



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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG nach § 10 Abs. 4 BauGB

20.01.2011

**Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Planbereich 07.02-13, in Leonberg-Gebersheim**

1 VORBEMERKUNGEN

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- den Bedürfnissen zur Eigenentwicklung wie im STEP 2020 und Flächennutzungsplan 2006 dargestellt;
- den nicht vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der u. g. Ziele.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in Leonberg-Gebersheim;
- die Einbeziehung von Arrondierungsflächen in das Siedlungsgefüge im Sinne des Ziels einer kompakten Siedlungsstruktur;
- die Deckung der Nachfrage an Wohnraum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb des Teilortes Gebersheim;
- die Verzahnung des Siedlungskörpers mit der Landschaft;
- die freiraumplanerische Gestaltung des neu definierten Ortsrandes sowie die städtebauliche Gestaltung des östlichen Ortseingangs.

3 VERFAHRENSABLAUF

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ob dem Mühlweg“ wurde vom Gemeinderat am 13.02.2008 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Aushang der Planunterlagen vom 25.03.2008 bis 11.04.2008 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig an der Planung beteiligt.

Der Gemeinderat hat am 15.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplans vom 02.11.2009 mit den Änderungen vom 15.12.2009 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden fand vom 15.02. bis 16.03.2010 statt.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde vom Gemeinderat am 22.06.2010 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden fanden in der Zeit vom 09.08.2010 bis 20.08.2010 statt.

Die Behandlung der Anregungen aus der erneuten Auslegung sowie der Satzungsbeschluss wurde am 26.10.2010 in öffentlicher Sitzung durch den Gemeinderat gefasst.

Der Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“ und die Satzung über örtliche Bauvorschriften, Planbereich 07.02-13, in Leonberg-Gebersheim sind mit der ortsüblichen Bekanntmachung zum 20.01.2011 in Kraft getreten.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für den Bebauungsplan „Ob dem Mühlweg“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 ff. BNatSchG wurde ebenfalls berücksichtigt.

Bei faunistischen Untersuchungen konnte eine erhebliche Betroffenheit von Brutstätten geschützter Tierarten nicht nachgewiesen werden. Nachdem das Vorhabensgebiet als Nahrungs- und Jagdhabitat für das Überleben der Lokalpopulationen vorkommender streng geschützten Tierarten nicht von entscheidender Bedeutung ist, wurde keine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode prognostiziert (Deuschle, 2008).

Durch das Vorhaben erhöht sich der Anteil der versiegelten und bebauten Flächen im Gebiet um 0,44 ha. Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Beeinträchtigung der zukünftigen Einwohner durch Lärm von der Kreisstraße K1059 (südlichste Gebäudezeile),
- Verlust von Lebensräumen mit besonderer ökologischer Bedeutung,
- Verlust aller Bodenfunktionen und Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes durch Versiegelung.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan bewertet (vgl. Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2009). Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- Festsetzung einer Lärmschutzwand und von passiven Lärmschutzmaßnahmen an der südlichsten Gebäudereihe,
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten und Vegetationsperiode,
- Erhalt von Bestandsbäumen, wo möglich,
- Neuschaffung von Vegetationsstrukturen und Einzelbäumen, Anbringung von Nisthilfen auf privaten und öffentlichen Flächen,
- Neuschaffung von planexternen Lebensräumen (A1 Feldhecke mit Saumstreifen, A2 Anlage einer Buntbrache, A3 Neuschaffung und Aufwertung - Ergänzungspflanzung, Nisthilfen - von Streuobstwiesen),
- Vorschreiben von Insektenfreundlichen Leuchtmitteln im Wohnbaugebiet,
- Begrünung von Garagen und Carports, sofern diese in Flachdachbauweise errichtet werden,
- Förderung einer positiven Entwicklung der Bodeneigenschaften durch planexterne Anlage von Buntbrachen ,
- Sammlung, Retention, Verdunstung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einem unterirdischen Rohrbecken und einem Retentionsbodenfilter.
- Abriss und Rekultivierung eines Wohnhauses in Leonberg-Höfingen (0,1 ha Fläche)

Für das Schutzgut Boden verbleibt planintern ein erheblicher Eingriff, der jedoch durch die planexternen Maßnahmen kompensiert werden kann. Es verbleibt somit kein erheblicher Eingriff. Der Eingriff in die Schutzgüter Mensch/Erholung, Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild kann weitgehend über die planinternen und –externen Maßnahmen kompensiert werden. Ein erheblicher naturschutzfachlicher oder artenschutzrechtlicher Eingriff verbleibt hierfür nicht.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt, protokolliert und dem Abwägungsmaterial beigelegt. Im Verlauf der frühzeitigen Beteiligung wurden 2 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Auslegung 5 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet. Während der erneuten Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** wurde eine Überprüfung der Straßenbreiten (Rötestraße) vorgenommen. Um die verkehrliche Erschließung des Baugebietes zu verbessern, wurde der Bebauungsplanentwurf auf die aktuelle Erschließungsplanung angepasst, die eine Verbreiterung der Rötestraße auf 5,5 m vorsieht. Zusätzlich flossen Anregungen zu Dachformen in die Planung ein.

