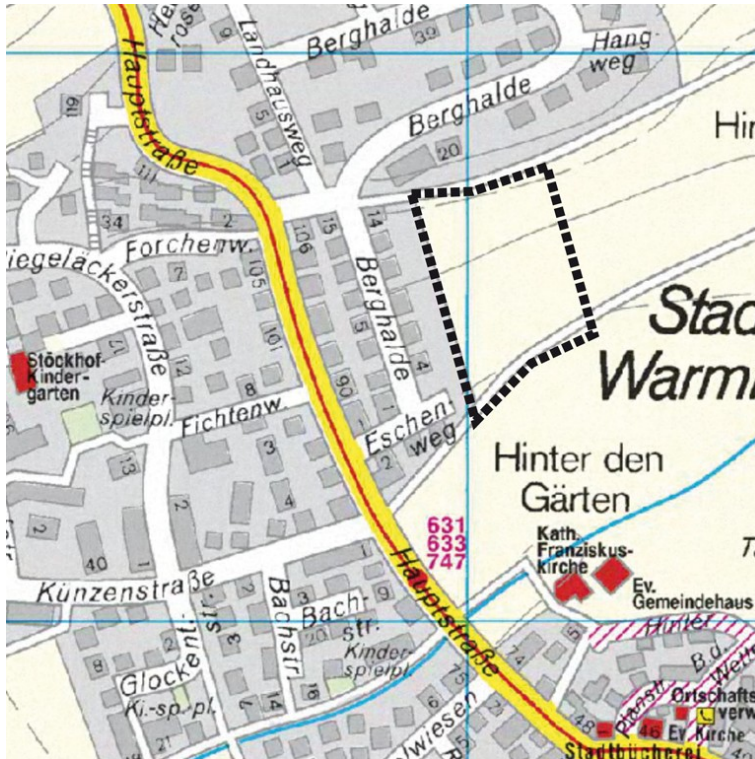




Kartografie: © Städte-Verlag E.v.Wagner & J.Mitterhuber GmbH, 70736 Fellbach

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 24.02.2012

Bebauungsplan „Hinter Erlen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 06.02-14, in Leonberg-Warmbronn

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung	4
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	4
2.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
2.3	Verkehrsanbindung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Baugrund, Altlasten	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehende Bebauungspläne	6
3.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	6
4	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	6
5	PLANERISCHE KONZEPTION	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließungskonzept	7
5.3	Freiraumkonzept/ Siedlungsrand	8
5.4	Entwässerung und Nutzung von Solarenergie	8
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	9
6.4	Flächen für Nebenanlagen	10
6.5	Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	10
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	10
6.7	Verkehrsflächen	10
6.8	Grünflächen	10
6.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.10	Pflanzgebote	11
6.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Straßen	11
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
7.2	Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen	12
7.3	Gestaltung/ Nutzung unbebauter Flächen/ Einfriedungen	12
7.4	Stellplatzverpflichtung	12
7.5	Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke	13
8	UMWELTBELANGE	13
8.1	Umweltbericht	13
8.2	Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht	13
9	FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	13
10	BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG	13

11	FACHGUTACHTEN	14
12	ANLAGEN	14

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 „Hinter Erlen“ als neues allgemeines Wohngebiet zur Befriedigung des vorhandenen Bedarfs an hochwertigem Wohnraum realisiert werden. Im Sinne einer ortskernnahen Siedlungsentwicklung und im Hinblick auf die notwendige Stärkung der vorhandenen Strukturen Warmbronns gilt es dieses Gebiet zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird der Erfordernis Rechnung getragen, die Darstellung des Flächennutzungsplans aus der vorbereitenden in die verbindliche Bauleitplanung zu überführen und so die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets „Hinter Erlen“ zu schaffen.

Der Neuausweisungsbedarf an Wohnbaufläche für Warmbronn ist im Flächennutzungsplan mit ca. 5 ha (hiervon: Innenentwicklungspotenzial 0,9 ha und Außenentwicklungspotenzial 4,1 ha) dargestellt. Das Plangebiet „Hinter Erlen“ deckt mit einer Gesamtfläche von etwa 1,52 ha einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im Prognosezeitraum bis 2020 ab.

1.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

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

- Deckung des Eigenbedarfs Warmbronns an Neuausweisung von Wohnbauflächen
- Ausbildung eines prägenden, harmonischen Siedlungsrandes
- Arrondierung der Siedlungsstruktur mit dem Ziel, den angrenzenden Landschaftsraum weiter zu qualifizieren und den Ortsrand zum Maisgraben aufzuwerten
- Entwicklung einer ortskernnahen Siedlungsentwicklung zur Stärkung der vorhandenen Strukturen
- Planung einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet „Hinter Erlen“ liegt im Norden Warmbronns, unweit östlich der Hauptstraße am bisherigen Ortsrand und Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,52 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch den bestehenden Feldweg (Flst. Nr.1100/1) im Anschluss an die Bestandsbebauung der „Vorderen Lauerhalde“ (Berghalde)

im Osten: durch das außerhalb des Bebauungsplans liegende Flst. Nr.1098 (landwirtschaftlichen Fläche)

im Süden: durch den bestehenden Feldweg (Flst. Nr. 1147/1)

im Westen: durch die außerhalb des Bebauungsplans liegenden Flurstücke 1088, 1088/3, 1089/1, 1089/2, 1089/3, 1090/10, 1090/11, 1090/12, 1090/13, 1100/1 der Bestandsbebauung „Hinter Öhrle“ (Berghalde und Eschenweg)

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

2.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

2.2.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Bereich innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes ist, abgesehen vom im Norden verlaufenden Feldweg, geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen frei jeden natürlichen (wilden) Bewuchses. Das gesamte Plangebiet ist bisher unbebaut.

2.2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet „Hinter Erlen“ befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die beiden nördlich und westlich gelegenen Wohngebiete „Vordere Lauerhalde“ und „Hinter Öhrle“.

Die „Vordere Lauerhalde“ befindet sich am nördlich gelegenen Hang, deutlich oberhalb des geplanten Gebietes und ist von einer bergseits eingeschossigen Bebauung mit flachen Satteldächern geprägt. Im Westen, an das geplante Gebiet angrenzend, befindet sich mit „Hinter Öhrle“ ein im Stil der 1950/60er Jahre ausgeprägtes Wohngebiet mit 1,5 geschossiger Bebauung und steilen Satteldächern.

2.3 Verkehrsanbindung

Die Hauptverkehrsader in diesem Teilbereich Warmbronn stellt die Hauptstraße / K1009 dar. Von dieser zweigt der Eschenweg ab, welcher in seiner bisherigen Ausformung als etwa 90 m lange Sackgasse mit Anbindung an die nach Norden verlaufende Berghalde, in seiner Fortführung als Hapterschließung des geplanten Gebietes dienen soll. Die im Nordwesten des geplanten Gebietes gelegene Berghalde bildet sich nicht als ein für den regulär auftretenden Verkehr konzipierter, sondern lediglich der fußläufigen Anbindung des Gebiets dienender Anschluss aus. Dieser Anschluss soll lediglich im Notfall (Versperrung des Eschenwegs) als Verkehrsüberlauf und Anschluss für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge dienen.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann zur Ver- und Entsorgung grundsätzlich an die bestehenden Netze angeschlossen werden. Eine Erdgasversorgung ist jedoch am Standort Warmbronn nicht möglich, da hier vom Leitungsträger keine Infrastruktur vorgehalten wird.

2.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt gem. geltendem Wassergesetz im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäuden und Straßenflächen soll über ein Retentionsbecken im Südosten des Gebietes verzögert in den Maisgraben eingeleitet werden. Die Ableitung des im erdüberdeckten Retentionsbecken gepufferten Niederschlagswassers soll mithilfe eines unterirdischen Kanals im städtischen Flst. Nr.1167 erfolgen und so die dortige landwirtschaftliche Nutzung nicht wesentlich beeinträchtigen.

Das Schmutzwasser des Plangebietes wird im südwestlichen Bereich des geplanten Gebiets am Eschenweg an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

2.5 Baugrund, Altlasten

Innerhalb des Plangebiets liegen gemäß Altlastenkataster keine Altlasten vor.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im geltenden Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 12.11.2010 ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte Westteil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Regionalplanerische Aussagen sind für das Plangebiet nicht vermerkt. Die Planung steht insgesamt im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung und den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt deren Grundsätze und Erfordernisse.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Der künftige Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Mit der gewählten Abgrenzung wird keiner der beiden bestehenden angrenzenden Bebauungspläne „Hinter Öhrle“ im Westen und „Vordere Lauerhalde“ im Norden überplant.

3.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

3.4.1 Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“

Das Bebauungsplangebiet „Hinter Erlen“ grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ (VO v. 16.10.1995) an. Das LSG wird von der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanung nicht berührt.

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 das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember 2003 beschlossen) sieht den Bereich "Hinter Erlen" als mögliche Arrondierungsfläche mit Potenzial für Wohnbebauung vor. An das Stadtentwicklungskonzept anknüpfend wurde der Bereich "Hinter Erlen" im gültigen Flächennutzungsplan von 2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden Standortalternativen untersucht und bewertet. Der Bereich "Hinter Erlen", welcher der abschließend getroffenen Auswahl an Flächen mit Entwicklungspotenzial angehört, entspricht nach integrativer Bewertung der höchstmöglichen Wertstufe – d.h. einer Fläche ohne planungsrechtliche, städtebauliche und landschaftsplanerische Restriktionen. Die ebenfalls im Flächennutzungsplanverfahren thematisierte Wohnbauflächenbedarfsprognose sieht für den Teilort Warmbronn einen Neuausweisungsbedarf von 4,1 ha vor. Diesem Bedarf wurde mit der Ausweisung des ca. 1,5 ha umfassenden Bereichs „Hinter Erlen“ als geplante Wohnbaufläche teilweise Rechnung getragen. Eine Alternative zur geplanten Wohnbebauung im Bereich „Hinter Erlen“ besteht daher nicht.

5 PLANERISCHE KONZEPTION

5.1 Städtebau

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte sowie hoher Qualität des Städtebaus und des Wohnens.

Für das Baugebiet ist eine maßvolle Bebauung mit einer durch die Höhenbeschränkungen (Traufhöhe max. 6,0 m/ Firsthöhe max. 9,20 m) maximal zweigeschossigen Erscheinung der Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Dies trägt sowohl der gebauten Umgebungsstruktur als auch der hochwertigen Lage dieses Gebiets Rechnung.

Für die Dachform werden flach geneigte Satteldächer zwischen 20 und 30 Grad festgesetzt. Zum einen sind in der Umgebung ausschließlich Satteldächer vorherrschend, zum anderen lässt sich durch zusätzliche Unzulässigkeit von Gauben eine ruhige, dem Ortsrand angemessene Dachlandschaft erzeugen. Zudem ergänzt diese Dachform und -neigung im Zusammenhang mit der Ausrichtung der Gebäude auch das prägende Ortsbild in Richtung Norden.

5.2 Erschließungskonzept

Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt über eine Verlängerung des Eschenwegs. Weiterhin ist ein untergeordneter Anschluss über die Berghalde im Norden vorgesehen, welcher jedoch lediglich als Notüberlauf dienen soll.

Nach dem Anschluss an den Eschenweg (nur hier ist eine Fortführung des Fußwegs geplant) ist die Ausbildung von Mischverkehrsflächen zur inneren Erschließung vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität ist die Gestaltung des Straßenraums durch Baumquartiere geplant.

Die Erschließung des Wohnquartiers wird – wie in diesem Teil Warmbronn typisch – über eine ringförmige Mischverkehrsfläche gelöst. Durch die Anlage von Baumquartieren wird ein gleichwertiger, ruhiger und attraktiver öffentlicher Raum geschaffen.

