



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand 20.06.2018

**Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Planbereich 03.08-3/1, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	3
2.2	Allgemeine Ziele und Zweck der Planung.....	3
2.3	Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung.....	4
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets .....	4
3.2.1	Bestand außerhalb des Plangebiets .....	4
3.2.2	Bestand innerhalb des Plangebiets.....	5
3.3	Landwirtschaft .....	5
3.4	Verkehrsanbindung .....	5
3.5	Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur .....	5
3.6	Baugrund, Altlasten .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bestehende Bebauungspläne .....	6
4.4	Landschaftsschutzgebiet.....	6
4.5	Heilquellenschutzgebiet Stuttgart .....	6
4.6	Sonstige bestehende Planungen .....	6
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>PLANERISCHE KONZEPTION</b>	<b>7</b>
6.1	Gesamtkonzept „Gewerbegebiet Längenbühl“ .....	7
6.2	Konzeption der 1. Bebauungsplanänderung.....	7
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>8</b>
9.1	Darstellung der Umweltbelange .....	8
9.2	Abgrenzung .....	8
9.3	Schutzgutbezogene Betrachtung.....	8
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>FACHGUTACHTEN</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>11</b>

## 1 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der städtebaulichen Optimierung einer Teilfläche des bereits überplanten und erschlossenen Gewerbegebiets Längenbühl [andere Maßnahme der Innenentwicklung] dient und im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> [Fläche des Geltungsbereichs / Nettobauland (1.53ha) x Grundflächenzahl (0.6) = 0.92ha ] anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Bebauungspläne, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

## 2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus:

- Der bedarfs- und ortsbildgerechten Optimierung der Höhenfestsetzungen am südwestlichen Rand des Gewerbegebiets „Am Längenbühl“.

### 2.2 Allgemeine Ziele und Zweck der Planung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen:

- Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte im Zufahrtsbereich (GE2) zum zukünftigen Betriebsgelände zum Zwecke der besseren betrieblichen Außendarstellung und zur Ermöglichung eines größeren Abstands zu den bestehenden Hochspannungsfreileitungen am westlichen Gebietsrand.
- Verringerung der baulichen Dichte im westlichen Teil des Plangebiets (GE3) zur Kompensation der höheren Dichte im östlichen Teil und zur harmonischen Ausgestaltung des Siedlungsrandes am Übergang zur freien Landschaft.
- Sicherung eines von der BAB 8 aus wahrnehmbaren baulichen Hochpunktes in Form einer städtebaulichen Dominante in der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets Längenbühl.
- Beibehalten der durchschnittlichen Nutzungsdichte innerhalb des Geltungsbereichs.
- Beibehalten aller sonstiger Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ auf dem Stand seines ursprünglichen In Kraft Tretens am 23.04.2015.

### 2.3 Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung

(Vgl. Kap. 4.3 Bestehende Bebauungspläne)

Im Gebietsteil GE2 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m auf 20m erhöht. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m wird erstmals als Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Im Gebietsteil GE3 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20m auf 14m abgesenkt. Die bisherige Mindestgebäudehöhe wird von 14m auf 12,50m herabgesetzt.

Seitlich offene Überdachungen werden von der Festsetzung der Mindestgebäudehöhe ausgenommen.

Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung innerhalb des zugehörigen Geltungsbereichs sind ausschließlich:

- im **zeichnerischen Teil** die Höhenangaben zur zulässigen maximalen und minimalen Gebäudehöhe in den beiden Nutzungsschablonen,
- im **Textteil** die Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung „Ziff. 2.1. Höhe baulicher Anlagen“ hinsichtlich der Nichtanwendung der Festsetzung zur Mindestgebäudehöhe bei seitlich offenen Überdachungen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der 1. Bebauungsplanänderung sind.