Während der **öffentlichen Auslegung** gingen Stellungnahmen der Öffentlichkeit u.a. zu Grundstücksgrößen, Zuteilungsflächen, Erschließungskosten, Trauf- und Firsthöhen, Nutzung regenerativer Energien und Gebäudetypologien ein. Landwirte äußerten Ihre Bedenken bezüglich den Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3.

Alle ausschließlich das Umlegungsverfahren betreffenden Themen wurden nochmals mit den jeweiligen Beteiligten erörtert. Die im Juni 2007 beschlossene städtebauliche Konzeption mit der verträglichen, ortbildtypischen Bebauung und Entdichtung zum Ortsrand wurde beibehalten; Stellungnahmen zur Höhenentwicklung oder zur Gebäudetypologie wurden aus städtebaulichen Gründen abgewiesen. Regenerative Energiesysteme sind im Rahmen der Festsetzungen zulässig. Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 konnten auf anderen Flächen umgesetzt werden. Durch die Änderung der Zuordnungsfestlegung im Textteil, Umweltbericht und der Begründung, wurde eine erneute Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

Während der **erneuten Auslegung** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 7 schriftliche Stellungnahmen, im Rahmen der Beteiligung der Behörden 6 schriftliche Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf abgegeben und bewertet. Bei der erneuten Auslegung / Beteiligung der Behörden wurden 5 Stellungnahmen abgegeben.

Im Zuge der **frühzeitigen Beteiligung** stellte sich heraus, dass im weiteren Verfahren auch das Hangwasser der nördlich angrenzenden Feldflur zu beachten ist. Durch eine Vergrößerung des Geltungsbereichs wurde ermöglicht, das anfallende Niederschlagswasser der Feldflur durch ein Mulden-Rigolen-System aufzufangen und abzapfen. Eine Beeinträchtigung der Bebauung ist somit ausgeschlossen. Die Stellungnahmen bezüglich Immissionsschutz wurden berücksichtigt und die Anforderungen durch Festsetzungen für aktiven und passiven Schallschutz erfüllt. Zur Behandlung der Umweltbelange siehe Kapitel 4.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden** wurden erhebliche Bedenken zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen A2 „Anlage einer Buntbrache“ und A3 „Aufwertung bestehender, lückiger Streuobstbestände und Neuschaffung einer Streuobstwiese“ vorgetragen. Das Landratsamt Böblingen und die örtlichen Landwirte sahen durch diese Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücksflächen die Nutzung der Parzellen beeinträchtigt. Zusätzlich hätten diese Kompensationsmaßnahmen zu einer Zerschneidung zusammenhängender Ackerflächen und zu einem höheren Bewirt-

schaftungsaufwand geführt.

Die Ausgleichsmaßnahmen A2 und A3 konnten angesichts der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer auf anderen Flächen umgesetzt werden; die Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bleiben gewahrt. Durch die Änderung der Zuordnungsfestlegung im Textteil, Umweltbericht und der Begründung, wurde eine erneute Auslegung des Planentwurfs erforderlich.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamts Böblingen im Rahmen der **erneuten Auslegung** wurde bei der Festsetzung Ziffer A 11.1 eine konkretisierende, redaktionelle Ergänzung vorgenommen. Darüber hinaus waren keine Stellungnahmen eingegangen, die die bisherige Konzeption in den Grundzügen der Planung in Frage stellen und eine grundlegende Änderung bedingen würden. Daher konnte der Satzungsbeschluss vom Gemeinderat am 26.10.2010 gefasst werden.

7 PLANUNGSAalternativen

Standortalternativen

Im Zuge des Stadtentwicklungsplans STEP 2020 wurden verschiedenste Standortalternativen in Leonberg auf ihre städtebaulichen, verkehrlichen und ökologischen Auswirkungen überprüft. Im Ergebnis erfolgte die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ‚Leonberg 2020‘, der 2006 rechtswirksam wurde. Diese Fortschreibung enthielt u.a. mit dem Gebiet ‚GE-A-31‘ den Bereich des Bebauungsplanes ‚Ob dem Mühlweg‘. Das Plangebiet ist somit das Ergebnis einer umfangreichen Alternativenprüfung anzusehen.

Planungsalternativen

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden Maßnahmen zur Minderung von Lärm in den Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt. Infolge der erforderlichen Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurden 2009 das unterirdische Rohrbecken sowie der Retentionsbodenfilter planerisch integriert.

Tobias Meigel
Stadtplanungsamt
Leonberg, 20.01.2011