Der zu erwartende zusätzliche Verkehr durch die etwa 31 Wohneinheiten des Plangebiets beläuft sich auf rund 180-230 Kfz/24h. Diese Zunahme kann gut vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden (Verkehrsmenge auf der Hauptstraße: ca. 4.000 Kfz/24h). Die private Parkierung ist auf den privaten Grundstücken vorgesehen, der Bedarf an öffentlicher Parkierung über sechs gebündelte sowie vier fahrbahnparallele Besucherstellplätze ausreichend bedient.

Als Entrée zum geplanten Gebiet mit besonderer Qualität des öffentlichen Raumes wird im Süden ein Treffpunkt und Platzbereich für die Bewohner und die Nachbarschaft geschaffen. Dieser bildet als Knotenpunkt eine gute Verknüpfung mit den wichtigen Fußwegeverbindungen und schafft eine attraktive Anbindung an die angrenzenden Naherholungsbereiche.

Immissionen durch Verkehrslärm:

Im als allgemeines Wohngebiet geplanten Gebiet „Hinter Erlen“ ist nicht von einer Beeinträchtigung durch Verkehrslärm auszugehen. Nach einer Lärmbeurteilung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure vom 20.02.2012 werden am nächstgelegenen Immissionsort im angrenzenden reinen Wohngebiet beim Gebäude Eschenweg 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten.

Unter Ansatz von 230 Kfz/24 h und den weiteren Kennwerten Nachtanteil 6,4 %, Schwerverkehrsanteil tags 3 %, Schwerverkehrsanteil nachts 1 %, die als repräsentativ für Wohngebiete angesehen werden können, sowie einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von

30 km/h ergeben sich am Gebäude Eschenweg 6 in 4,86 m Distanz von der Straßenachse Immissionspegel von tags 50,5 dB(A) bzw. von 40,7 dB(A) nachts. Diese zu erwartenden Immissionspegel sind zumutbar.

Die errechneten Prognosepegel liegen zwar - geringfügig - über den Orientierungswerten für reine Wohngebiete, aber deutlich unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Eine ausreichende Wohnqualität ist damit gewährleistet. Zudem sind schädliche Auswirkungen bei diesem Pegelniveau zweifellos auszuschließen. Diese Aussagen gelten auch bei Annahme von heute bestehendem vereinzelter „Fremdverkehr“ und/oder höherem Prognoseverkehrsaufkommen. (Bei 330 Kfz/24 h wären beispielsweise auch weiterhin zumutbare Pegel von 52,1 dB(A) tags bzw. 42,2 dB(A) nachts zu erwarten).

5.3 Freiraumkonzept/ Siedlungsrand

Der bereits erwähnte öffentliche Platz im südlichen Bereich des Plangebietes übernimmt die Funktion des nachbarschaftlichen Treffpunktes, lädt aber auch zum Verweilen für das Plangebiet durchquerende Spaziergänger ein. Spielplätze sind in ausreichender Anzahl und hoher Qualität im fußläufig leicht zu erreichenden Umfeld der Ortsmitte von Warmbronn vorhanden, ein zusätzlicher Bedarf ist unter zusätzlicher Berücksichtigung der Ortsrandlage und der vorgesehenen Grundstücksgröße daher nicht erkennbar.

Es soll durch die maßvolle Bebauungsstruktur ein durchgrüntes, sich harmonisch einfügendes Wohnquartier entstehen. Durch hochwertige Grün- und Freiflächen wird die Ausbildung eines prägenden, harmonischen Siedlungsrandes erreicht und ein qualitätvoller Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen und zur Talau des Maisgrabens geschaffen. Dies dient gleichzeitig der Identifikation der Bewohner mit diesem naturnahen, attraktiven Wohngebiet.

5.4 Entwässerung und Nutzung von Solarenergie

Die geplante Entwässerung des Baugebiets „Hinter Erlen“ muss gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach dem so genannten Trennsystem erfolgen, mit einer getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

Die städtebauliche Konzeption begünstigt bereits durch die Ausrichtung der Gebäude eine passive und aktive Nutzung der Solarenergie bei gleichzeitiger sinnvoller Ausrichtung für die Wohnnutzung. Lediglich die im mittleren Bereich des Plangebietes vorgesehenen Doppelhäuser verfügen nicht über eine Südausrichtung, sondern sind nach Westen orientiert. Hier überwiegen städtebauliche Argumente die Anforderungen an eine optimale solarenergetische Orientierung. Die Westorientierung der Doppelhäuser im mittleren Bereich dient der Schaffung attraktiver ruhiger Privatgärten im Innenbereich des Plangebietes und trägt so zur Durchgrünung bei. Weiterhin erfährt das Gebiet durch die Drehung dieser Gebäude eine optische Auflockerung hinsichtlich des Straßenraumbildes, was vor allem im Westen des Gebiets zum Tragen kommt.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht ein Aufgreifen und Fortführen des umliegenden Bestands vor. Dies bezieht sich auch auf die Art der geplanten Nutzung welche mit der vorgesehenen Definition als allgemeines Wohngebiet (WA) an die vorherrschende Nutzung der Umgebung anknüpft. Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Hauptargumente für die Unzulässigkeit dieser Nutzungen bildet der erhöhte bauliche als auch flächenmäßige Raum-

bedarf, welcher nicht den planerischen Zielvorstellungen für diesen Standort mit seiner dörflichen und kleinteiligen Erscheinung entspricht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind, neben der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,35 in Teilen des mittleren Bereichs des Plangebietes, eine Beschränkung der Höhenentwicklung durch eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,20 m. Dies stellt einen angemessenen Kompromiss zwischen Orientierung am angrenzenden Bestand der 1950/60er Jahre und den heutigen Wohn- und Nutzungsansprüchen dar.

Den unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhe) bildet, sofern die maximale Trauf- und Firsthöhe nicht absolut (in m. ü. NN) festgesetzt ist, die Oberkante der geplanten angrenzenden Verkehrsfläche vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwände. Maßgeblich sind die gebauten Höhen der Verkehrsflächen. Sofern diese Erschließungsanlagen noch nicht hergestellt sind, sind die in dieser Planzeichnung informell dargestellten, geplanten Straßenhöhen heranzuziehen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

6.3.1 Baufenster

Die zum angrenzenden Bestand im Westen sehr eng gefassten Baufenster sollen zu Klarheit und Planungssicherheit sowohl für Bauherren als auch für die dortigen Angrenzer führen. Weiterhin dient dies der Erfüllung der dort vorgesehenen planerischen Zielvorstellung eines harmonischen Übergangs zur Bestandsbebauung. Im Osten und Nordosten des Gebietes sind die Baufenster mit einer Ausformung als lange Riegel deutlich weniger reglementierend als im sonstigen Plangebiet. Hier greift jedoch im Sinne der abweichenden Bauweise eine Längenbegrenzung der dort entstehenden Gebäude auf maximal 14,0 m. Mit dieser Lösung der lockeren Bebauung am Ortsrand soll ein Übergang vom Siedlungs- zum Landschaftsraum erfolgen, welcher unterstützt durch eine Verzahnung von Hausgärten und Landschaft im Osten einen „grünen Saum“ entstehen lässt.

6.3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude mit Satteldächern zwischen 20-30 Grad sind, abgesehen von vier Doppelhäusern im mittleren Bereich des Plangebiets, nach Süden ausgerichtet. Dies ermöglicht die effiziente Nutzung von Solaranlagen. Die Westausrichtung der vier genannten Doppelhäuser dient der städtebaulichen Gliederung des Gebietes und ermöglicht so einen stark durchgrüntem und abgeschotteten privaten Gartenbereich im Inneren des Gebietes. Die städtebaulichen Argumente überwiegen den Anspruch auf optimale Ausnutzung von Solarenergie. Angesichts der Südwestausrichtung der Dachflächen und der Unzulässigkeit von Dachaufbauten, bietet dies den Bauherren jedoch genügend Spielraum zur Ausnutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung.

6.3.3 Bauweise

Im Gebiet sind neben der Bauweise als Einzelhaus (E) und der abweichenden Bauweise (a), die ebenfalls im Sinne von Einzelhäusern jedoch mit einer Längenbegrenzung von 14,0 m gedacht ist, auch neun Doppelhäuser (D) vorgesehen. Diese sind im Westen sowie im mittleren Bereich des Plangebietes verortet. Mit dem Ausschluss von Einzelhäusern in diesem Bereich wird der regionalplanerischen Vorgabe der Erfüllung einer Mindesteinwohnerdichte von 55 EW/ha Rechnung getragen. Diese wird damit knapp erfüllt, was im Falle einer Einzelhausbebauung in der vorgesehenen Bebauungsdichte nicht möglich wäre.

Die an anderen Stellen im Plangebiet zulässige Einzelhausbebauung umschließt diese Doppelhausbebauung und bildet so den Übergang nach Norden, Osten und Süden.

6.4 Flächen für Nebenanlagen

Um Störwirkungen auf das Ortsbild des Plangebiets, aber auch auf den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, wird außerhalb der überbaubaren Flächen je Baugrundstück nur ein Gebäude als Nebenanlage bis zu 25cbm zugelassen. Dieses muss einen Mindestabstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

6.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze (St), Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die vorgesehenen Standorte sind so gewählt, dass reduzierter privater Erschließungsaufwand von Nöten ist. Dies dient im wesentlichen der hierdurch geringeren Versiegelung der privaten Grundstücksflächen.

Neben den privaten Stellplätzen sind auch zehn öffentliche Stellplätze im Gebiet vorgesehen. Diese befinden sich überwiegend (6 Stk.) in gebündelter Anordnung im Entréebereich des Gebiets im Südwesten aber auch in verteilter fahrbahnparalleler Anordnung im Osten des Plangebietes. Die fahrbahnparallelen Stellplätze sind durch Straßenbäume eingefasst. Dies führt zu einer Auflockerung des Straßenbildes, übt jedoch auch einen die Geschwindigkeit reduzierenden Effekt aus.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

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

Mit Blick auf die Größe und Zuschnitt der Baufelder werden vor dem Hintergrund der nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen die Zahl der Wohnungen je Doppelhaus ebenfalls auf zwei beschränkt, sodass hier je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung realisierbar ist.

6.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine ringförmige Straßenführung. Durch die Anlage von Baumquartieren wird ein gleichwertiger, ruhiger und attraktiver öffentlicher Raum geschaffen. Im gesamten Gebiet soll eine Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg hergestellt werden. Ausnahme bildet lediglich der kurze Bereich im Südwesten, wo der bestehende Gehweg am Eschenweg bis zum Kreuzungsbereich am geplanten öffentlichen Platz im Plangebiet weitergeführt werden soll.

Weiterhin sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, innerhalb derer Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig sind. Dies dient vor allem im Norden des Gebiets einer Sicherstellung der Anbindung der Gebäude über die Ringschließung vom Eschenweg und nicht über den nördlich gelegenen Feldweg/ Notüberlauf von der Berghalde.

6.8 Grünflächen

Der Bereich südlich der geplanten Erschließungsstraße, in Verlängerung des Eschenwegs, soll als öffentliche Grünfläche mit frei angelegten Durchwegungen und einer Bepflanzung mit großkronigen Bäumen als harmonischer Übergang der Siedlungsgrenze Richtung Landschaft und Maisgraben dienen. Gleiches gilt für die erdüberdeckte Retentionsfläche im Südosten des Gebietes.

Entlang der östlichen Gebietsgrenze wird die Eingrünung des Siedlungsrandes mittels eines flächenhaften Pflanzgebotes in Verbindung mit konkret verorteten Pflanzstandorten mittelkroniger Bäume durch die Grundstückseigentümer erzielt.

