



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

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gem. § 10a BauGB**

Stand: 21.07.2021

**zum**  
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof –**  
**2. Änderung (Kita)“**  
**mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**  
**Planbereich 01.01-2/2, in Leonberg**

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>ZIEL DES PLANS</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGALTERNATIVEN (A, B, NULL-VARIANTE)</b>	<b>2</b>
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>2</b>
<b>7</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>8</b>	<b>ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>4</b>
<b>10</b>	<b>BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTBELANGE</b>	<b>4</b>
10.1	Abwägung zu Boden-/Fläche	4
10.2	Abwägung zu Wasser	5
10.3	Abwägung zu Klima, Luft	6
10.4	Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt	6
10.5	Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung	6
10.6	Abwägung zu Mensch, Gesundheit	7
10.7	Abwägung zu Kultur und Sachgüter	7
10.8	Abwägung zu Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	7
10.1	Ausgleichserfordernis	7
<b>11</b>	<b>ERGEBNISSE EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG</b>	<b>8</b>

## 1 RECHTSGRUNDLAGEN

**BauGB** (Baugesetzbuch) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

**BauNVO** (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**PlanzV** (Planzeichenverordnung) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art.3 G. am 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

**LBO** (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) i.d.F. vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

## 2 VORBEMERKUNG

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung 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, beizufügen.

## 3 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit einer 6-gruppigen Kindertagesstätte (Kita) mit darüber liegenden Wohnungen geschaffen werden. In der Fortschreibung des Bedarfsplans der Kinderbetreuung für die Jahre 2017 bis 2020 wurde aufgezeigt, dass die Zahl der kindergartenberechtigten Kinder bis 2019 durch Zuzüge in verdichtete Wohnflächen, Neubauten sowie durch eine höhere Geburtenrate weiterhin kräftig ansteigt. Die aktuelle Fortschreibung der Bedarfsplanung für Kindergartenplätze zeigt nach wie vor ein bestehendes Defizit an Betreuungsplätzen an.

In der Stadt Leonberg besteht zudem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Bedarf und Nachfrage können derzeit vom Markt nicht befriedigt werden. Daher wird neben einer Realisierung der Kita eine Wohnbebauung im Obergeschoss der Kita ergänzt.

Für die Fläche gilt derzeit der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 1. Änderung“ aus dem Jahr 1996. Dieser setzt für den Bereich Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz, Grünanlage und Bolzplatz fest. Zudem sind ein Geh- und Radweg sowie Pflanzbindungen festgesetzt. Zur Realisierung einer Kindertageseinrichtung an diesem Standort ist deshalb in diesem Bereich eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich.

Auf Grundlage der Sitzungsvorlage 2017/301 fasste der Gemeinderat am 30.01.2018 deshalb den Beschluss, am Standort „Schweizermühle“, ein Gebäude für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung (Kita) zu realisieren und als Grundlage hierfür den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof - 2. Änderung (Kita)“ aufzustellen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans musste auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 geändert und fortgeschrieben werden.

---

## 4 ZIEL DES PLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Bebauung mit einer 6-gruppigen Kindertageseinrichtung und darüber liegenden Wohnungen in der westlichen Kernstadt zu schaffen.

Im Einzelnen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere folgende Ziele auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption verbunden:

- Bereitstellung eines neuen Grundstücks für eine Kita in Leonberg West,
- Schaffung von neuem, sozialverträglichem Wohnraum,
- die Sicherung des von Bebauung freizuhaltenden Gewässerschutzstreifens entlang der Glems,
- die Neuordnung der Stellplatzsituation,
- die Sicherung wichtiger Fußwegeverbindungen,
- eine behutsame Einbindung der neuen Kindertageseinrichtung in die bestehende Grünanlage,
- insgesamt die städtebauliche Aufwertung der Fläche.

## 5 GRUNDSÄTZLICHE PLANUNGSAalternativen (A, B, NULL-VARIANTE)

Vorab wurden Standorte abgeprüft, die für eine 6-gruppige Kindertageseinrichtung in der westlichen Kernstadt in Frage kommen könnten. Für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von 670 m<sup>2</sup> ist ein Grundstücksbedarf von etwa 1.700 m<sup>2</sup> erforderlich.

Es wurden verschiedene städtische Flächen auf ihre Eignung hin überprüft, die meisten davon wurden jedoch verworfen, da sie zu klein sind oder eine fußläufige Erreichbarkeit aus dem Einzugsgebiet nicht gegeben ist. Der Standort „Schweizermühle“ hingegen liegt relativ zentral im Einzugsgebiet, ist verkehrstechnisch gut zu erreichen und weist eine weitgehend ebene und ausreichend groß dimensionierte Fläche auf. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und wird derzeit als öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten, Bolzplatz und Spielplatz genutzt. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße „Schweizermühle“ erfolgen, die technische Ver- und Entsorgungsinfrastuktur ist vorhanden. Deshalb wurde dieses Grundstück als bevorzugter Standort für eine Kita empfohlen.