## 3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche im Südwesten des Gewerbegebiets Längenbühl, zwischen den Siedlungskörpern von Leonberg und dem Stadtteil Silberberg, unweit der BAB 8 Anschlussstelle „Leonberg-West“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ umfasst einen kleinen Teilbereich (ca. 1.53ha) des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ (ca. 11.2ha) in Kraft getreten am 23.04.2015 und wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine noch unbebaute gewerbliche Baufläche (Teilfläche von Flst. 9372) sowie durch einen Teil des Gehwegs entlang der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Längenbühl“ (Flst. 9379),
- im Osten: durch den öffentlichen Grünzug (pfg3) in der Mitte des Gewerbegebiets (Flst. 9397/1),
- im Süden: durch den öffentlichen Grünstreifen (pfg5) am Südrand des Gewerbegebiets (Teilfläche von Flst. 9371),
- im Westen: durch die öffentliche Grünfläche (pfg4) am nordwestlichen Gebietsrand (Teilfläche von Flst. 9371),

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

### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

#### 3.2.1 Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Gewerbegebiet Längenbühl ist inzwischen voll erschlossen, erste private Bauvor-

haben wurden bereits begonnen und stehen teilweise kurz vor der Vollendung.

### 3.2.2 Bestand innerhalb des Plangebiets.

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich vollflächig um erschlossenes Bauland. Aufgrund der vormals intensiven Nutzung und der Strukturarmut des Gebiets ist die ökologische Wertigkeit gering.

Im Plangebiet liegt eine hohe Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe durch die unweit im Süden verlaufende Bundesautobahn (BAB 8) vor.

### 3.3 Landwirtschaft

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht mehr statt.

### 3.4 Verkehrsanbindung

Das Gewerbegebiet Längenbühl schließt über die verlängerte Brennerstraße (K 1011) unmittelbar an die BAB 8- Anschlussstelle „Leonberg-West“ an.

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist über die ringartige, innere Erschließungsstraße „Am Längenbühl“ von Nordosten her erschlossen.

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf das übergeordnete Straßennetz.

### 3.5 Ver- und Entsorgung / Technische Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Längenbühl ist mit technischer Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung, leistungsfähiges Glasfasernetz) voll erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem; dies gilt somit auch für das Plangebiet.

Die Nordschwarzwaldleitung (Erdgashochdruckleitung NOS) verläuft am Südrand des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und ist dort per beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten des Betreibers terranets bw GmbH dinglich gesichert. Diese Fläche ist nicht überbaubar.

Am westlichen Gebietsrand, innerhalb des Teilbereichs GE3 verläuft eine nicht überbaubare Fläche für Hochspannungsfreileitungen (380KV / 110 KV / 20KV) der Betreiberunternehmen Netze BW GmbH und Amprion. Die Flurstücke sind in diesem Bereich per beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Leitungsträger dinglich gesichert. Nach dem Dienstbarkeitswortlaut dürfen Baulichkeiten im Leitungsschutzstreifen nicht erstellt werden. Der in der Planzeichnung durch ein Leitungsrecht (Lr) dargestellte Leitungsschutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für nichtgenehmigungspflichtige Bauvorhaben.

### 3.6 Baugrund, Altlasten

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ wurde im März 2014 eine geotechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Geotechnik Pfeiffer, Leonberg, 2014) erstellt. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Landesentwicklungsplan Baden- Württemberg aus dem Jahr 2002 weist Leonberg die Funktion eines Mittelzentrums auf der Entwicklungsachse Stuttgart- Leonberg - Calw zu. Die zentralen Orte im Verdichtungsraum sind grundsätzlich als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiter zu entwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte bestehen können. Hierfür erforderlich ist ein ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten. Speziell Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen

Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

Der Regionalplan (2009) des Verbands Region Stuttgart konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Verbandsgebiet. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet (VGB) für Naturschutz und Landschaftspflege definiert und wurde bereits im Zuge der Abwägung zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ behandelt und gewichtet. Im Zuge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung dieser VGB-Flächen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist in der 8. Änderung vom 18.11.2014 des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.3 Bestehende Bebauungspläne**

(Vgl. Kap. 2.3 Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ umfasst einen kleinen, inselförmigen Teilbereich (ca. 1.53ha) im Südwesten des Geltungsbereichs des ihn vollständig umgebenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ (ca. 11.2ha) in Kraft getreten am 23.04.2015.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet, 1. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längenbühl“, in Kraft getreten am 23.04.2015 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind.

#### **4.4 Landschaftsschutzgebiet**

Das Gewerbegebiet Längenbühl grenzt an Teile des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Glemswald“ (Verordnung vom 16.10.1995, zuletzt geändert durch Verordnung des Landratsamtes Böblingen als untere Naturschutzbehörde zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ vom 20.10.2014) an. Im Zuge der vorgenannten Änderung wurde das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ auf dem Gebiet der Gemeinde Leonberg auf Gemarkung Leonberg im Gewann „Unter dem Längenbühl“ um eine Teilfläche von ca. 8.8ha reduziert. Seither befindet sich keine LSG-Fläche mehr im Plangebiet.