6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.9.1 Entwässerung/ Retention

Im Sinne der gesetzlich vorgeschriebenen Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt die Entwässerung des Gebietes im sog. Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird gepuffert durch ein Retentionsbecken im Südosten des Plangebietes dem Maisgraben zugeführt.

6.10 Pflanzgebote

Im Plangebiet sind verschiedene Pflanzgebote festgesetzt, welche der planerischen Vorstellung einer Durchgrünung des Gebietes aber auch dem Ziel des harmonischen Übergangs in die freie Landschaft Rechnung tragen. Zudem gehen diese Baumpflanzungen und flächenhaften Pflanzzwänge in die Bilanzierung der Umweltprüfung ein und minimieren so den Ausgleich auf externen Flächen respektive die Belastung des Ökokontos der Stadt Leonberg.

So ist beispielsweise vorgesehen, dass alle angefangenen 400 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen ist. Weiterhin sind verschiedene straßenbegleitende Bäume als auch auf privaten Grundstücken zu pflanzende mittlere Bäume konkret in ihrem Standort definiert, um eine ansprechende Gestaltung des Straßenraumes zu erwirken. Der Übergang zur freien Landschaft im Osten wird durch das Anpflanzen mittelkroniger Bäume in Verbindung mit einem 3,0 m breiten flächenhaften Pflanzgebot erzielt. Im Süden erfolgt der Übergang zur freien Landschaft mittels der Anpflanzung von großkronigen Bäumen auf der dort befindlichen öffentlichen Grünfläche. (Details zum Pflanzkatalog sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Mit Orientierung an der umgebenden Bebauungsstruktur werden flach geneigte Satteldächer mit 20-30 Grad festgesetzt. Hierdurch wird sowohl auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als auch auf die typische Dachform im angrenzenden Bestandsgebiet eingegangen. Dachaufbauten (Gauben) sind ausgeschlossen, um dem Überschreiten der planerisch vorgesehenen maximalen Gebäudehöhe entgegenzuwirken. Die Unzulässigkeit gilt auch für Dacheinschnitte und Zwerchgiebel. So soll gewährleistet bleiben, dass eine ruhige und einheitliche Dachlandschaft entsteht.

Bei Satteldächern ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in naturrotem, rotbraunem oder grau-anthrazitfarbenem Farbton zugelassen, um so eine störende Wirkung auf die Umgebung und den gegenüber des Maisgraben befindlichen Ortskern Warmbronns zu vermeiden.

Aus gestalterischen Gründen sind Systeme zur Gewinnung von Sonnenenergie nur zulässig, wenn sie sich in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen.

Bei Doppelhäusern ist, im Sinne der einheitlichen Erscheinung der beiden zusammengehörigen Haushälften, eine einheitliche Dacheindeckung in Art und Farbe zu wählen.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern zwischen 0-3 Grad auszuführen und mit

einer mindestens 10 cm dicken Dachbegrünung zu versehen. Andere Dachformen auf Garagen und Carports sind planerisch aus Gründen der hieraus resultierenden baulichen Massivität nicht erwünscht.

7.1.2 Fassadengestaltung

Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Fassaden unzulässig. Dies begründet sich aus der guten Einsehbarkeit des geplanten Gebietes vom gegenüber des Maisgrabens liegenden Ortskern Warmbronn.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Energiegewinnung sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind jedoch im Sinne der Förderung erneuerbarer Energien, aber auch angesichts der gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung dieser, von der o.g. Regelung ausgenommen.

7.2 Werbeanlagen, Außenantennen, Freileitungen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen entsprechen den üblichen Regelungen in vergleichbaren Gebieten. Aufgrund der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets ist eine Zurückhaltung hinsichtlich der Ausgestaltung von Werbeanlagen mit Rücksicht auf die zu erwartende überwiegende Nutzung des Wohnens vorgesehen. So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, nur bis zu 1 m² und nicht in grellen Farben, bewegtem Licht oder ähnlichem zulässig.

7.3 Gestaltung/ Nutzung unbebauter Flächen/ Einfriedungen

7.3.1 Gestaltung/ Nutzung unbebauter Flächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen im Sinne der Minimierung einer Versiegelung unbebauter Flächen gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Auch der nicht bebaute Grundstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze ist mindestens zur Hälfte als Vorgarten gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Grundstücke deren Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche weniger als 6,00m beträgt.

7.3.2 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.

Um die Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, sind zum Sichtschutz und zur räumlichen Abtrennung benachbarter Grundstücke nur lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,8m zulässig, ebenso tote Einfriedungen eingegrünt mit heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m. Um jedoch im unmittelbaren Anschluss an die Hauptgebäudekörper eine räumliche Abtrennung der Terrassenbereiche und gleichermaßen Sichtschutz zu ermöglichen, sind Einfriedungen hier bis zu 1,8m zulässig.

7.4 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.

7.5 Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von nicht erforderlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden darf die Höhenlage der Grundstücke nur bis zu 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände aufgeschüttet und abgegraben werden. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber den Nachbargrundstücken anzugleichen. Stützmauern zum Ausgleich der Höhenunterschiede dürften nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden. Weitere Höhenunterschiede sind durch Böschungen auszugleichen. Zum Nachweis der Einhaltung ist der natürliche wie geplante Geländeverlauf in den Baugesuchsunterlagen darzustellen.

8 UMWELTBELANGE

8.1 Umweltbericht

Auf den Umweltbericht vom 24.02.2012 in der Anlage wird verwiesen.

8.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Auf den Erläuterungsbericht zu grünordnerischen Maßnahmen und zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 24.02.2012 wird verwiesen.

9 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Flächen- und Nutzungswerte (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 1,52 ha mit folgender Verteilung auf (Werte gerundet):

Allgemeine Wohngebiete	1,13 ha	74,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,28 ha	18,4 %
Öffentliche Grünflächen	0,08 ha	5,3 %
Retentionsfläche	0,03 ha	2,0 %
Geltungsbereich des Planes	1,52 ha	100,0%

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf mindestens 31 geschätzt. Bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine geschätzte Einwohnerzahl von mindestens 78 Einwohnern für das Plangebiet. Dies entspricht einer beabsichtigten Dichte von mindestens 51 Einwohnern/ ha, sodass das Gebiet unter Berücksichtigung der Entstehung von weiteren, maximal 13 zulässigen Einliegerwohnungen (hier ist jedoch eine geringere Belegungsdichte als 2,5 EW/WE anzunehmen) die regionalplanerisch geforderte Mindesteinwohnerdichte von 55 EW/ha erfüllen wird.

10 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans „Hinter Erlen“ 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 Er-

schließungsvertrags verpflichten.

11 FACHGUTACHTEN

„Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.

Gutachten Ökologie Ornithologie

Stuttgart, April 2010

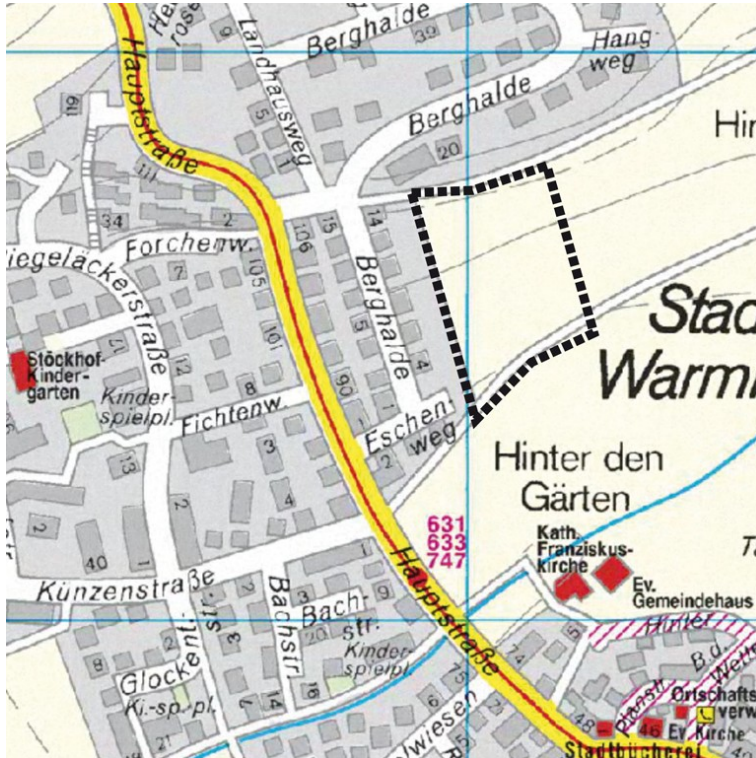
12 ANLAGEN

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hinter Erlen“ vom 24.02.2012; Stadt Leonberg, Abteilung Stadtentwicklung und Umweltplanung

Dominik Sorg

Stadtplanungsamt

Leonberg, 24.02.2012



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

UMWELTBERICHT nach § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung Stand 24.02.2012

Bebauungsplan „Hinter Erlen“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Planbereich 06.02-14, in Leonberg-Warmbronn

Bearbeiter: Stefan Rosenbauer, Februar 2012

1. Aufgabenstellung.....	3
2. Kurzdarstellung der Planinhalte.....	4
3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	6
4. Planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung.....	6
5. Notwendigkeit der Durchführung von weiteren Prüfungen.....	8
6. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	8
7. Grünordnung.....	12
8. Umweltauswirkungen der Planung, Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	14
9. Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung.....	21
10. Technische Verfahren.....	22
11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.....	22
12. Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung.....	23
13. Zusammenfassung der Umweltprüfung.....	23
14. Anhang.....	25

1. Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat beschlossen, für das Gebiet „Hinter Erlen“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,52 ha.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, neuen Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung Warmbronn zu schaffen. Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße, die an den bestehenden Eschenweg anschließt.

Gemäß des Baugesetzbuchs (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 und § 1a sowie nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Der Umweltbericht ist als separates Gutachten Teil der Begründung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus dem BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a, sowie § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4.

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen Belangen in die Abwägung einzustellen. In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2. Kurzdarstellung der Planinhalte

2.1 Lage des Plangebiets

Das geplante Wohngebiet "Hinter Erlen" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Warmbronn. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und westlich grenzen bestehende Wohngebiete an, östlich und südlich grenzt die freie Landschaft mit Äckern im Osten und Wiesen und Äckern im Süden an. Das Gebiet liegt im Bereich des Hangfußes und steigt nach Norden zu immer stärker an. Südlich des Gebiets liegt die Aue des Maisgrabens. Zur Zeit wird das ganze Gebiet als Ackerland intensiv genutzt. Entlang der Nordgrenze des Gebiets verläuft ein schwach befestigter Feldweg, entlang der Südgrenze verläuft ein asphaltierter Feldweg.

2.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,52 ha. Die Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße, die an den bestehenden Eschenweg anschließt. Im Süden des Gebiets entsteht ein kleiner multifunktionaler Platz.

In dem Gebiet sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser entstehen. Damit werden ca. 31 Wohneinheiten für ca. 77 Bewohner geschaffen.

2.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (Abt. Stadt- und Bauleitplanung)

Bereits das Stadtentwicklungskonzept STEP 2020 (vom Gemeinderat im Dezember 2003 beschlossen) sieht den Bereich "Hinter Erlen" als mögliche Arrondierungsfläche mit Potenzial für Wohnbebauung vor. An das Stadtentwicklungskonzept anknüpfend wurde der Bereich "Hinter Erlen" im gültigen Flächennutzungsplan von 2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden Standortalternativen untersucht und bewertet. Der Bereich "Hinter Erlen", welcher der abschließend getroffenen Auswahl an Flächen mit Entwicklungspotenzial angehört, entspricht nach integrativer Bewertung der höchstmöglichen Wertstufe - der einer Fläche ohne planungsrechtliche, städtebauliche und landschaftsplanerische Restriktionen.

