gefunden, die auch unmittelbar vor Beginn der Baustelleneinrichtung und der Abrissarbeiten besetzt war. Auch am Saunabad befanden sich zwei Quartiere an der östlichen bzw. südöstlichen Seite unterhalb des Daches. Um einen Verbotstatbestand nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu umgehen, war es erforderlich, die Tiere vor Beginn der Abrissarbeiten aus dem Quartier [Turn- und Festhalle] zu evakuieren und sicherzustellen, dass diese während der Abrissarbeiten dorthin nicht zurückkehren können. Durch vorgezogene Maßnahmen in Form von Fledermauskästen wurden Ersatzquartiere im Umfeld des vorhandenen Quartiers angebracht. Am Tag der vorgesehenen Evakuierung war das Quartier an der Turn- und Festhalle jedoch bereits verlassen. Die Kotspuren wiesen darauf hin, dass es sich um das Quartier mehrerer Tiere handelte. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands bzw. des lokalen Bestands dieser verbreiteten Fledermausart

durch die Eingriffe und den Verlust des Quartiers [Turn- und Festhalle] ist nicht zu befürchten.“

Bezüglich des bestehenden Saunabades wurde weiter festgestellt:

„Bei den Quartieren am Saunabad handelte es sich um einzelne Tiere, die an zwei Ausflugsöffnungen unterhalb des überstehenden Abdeckblechs auf dem Flachdach an der östlichen Fassadenseite herausflogen. Ein Vorkommen von Fledermäusen an der südlichen Gebäudefassade wurde auch von Bewohnern des Hauses Heimerdinger Straße 37 bestätigt.“

„Alle übrigen Neubauplanungen, auch der Abriss des Saunabades, werden erst in den nächsten Jahren erfolgen. Kurz vor den Eingriffen sind die Quartiere der Zwergfledermaus an der östlichen bzw. südöstlichen Seite des Saunabades unterhalb des Daches erneut zu überprüfen. Sollten weiterhin besetzte Quartiere vorhanden sein, ist der Abbruchtermin möglichst auf den Herbst zu verschieben, andernfalls ist es erforderlich, die Tiere zu evakuieren und Ersatzquartiere anzubringen.“

Für den Bereich der Turn- und Festhalle wurde demnach durch die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen kein Verbotstatbestand ausgelöst. Im Bereich des Saunabades wurden zwei Quartiere an der südöstlichen Fassade im Sommer 2009 festgestellt. Eine zukünftige Nutzungsänderung oder ein Abriss des Saunabades erfordert demnach eine erneute Kontrolle der Quartiere unmittelbar vor dem Eingriff in die Gebäudesubstanz. Gegebenfalls werden danach Maßnahmen zu Verhinderung eines Verbotstatbestandes nötig.

11 Grünordnerischer Fachbeitrag

Eine tabellarische Zusammenfassung des grünordnerischen Fachbeitrages befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme

Allgemeine Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gebersheim, einem Teilort von Leonberg. Es wird im Westen von der Straße „Hohe Steige“ und im Osten von der Heimerdinger Straße begrenzt. Die Wohnbebauung entlang der Greutstraße bildet die südliche Grenze. Das gesamte Gelände fällt Richtung Südosten ab. Der höchste Punkt liegt im Norden bei ca. 438,8 m. Im Westen besteht eine steile Geländekante hin zur „Hohe Steige“. Im Plangebiet befinden sich zur Zeit Gebäude unterschiedlichen Alters und Funktion. Das Gelände ist mit Gehölzen unterschiedlicher Zusammensetzung durchgrünt.

Naturräumliche Zuordnung und potenziell natürliche Vegetation

Die Stadt Leonberg liegt im Süden im Naturraum „Schönbuch und Glemswald“ (Schwäbischen Keuper-Lias-Land), im nördlichen Stadtgebiet schließt sich daran der Naturraum Neckarbecken (Neckar-Tauber-Gäuplatten) an. Gebersheim ist dem Naturraum „Neckarbecken“ zuzuordnen. Bei ökologischen Untersuchungen ist die potentiell natürliche Vegetation ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Natürlichkeit vorhandener Vegetationsbestände. Nach Müller et. al.

(1974) würde im Plangebiet Waldlabkraut - Traubeneichen – Hainbuchenwald mit Waldmeister- bzw. Perlgrasbuchenwald und reicher Hainsimsen Buchenwald als potenziell natürliche Vegetation (PNV) vorkommen.