#### **4.5 Heilquellenschutzgebiet Stuttgart**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (HQS). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11.06.2002 ist zu beachten.

#### **4.6 Sonstige bestehende Planungen**

Sonstige bestehende Planungen sind nicht bekannt.

### **5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN**

Als Alternative zur vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung bestünde die Möglichkeit, die Nutzungsgrenze zwischen den Gebietsteilen GE2 und GE3 weiter nach Osten zu verschieben. Dies hätte jedoch auch unerwünschte Auswirkungen auf die zulässige Art der Nutzung und würde den Anforderungen an die städtebaulich für sinnvoll erachtete Anpassung der Höhenfestsetzungen nicht vollumfänglich genügen, daher wurde von

dieser Option abgesehen.

## **6 PLANERISCHE KONZEPTION**

### **6.1 Gesamtkonzept „Gewerbegebiet Längenbühl“**

Die Grundzüge des dem Gewerbegebiet Längenbühl zugrundeliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts sind in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl“ ausführlich dargelegt und werden durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

### **6.2 Konzeption der 1. Bebauungsplanänderung**

Die vorliegende erste Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich eine Anpassung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen in der südwestlichen Ecke des Gewerbegebiets Längenbühl. Alle anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort.

Mittels einer Nachjustierung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten maximal zulässigen und mindestens erforderlichen Gebäudehöhen in den Gebietsteilen GE2 und GE3 soll den betrieblichen Belangen auf dem betroffenen, noch unbebauten, Eckgrundstück besser entsprochen und die verträgliche landschaftsräumliche Einbindung am westlichen Gebietsrand sowie das Erreichen der gewünschten städtebaulichen Dichte weiterhin gewährleistet werden.

Zu diesem Zwecke wird im östlichen Teilbereich des Plangebiets (GE2) die maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m auf 20m erhöht. Die bisher maximal zulässige Gebäudehöhe von 14m wird hier als Mindestgebäudehöhe festgesetzt.

Mit dieser Änderung ist gewährleistet, dass schon im Zufahrtsbereich auf das Betriebsgrundstück eine repräsentative, mehrgeschossige Bebauung, z.B. zur Unterbringung von Büronutzungen, angeordnet und damit die Außendarstellung des Betriebes verbessert werden kann und eine städtebaulich wünschenswerte Mindestgebäudehöhe im Bereich der hier fortan möglichen städtebaulichen Dominante erreicht wird. Durch den damit einhergehenden größeren Abstand zu den westlich, innerhalb des Geltungsbereichs verlaufenden Hochspannungsfreileitungen, kann die gefühlte Arbeitsplatzqualität in einem potentiellen Baukörper verbessert werden.

Im Gegenzug wird im Gebietsteil GE3 die maximal zulässige Gebäudehöhe von 20m auf 14m reduziert. Die hier bisher vorgegebene Mindestgebäudehöhe wird von 14m auf 12,50m herabgesetzt. Durch diese Höhenabstaffelung am Gebietsrand zur Autobahn hin soll darauf hingewirkt werden, dass die möglichen Bauvolumina auf dem derzeit noch unbebauten Grundstück in Relation zum Gesamtgebiet nicht zu massiv in Erscheinung treten und die mögliche Nutzungsdichte im Geltungsbereich insgesamt, im Verhältnis zu den ursprünglichen Höhenfestsetzungen, in etwa gewahrt bleibt. Durch das Beibehalten einer erforderlichen Mindestgebäudehöhe am Gebietsrand soll weiterhin eine prägnante Raumkante zur Landschaft definiert und eine den Grundzügen der Gesamtplanung entsprechende Nutzungsintensität befördert werden. Die städtebauliche Außenwirkung für das gesamte Gewerbegebiet Längenbühl bleibt aufgrund der nur geringfügigen Lageveränderung des zulässigen Hochpunktes weiterhin erhalten.