Die ebenfalls im Flächennutzungsplanverfahren thematisierte Wohnbauflächenbedarfsprognose sieht für den Teilort Warmbronn einen Neuausweisungsbedarf von 4,1 ha vor. Diesem Bedarf wurde mit der Ausweisung des ca. 1,5 ha umfassenden Bereichs „Hinter Erlen“ als geplante Wohnbaufläche Rechnung getragen.

Eine Alternative zur geplanten Wohnbebauung im Bereich „Hinter Erlen“ besteht daher nicht.

2.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Art der geplanten baulichen Nutzung

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bauweise

Es werden Bereiche mit Einzelhäusern, mit Einzel- oder Doppelhäusern und Bereiche mit abweichender Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die künftige Bebauung der Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen eingeschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Es ist eine maximale GRZ zwischen 0,3 (Randbereiche des Gebiets) und 0,35 vorgesehen. Die Größe der Gebäude wird durch die Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Ziel ist die Entwicklung von Gebäuden aus 1-2 Stockwerken plus Dach. Für das ganze Gebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 20-30° festgesetzt. Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze auf Privatgrund geschaffen werden. Im Straßenraum sind ca. 10 öffentliche Parkplätze geplant.

Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen

Entlang des neuen östlichen Ortsrandes sorgt ein 3 m breiter Strauch- und Gehölzstreifen auf Privatgrund für die Eingrünung. Nach Süden wird das Gebiet durch eine öffentliche Grünfläche mit Extensivwiese, Einzelbäumen und Sträuchern eingegrünt. Die unbebauten Freiflächen im Gebiet sind gärtnerisch zu begrünen.

In den Gartenbereichen sind pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche je ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich werden noch 18 Pflanzgebote für mittelkronige Einzelbäume auf Privatgrund, 8 Pflanzgebote für mittelkronige Bäume im Straßenraum, sowie für 9 hochstämmige, großkronige Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

Im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine unterirdische Retentionsanlage für das anfallende Dachwasser des Gebiets vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird mit einem Rohr nach Süden geleitet und in den Maisgraben eingeleitet.

Die Häuser sind überwiegend traufseitig nach Süden ausgerichtet, so entsteht insbesondere in Richtung Süden zur Ortsmitte von Warmbronn eine schöne Dachlandschaft.

Die Ausrichtung der geplanten Häuser ist für die Nutzung der Solarenergie günstig. Eine zentrale Energieversorgung des kleinen Baugebiets ist aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

3.1 Baubedingte Wirkungen

Die im Gebiet vorhandenen Lebensräume (Acker, Feldweg) werden durch die Versiegelung mit Straßen und Gebäuden, sowie durch die neuen Gärten beseitigt. Unterboden wird zum Teil abgefahren. Im Zuge des Baubetriebes ist mit Lärm- und Staubeentwicklung, sowie Erschütterungen durch die Baumaßnahmen selbst und durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Im Bereich der Baufelder kommt es in gewissem Maße zu Bodenumlagerungen und Verdichtungen.

3.2 Anlagebedingte Wirkungen

Flächen, die auch der Naherholung im Ortsrandbereich dienen, werden überbaut, der Weg in die freie Landschaft verlängert sich leicht. Im künftigen Wohngebiet wird ein Teil des Bodens versiegelt, die Versickerung und Verdunstung im Gebiet ist vermindert und der Wasserabfluss beschleunigt. Die Fläche steht nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion und die natürliche Vegetation zur Verfügung. Das Gebiet wird noch stärker durch die menschliche Nutzung geprägt sein als zuvor. Bei einer naturnahen Gestaltung der Gärten können auch neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen.

3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Die geplante Wohnbebauung wird einen entsprechenden Kraftfahrzeugverkehr nach sich ziehen. Die Zufahrtsstrecken zum Gebiet werden mit Lärm und Abgasen belastet. Durch die Beheizung der Wohngebäude werden entsprechende Abgasemissionen entstehen. Durch die Pflege der Gartenflächen wird die natürliche Vegetation weitgehend überprägt.

Es entsteht Wohn- und Lebensraum für ca. 77 Personen.

4. Planerische Vorgaben und ihre Berücksichtigung

4.1 Regionalplan, Landschaftsrahmenplan

Leonberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Enlang der Südgrenze des Gebiets verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Glemswald“. Die freie Landschaft östlich des Gebiets ist als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und als Regionaler Grünzug ausgewiesen.

4.2 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan 2020 (Stand 2006) der Stadt Leonberg ist das Baugebiet und weitere angrenzende Flächen als geplantes Wohnbaugebiet mit einer Potentialfläche von ca. 4,4 ha dargestellt. Die hier südlich des Feldwegs dargestellten und die weit nach Osten reichenden Flächen weisen viel stärkere Restriktionen auf, wie der jetzt gewählte Geltungsbereich. Insgesamt spricht der FNP eine Ausweisungsempfehlung für die Flächen nördlich des Feldweges aus mit dem Ziel eine ortskern-

nahe, kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen und insbesondere in Richtung Süden einen grünen Ortsrand zu entwickeln.

Der Landschaftsplan empfiehlt für den Bereich eine bessere Ortsrandgestaltung. Die Umsetzung der Planung wird als hohes ökologisches Risiko eingeschätzt, bei dem erhebliche Konflikte aus landschaftsökologischer Sicht (besonders beim Schutzgut „Klima“) zu erwarten seien. Der Eingriff sei nur unter hohem Aufwand kompensierbar. Damit entspricht die Eingriffsbewertung (=„3“) einer mittleren Bewertung des Gebiets auf der 5-stufigen Skala des Landschaftsplans.

4.3 Fachplanungen

Heilquellenschutzgebiet: Gebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets Stuttgart (111150)

Wasserschutzgebiet: nicht betroffen

Ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet: nicht betroffen

Nationalpark: nicht betroffen

Biosphärenreservat: nicht betroffen

Naturpark: nicht betroffen

Naturdenkmal: nicht betroffen

Waldschutzgebiet: nicht betroffen

Landschaftsschutzgebiet: nicht betroffen, das LSG „Glemswald“ (1.15.089) grenzt südlich direkt an, im Osten mit größerem Abstand

Naturschutzgebiet: nicht betroffen

Natura-2000 Gebiet (Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiet): nicht betroffen

Geschützte Biotope nach § 32 NatSchG: nicht betroffen

Geschützter Grünbestand: nicht betroffen

Bundesnaturschutzgesetz § 21, Landesnaturschutzgesetz §§ 20 und 21: Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Falls Eingriffe unvermeidlich sind, so sind sie zu minimieren, auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Bundesbodenschutzgesetz §§ 4 und 7, Landes Bodenschutz- und Altlastengesetz § 2: Mit unversiegelten Böden ist schonend und sparsam umzugehen. Die Wiedernutzung von versiegelten oder veränderten Böden oder die Nutzung weniger wertvoller Böden soll zunächst geprüft werden. Schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden. Es sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Mutterboden ist zu erhalten, er ist vor Baumaßnahmen abzutragen, seitlich zu lagern und wieder einzubauen. Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

Wassergesetz Baden-Württemberg § 45: Niederschlagswasser soll grundsätzlich im Gebiet zurückgehalten werden und durch Verdunstung oder Versickerung möglichst wieder dem Wasserkreislauf zur Verfügung stehen, sofern dies schadlos und unter vertretbarem Aufwand möglich ist.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg § 20: Bei Baumaßnahmen können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt Böblingen anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zunächst in unverändertem Zustand zu belassen.

Klimaökologische Analyse (Ökoplana, 1993): Bauliche Erweiterungen sollen zum Erhalt der bestehenden klimaökologischen Qualität des Stadtteils im Bereich der Hangzone und nicht in den tieferen Lagen um den Maisgraben vorgenommen werden. Als potentielle Erweiterungsfläche wird auch der Bereich östlich der Bergstraße (=Hinter Erlen) genannt.

5. Notwendigkeit der Durchführung von weiteren Prüfungen

FFH-Vorprüfung: nicht notwendig

UVP-Vorprüfung: nicht notwendig (zulässige Grundfläche < 20.000 qm)

UVP: nicht notwendig

6. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.1 Naturräumliche Lage

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Region Schönbuch und Glemswald (Nr. 104) in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land (10).

6.2 Lage und Relief

6.2.1 Lage zum bestehenden Ort, Erschließung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand Warmbronns. Nördlich und westlich grenzen bestehende Wohngebiete an. Das Gebiet wird durch eine neue Ringstraße erschlossen, die im Südwesten an den Eschenweg anschließt.

Es handelt sich beim Plangebiet um offene Landschaft, die durch intensiven Ackerbau geprägt ist. Im Norden des Gebiets liegt ein schwach befestigter Feldweg, im Süden ein asphaltierter Feldweg.

6.2.2 Lage in der Landschaft, Relief

Das Baugebiet steigt von einer Höhe von ca. 417 m üNN am südlichen Gebietsrand nach Norden zu bis auf ca. 427m üNN an. Dabei nimmt die Geländeneigung nach Norden deutlich zu. Hierdurch ist das Baugebiet landschaftlich exponiert und wird das Ortsbild in Richtung Süden deutlich verändern.

6.3 Geologie und Boden

Im Plangebiet haben sich die Böden über dem Gipskeuper (km 1) gebildet und weisen eine mittlere Güte auf. Im nördlichen Teil des Plangebiets herrschen Pelosol und Braunerde Pelosol auf tonreicher Gipskeuper-Fließerde vor. Im südlichen Teil des Gebiets wird Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschermassen über Gipskeuper-Fließerde angetroffen.

Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten ergeben, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Böblingen, Bodenschutz, zu informieren. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Im Plangebiet sind keine archäologische Kulturdenkmale bekannt. Beim Antreffen archäologischer Funde sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Denkmalamt zu informieren.

Bewertung der Bodenfunktionen Bereich des Gebiets (Durchschnitt der Werte):

Natürliche Bodenfruchtbarkeit:	Stufe 2,75: "mittel"
Filter und Puffer für Schadstoffe:	Stufe 5,0: "sehr hoch"
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	Stufe 2,75: "mittel"
Standort für natürliche Vegetation:	Stufe 2: "gering"

Bewertung: Die aggregierte Bewertung ergibt, dass es sich bei dem Baugebiet um einen Standort mit **"hoher bis sehr hoher Bedeutung"** für das Schutzgut Boden handelt.

6.4 Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der in großem Abstand südlich verlaufende Maisgraben.

Bewertung: Das Schutzgut Grundwasser weist eine mittlere Wertigkeit im Plangebiet auf.

6.5 Klima/Luft

6.5.1 Vorbelastungen

Durch die Muldenlage entlang des Maisgrabens können sich in Warmbronn nach Sonnenuntergang im Zuge stabiler Luftschichtung und intensiver Kaltluftproduktion ausgeprägte Bodeninversionen ausbilden, die in den Übergangsjahreszeiten und im Winter auch Tage andauern können (Ökoplana, 1993).

6.5.2 Geländeklima

Das Plangebiet im Bereich des Unterhangs hat eine gewisse Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, nicht jedoch für die Kaltluftleitung. Die Kaltluft des Gebiets fließt zunächst nach Süden und dann entlang des Maisgrabens nach Westen. Dabei werden von dieser Kaltluft auch Wohngebiete von Warmbronn durchströmt.