Schutzgut Boden

- allgemein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt geologisch im Bereich der unteren Lettenkohle (unterer Keuper, vgl. Geologisches Landesamt 1961). Die unterschiedlich stark verwitterten Schichten sind teilweise mit humosem Oberboden (max. ca. 20 cm), quartärem Verwitterungslehm (max. ca. 90 cm) sowie künstlichen Auffüllungen (max. 90 cm) überdeckt. An einigen Stellen folgen unter dem Oberboden und einer eher dünnen Verwitterungsschicht Lettenkohle direkt die festen Gesteinsschichten (Tonstein aus Mergel oder Schluff, Kalkmergelstein). Daten der Reichsbodenschätzung liegen aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Innenbereich nicht vor.

Nördlich des Gemeindezentrums Gebersheim bildeten sich aus Löss und lössreichen Fließerden meist Parabraunerden und Pararendzinen (vgl. Landesamt für Geologie, 2006). Die Böden sind meist mäßig tief bis tiefgründig und werden sehr häufig landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenfunktionen sind meist mit hoch zu bewerten. Die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich selbst, unterscheiden zum Teil deutlich von denen nördlich. Hier wurde vermutlich in der Vergangenheit grundsätzlich weniger Löss abgelagert oder dieser durch Erosion wieder abtransportiert. Die Bautätigkeiten in der Vergangenheit hatten zudem wahrscheinlich großen Einfluss auf die Bodenmächtigkeiten. Neben Bereichen mit künstlichen Auffüllungen und Schichten aus Verwitterungslehm existieren auch Bereiche, die eine nur sehr flache Oberbodenschicht aufweisen, unmittelbar darunter steht das Ausgangsgestein der Lettenkohle an. Grundsätzlich sind Bodentypen über dem Ausgangsgestein als tonig und eher flachgründig zu bezeichnen.

- Vorbelastungen

Im Zuge der Errichtungen der Gebäude und der anschließenden Bodenmodellierung (Abgrabungen, Auffüllungen) kam es in der Vergangenheit mit großer Wahrscheinlichkeit zu Veränderungen in den Bodenschichten. Daten über Altlasten im Geltungsbereich liegen nicht vor.

- Bewertung

Die Bewertung des Bodens orientiert sich schwerpunktmäßig an den Erkenntnissen der ingenieurgeologischen Untersuchung. Im Geltungsbereich kommen eher flachgründige, tonhaltige, in der Vergangenheit vermutlich durch die Bautätigkeiten beeinflusste Böden vor.

Die Bodenfunktionen der nicht versiegelten Böden im Geltungsbereich können wie folgt bewertet werden (vgl. Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg, 1995):

- Standort für natürliche Vegetation: hoch
- Standort für Kulturpflanzen: mittel
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering-mittel
- Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel

Insgesamt ergibt sich dadurch eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenveränderungen ist aufgrund der eher flachgründigen Bodenverhältnisse als hoch zu bewerten.

Schutzgut Wasser

- allgemein

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Außenzone des rechtskräftigen Heilquellenschutzgebietes Stuttgart-Bad Cannstatt-Berg vom 11.06.2002. Im Rahmen der Schürfungen zum ingenieurgeologischen Gutachten wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel erschlossen, dieser liegt unterhalb der erkundeten Schichten. Die Höhenlage des Grundwasserspiegels unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen, der höchstmögliche Grundwasserstand ist nicht bekannt. In Abhängigkeit von Jahreszeit und Witterungsverlauf muss in den erschlossenen Schichten gelegentlich mit Schicht und Sickerwasserführung gerechnet werden.

- Vorbelastungen

Daten über anthropogene Vorbelastungen des Schutzguts Wasser liegen nicht vor.

- Bewertung

Für das Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser) besitzt der Geltungsbereich allgemein eine eher geringe Bedeutung. Oberflächengewässer sind keine vorhanden, die Bodenmächtigkeit ist vergleichsweise gering (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering-mittel, Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel). Die Grundwasserbildungsrate ist aufgrund des verhältnismäßig hohen Versiegelungsgrades von ca. 42% der Fläche und des vergleichsweise tonigen Bodens eher gering. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Grundwasser ist in den Bereichen ohne Verwitterungslehmauflage hoch, in den anderen Bereichen mit Lehmauflage mittel.

Schutzgut Klima

- Allgemein

Der Raum nördlich von Gebersheim mit den Wald-, Streuobst- und Ackerflächen ist Kaltluft- Entstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt zum großen Teil über das Katzen- tal in das Glemstal ab (vgl. Seitz 1993). In den Geltungsbereich selbst kann die Kaltluft durch die Stellung der Gebäude nur bedingt einfließen.