Seitlich offene Überdachungen sind von der Festsetzung der Mindestgebäudehöhe ausgenommen, da es sich hierbei nicht um Gebäude handelt, die geeignet wären, mit einer entsprechenden Fassade eine Raumkante am Gebietsrand zu definieren. Derlei bauliche Anlagen sind in Gewerbegebieten nicht unüblich und werden in der Regel als Fahrzeugunterstände oder Überdachung von Lagerflächen genutzt (Wetterschutz). Sie weisen aus funktionalen und betrieblichen Gründen üblicherweise geringere Höhen auf, als die festgesetzten Mindestgebäudehöhen. Die Festsetzung dient somit den betrieblichen

Belangen.

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Wie in Kap. 6.2 beschrieben und begründet, beinhaltet die 1. Bebauungsplanänderung lediglich eine Änderung der bisherigen Festsetzungen der zulässigen minimalen und maximalen Gebäudehöhen. Die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden hierzu entsprechend angepasst, ebenso wie die Festsetzung Ziff. A.2.1. zur Höhe baulicher Anlagen im Textteil des Bebauungsplans. Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort und sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen unverändert fort und sind nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung (vgl. Kap. 6.2).

## **9 UMWELTBELANGE**

### **9.1 Darstellung der Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längenbühl - 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden. Es besteht aber weiterhin die Verpflichtung, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Die nachfolgende schutzgutbezogene Betrachtung beschränkt sich inhaltlich ausschließlich auf die Auswirkungen der vorliegenden Änderungsplanung (geänderte maximale und minimale Gebäudehöhen). Eine grundsätzliche Neubewertung der Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter ist darüber hinaus nicht erforderlich, diese wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans behandelt und abgewogen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen ebenfalls nicht.

Ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

### **9.2 Abgrenzung**

Der Planbereich weist eine Fläche von ca. 1,53 ha (vgl. Kap. 3.1). auf Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

### **9.3 Schutzgutbezogene Betrachtung**

Die Auswirkungen der 1. Bebauungsplanänderung auf die betroffenen Schutzgüter sind folgendermaßen zu bewerten:

#### Arten- und Biotopschutz

Es sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist aufgrund seiner Strukturarmut gering.

#### Fläche

Es kommt zu keinen weiteren Flächeninanspruchnahmen, die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die überbaubare Grundstücksfläche werden nicht verändert, die bauliche Dichte bleibt in etwa gleich.

#### Boden und Altlasten

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht ermöglicht, Altlasten sind im Plangebiet keine vorhanden.

#### Wasser

Die Planänderungen bedingen keine Veränderung oder Verschlechterung des möglichen Oberflächenwasserabflusses, der Grundwasserneubildung oder der Schmutzwassererzeugung. Auswirkungen auf die Entwässerung im Trennsystem sind nicht zu erwarten.

#### Luft und Klima

Auswirkungen auf die Luftqualität und die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und in seiner Umgebung sind durch die sehr kleinräumlichen und untergeordneten Planänderungen nicht zu erwarten. Die seinerzeit erstellten Gutachten zu den lokalklimatischen Auswirkungen und zu Luftschadstoffen (vgl. Kap. 12) behalten weiterhin Ihre Gültigkeit und wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. An der Ausbreitungssituation der von der BAB 8 ausgehenden Luftschadstoffe (Insbesondere Stickoxide – NO<sub>2</sub> und Feinstaub - PM<sub>10</sub>) wird sich dahingehend nichts ändern. Einflüsse auf die Kaltluftströme sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Planänderungen haben darüber hinaus keine Relevanz für die zulässigen gewerblichen Schadstoffemissionen im Plangebiet.

#### Lärm

Veränderte Auswirkungen auf die Lärmerzeugung (Betriebslärm) im Plangebiet und die Lärmeinwirkungen (Verkehr) auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Das seinerzeit erstellte Lärmschutzgutachten (vgl. Kap. 12) behält weiterhin seine Gültigkeit und wurde bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans berücksichtigt. Es bedarf keiner Neubewertung des auf das Plangebiet einwirkenden, von der BAB 8 ausgehenden Verkehrslärms, da bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans diesbezüglich die jeweils ungünstigste Situation (Freie Schallausbreitung ohne Berücksichtigung etwaiger Pegelminderungen durch abschirmende Gebäude) bewertet und bei den diesbezüglichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan schon berücksichtigt wurde. Die Planänderungen haben darüber hinaus keine Relevanz bzgl. der zulässigen gewerblichen Lärmemissionen im Plangebiet.