Bewertung: Bioklimatische Ausgleichsleistung des Gebiets, Wertstufe B **"hoch"**

6.6 Biotop- und Nutzungstypen, Pflanzen und Tiere

6.6.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Geländeerhebung fand im Mai 2011 statt. Die Bezeichnung der Biotope erfolgte gemäß Datenschlüssel der Naturschutzverwaltung Baden-Württemberg (LfU, 2001). Es kommen folgende Biotop- und Nutzungstypen vor:

Ackerland, intensiv (37.10)

Große, intensiv genutzte Ackerflächen ohne weitere strukturierende Elemente, eiförmige Ackerunkrautflora aus häufigen und schwer bekämpfbaren Arten. Randliche Raine, Böschungen usw. sehr schwach ausgeprägt und von untergeordneter Bedeutung.

Feldweg, wassergebunden (60.23)

Offenporig befestigter Feldweg mit größeren begrünten Bereichen.

Bewertung des Biotopwerts des Gebiets: Wertstufen E - C "**sehr gering**"

6.6.2 Pflanzen

Im Bereich des geplanten Wohngebiets kommen neben den Nutzpflanzen nur weit verbreitete und anspruchslose Pflanzen ("Allerweltsarten") vor. Das Gebiet hat eine sehr geringe Bedeutung für die Artenschutzfunktion von Pflanzen.

Geschützte oder seltene Pflanzenarten kommen nicht vor.

Bewertung des Gebiets für Pflanzen: "**sehr gering-gering**"

6.6.3 Tiere

In dem stark anthropogen überprägten Gebiet mit Ackerbau kommen nur anspruchslose Arten mit weiter Verbreitung vor. Es wurde von Quetz (2010) eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse des Gebiets durchgeführt, derzufolge keine artenschutzrechtliche relevante Verbotstatbestände bei Verwirklichung der Planung eintreten werden. Detaillierte Erhebungen zur Fauna des Gebiets wurden nicht durchgeführt.

Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für die Artenschutzfunktion von Tieren. Die im Gebiet vorkommenden häufigen und weit verbreiteten Vogelarten werden auch im künftigen Baugebiet und auf den Ausgleichsflächen einen Lebensraum finden und werden in ihrer Population durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten oder seltenen Tierarten im Gebiet.

Bewertung des Gebiets für Tiere und geschützte Tiere: "**gering**"

6.7 Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Warmbronn. Der bestehende Ortsrand ist in Richtung Süden durch eine gute Eingrünung gekennzeichnet. In Richtung Osten ist der Ortsrand meist nur gering eingegrünt und wird durch grenzständige Garagen, Mauern und die hier traufständigen Wohngebäude geprägt.



Abb.: Blickrichtung nach Südwesten auf den Ortsrand, ganz links: Bachgehölz des Maisgrabens, dann Wiesen, Mitte: asphaltierter Feldweg entlang der Südgrenze des Gebiets, Fläche des eigentlichen Baugebiets, rechts hinten: gut eingegrünter Ortsrand am Nordrand des geplanten Baugebiets.



Abb.: Blickrichtung SSW auf den bestehenden Ortsrand

Erholung: Die Feldwege im Norden und Süden des Gebiets haben eine große Bedeutung für die Naherholung. Das Gebiet selbst ist nicht durch Wege erschlossen und weist keinerlei Strukturierung auf, es hat eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung.

Bewertung von Landschaftsbild und Erholungsnutzung: Wertstufe D "**gering**"

6.8 Menschen

Die Fläche des Planbereichs hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung. Es handelt sich um einen ruhigen Bereich mit geringer Belastung. Das Plangebiet wird von der Landwirtschaft für den Ackerbau genutzt.

6.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen über besonders zu berücksichtigende Kultur- oder sonstige Sachgüter im Gebiet liegen nicht vor.

6.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Einfluss ↙	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		- Acker- und Gartenbau als Nahrungsgrundlage - Schönheit des Lebensumfeldes	Matrix für die Naturlandschaft	Trinkwassersicherung	Luftqualität sowie Lokalklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum	•
Tiere/ Pflanzen	Erholungsnutzung und Bewirtschaftung als Störfaktor		Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen		Luftqualität sowie Lokalklima als Einfluss auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	•
Boden	Einfluss der Bewirtschaftung auf den Boden	Vegetation als Erosionsschutz		- Einfluss auf die Bodenzusammensetzung und Auswaschung - bewirkt Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung u. -zusammensetzung (Lößanteile)	- Topografie als Ursache von Erosion - Einfluss auf Bodenbildung	•
Wasser	anthropogene Einträge in Grund- und Oberflächenwasser möglich	Vegetation und Humus als Wasserspeicher u. -filter	- Grundwasserfilter - Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung	Einfluss auf Erosion, Stoffverlagerungen	•
Klima/ Luft	Luftbelastung durch Kraftfahrzeuge und Hausbrand	Vegetationseinfluss auf Kaltluft- und Frischluftleitung und -entstehung	Einfluss der Wasserspeicherung auf das Mikroklima	Einfluss auf das Lokalklima über die Verdunstungsrate		Einfluss auf das Lokalklima, Kaltluftentstehung- und -leitung	•
Land- schafts- bild	Gestaltung des Siedlungsraums	Vegetation und Artenreichtum als Merkmal der Natürlichkeit und Vielfalt	Bodenrelief als typisches Landschaftselement	Landschaftsgestaltung durch Erosion und Akkumulation	Erosion, Lösungsprozesse		•
Kultur- und Sachgüter	•	•	Erhaltungszustand von Kulturgütern	Erhaltungszustand von Kulturgütern	•	•	

Tab.: Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Die Schutzgüter im Gebiet wechselwirken untereinander. Die Wechselwirkungen können positiv oder negativ sein.

7. Grünordnung

7.1 Grünordnerisches Konzept

- Das grünordnerische Konzept sieht als landschaftliche Eingrünung entlang des neuen Ortsrands im Osten eine 3 m breite Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen vor.
Entlang des neuen Ortsrandes im Süden sind ca. 9 hochstämmige, großkronige, einheimische Laubbäume auf einer öffentlichen Grünfläche mit extensivem Grünland vorgesehen.
- Im nordöstlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage einer unterirdischen, begrünten Retentionsanlage für das Dachwasser des Gebiets vorgesehen.
- Im Straßenraum ist die Pflanzung von weiteren ca. 8 hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen geplant.
- Im Bereich der Privatgärten ist die Pflanzung je eines hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaums oder Obstbaumes pro angefangene 400 qm Baufläche vorgesehen, zusätzlich gibt es 18 Festsetzungen für die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen/Obstbäumen im Bereich der Privatgärten.
- Die unbebauten und unbefestigten Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Garagen mit Flachdach sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- Das anfallende Dachwasser wird im Gebiet gepuffert, überschüssiges Wasser wird über ein Rohr in den Maisgraben eingeleitet.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

7.2.1 Pflanzgebote gemäß § 9 (1) 25 a BauGB

- **Pflanzgebot 1 (Laubbäume auf öffentlicher Grünfläche):** Pflanzung von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, mindester Stammumfang 18-20 cm, gemäß Pflanzenliste 1. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- **Pflanzgebot 2 (Laubbäume auf Privatgrund und im Straßenraum):** Pflanzung von hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzenliste 2. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- **Pflanzgebot 3 (Laubbäume oder Obstbäume auf Privatgrund):** Pro Grundstück ist *zusätzlich* zu den im Lageplan festgesetzten Einzelbäumen je *angefangene* 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum, mindester Stammumfang 16-18 cm, gemäß Pflanzenliste 2 oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum, mindester Stammumfang 8-10 cm gemäß Pflanzenliste 3 anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- **Pflanzgebot 4 (Eingrünung entlang östlicher Gebietsgrenze):** Auf 80 % der Fläche des flächigen Pflanzgebotes Pflanzung von einheimischen Heckensträuchern gemäß Pflanzenliste 4 im mehrreihigen Verband von 1,5 x 1,0 m. Zusätzlich sind die im Plan einzeln dargestellten Bäume zu pflanzen.
- **Dachbegrünung:** Garagen mit Flachdach sind mit einer mindestens 10 cm dicken (=durchwurzelbare Substratschicht) Dachbegrünung zu versehen.
- **Externe Ausgleichsfläche:** Auf der externen, städtischen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1550/1 ist eine hochstämmige Obstbaumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft extensiv zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften und mindestens zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen.
- Das verbliebene Ausgleichsdefizit wird monetarisiert und soll als Teilbetrag der Gesamtkosten dem Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine Raue Rampe dienen.

7.2.2 Sonstige Festsetzungen

- Private, ebenerdige, nicht überdachte PKW-Stellplatzflächen, Hofflächen und Zufahrten sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser versickern kann.
- Das Dachwasser des Gebiets wird im Gebiet in einer begrünten unterirdischen Retentionsanlage gepuffert.

7.2.3 Weitere empfohlene Maßnahmen

- Aus ökologischen Gründen wird die teilweise Begrünung der Fassaden durch kletternde oder rankende Pflanzen empfohlen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich).
- Die Verwendung einheimischer Laubbäume und Laubgehölze zur Gestaltung der privaten Gärten wird empfohlen.

8. Umweltauswirkungen der Planung, Eingriffsbewertung, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

8.1 Geologie/Boden

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Festsetzung von Baufenstern, eine Begrenzung der GRZ und die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet, hierdurch wird die Inanspruchnahme von Boden begrenzt.
- Begrünung der Flachdachgaragen auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht.
- Offenporige Befestigung der nicht überdachten Stellplätze und Hofflächen.

Auswirkungen der Planung:

Die überbaute bzw. befestigte Bodenfläche wird sich stark erhöhen, die offenporige Fläche verringert sich entsprechend.

Es kommt im Gebiet zu Bodenabgrabungen und zu Auffüllungen. Im Gartenbereich und im Bereich der Grünfläche wird der vorher abgeschobene Oberboden wieder eingebaut. Die Bodenfunktionen regenerieren sich im Bereich der begrünten Flächen mittelfristig.

Eingriffsbewertung:

Das Schutzgut Boden wird im Gebiet erheblich beeinträchtigt.

Bei der differierenden Bewertung von Teilflächen wurden für die Bilanzierung Mittelwerte verwendet (dabei wurde darauf geachtet, dass wertgebende Extremwerte hierdurch nicht verdeckt wurden).

Bilanzierung Schutzgut Boden:

geringe Differenzen sind rundungsbedingt

Bestand

Boden Bestand	Teilfunktion	Fläche (ha)	Grundwert				Bilanzwert		
			NV*	NB	AW	FP	NB	AW	FP
	Pelosol, Braunerde Pelosol, I 7	0,76	2	2	2	5	1,52	1,52	3,80
	Kolluvium, Pseudogley-Kolluvium, I 45	0,76	2	3,5	3,5	5	2,66	2,66	3,80
	Summe	1,52					4,18	4,18	7,60
	kummuliert						15,96		

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit, **FP** = Filter und Puffer für Schadstoffe, **AW** = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, **NV*** = Standort für natürliche Vegetation (bei der weiteren Berechnung werden nur Böden der Bewertungsklasse 4 oder 5 berücksichtigt)

Planung

Boden Planung	Fläche (ha)	Grundwert				Bilanzwert		
Teilfunktion		NV*	NB	AW	FP	KP	WK	FP
Versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen)	0,77		1,00	1,00	1,00	0,77	0,77	0,77
Offenporig befestigte Flächen (Feldweg, öff. Parkplätze, Dorfplatz)	0,04		1,00	2,00	2,00	0,04	0,08	0,08
Garten	0,60		2,75	3,75	4,85	1,65	2,25	2,91
öffentliche Grünflächen	0,11		2,75	3,75	4,85	0,30	0,41	0,53
Summe	1,52					2,76	3,51	4,29
kummuliert							10,56	

Im Bereich der Grün- und Gartenfläche Erhöhung von AW um eine Klasse wegen Umwandlung von Acker in Grünland

Saldo Boden	Bilanzwert
Bodenwert Bestand	15,96
Bodenwert Planung	10,56
Saldo	5,40

Kompensationsbedarf für alle Bodenfunktionen: **5,4 haWe**

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Schutzgutbezogene Ausgleichsmaßnahmen für das Defizit beim Schutzgut Boden können momentan im Bereich der intensiv genutzten Leonberger Gemarkung nicht ausgewiesen werden.