- Vorbelastungen

Der Geltungsbereich weist zu diesem Zeitpunkt einen Versiegelungsgrad von ca. 42% auf. Neben den einzelnen Gebäudeflächen sind auch einige Freiflächen komplett versiegelt. Kleinklimatisch stellen diese Flächen Belastungsflächen dar.

- Bewertung

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen nordöstlich von Gebersheim besitzen insgesamt eine hohe klimaökologische Wertigkeit (vgl. Seitz 1993). Der Geltungsbereich selbst gehört zum Wirkraum Gebersheim und weist eine mittlere Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Klima auf. Die oben genannten Vorbelastungen werden mit Hilfe der Durchgrünung sowie der Lage zum angrenzenden Ausgleichsraum größtenteils Teil kompensiert. Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Klima ist mit mittel zu bewerten, da im bereits bebauten Gebiet z.B. keine größeren Abflussbahnen für Kaltluft existieren.

Schutzgut Arten und Biotope

- allgemein

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete und nach § 32 Naturschutzgesetz BW geschützten Biotope vorhanden. Der Geltungsbereich weist in Teilen eine hohe Durchgrünung auf. Intensiv genutzte Bereiche wechseln sich mit naturnahen Vegetationsstrukturen ab. Die Zusammensetzung der Vegetation ist dabei unterschiedlich. Das Spektrum reicht von intensiv gepflegten Rasenflächen im Bereich der Turn- und Festhalle und der Grundschule mit eher naturfernen Gehölzpflanzungen, zu naturnahen Hecken- und Gehölzpflanzungen im Bereich zwischen Kindergarten und Turn- und Festhalle bzw. südlich des Kindergartens. An heimischen Arten kommen im Geltungsbereich unter anderem vor: Feldahorn, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Hasel, Schneeball und Hartriegel. In den intensiv genutzten und gepflegten Bereichen wurden unter anderem Kiefern, Cotoneaster, Spiere und Schneebeeren etc. gepflanzt.

Bis auf einen Restbestand einiger Obstbäume zwischen Grundschule und ehemaligem Saunabad existieren nur wenige ältere Gehölze im Geltungsbereich, da die wesentlichen Anpflanzungen etwa vor 25 Jahren stattgefunden haben. Neben den zwei größere Platanen im Bereich des Kindergartens und der gepflanzte Ahornreih im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, existieren weitere einzelne raumprägende und ökologisch wertgebende Einzelbäume- oder Gruppen (z.B. Birkengruppe im Bereich des Kindergartens).

Um eine Übersicht der im Geltungsbereich vorkommenden Tierarten zu erhalten, hat im August 2008 eine Kartierung durch Dipl. Biol. Peter Quetz stattgefunden. Zusammengefasst bieten die Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich vor allem für Vögel und Fledermäuse geeignete Habitate. Dabei ist bei den Vögeln von einem Vorkommen von Gebüsch- und Baumfreibrüter auszugehen. Zu den Gebüschbrütern zählen unter anderem: Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp oder Rotkehlchen, dagegen werden Buchfink, Girlitz, Stieglitz Elstern und Wacholderdrossel zu den Baumfreibrütern gezählt. Baumhöhlenbrüter oder gebäudebrütende Arten werden auf Grund des Mangels an geeigneten Habitaten nicht oder nur selten vorkommen. Für die Artengruppe der Fledermäuse dient das Areal hauptsächlich als Jagdrevier, wobei Sommerquartiere in den Gebäuden nicht ausgeschlossen werden können. Hierzu ist eine weitere Kartierung im Sommer 2009 geplant. Durch die intensive Pflege der Wiesenflächen werden aus den anderen Tiergruppen wie Insekten, Tagfalter, Wildbienen oder Heuschrecken nur anspruchslose Arten vertreten sein. Andere Artengruppen wie Reptilien oder Amphibien und Libellen sind aufgrund fehlender Biotope nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Beschreibung und Bewertung wird in Kapitel 8 /Anhang G näher erläutert.

- Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Arten und Biotope gehen vor allem von der intensiven Pflege und Nutzung in Teilbereichen des Geländes aus.