### NULL-VARIANTE

Ohne Ausweisung des neuen Plangebiets bliebe der heutige Zustand erhalten: Öffentlichen Grünanlage mit Wiese und Baumbestand sowie ein Bolzplatz; weder Eingriff in die Vegetation, aber auch keine Aufwertung des Grünbestandes, außerdem blieben die Fuß- und Radwegeverbindungen im Ist-Verlauf erhalten. Des Weiteren würde weiterhin ein großes Defizit im städtischen Angebot an Kinderbetreuungsplätze bestehen, der Bedarf könnte nicht gedeckt werden.

## 6 VERFAHRENSABLAUF

Auf der Grundlage des Bedarfsplans für die Kinderbetreuung in Leonberg wurde für die westliche Kernstadt der Bedarf für eine einzugsübergreifende mindestens 6-gruppige Kindertageseinrichtung festgestellt. Zur Deckung dieses Bedarfs wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung hin untersucht und die Standortentscheidung für die Kita-West im

---

Bereich der Schweizer Mühle auf der vorhandenen öffentlichen Grünfläche getroffen. Die Verwaltung wurde gleichzeitig damit beauftragt, eine mögliche Wohnbebauung beim Projekt zu prüfen.

Am 20.03.2018 fasste der Gemeinderat daraufhin den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gem. §2 Abs. 1 BauGB und beschloss gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Als Verfahrensart wurde das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gewählt.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 28.03.2018 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09.04.2018 bis 04.05.2018 durch Aushang im Stadtplanungsamt und in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 26.04.2018 durchgeführt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. In der Sitzung des Gemeinderates vom 15.10.2019 wurde der Beschluss gefasst den Bau einer Kindertagesstätte mit Wohnen im Obergeschoss weiter zu verfolgen.

Aufgrund neuerer Rechtsurteile wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf das Regelverfahren umgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur notwendigen 18. Flächennutzungsplanänderung wurde deshalb vom 11.11.2019 bis 02.12.2019 durch Aushang im Stadtplanungsamt Leonberg durchgeführt. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurde am 06.11.2019 im Amtsblatt der Stadt Leonberg öffentlich bekannt gemacht.

Auf Beschluss des Gemeinderates am 28.04.2020 wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 16.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Leonberg bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 25.05.2020 bis 29.06.2020 statt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Wirksamkeitsbeschluss für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am 29.09.2020 im Gemeinderat. Die Genehmigung der 18. Flächennutzungsplanänderung erfolgte am 22.06.2021 durch das Regierungspräsidium Stuttgart. Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgte am 21.07.2021.

## **7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 2. Änderung (Kita)“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 13 ff. insbes. § 18 BNatSchG wurde ebenfalls berücksichtigt. Die wichtigsten Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, er ist ein separater Bestandteil der Begründung. Besondere Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

Der durch die Planung erfolgte Eingriff wird unter anderem durch die gewählten städtebaulichen Festsetzungen begrenzt. Es werden u. a. Pflanzgebote und -bindungen zur

Ein- und Durchgrünung des Gebietes festgesetzt, Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Beläge sind wasserdurchlässig herzustellen sowie das unverschmutzte Oberflächenwasser ist getrennt zu fassen.

Durch die teilweise Bebauung des Gebietes werden als Ausgleich für die teilweise Rodung von Einzelgehölzen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans insgesamt 9 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem stadteigenen Flurstück 1533 (Leonberg) insgesamt 3 Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Die geplanten Maßnahmen dienen im Zusammenhang mit den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen der Kompensation der Auswirkungen auf die Schutzgüter und tragen den in § 1 Absatz 5 BauGB genannten Zielen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei. Dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Klimaanpassung wird Rechnung getragen.

## **8 ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen zur vorhandenen Abgasbelastung im Plangebiet, zum entstehenden Konflikt zwischen dem Anlieferverkehr der benachbarten gewerblichen Nutzung und Eltern-Bringverkehr zur Kita sowie zu evtl. entstehenden Kosten für die Anwohner durch notwendige Straßenraumumgestaltungen ein. Die Unterbringung eines Soccerfeldes wurde in diesem Bereich angeregt.