Durch die Bilanzierung des Eingriffs kann eine Monetarisierung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden vorgenommen werden.

Das Defizit von 5,4 haWe entspricht nach Monetarisierung (beim Ansatz von 4.166,-Euro pro Hektarwerteinheit gem. Rahmensätze AAVO) einem Betrag von ca. **22.496,- Euro**.

Bei schutzgutübergreifenden Ausgleichsmaßnahmen (= Aufwertung anderer Schutzgüter im Überschuss) wären als Ausgleich für den Eingriff in den Boden Maßnahmen mit ca. 22.496,- Euro Herstellungs- und Pflegekosten anzusetzen.

Für die Umwandlung der Wiese Flurstück 1550/1 in eine Streuobstwiese können Herstellungskosten und Erschwerniskosten (siehe Anhang) in Höhe von 9.000,- Euro in Ansatz gebracht werden.

Das verbleibende Defizit hat eine Höhe von 13.496,- Euro. Diese Summe soll als Teilbetrag der Gesamtkosten dem Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine Raue Rampe dienen.

Bei Durchführung aller beschriebenen Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als **durch schutzgutübergreifende Maßnahmen ausgeglichen** angesehen werden.

8.2 Wasser

8.2.1 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

8.2.2 Grundwasser

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Pufferung des anfallenden Dachwassers in einer unterirdischen Retentionsanlage im Gebiet.
- Begrünung der Flachdachgaragen mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht.
- Nicht überdachte private Stellplätze sowie Hofflächen müssen wasserdurchlässig angelegt werden.
- Die Baumpflanzungen führen an den jeweiligen Standorten zu einer erhöhten Verdunstung.
- Durch die Retention des Dachwassers im Gebiet kann der Eingriff so weit minimiert werden, dass kein weiterer Ausgleich für das Schutzgut notwendig ist.

Auswirkungen der Planung:

Durch die geplanten Maßnahmen wird die Versickerung und die Verdunstung *im* Gebiet vermindert. Die versiegelte Fläche steigt stark an.

Eingriffsbewertung:

Durch die Retention des Dach- und Straßenwassers wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser soweit minimiert, dass der Eingriff im Gebiet **nicht erheblich** ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser notwendig.

Bilanzierung:

Eine Bilanzierung kann bei Durchführung der vorgesehenen Retentionsmaßnahmen entfallen, der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich.

8.3 Klima/Luft, Lärm

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die bauliche Entwicklung findet nur am Unterhang und nicht im Talgrund statt, die Auenbereiche mit ihrer wichtigen Funktion der Kaltluftleitung werden von der Bebauung freigehalten. Es wird nur ein kleiner Teilbereich der Kaltluftentstehungsgebiete östlich Warmbronn überbaut.
- Durch die Festsetzung von Baufenstern, eine Begrenzung der GRZ und die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Versiegelung begrenzt.
- Die unbebauten Bauflächen werden gärtnerisch angelegt.
- Pflanzgebot für hochstämmige mittel- und großkronige Bäume und von Gehölzbereichen.
- Die neu gepflanzten Bäume und Sträucher tragen zur Verdunstung, Staubbindung und Frischluftproduktion bei.

- Die offenporige Befestigung privater Stellplätze und Hofflächen und die Flachdachbegrünung führt zu einer vergrößerten Wasserhaltung und Verdunstung im Gebiet. Das Hofflächen- und Dachflächenwasser wird im Gebiet gepuffert.

Auswirkungen der Planung:

Durch das neue Wohngebiet wird es zusätzliche Emissionen aus dem Hausbrand und aus dem zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr geben. Das Gebiet weist keine besondere Lärmbelastung auf. Im Bereich der Gebietszufahrt steigt der Verkehr in einem moderaten Rahmen. Die Lärmbelastung durch den Verkehr im Eschenweg erreicht kein unzumutbares Maß und muss hingenommen werden.

Eingriffsbewertung:

Nachdem im Gebiet keine erheblichen klimatischen Vorbelastungen vorhanden sind, die Pflanzung zahlreicher Bäume geplant ist, die geplante Bebauung Kaltluftströme nicht behindert und die Kaltluftproduktionsfläche nur unerheblich verringert wird, ist der Eingriff in das Lokalklima nicht erheblich.

Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet **nicht erheblich** beeinträchtigt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Beim Schutzgut Klima/Luft sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

8.4 Biotop (Pflanzen und Tiere)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die Festsetzung von Baufenstern, eine Begrenzung der GRZ und die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Versiegelung begrenzt.
- Die unbebauten Bauflächen werden gärtnerisch angelegt.
- Pflanzung von mittel- und großkronigen, hochstämmige Laubbäumen und von Heckenbereichen.
- Flachdachgaragen werden mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht begrünt.

Auswirkungen der Planung:

Die im Gebiet vorhandenen Biotop (vor allem Äcker und schmale Wegraine) werden zum großen Teil im Rahmen der Baumaßnahmen entfernt. Ein großer Flächenanteil wird durch Gebäude- und Verkehrsflächen versiegelt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Straßenraum und in den Privatgärten werden mittel- und großkronige Laubbäume und Heckensträucher gepflanzt. Im Privatgartenbereich werden Zier- und Nutzgärten entstehen.

Durch die Versiegelung und weitere Nutzungsintensivierung des Gebiets wird der Lebensraum Acker für wildwachsende Pflanzen und Tiere verkleinert.

Eingriffsbewertung:

Das Schutzgut Biotop (Pflanzen und Tiere) wird durch das neue Wohngebiet **nicht erheblich beeinträchtigt**, durch die internen Minimierungsmaßnahmen

bleibt der Biotopwert rechnerisch nahezu unverändert. Ausgleichsmaßnahmen für dieses Schutzgut sind nicht notwendig.

Bilanzierung Biotop- und Nutzungstypen:

Biotope, Flächen Bestand	Fläche (qm)	Grundwert	Auf-/Abschlagsfaktor*	Bilanzwert
Ackerland, intensiv, 37.10	14.800	4	1	59.200
Feldweg, wassergebunden, 60.23*	400	2	2	1.600
Summe	15.200			60.800

Erläuterung der angewendeten Faktoren (F)*: Schotterweg mit Pflanzenbewuchs (x 2)

Biotope, Bäume Bestand	Anzahl	Grundwert	Auf-/Abschlagsfaktor*	Stammumfang (cm)	Bilanzwert
keine Bäume im Gebiet	0	0	1	0	0
Summe					0

Erläuterung der angewendeten Faktoren (F)*: keine Faktoren verwendet

Biotope, Flächen Planung	Fläche (qm)	Planungswert	Bilanzwert
max. versiegelte, bebaute Flächen (= Baufläche * GRZ * 1,5), versiegelter Anteil an der Baufläche 11.342 qm, GRZ = 0,3/0,35, 60.10	4.784	1	4.784
darin Dachbegrünung der Flachdachgaragen, grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, 35.64	558	11	6.138
Gartenfläche (Rest), 60.60 (=unversiegelter Anteil an der Baufläche 11.342 qm)	5.775	6	34.650
darin Pflanzgebot, Heckenpflanzung, 41.20	225	15	3.375
versiegelte Straßenfläche, öffentliche Stellplätze, Quartiersplatz, 60.21	2.080	1	2.080
Quartiersplatz, versiegelt, 60.21	287	1	287
Feldweg wassergebunden, 60.23	400	4	1.600
Weg bleibt erhalten, daher alten Biotopwert verwendet			
öffentliche Grünfläche, kleine Grünfläche, darin unterirdische Versickerungsanlage 60.50	1.081	4	4.324
Summe	15.190		57.238

Biotope, Bäume Planung	Anzahl	Planungswert	Stammumfang (cm) in 25 Jahren	Bilanzwert
großkronige Laubbäume (16-18) auf öff. Grünfläche, 45.30a	9	6	96	5.184
Summe				5.184

Saldo Biotop	Bilanzwert
Biotopwert Bestand	60.800
Biotopwert Planung	62.422
Saldo	1.622

Bei der Bilanzierung des Biotopwerts ergibt sich eine rechnerisch nahezu ausgeglichene Bilanz des Biotopwerts. Dies liegt einerseits am sehr geringen Biotopwert von Acker, andererseits an der höherwertigen Durchgrünung des neuen Gebiets mit Bäumen und Gärten. Der geringe rechnerische Überschuss liegt im Rahmen der methodischen Genauigkeit und wird nicht weiter berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen für den Biotopwert des Gebiets sind nicht erforderlich.

8.5 Landschaftsbild/Erholung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Durch die Festsetzung von Baufenstern, eine Begrenzung der GRZ und die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Inanspruchnahme von Bodenfläche begrenzt.
- Der neue Ortsrand wird nach Süden aus landschaftlich traufständigen, eingeschossigen Häusern gebildet, die eine ruhige Dachlandschaft in Richtung Süden und Ortskern Warmbronn entstehen lassen.
- Die Höhenentwicklung der Häuser wird durch Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen begrenzt.
- Die unbefestigten Flächen im Baugebiet werden gärtnerisch angelegt.
- Im Gebiet wird die Pflanzung zahlreicher mittel- und großkroniger Laubbäume bzw. Obstbäume festgesetzt.
- Die Wege in die freie Landschaft bleiben als fußläufige Wege erhalten.
- Zur landschaftlichen Eingrünung wird im Osten ein Pflanzgebot auf Privatgrund festgesetzt, im Süden erfolgt die Eingrünung durch eine öffentliche Grünfläche.

Auswirkungen der Planung:

Ziel der Planung ist gerade auch eine Verbesserung der Ortsrandgestaltung, dies wird durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie die Anordnung und Höhenbegrenzung der neuen Gebäude erreicht. Der Weg aus dem bestehenden Ortsbereich in die freie Landschaft verlängert sich.

Eingriffsbewertung:

Das Landschaftsbild des Ortsrandes wird aufgewertet, die bestehenden Möglichkeiten der landschaftlichen Erholung bleiben erhalten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Beim Schutzgut Landschaftsbild findet insgesamt eine **Aufwertung** statt, es sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

8.6 Mensch

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die übrigen Schutzgüter kommen auch den Menschen in der Umgebung des Plangebietes und den künftigen Bewohnern zu gute. Hier sind besonders die Begrenzung der Versiegelung im Gebiet und die Festsetzung von Pflanzgeboten anzusprechen.

Auswirkungen der Planung:

Der Gebietscharakter des Ortsrands wird sich ändern. Der Gebietsrand wird durch eine Dachlandschaft und die Baumpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden. Es werden Einzelhäuser und Doppelhäuser mit je 1-2 Wohneinheiten und neue Gärten entstehen. Es entstehen ca. 77 Wohneinheiten als Wohn- und Lebensraum für die neuen Bewohner. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit

den entsprechenden Emissionen (Gülle, Spritzmittel, Staub usw.) rückt vom jetzigen Ortsrand ab. Der Verlust der Ackerflächen stellt für die Bewirtschafter eine wirtschaftliche Beeinträchtigung dar.

Eingriffsbewertung:

Für die Bewohner in der Umgebung des Gebiets wird sich eine Verbesserung durch die künftige stärkere Eingrünung ergeben. Gleichzeitig werden sie mit dem privaten Kraftfahrzeugverkehr der neuen Bewohner belastet.