- Bewertung

Für das Schutzgut Arten und Biotope besitzt das Areal des Gemeindezentrums Gebersheim unterschiedliche Bedeutung. Bereiche geringer Bedeutung sind unter anderem die intensiv gepflegten Rasenbereiche um die Grundschule und Turn- und Festhalle bzw. des ehemaligen Saunabades. Weiterhin sind auch die Flächen entlang der Heimerdinger Straße (Parkplätze mit randlicher Bepflanzung) von geringer Bedeutung. Hier unterliegen die Pflanzungen und Rasenflächen einer intensiven Pflege und Nutzung. Eine Ausnahme in diesem Bereich bilden dabei die ein-

zelnen alten Obstbäume und die Ahornreihe entlang der Heimerdinger Straße. Als Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope sind dagegen die Bereiche südlich der Turn- und Festhalle bzw. des Kindergartens und des ehemaligen Saunabades zu zählen. Auch der Bereich entlang der Straße „Hohe Steige“ besitzt eine mittlere Bedeutung.

Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

- allgemein

Das Siedlungs- und Landschaftsbild des Gemeindezentrums Gebersheim ist geprägt durch unterschiedliche Gebäude- und Vegetationsstrukturen und lässt sich in zwei Bereiche untergliedern. Nördlich der Turn- und Festhalle und der Grundschule, entlang der Heimerdinger Straße, wird das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild von den Gebäuden in Verbindung mit den versiegelten Flächen und den intensiv gepflegten Pflanzflächen dominiert. Die gepflanzten Bäume schirmen den Siedlungsraum teilweise vom nördlich gelegenen Landschaftsraum ab, dennoch ist das Areal mit seinen größeren Gebäuden und Parkplatzflächen vom Landschaftsraum im Norden aus deutlich wahrnehmbar. Die Obstbäume stellen einen Rest der ehemaligen Kulturlandschaft nördlich von Gebersheim dar. Ein zweiter Bereich lässt sich südlich einer Linie Turn- und Festhalle- Grundschule und ehemaligem Saunabad abgrenzen. Hier sind die Gebäude relativ dicht mit naturnahen Gehölzpflanzungen eingegrünt. Der Siedlungsraum ist durch die fehlende Zugänglichkeit nicht erlebbar.

- Vorbelastungen

Das Siedlungs- und Landschaftsbild vor allem außerhalb des Geltungsbereichs wird in Teilen durch die hohe Versiegelung und durch die teilweise unzureichende Ortsrandeingrünung belastet.

- Bewertung

Die Bedeutung des Schutzgutes Siedlungs- und Landschaftsbild ist aufgrund der Vorbelastungen, der teilweise fehlenden Ausstattungselementen, der Vielfalt, der Natürlichkeit und der Zugänglichkeit mit gering zu bewerten. Die Empfindlichkeit ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ebenfalls mit gering zu bewerten.

Schutzgut Mensch und Erholung

- allgemein

Im Gemeindezentrum Gebersheim wird die Turn- und Festhalle aktiv zur Erholung und für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Das Saunabad wurde in der Vergangenheit geschlossen. Bis auf einzelnen Anlagen im Bereich der Schule (kleine Lehmhütte, asphaltiertes Spielfeld, Tischtennisplatte) sind keine weiteren Einrichtungen oder andere zur Erholung geeignete Strukturen (Bänke, Spielgeräte etc.) vorhanden. Die Spielflächen des Kindergartens sind nicht öffentlich zugänglich.

- Vorbelastungen

Dauerhafte Belastungen bezüglich des Schutzgutes Mensch und Erholung liegen nicht vor, temporär können Lärmbelastungen der Nachbarschaft durch die Veranstaltungen und den damit verbundenen Publikumsverkehr im Bereich der Turn- und Festhalle auftreten.

- **Bewertung**

Das Schutzgut Mensch und Erholung besitzt mit Ausnahme der Turn- und Festhalle eine geringe Bedeutung im Geltungsbereich. Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen ist ebenfalls mit gering zu bewerten. Der ausreichende Schutz der Nachbarschaft vor Lärmbelastungen kann im anstehenden Bebauungsplan- / Genehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke gewährleistet werden.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- **allgemein**

Daten zu Kultur und Sachgüter liegen nicht vor. Deshalb entfällt die Beschreibung der Vorbelastungen und die Bewertung.