#### Natura 2000 Gebiete

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000 Gebieten sind nicht beeinträchtigt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Teil des Schutzgebiets Glemswald und Stuttgarter Becken) befindet sich ca. 2km in südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt nördlich des Teilortes Warmbronn.

#### Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der Planbereich dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden nicht tangiert.

Hochwasserschutz und Vorsorge

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen. Der Planänderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten ( HQ 100 ) sowie Risikogebieten (HQ extrem), die bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden können. Die 1. Planänderung hat keine Auswirkungen auf die zulässige Flächenversiegelung und den damit verbundenen Abfluss des Oberflächenwassers.

Kultur und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen, insbesondere auch auf die jungsteinzeitlichen Bodenfunde im Gewerbegebiet Längenbühl, zu erwarten.

Erneuerbare Energien und Nachhaltigkeit

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Möglichkeiten zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden nicht tangiert.

Orts- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind minimal. Die städtebaulichen Grundzüge zur Außendarstellung des Gewerbegebiets Längenbühl werden beibehalten. Die Möglichkeiten zur repräsentativen Außendarstellung der potentiellen Betriebe im Plangebiet werden verbessert. (Vgl. Kap. 6.2). Das Landschaftsschutzgebiet „Glemswald“ ist nicht beeinträchtigt (vgl. Kap.4.4).

Störfallrelevante Betriebe und Anlagen

Anlagen die einen Betriebsbereich im Sinne des §3 Abs. 5a BImSchG bilden und von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können sind im Plangebiet selbst und in seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Belange

Die 1. Bebauungsplanänderung begünstigt die wirtschaftlichen Belange der zukünftigen Betriebe im Plangebiet, in dem er hier eine sinnhaftere Anordnung der zulässigen Baumassen ermöglicht (Vgl. Kap. 6.2).

Mobilität

Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die innere und äußere Verkehrserschließung im Einwirkungsbereich des Plangebietes wird nicht tangiert. Aufgrund der in etwa gleichbleibenden Nutzungsdichte ist auch mit keiner relevanten Veränderung der potentiellen Verkehrserzeugung durch die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.

Flüchtlinge und Asylbegehrende

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Insofern sind die Befreiungsvoraussetzungen des §246 Abs. 10 BauGB zur Errichtung von Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften oder sonstigen Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende nicht gegeben. Die 1. Bebauungsplanänderung hat hierauf keine Auswirkungen, da sie die Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung nicht tangiert.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die 1. Bebauungsplanänderung verhält sich hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern neutral.

Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Beeinträchtigungen des Menschen und seiner Gesundheit als Folge der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung sind nicht zu besorgen.

## 10 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

**Flächen- und Nutzungswerte** (im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung):

Gewerbegebiete (GE)	ca. 1.53ha	100%
Geltungsbereich des Planes	ca. 1.53 ha	100%

## 11 BODENORDNUNG, KOSTEN UND REALISIERUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die voll erschlossenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Planungsbedingte Kosten fallen nicht an. Sonstige planbedingte Auswirkungen sind im Zuge der Plandurchführung nicht zu erwarten.

## 12 FACHGUTACHTEN

Zur Erläuterung und Überprüfung der Planungsabsichten waren im Rahmen des Verfahrens zur 1. Bebauungsplanänderung keine Gutachten erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Längenbühl“ wurde seinerzeit hingegen eine Vielzahl von Gutachten erstellt. **Diese sind jedoch nicht Anlage zum vorliegenden Bebauungsplanänderungsverfahren.**

## 13 FRISTEN FÜR DIE VERFAHRENSBETEILIGUNG GEM. §§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS.2 BAUGB

Ein wichtiger Grund für eine angemessene Fristverlängerung gem. §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB und § 4 Abs.2 Satz 2 BauGB liegt nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan hat keinen erhöhten Schwierigkeitsgrad. Er dient lediglich der Anpassung einiger Höhenfestsetzungen in einem untergeordneten Teilbereich eines bereits rechtsverbindlichen Gewerbegebiets. Besondere Anforderungen an die Abwägung der Umweltbelange liegen nicht vor. Die reguläre Auslegungsfrist - für die Dauer eines Monats – wird daher für angemessen und ausreichend erachtet.

## 14 ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gem. §13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen.

SPS

Stadtplanungsamt

Leonberg, 20.06.2018