Für die neuen Bewohner entsteht neuer Wohnraum und Gartenbereiche am Ortsrand. Durch die Erschließung von neuem Wohnraum entlang des Ortsrandes und einen kompakten Ortskörper kann die Zersiedelung der Landschaft begrenzt werden.

Das Schutzgut Mensch wird **nicht erheblich beeinträchtigt**. Neuer Wohn- und Lebensraum für Menschen wird geschaffen. Flächen für die wirtschaftliche Nutzung durch Ackerbau entfallen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Beim Schutzgut Mensch findet keine erhebliche Beeinträchtigung statt, es sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Informationen über Kultur- und sonstige betroffene Sachgüter im Plangebiet vor.

8.8 Übersicht der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich

- Begrenzung der Bebauung und Versiegelung durch die Festsetzung von Baufenstern, eine Begrenzung der GRZ und die Festsetzung des Gebiets als allgemeines Wohngebiet, nach Süden landschaftlich traufständige Hausanordnung.
- Landschaftliche Eingrünung entlang des neuen Ortsrands im Osten eine 3 m breite Eingrünung aus Sträuchern und Bäumen.
- Entlang des neuen Ortsrandes im Süden sind ca. 9 hochstämmige, großkronige, einheimische Laubbäume auf einer öffentlichen Grünfläche mit extensivem Grünland vorgesehen.
- Im Straßenraum ist die Pflanzung von weiteren ca. 8 hochstämmigen, mittelkronigen Laubbäumen geplant.
- Im Bereich der Privatgärten ist die Pflanzung je eines hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaums oder Obstbaumes pro angefangene 400 qm Baufläche (=ca. 28 Stck.) vorgesehen, zusätzlich gibt es 18 Einzelfestsetzungen für die Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen/Obstbäumen im Bereich der Privatgärten.
- Die unbebauten und unbefestigten Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen.

- Garagen mit Flachdach sind mit einer Dachbegrünung auf mindestens 10 cm Substrat zu versehen.
- Das anfallende Dachwasser wird im Gebiet unterirdisch gepuffert, überschüssiges Wasser wird über ein Rohr in den Maisgraben eingeleitet.
- Die externe Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1550/1 mit einer Fläche von 1.207 qm wird von einer Wiese in eine Streuobstwiese umgewandelt und dauerhaft extensiv gepflegt.
- Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen beträgt mindestens 60 cm.
- Die fußläufigen Wege in die Landschaft bleiben erhalten.
- Das verbliebene Ausgleichsdefizit wird monetarisiert und soll als Teilbetrag der Gesamtkosten dem Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine Raue Rampe dienen.

8.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Anlass der Planung war die Absicht der Stadt Leonberg, neuen Wohnraum in Warmbronn zu schaffen. Mit der vorliegenden Planung wird im Bereich die endgültige Ausformung des Ortsrandes erreicht. Planungen zu einer weiteren baulichen Entwicklung in Richtung Osten bestehen nicht.

Wenn im Gebiet keine wohnbauliche Entwicklung erfolgt, wird die jetzt bestehende landwirtschaftlichen Nutzung mittelfristig weiter fortgeführt. Damit würde die unbefriedigende Ortsrandgestaltung im Nordosten von Warmbronn weiter bestehen bleiben. Ackerflächen blieben erhalten. Der für die Eigenentwicklung von Warmbronn notwendige Wohnraum könnte nicht bereitgestellt werden.

8.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abt. Stadt- und Bauleitplanung)

An das Stadtentwicklungskonzept anknüpfend wurde der Bereich "Hinter Erlen" im gültigen Flächennutzungsplan von 2006 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurden Standortalternativen untersucht und bewertet. Der Bereich "Hinter Erlen", welcher der abschließend getroffenen Auswahl an Flächen mit Entwicklungspotenzial angehört, entspricht nach integrativer Bewertung der höchstmöglichen Wertstufe. Eine gleichwertige Alternative zur geplanten Wohnbebauung im Bereich „Hinter Erlen“ besteht daher nicht.

9. Emissionsvermeidung, Entsorgung, Nahverkehr

Über die gesetzlichen Anforderungen hinaus werden keine besonderen Anforderungen in Bezug auf zulässige Emissionen, zulässige Brennstoffe oder die Hausisolierung festgelegt.

Das anfallende Abwasser des Gebiets wird über die bestehende Kanalisation der städtischen Kläranlage zugeleitet.

Der im Gebiet anfallende Privatmüll wird von der Abfallwirtschaftsbetrieb des Kreises entsorgt.

Die Haltestelle "Hauptstraße 77" der Buslinien 631, 632 und 747 ist ca. 250 m vom geplanten Baugebiet entfernt.

10. Technische Verfahren

Die Bestandsaufnahme basiert auf den bei Ortsbegehungen gewonnenen Erkenntnissen und aus der Auswertung des Luftbildes. Es wurden angepflanzte und wild vorkommende Pflanzenarten, sowie die beobachteten Tierarten notiert. Es wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialanalyse angefertigt. Zur Dokumentation des aktuellen Zustandes wurden im Gelände Fotos angefertigt.

Besondere technische Verfahren wurden nicht angewandt.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nach dem Bewertungsschema der LUBW (2005), dessen Grundzüge im Anhang dargestellt sind.

11. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Überwachungsmatrix			
Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitoring
Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen (z.B. Baugrenze, Gebäudehöhe, Dachneigung, Fassadengestaltung, Dachbegrünung)	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation
ordnungsgemäße Funktion der Retentionsanlagen	Bauantrag, Kontrolle nach Fertigstellung, Nachkontrolle jährlich	Fachbehörden, Fachplaner Tiefbauamt	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation
fachgerechte Pflanzenauswahl, Pflanzung und extensive Pflege der externen Maßnahmen	bei Ausschreibung und Vergabe, nach der Lieferung (vor Aussaat bzw. Pflanzung), bei der Abnahme der Herstellung und der Fertigstellungspflege, danach alle 5 Jahre	Bauleitung, Fachplaner	Kontrolle der Ausschreibung, der Angebote und der Lieferpapiere, Saat/Pflanzung erst nach Freigabe durch den Fachplaner. Begehung, Dokumentation
Ordnungsgemäße Pflanzung und Pflege der festgesetzten Laub- und Obstbäume, sowie der Gehölze und der Extensivwiese im Gebiet	grünordnerischer Ausführungsplan zum Bauantrag, Kontrolle nach Fertigstellung, Pflege im Bereich der öffentlichen Flächen im Zug der allgemeinen Pflege von öffentlichen Grünflächen und Straßenbäumen, Kontrolle der Grünfläche und der Bäume alle 5 Jahre	Tiefbauamt, Fachplaner	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung, Dokumentation

12. Anmerkungen zur Durchführung der Umweltprüfung

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten

13. Zusammenfassung der Umweltprüfung

Die Stadt Leonberg will im Nordosten von Warmbronn einen Bebauungsplan aufstellen. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für den Eigenbedarf in Verbindung mit einer besseren Gestaltung des Ortsrandes.

Das Gebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet ist im aktuellen FNP als geplante Baufläche dargestellt. Der Planbereich grenzt im Westen und im Norden an Bereiche mit bestehender Bebauung, im Osten und Süden grenzt die freie Landschaft an.

Bestand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 1,52 ha. Diese Fläche wird überwiegend als Ackerland genutzt. Entlang der Nordgrenze verläuft ein schwach befestigter Feldweg im Gebiet. Entlang der Südgrenze verläuft ein asphaltierter Feldweg außerhalb des Gebiets. Der Bereich hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Planung: Es ist ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. In 31 Wohneinheiten werden ca. 77 Bewohner leben. Die Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße, die an den bestehenden Eschenweg anbindet. Im Süden und im Osten werden Flächen zur Eingrünung angelegt.

Minimierung: Der Eingriff wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Es werden Pflanzgebote für mittel- und großkronige Laubbäume, hochstämmige Obstbäume und Heckensträucher festgesetzt. Private Hof- und Stellplatzflächen sind offenporig anzulegen, Flachdachgaragen zu begrünen. Das Dachflächenwasser wird im Gebiet abgepuffert und in den Maisgraben abgeleitet.

Ausgleich: Bei Durchführung der beschriebenen Maßnahmen im Gebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit mit einem monetarisierten Umfang von 22.496,- Euro für den Eingriff in den Boden. Durch die Umwandlung einer Wiese auf der externen Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1550/1 in eine Streuobstwiese kann das verbliebene Ausgleichsdefizit auf 13.496,- Euro verringert werden. Diese Summe soll als Teilbetrag der Gesamtkosten dem Umbau des Glemswehres bei der Fleischmühle in eine Raue Rampe dienen.

Damit sind die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensiert.

14.1 Luftbild Plangebiet (Bestand)



14.2 Karte Bebauungsplan

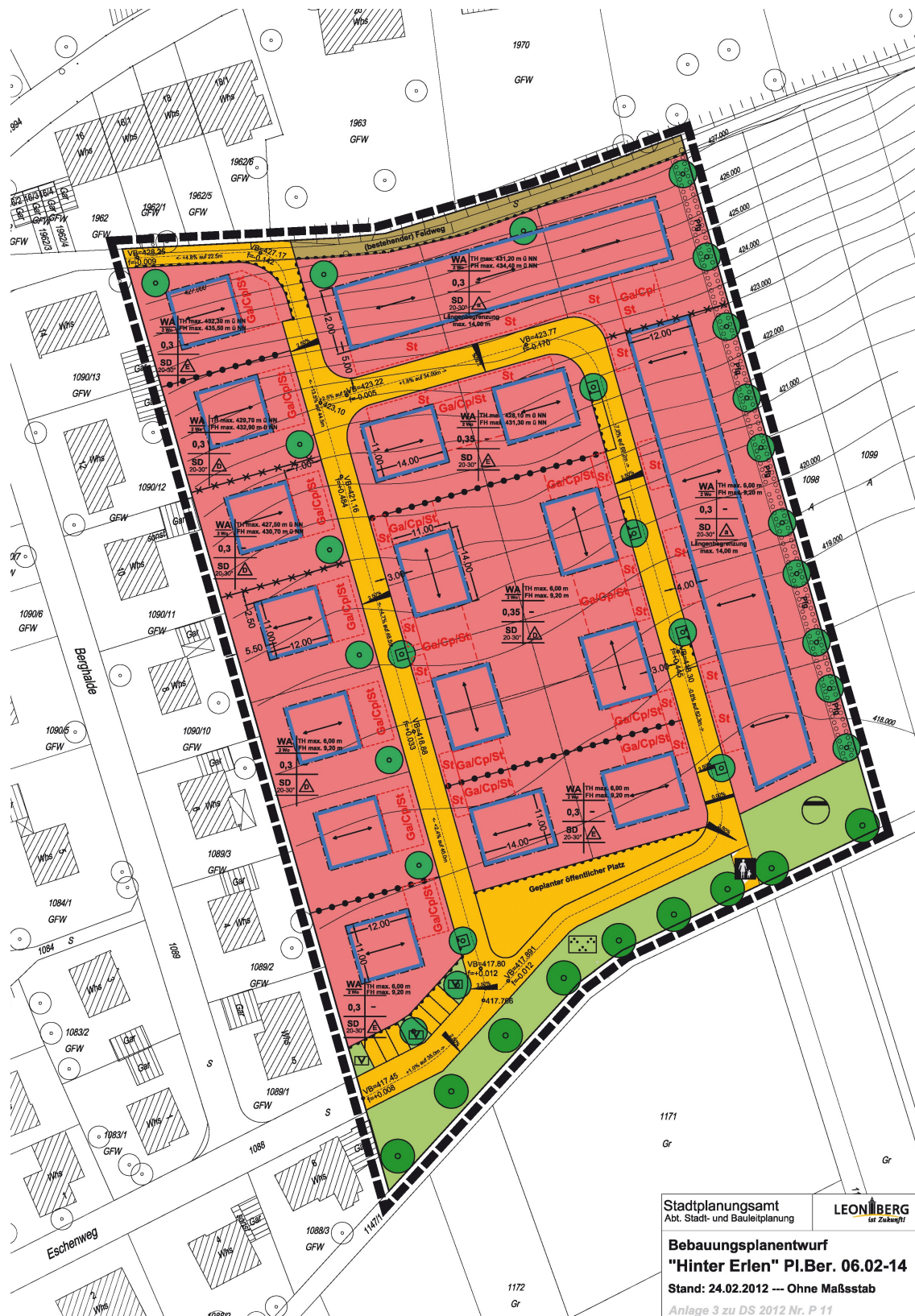


Abb.: Bebauungsplan (unmaßstäblich), Legende siehe Originalkarte

14.3 Pflanzenlisten

14.3.1 Pflanzenliste 1: hochstämmige, großkronige Laubbäume, 18-20 cm

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

14.3.2 Pflanzenliste 2: hochstämmige, mittelkronige Laubbäume, 16-18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn, auch in Sorten
Carpinus betulus	-	Hainbuche, auch in Sorten
Corylus colurna	-	Baumhasel
Acer platanoides 'Columnare'	-	Spitzahorn
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säulen-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	-	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia 'Sheerwater Seedling'	-	Säulen-Eberesche

14.3.3 Pflanzenliste 3: hochstämmige Obstbäume, 8-10 cm

Apfel: z.B. Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Klarapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel.