Die Anregungen führten zu keiner grundsätzlichen Neuausrichtung der Planung oder konnten überwiegend innerhalb der Informationsveranstaltung erläutert werden. Aufgrund der Anregungen der Bürger wurde ein Luftschadstoffgutachten sowie Lärmgutachten zu Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm in Auftrag gegeben. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein. Im Planungsverfahren wurden die gesamten vorgebrachten Anregungen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

## **9 ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Aus der parallelen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zum Artenschutz und Erhalt des Baumbestandes, zur vorhandenen Altlastensituation, Gewässerschutz- und Überschwemmungsgebieten und zum Lärmschutz ein. Die Anregungen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt bzw. durch Gutachten weiter untersucht. Bei den Stellungnahmen der Behörden während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen, die zur Kenntnis genommen wurden und teilweise in die Begründung bzw. in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen wurden und zu keiner Änderung der Planung führten. Im Planungsverfahren wurden die gesamten vorgebrachten Anregungen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

## **10 BEWERTUNG DER ZU ERWARTENDEN UMWELTBELANGE**

### **10.1 Abwägung zu Boden-/Fläche**

Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Durch das Vorhaben werden ca. 0,11 ha neu vollversiegelt. Dies stellt eine erheblich nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Boden

---

dar. In teilversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen teilweise erhalten werden. Dachbegrünungen erfüllen ebenfalls in geringem Umfang Bodenfunktionen.

Unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen stellt das Befahren des vorhandenen Bodenmaterials nur eine geringe Beeinträchtigung dar. Im Plangebiet liegen teilweise Böden mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen vor. Bei Eingriffen in den Untergrund (Baugrubenaushub, Fundamentaushub, Bodenumlagerung etc.) ist daher mit Verunreinigungen zu rechnen, welche entsorgungsbedingte Mehraufwendungen zur Folge haben. Wenn der Bodenaushub innerhalb des Plangebiets wiederverwendet werden soll, ist nachzuweisen, dass die Anforderungen der BBodSchV – Anhang 2 für Kinderspielflächen eingehalten werden. Nach dem Gutachten des Büro AS Reutemann GmbH ist für das Plangebiet das bis 0,6 m Tiefe anstehende Bodenmaterial für die Beurteilung des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ (0,35 m Tiefe) sowie „Boden – Nutzpflanze (Kleingartenanlage der Kita)“ relevant. Hierzu ist die genaue Festlegung der zukünftigen Gelände-/Gebäudehöhen entscheidend. Eine gutachterliche Begleitung der Bauarbeiten wird empfohlen.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 0,21 ha. Es werden insgesamt ca. 0,11 ha neu vollversiegelt und 0,1 ha neu teilversiegelt. Land- oder Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben liegt im Innenbereich der Stadt Leonberg. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

## **10.2 Abwägung zu Wasser**

Durch das Vorhaben werden ca. 0,11 ha neu vollversiegelt. Durch Versiegelung können Flächen ihre Funktionen innerhalb des Wasserhaushalts nicht mehr erfüllen. Insbesondere kann die Grundwasserneubildung vermindert und der Oberflächenabfluss in den nächsten Vorfluter erhöht werden. Durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen verringert werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Zukunft im Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Straße Schweizermühle abgeführt werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, usw.) und anschließend gedrosselt in die Glems abgeleitet. Aufgrund der Standortverhältnisse (Altlastenablagerung und Schichtenfolge mit gering wasserleitenden Sedimenten) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der Neuversiegelung, der geringen Durchlässigkeit des bestehenden Sediments sowie der vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenabflusses, kann davon ausgegangen werden, dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verbleibt.

Im Hinblick auf die bestehende Altablagerung wurde die Prüfung des Wirkungspfades Boden Grundwasser im Zuge früherer Altablagerungserkundung durchgeführt. Eine Gefährdung des Grundwassers oder der Glems durch signifikant erhöhte Werte ist nicht bekannt. Bei einer teilweisen Bebauung des Altablagerungskörpers und einer damit einhergehenden Verminderung der Sickerwassermenge ist davon auszugehen, dass grundsätzlich ein positiver Effekt im Hinblick einer etwaigen Schadstoffmobilisierung aus dem Altablagerungskörper und Verlagerung in Richtung Grundwasser entsteht. Im Zuge der Bauarbeiten wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen, um etwaige Schadstoffmobilisierung durch Bodenumlagerung oder Freilegung von Bodenschichten auszuschließen. Der Bereich der Glems bleibt vom Vorhaben unverändert.

### **10.3 Abwägung zu Klima, Luft**

Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen sowie Gehölzstrukturen verloren. Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten. Durch die vorgesehene umfangreiche Dachbegrünung, den weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen und die Neupflanzung von Gehölzen sowie der geringen Gebietsgröße ist keine erhebliche Veränderung des Lokalklimas zu erwarten.