Zusammenfassende Darstellung der Bestandsbewertung und Empfindlichkeit der Schutzgüter – Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Zusammenfassend ergibt sich für die Schutzgüter folgende Bewertung:

Schutzgut	Empfindlichkeit	Bedeutung
Boden	hoch	mittel
Wasser	mittel - hoch	gering
Klima	mittel	mittel
Arten und Biotope	gering - mittel	gering - mittel
Siedlungs- und Landschaftsbild	gering	gering
Mensch und Erholung	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt

Folgende Schutzgüter sind durch die Umgestaltung des Areals des Gemeindezentrums Gebersheim vermutlich erheblich beeinflusst:

Schutzgut Boden (hier vor allem die flachgründigen, nicht versiegelten Böden)

Schutzgut Arten und Biotope (hier vor allem die Bereiche mit hoher Bedeutung - naturnahe Heckenstrukturen)

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Eine Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen, was in der Folge den Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung verringert. Dadurch wird in geringem Maße auch das Kleinklima beeinflusst und für Pflanzen und Tiere geht ein Stück Lebensraum verloren.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind aufgrund der bereits in der Vergangenheit erfolgten Bebauung des Gebietes nicht zu erwarten.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, Artenschutz und vorgesehene grünordnerische Maßnahmen

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Areal des Gemeindezentrums Geberheim weist bisher eine Versiegelung von ca. 6.400 qm auf, natürliche Bodenverhältnisse sind in diesen Bereichen nicht mehr vorhanden. Im Zuge der Umgestaltung werden zusätzlich etwa 1.100 qm Fläche bei einer Vollaussnutzung der festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ in Anspruch genommen.

Im bislang bestehenden Bebauungsplan war für den gesamten Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Nach den neuen Festsetzungen wird diese im Bereich der Gemeinbedarfsfläche erhöht auf 0,6, im Bereich der Wohnbauflächen dagegen verringert auf 0,3. Dabei wird sich am Bestand, aber auch an den geplanten Nutzungen orientiert. Um den erhöhten Eingriff im Bereich der Gemeinbedarfsfläche zu kompensieren, wurde eine Festsetzung zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Außerdem werden durch die Neuordnung und Zusammenlegung von Nutzungen derzeit bebaute Flächen eingespart.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Planungen sehen vor, weitere ca. 1.100 qm zu versiegeln. Eine Einschätzung der Auswirkungen ist aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse erschwert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Grundwasser eher als gering einzuschätzen. Grund dafür sind die teilweise tonigen Bodenverhältnisse, die grundsätzlich eine eher niedrige Grundwasserneubildungsrate aufweisen. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig weiter beeinträchtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der Baumaßnahmen bei Einhaltung der geltenden Vorschriften sowie Richtlinien und aufgrund der späteren Nutzung als Wohn- bzw. Gemeinbedarfsgebiet nicht zu erwarten. Als Minimierungsmaßnahmen werden dennoch festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen sind. Dachdeckungen aus Zink, Blei und Kupfer sind nur beschichtet zulässig, damit durch Auswaschung keine Schadstoffen in den Untergrund gelangen können. Des Weiteren wird der Einsatz von Zisternen empfohlen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Da das Areal des Gemeindezentrums bereits bebaut ist, sind die Auswirkungen auf das Klima als gering anzusehen. Der Ausgleichsraum nördlich des Geltungsbereichs wird von der Umgestaltung nicht betroffen sein, durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Vegetation und durch Nachpflanzungen nach der Umgestaltung sind keine weiteren Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Umstrukturierung des Gebietes wird es zum Verlust von Vegetationsstrukturen kommen. Verluste treten sowohl in den Bereichen geringer wie mittlerer Bedeutung auf. Durch die lage- und größenmäßige Veränderungen der überbaubaren Grundstücksfläche werden teilweise auch vorhandene Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen. Die Bereiche westlich der Turn- und Festhalle und südlich des Kindergartens bzw. des Saunabades können über die Festsetzung ei-

ner Pflanzbindung erhalten (Bereiche mittlerer Bedeutung) bleiben. Weiterhin werden einzelne raumprägende und ökologisch wertgebende Bäume (Schutzgüter Arten, Biotope und Landschaftsbild) durch Pflanzbindungen erhalten und ergänzt. Mit Hilfe von Ergänzungen der Baumreihe entlang der Heimerdinger Straße verbessern sich die Wechselbeziehungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild. Zusätzlich wird die neu geplante Wohnbebauung am nördlichen und südlichen Rand durch ein Pflanzzwang eingegrünt. In der Gesamtbetrachtung der aufgeführten Maßnahmen sind somit keine nachhaltigen Verluste beim Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen, wurde im August 2008 eine Potenzialanalyse bezüglich der vorkommenden Tierarten mit artenschutzrechtlicher Prüfung nach § 42 BNatSchG von Dipl.-Biol. Peter-Christian Quetz erarbeitet. Neben den Artengruppen der Vögel und Fledermäuse, die grundsätzlich europarechtlich geschützt sind, wurden auch die Tiergruppen der Insekten, Tagfalter, Wildbienen, Heuschrecken, Amphibien und Reptilien in die Potenzialanalyse integriert. In den nachfolgenden Absätzen werden Auszüge aus diesem Gutachten dargelegt. Die Analyse kommt zu den folgenden Einschätzungen:

„... Wegen der intensiv beanspruchten und gepflegten Rasenflächen, der weitgehenden Dominanz an Ziersträuchern und des Mangels an blütenreichen Wiesen oder anderer wichtiger Habitatmerkmale wird eine Reihe von Insektengruppen nur durch ihre anspruchslosen Arten vertreten sein, etwa bei Tagfaltern, Wildbienen und auch bei Heuschrecken. Andere Artengruppen werden wegen des Fehlens geeigneter Biotope vollständig ausbleiben, etwa Reptilien oder Amphibien und Libellen ...“.

Europäische Vogelarten

„Durch die geplante Neubebauung des Areals, den teilweisen Abriss der Gebäude und die vorgesehenen Eingriffe in den Vegetationsbestand bleiben die artenschutzrelevanten Gebüsch- und Gehölzstrukturen zum Großteil unberührt, sodass etwa vorkommende Hecken- und Baumfreibrüter (alle Arten besonders geschützt) kaum betroffen sein werden. Die ökologische Funktionalität hier anzunehmender Vogelarten, die überdies lokal verbreitet oder häufig sind (Amsel, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Rotkehlchen, Heckenbraunelle und Zaunkönig, Buchfink, Elster und Stieglitz), aber auch von Arten der Vorwarnliste Baden-Württembergs (Klappergrasmücke, Girlitz, Türkentaube und Wacholderdrossel), wird deshalb nicht beeinträchtigt.“

„Besonders bei den Gehölzstrukturen am westlichen und südlichen Rand der Anlage kann auf ein vergleichsweise hohes Potenzial geschlossen werden. Im Bereich des Kindergartens bleiben diese Grünstrukturen erhalten, nach der beschlossenen Plankonzeption könnten sie ansonsten auch weitgehend unberührt bleiben. Auch bei anzunehmenden Höhlenbrütern handelt es sich um verbreitete und in oder außerhalb von Siedlungsbereichen zumeist auch häufige Arten (Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie Haussperling und Star als Arten der Vorwarnliste). Durch den Verlust von Niststätten, die sich möglicherweise an Gebäuden oder in Baumhöhlen befinden und die bei den Eingriffen betroffen sein könnten, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands bzw. des lokalen Bestands nicht zu befürchten. Als Minderungsmaßnahme sind die Eingriffe in die artenschutzrelevanten Gehölzbestände auf ein Minimum zu beschränken und - soweit unbedingt notwendig - zu einem naturverträglichen Zeitpunkt außerhalb der Vege-

tations- bzw. der Brut- und Aufzuchszeit von Vögeln im Zeitraum zwischen Ende September und Februar durchzuführen. Auch der Abbruch von Gebäuden ist möglichst in diesem Zeitraum zu organisieren. Damit wird ein Verbotstatbestand nicht erreicht und ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich“.

Fledermäuse (FFH-Anhang IV-Arten)

„Um Sicherheit darüber zu erlangen, ob sich Quartiere von Fledermäusen im Bereich des Vorhabens befinden - wodurch der Verbotstatbestand (Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) eintreten würde - wird für das Sommerhalbjahr 2009 eine diesbezügliche Überprüfung empfohlen. Sollten Quartiere vorhanden sein, sind einerseits vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen (Anbringen von Fledermauskästen), andererseits ist der Abriss der entsprechenden Gebäude auf den Zeitraum Oktober/November zu verschieben. Auch Eingriffe in für Fledermäuse relevante Gehölze sind erst ab Oktober vorzunehmen. Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, ist weder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität noch eine Verschlechterung des Erhaltungszustands bzw. des lokalen Bestands - etwa bei einem Vorkommen der verbreiteten Zwergfledermaus - zu befürchten. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 Bundesnaturschutzgesetz wird dann nicht erforderlich.“