Birne: z.B. Claps Liebling, Pastorenbirne, Gräfin von Paris, Alexander Lucas

Süßkirschen: z.B. Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpelkirsche, Regina, Kordia.

Vogelkirschen, Pflaumen, Zwetschgen, Mirabellen, Walnuss.

14.3.4 Pflanzenliste 4: Heckensträucher 2xv m.B.

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylostoma	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	-	Echter Schneeball

14.4 Quellen

14.4.1 Veröffentlichungen

Dr. Seitz, Ökoplana (1992): Klimaökologische Analyse im Bereich Leonberg-Warmbronn

Flächennutzungsplan Leonberg 2020 (2006), Stadt Leonberg

Stadtentwicklungskonzept (2003), Stadt Leonberg

Geologisches Landesamt Baden-Württemberg (1994): Bodenkarte Baden-Württemberg, Blatt 7219 Weil der Stadt, 1:25.000

Landesvermessungsamt Baden Württemberg: Topografische Karte, Blatt 7219 Weil der Stadt, 1:25.000

Landesvermessungsamt Baden Württemberg (1998): Geologische Karte, Blatt 7219 Weil der Stadt, 1:25.000

LfU (2001): Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten - 3. Auflage 2001 Naturschutz Praxis, Allgemeine Grundlagen 1

LfU (2002): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. – 1. Auflage 2002

LUBW (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, IBL, Karlsruhe, P. Vogel, T. Breunig (August 2005)

Verband Region Stuttgart (1999): Regionalplan 1998 Region Stuttgart

14.4.2 Gesetze und Verordnungen

AAVO (Ausgleichsabgabeverordnung): Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum über die Ausgleichsabgabe nach dem Naturschutzgesetz vom 1. Dezember 1977, zuletzt geändert durch Verwaltungsstruktur-Reformgesetz vom 1.7.2004

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Bundesnaturschutzgesetz, Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG 2002), zuletzt geändert 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010

Bodenschutzgesetz, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg (BodSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502, zuletzt geändert durch Art. 3 v. 9.12.2004)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.2005 (GBl. S. 745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809) m.W.v. 24.12.2009

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Januar 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 565) m.W.v. 01.01.2011

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Neuregelung des Gebührenrechts vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895)

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) des Rates vom 21. Mai 1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62 EG vom 27. Oktober 1997

Vogelschutz- Richtlinie (79/409/EWG) des Rates vom 2. April 1979, geändert durch die Richtlinie 97/49 EG vom 29. Juli 1997

14.5 Bewertungsschema

14.5.1 Bewertungsschema Boden

(Bewertungsklassen nach "Heft 31: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, (1995) Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg" und "Das Schutzgut Boden in der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Entwurf 2005, Umweltministerium Baden-Württemberg" Der Boden des Gebiets wird jeweils getrennt nach den Eigenschaften Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe (und gegebenenfalls landschaftsgeschichtliche Urkunde) in Bewertungsklassen von 1 bis 5 eingeteilt.

Wertstufe	Funktionserfüllung der Teilfunktion	Bewertungsklasse
A	sehr hoch	5
B	hoch	4
C	mittel	3
D	gering bis mäßig	2
E	Böden ohne natürliche Bodenfunktion	1

In der Zusammenschau dieser Bewertungen wird die endgültige Bewertung des Standorts generiert:

Orientierungsrahmen	aggregierte Bewertung
≥ 1 x Bewertungsklasse 5	Standort von sehr hoher Bedeutung (= Schutzwürdigkeit) für den Bodenschutz
≥ 2 x Bewertungsklasse 4	Standort von hoher Bedeutung
1 x Bewertungsklasse 4 oder ≥ 2 x Bewertungsklasse 3	Standort bedeutend
< 2 x Bewertungsklasse 3	Standort wenig bedeutend

14.5.2 Bewertungsschema Wasser

Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser

Wertstufe	Bewertungsklasse
A, sehr hoch	5
B, hoch	4
C, mittel	3
D, gering	2
E, sehr gering	1

14.5.3 Bewertungsschema Luft/Klima

Wertstufe	Bewertungskriterien
A sehr hoch	- siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen - Steilhänge in Siedlungsnähe (> 5 ° bzw. 8 % Neigung) - Luftthygienisch und/oder bioklimatisch besonders aktive Flächen (z.B. Wald, große Streuobstkomplexe); - Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald
B hoch	- siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (Neigung 2° bis 5° bzw. 3,5 bis 8,5 %, dort gebildete Kaltluft kann direkt in die Siedlungen einströmen oder wird über Kaltluftleitbahnen gesammelt und dabei in Siedlungsflächen fortgeleitet) - alle übrigen Kaltluftleitbahnen (ohne direkte Siedlungsrelevanz); luftthygienisch und/oder bioklimatisch aktive Flächen (z.B. kleine Waldflächen, vereinzelte Streuobstwiesen); - Immissionsschutzpflanzungen
C mittel	- Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete) - Flächen, auf denen weder eine nennenswerte Kalt- bzw. Frischluftentstehung gegeben ist noch wesentliche Belastungen bestehen.
D gering	klimatisch und luftthygienisch wenig belastete Gebiete, z.B. durchgrünte Wohngebiete
E sehr gering	klimatisch und luftthygienisch stark belastete Gebiete, von denen Belastungen auf angrenzende Bereiche ausgehen, z.B. Industriegebiete, belastende Gewerbegebiete.

14.5.4 Bewertungsschema Arten und Biotope

Biotoptypenbewertung: Die Bewertung der Biotoptypen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte nach dem Verfahren der LUBW (2005). Dabei wird allen Biotoptypen Baden-Württembergs ein Biotopgrundwert bzw. Planungswert zwischen 1 und 64 zugewiesen.

Ermittlung des Bestandsbilanzwertes: Der Biotopgrundwert kann über Faktoren (Fx) die besondere Eigenschaften des Biotops bewerten modifiziert werden, dies führt zum Biotopwert ($Gw \times F1 \times F2 \times F3 = Biow$). Die Multiplikation des Biotopwerts mit der Fläche [in qm] ergibt den sogenannten Bilanzwert ($Biow \times \text{Fläche[qm]} = Bilw_{Best}$).

Ermittlung des Planungsbilanzwertes: Die Wertigkeit von neu geschaffenen Biotopen ist in der Regel niedriger als die von alten Biotopen, daher wird hier mit Planungswerten gerechnet, die in der Regel etwas niedriger als die Biotopwerte sind. Faktoren zur Modifikation sind nicht vorgesehen. Der Planungsbilanzwert ergibt sich aus der Multiplikation des Planungswertes mit der Fläche [in qm] ($Plw \times \text{Fläche [qm]} = Bilw_{Plan}$).

Die Wertermittlung von Bäumen geschieht analog, nur dass hier der Biotopwert statt mit der Fläche, mit dem Stammumfang (Bestand) bzw. dem in 25 Jahren erwarteten Stammumfang [in cm] (Planung) multipliziert wird, um den Bilanzwert zu erhalten.

Im Vergleich des Bestandsbilanzwertes mit dem Planungsbilanzwert ergibt sich ein Ausgleichsbedarf oder ein Überschuss.

Wertstufe	Bewertung	Wertschranke
A	sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	33-64
B	hohe naturschutzfachliche Bedeutung	17-32
C	mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	9-16
D	geringe naturschutzfachliche Bedeutung	5-8
E	keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	1-4

Über die formale Bewertung der Biotoptypen des Eingriffsgebietes durch Biotopwertpunkte hinaus erfolgt eine verbal-argumentative Beschreibung und Eingriffsbilanzierung. Dies betrifft besonders die konkreten Biotopausprägungen, die vorkommenden geschützten oder seltenen Arten, Gesellschaften und die Eignung des Gebietes als Lebensraum für diese Arten. Die Biotopwerttafel ist für eine vollständige Widergabe an dieser Stelle zu umfangreich. Es wird auf die Originalveröffentlichung verwiesen.

14.5.5 Bewertungsschema Landschaftsbild/Erholung

	Hauptkriterien	
Wertstufe, Bedeutung	Vielfalt	Eigenart/ Historie
A sehr hohe	viele, verschiedenartige Strukturen und/oder Nutzungen und/oder hohe Artenvielfalt	ausschließlich Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, keine störenden anthropogenen Überformungen
B hohe	viele Strukturen und /oder Nutzungen, aber weniger verschiedenartig; hohe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	viele Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, kaum störende anthropogene Überformungen
C mittlere	wenige bis einige Strukturen und/oder Nutzungen, mäßige Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, kaum störende bis störende anthropogene Überformungen
D geringe	wenige Strukturen und/oder Nutzungen; geringe Nutzungs- und/oder Artenvielfalt	wenige bis keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropog. Überformung deutlich
E sehr geringe	Struktur- und/oder artenarme, ausgeräumte Landschaftsteile, kaum verschiedenartige Nutzungen	(so gut wie) keine Elemente mit landschaftstypischem und -prägendem Charakter, anthropogene Überformungen stören stark

Die Kriterien Eigenart und Vielfalt sind die Hauptkriterien. Deren Einstufungen werden für die Gesamtbewertung gemittelt. Weitere Nebenkriterien fließen ergänzend als Auf- oder Abwertung ein.

14.6 Kostenrechnung schutzgutübergreifender Ausgleich

Externe Ausgleichsfläche Flurstück 1550/1:

Umwandlung von Wiese in Streuobstwiese

	Stück/qm	Einheitspreis	Gesamtpreis (Euro)
Liefern und Pflanzen Streuobstbaum mit Pfahl, Anbindung, Stammschutz und Wurzelschutz, Herstellungs- und Fertigstellungspflege 3 Jahre, inkl. Wässern und Baumscheibe freihalten	12	100	1.200
Krone erziehen und Baumschnitt alle 2 Jahre (11x), nachbinden, Stammschutz und Pfahl abbauen und entsorgen	12	150	1.800
Die Wiese musste auch bisher gemäht werden, für die Erschwernis durch die Obstbäume wird ein Betrag von 0,2 Euro pro Jahr berechnet	1.200	5	6.000
Summe			9.000