Der Bereich der Glems bleibt vom Vorhaben unverändert, der Kaltluftstrom im Glemstal bleibt unbeeinträchtigt. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

### **10.4 Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt**

Im Plangebiet kommt es im östlichen Teil zu einer Änderung der Realnutzung sowie im Bereich von versiegelten Flächen zum Verlust der Biotopstrukturen (Zierrasen, Gehölzstrukturen). Der Bereich der Glems im nördlichen und westlichen Plangebiet bleibt unverändert erhalten.

Der Großteil der Einzelgehölze (27 Stück) im Plangebiet kann erhalten werden. Neun Einzelgehölze entfallen, sechs werden innerhalb des Plangebiets wiederhergestellt. Drei werden außerhalb auf der Fläche des Grundstücks Nr. 1533 (Eigentum der Stadt Leonberg) wiederhergestellt.

Durch die Nutzungsänderung verändert sich auch der Lebensraum für die Tierwelt. Die Änderungen sind jedoch nur geringfügig, da die Biotopstrukturen selbst weitgehend erhalten bleiben, insbesondere im Bereich der Glems und der überwiegende Baumbestand der Grünfläche. Die entfallenden Einzelbäume weisen keine Baumhöhlen oder andere artenschutzrechtlich relevante Strukturen auf. Bei den vorkommenden Vogelarten ist davon auszugehen, dass es sich um weit verbreitete und z.T. häufige Singvogelarten handelt, die ihre Nester in jeder Brutsaison neu bauen. Da während und nach der Baumaßnahme im Umfeld ausreichend Ausweichflächen und -strukturen zur Verfügung stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Nist- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Zu Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gelten für die Rodung von Gehölzen zeitliche Einschränkungen. Für den Verlust potentieller Niststätten und Quartiere werden 4 Ersatznistkästen und 4 Fledermaushöhlen bzw. -bretter als vorgezogene Maßnahme angebracht. Für die gerodeten Gehölze erfolgen Nachpflanzungen im Umfeld.

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Fauna durch Beleuchtung der Verkehrsflächen oder Außenbeleuchtung der Grundstücksfläche sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glaswänden sind vogelfreundliche Verglasungen zu verwenden.

### **10.5 Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung**

Die Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung ist nur als geringfügig zu betrachten, da sich das Gebäude in Höhe und Lage an die angrenzende Bebauung anschließt. Durch eine umfangreiche Dachbegrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild zudem gemindert werden. Der Bereich der Glems bleibt unverändert. Durch das Vorhaben entfallen Einzelbäume, insbesondere entlang der Straße Schweizermühle. Der überwiegende Teil des Baumbestandes kann jedoch erhalten werden. Durch Pflanzgebote werden neue Gehölzstrukturen geschaffen. Eine öffentlichen Grünfläche mit Spielwiese für die Erholungsnutzung steht weiterhin zur Verfügung, allerdings in geringerer



Größe als bislang. Bestehende Rad- und Wegeverbindungen können unverändert erhalten werden.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

### **10.6 Abwägung zu Mensch, Gesundheit**

Durch den bestehenden Verkehrs-, Schienen- und Gewerbelärm sind im Bereich der künftigen Bebauung Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für den Verkehrs- und Schienenlärm wird maximal der Lärmpegelbereich III (tags) bzw. IV (nachts) erreicht.

Zur Vermeidung eines Interessenkonfliktes (heranrückende Wohnbebauung) gegenüber dem im Osten an das Plangebiet angrenzende, bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Bahnhof – 1. Änderung“), sind innerhalb des Baufensters im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Festsetzung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **10.7 Abwägung zu Kultur und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im gesamten Areal metermächtige neuzeitliche Auffüllungen vor. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler vorliegen.

Das bestehende Leitungsnetz wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **10.8 Abwägung zu Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel**

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

#### Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum ÖPNV (Bus), zum Bahnhofpunkt im Südosten sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns.

Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

#### Begrünungsmaßnahmen

Der Erhalt und die Sicherung der bestehenden Grünanlagen sowie die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet und die Begrünung von Flachdächern erfolgt nicht nur aus artenschutzrechtlichen/ ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

### **10.1 Ausgleichserfordernis**

Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und auf das Schutzgut Boden werden durch externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich dabei nach den betroffenen Schutzgütern. Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

## **11 ERGEBNISSE EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Bei der Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Gesamtdefizit bei den Schutzgütern Arten/Biotop und Boden von 1.519 Punkten. Das Defizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen – Anpflanzung von Bäumen auf Flurstück 1533 (städtische Grünanlage) vollständig ausgeglichen. Es entsteht ein geringfügiger Überschuss von 161 Punkten.

SGL  
Stadtplanungsamt  
Leonberg 21.07.2021