Die in der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse geforderte Erfassung der Fledermausquartiere fand von April – August 2009 statt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„In der Holzverschalung unterhalb des Daches auf der Westseite der Turn- und Festhalle wurde ein größeres Quartier, evtl. eine Wochenstube, der streng geschützten Zwergfledermaus gefunden, die auch unmittelbar vor Beginn der Baustelleneinrichtung und der Abrissarbeiten besetzt war. Auch am Saunabad befanden sich zwei Quartiere an der östlichen bzw. südöstlichen Seite unterhalb des Daches. Um einen Verbotstatbestand nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz zu umgehen, war es erforderlich, die Tiere vor Beginn der Abrissarbeiten aus dem Quartier [Turn- und Festhalle] zu evakuieren und sicherzustellen, dass diese während der Abrissarbeiten dorthin nicht zurückkehren können. Durch vorgezogene Maßnahmen in Form von Fledermauskästen wurden Ersatzquartiere im Umfeld des vorhandenen Quartiers angebracht. Am Tag der vorgesehenen Evakuierung war das Quartier an der Turn- und Festhalle jedoch bereits verlassen. Die Kotspuren wiesen darauf hin, dass es sich um das Quartier mehrerer Tiere handelte. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität oder eine Verschlechterung des Erhaltungszustands bzw. des lokalen Bestands dieser verbreiteten Fledermausart durch die Eingriffe und den Verlust des Quartiers [Turn- und Festhalle] ist nicht zu befürchten“

Für den Bereich des Saunabades wurde festgestellt:

„Bei den Quartieren am Saunabad handelte es sich um einzelne Tiere, die an zwei Ausflughöffnungen unterhalb des überstehenden Abdeckblechs auf dem Flachdach an der östlichen Fassadenseite herausflogen. Ein Vorkommen von Fledermäusen an der südlichen Gebäudefassade wurde auch von Bewohnern des Hauses Heimerdinger Straße 37 bestätigt.“

„Alle übrigen Neubauplanungen, auch der Abriss des Saunabades, werden erst in den nächsten Jahren erfolgen. Kurz vor den Eingriffen sind die Quartiere der Zwergfledermaus an der östlichen bzw. südöstlichen Seite des Saunabades unterhalb des Daches erneut zu überprüfen. Sollten weiterhin besetzte Quartiere vor-

handen sein, ist der Abbruchtermin möglichst auf den Herbst zu verschieben, andernfalls ist es erforderlich, die Tiere zu evakuieren und Ersatzquartiere anzubringen.“

Auswirkungen auf das Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neustrukturierung des Quartiers und den Abriss einzelner Gebäude mit anschließender Freiraumgestaltung das Siedlungs- und Landschaftsbild eine Aufwertung erhält. Durch Festsetzungen von Pflanzbindungen und -geboten wird eine Durchgrünung weiterhin sichergestellt. Zusätzlich wirkt sich die Ergänzung der Baumreihe und die entsprechende Gestaltung der Parkplätze entlang der Heimerdinger Straße positiv auf die Wahrnehmung des Gebiets von Norden aus.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Erholung

Durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und der Freiräume kann das Schutzgut Mensch und Erholung positiv beeinflusst werden. Die Erschließung des Geländes wird im Rahmen der Umgestaltung ebenso verbessert. Im Bereich des ehemaligen Saunabades treten in Zukunft vermutlich keine Lärmbelästigungen auf, was für die neu errichtete Mehrzweckhalle nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um die vielleicht auftretenden Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld zu minimieren, werden die geltenden gesetzlichen Regelungen bereits im Entwurfstadium der Bauleitplanung sowie Objektplanung berücksichtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Jedoch können beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Entdeckung in unverändertem Zustand zu halten, insofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Umwelt- und Artenschutzes sowie zur Sicherung einer Durchgrünung des Plangebietes im Sinne der verschiedenen Schutzgüter werden wertgebende Einzelbäume und Heckenstrukturen, die nicht durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen tangiert werden, planungsrechtlich gesichert. Neben der Sicherung wird die Anpflanzung von Obstgehölzen und anderen einheimischen Laubgehölzen über Pflanzgebote festgelegt. Im Zuge der erforderlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind zur Sicherung der dargestellten Pflanzbindungen zudem ausreichende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Quellen:

- Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1961): Geologische Karte von Baden-Württemberg, Blatt 7119 Weissach mit Erläuterungen
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Stand 2006): Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50 000, Landkreis Böblingen; Freiburg i.B.

- Müller, T., Oberdorfer E., Philippi, G. (1974): Die potentielle natürliche Vegetation von Baden-Württemberg. Hrsg.: Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg. In: Beihefte zu den Veröffentlichungen der Landesstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Heft Nr. 6. Ludwigsburg
- Seitz, Dr. R.; Ökoplana (1993): Klimaökologische Analyse im Stadtgebiet Leonberg unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens, Mannheim
- Umweltministerium Baden-Württemberg (1995): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. – Luft, Boden, Abfall, Heft 31: 34 S., Stuttgart.

12 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll durch Zusammenlegung einzelner Nutzungen und bauliche Neuordnung eine Nachverdichtung durchgeführt werden. Dabei werden Flächen verfügbar, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Das Verfahren nach § 13 a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung, wie im vorliegenden Fall, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahme der Innenentwicklung (z.B. Verbesserung der Erschließung) dient.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,78 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20000 m², welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Ein Grünordnerischer Fachbeitrag wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durchgeführt (siehe vorheriges Kapitel). Der Gesetzgeber definiert unter § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden zudem bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert und sogar erweitert. Auch weitere Grünfestsetzungen werden getroffen, die den Eingriff zusätzlich minimieren.

Bezogen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 UVPG ist festzustellen, dass die jeweiligen Prüfwerte für die Vorprüfung nicht erreicht werden. Eine Vorprüfung sowie die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG sind damit nicht erforderlich.

Aus den oben genannten Gründen wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso kann verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

13 Auswirkungen / Bodenordnung / Folgeverfahren

Der Bebauungsplan „Gemeindezentrum Steige, 2. Änderung“ wurde aufgestellt, um die Neuordnung dieses Bereiches zu ermöglichen. Aufgrund sich wandelnder Anforderungen ist die heutige Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nicht mehr zeitgemäß und soll zum Teil durch eine Neubebauung ersetzt werden. Auch das Schwimm- und Saunabad entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher zurückgebaut werden. Die Fläche steht nun ebenfalls einer Neubebauung im Rahmen der Möglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes zur Verfügung. Die hierfür benötigte Erweiterung der Erschließung ist durchzuführen und die Kosten auf die späteren Grundstückseigentümer umzulegen. Damit wird eine Neueinteilung der Grundstücke notwendig.

14 Fachgutachten

- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatschG und Potezialanalyse, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Peter-Christian Quetz, Stuttgart 2008
- Ingenieurgeologisches-bodenmechanisches Gutachten für die geplante Erschließung des Baugebiets „Gemeindezentrum Steige, 2. Änderung“
Büro für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck, S. Potthoff, Tübingen 2008
- Lärmschutz Gemeindezentrum Steige- 2. Änderung, ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dipl. Ing. (FH) Manfred Spinner, Riedlingen 2008
- Erfassung von Fledermäusen mit Hinweisen zum Artenrecht und -schutz, Gutachten Ökologie Ornithologie Quetz, Peter-Christian Quetz, Stuttgart August 2009

Leonberg, den

Inge Horn
Erste Bürgermeisterin

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt und Stadtplaner
Der Planverfasser

Tabellarische Zusammenfassung des grünordnerischen Fachbeitrags

Schutzgut	Empfindlichkeit	Bedeutung	Maßnahmen der Grünordnung bzw. des Artenschutzes
Boden	hoch	mittel	Dachbegrünung, Entsiegelung durch Zusammenlegung und Neustrukturierung von Gebäuden
Wasser	mittel - hoch	gering	Dachbegrünung, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, beschichtete Dachdeckungen, Empfehlung des Einsatzes von Zisternen
Klima	mittel	mittel	Erhalt der Vegetationsstrukturen durch Pflanzbindungen, Nachpflanzungen, Dachbegrünung
Arten und Biotope / Artenschutz	gering - mittel	gering - mittel	Erhalt von ökologisch wertgebenden Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen durch Pflanzbindungen, Nachpflanzungen durch Pflanzgebote, Eingriffe in Vegetationsbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel, Fledermauskartierung im Jahr 2009 ggf. vorgezogene Maßnahmen
Siedlungs- und Landschaftsbild	gering	gering	Erhalt siedlungsbildprägenden Einzelbäumen und Vegetationsstrukturen durch Pflanzbindungen, Nachpflanzungen durch Pflanzgebote
Mensch und Erholung	gering	gering	Empfehlung einer ansprechenden Freiraumgestaltung nach der Umstrukturierung
Kultur- und Sachgüter	entfällt	entfällt	entfallen