



Datengrundlage: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de)

## **ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**

**gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

Stand: 14.12.2023

**Zur**

**15. Flächennutzungsplanänderung  
zum Bebauungsplan „Sondergebiet Neue  
Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“  
Planbereich 05.02-4, in Leonberg- Ramtel**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>GRÜNDE, WESHALB DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE</b>	<b>1</b>
2.1	Anlass und Ziel des Plans	1
2.2	grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)	2
<b>3</b>	<b>ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (SCHUTZGÜTER) WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG</b>	<b>3</b>
5.1	Abwägung zu Boden-/Fläche	4
5.2	Abwägung zu Wasser/ Oberflächengewässer/Grundwasser	5
5.3	Abwägung zu Klima, Luft	5
5.4	Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt	6
5.5	Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung	7
5.6	Abwägung zu Mensch, Gesundheit, Lärm, besonderen Gefahren	7
5.7	Abwägung zu Kultur und Sachgüter	8

## 1 VORBEMERKUNG

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

## 2 GRÜNDE, WESHALB DER PLAN NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN GEWÄHLT WURDE

### 2.1 Anlass und Ziel des Plans

Atrio Leonberg e.V., Atrio Leonberg GmbH und LEDA gemeinnützige GmbH (im Weiteren Atrio e.V. Leonberg genannt) plant eine Umnutzung des ehemaligen Gärtnerriegeländes, östlich der Böblinger Straße 28 gelegen. Bei dem gesamten Planbereich handelt es sich bauplanungsrechtlich um eine Fläche des Außenbereichs. Geplant sind eine Erweiterung des Inklusionsunternehmens der Atrio Leonberg e.V. (Werkstätten für Menschen mit Behinderungen) sowie eine Ergänzung von betreutem Wohnen von schwerstbehinderten Menschen. Bauliche und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen in der Böblinger Straße 28 für die gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V. nicht mehr zur Verfügung. Durch den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Leonberg, bietet sich die Möglichkeit, im Flächentausch mit Atrio Leonberg e.V., die Gebietsfläche des „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ zu arrondieren und im Tausch mit Atrio Leonberg e.V. Flächen für eine verkehrliche Erschließung des östlich angrenzenden Entwicklungsbereichs und die Erstellung eines Abschnitts für eine wohnbauliche Nutzung zu generieren. Für das allgemeine Wohngebiet plant die Stadt Leonberg derzeit eine Anschlussunterbringung für Flüchtlinge und für wohnungslose Bürger. Hier besteht im Stadtgebiet dringender Bedarf. Die Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Böblinger Straße.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Leonberg 2020“ der Stadt Leonberg vom 13.07.2006 als Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Gartenbaubetriebe“ dargestellt. Die 15. Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umgestaltung des Plangebietes als Sondergebiets- und Wohnbauflächen vor; analog zum künftigen Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich im westlichen Bereich „Sonderbaufläche für sonstige Nutzungen“ „Soziale Hilfseinrichtung“ und im westlichen Teilbereich „Wohnbaufläche“ darstellen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“ ist damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Aus diesem Grund wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ein Ziel ist es, im Außenbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die oben skizzierte Planung zu ermöglichen. Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der 15. Flächennutzungsplanänderung sind die Erweiterungsabsichten in direkter Nachbarschaft zur angrenzenden, bestehenden Werkstatt für Behinderte.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind im Wesentlichen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Bebauungsplans „Sondergebiet Neue Ramtelstraße – Inklusionseinrichtungen“,

- 
- Stärkung und Weiterentwicklung der Behindertenhilfe und der Leistungsangebote am Standort Neue Ramtelstraße / Böblinger Straße,
  - Bereitstellung von sozial gerechtem Wohnraum als Reaktion auf den zunehmenden Bedarf.

## **2.2 grundsätzliche Planungsalternativen (A, B, Null-Variante)**

Bauliche und betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten stehen am Standort der Werkstatt für Menschen mit Behinderungen in der Böblinger Straße 28 für die gemeinnützigen Einrichtungen Atrio Leonberg e.V. nicht mehr zur Verfügung. Freie gewerbliche Flächen in der erforderlichen Größe gibt es in Leonberg derzeit nicht. Das Gewerbegebiet LeoWest beispielsweise ist zu 100% vermarktet und befindet sich derzeit in der Aufsiedlung. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse von Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft sowie dem engen räumlichen Zusammenhang zwischen Bestandsgebäuden an der Böblinger Straße und der Entwicklungsfläche ehemalige Gärtnerei, wurden keine weiteren Standortalternativen für eine Werkstatt für Menschen mit Behinderungen geprüft. Zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans gehört u. a. die Bereitstellung von Wohnraum als Reaktion auf den stetig zunehmenden Bedarf in Leonberg. Aufgrund von Grundstücksankäufen konnten durch einen Flächentausch mit dem Unternehmen Atrio Leonberg e.V. Grundstücksverhältnisse geschaffen werden, die das geplante Vorhaben ermöglichen. Es handelt sich bei der Entwicklung um eine Ortsrandarrondierung. Alternative Innenentwicklungspotentiale (Brachflächen, Leerstände, Baulücken u.ä.), die in einem vertretbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, sind nicht vorhanden oder würden zudem einer möglichen wohnbaulichen Erweiterung bei Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer entgegenstehen.

Die Städte und Kommunen sind zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen verpflichtet. Die Stadt Leonberg verfolgt bei der Unterbringung von wohnungslosen Bürgern und Flüchtlingen einen dezentralen Ansatz. Demnach sollen Flüchtlingsunterkünfte und Unterkünfte zur Anschlussunterbringung möglichst gleichmäßig auf das Stadtgebiet verteilt werden. Durch diese Strategie konnte bislang erfolgreich sozialen und ethnischen Segregationserscheinungen entgegengewirkt werden. Mit Hilfe eines durchgeführten Standortscreenings wurden die Vorteile des Plangebietes dargestellt und priorisiert sowie durch einen Beschluss des Gemeinderats bekräftigt. Die Kriterien der Standortbewertung waren Flächenpotential, Städtebau/Planungsrecht, Anbindung an öffentliche und private Infrastruktur, Umfeld Einbindung, sowie potentielle Nutzungskonflikte mit unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

### **NULL-VARIANTE**

Ohne Ausweisung des neuen Plangebiets bliebe der heutige Zustand erhalten: Private ungeordnete Grünflächen mit mäßiger Wuchsqualität; es fände zwar kein Eingriff in die Vegetation statt, aber auch keine Aufwertung des Grünbestandes. Die aufgegebene Gärtnerei mit stillgelegten Gebäuden könnten als Brache am Ortseingang zu einem städtebaulichen Missstand werden. Des Weiteren würde weiterhin ein großes Defizit im städtischen Angebot an sozialem Wohnungsbau bestehen bleiben, der Bedarf könnte nicht gedeckt werden.

## **3 ERGEBNISSE AUS DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

---

#### **4 ERGEBNISSE AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die zu Ergänzungen führten. Nach Bedarf wurden Sachverhalte tiefergehend ermittelt (u. a. durch Gutachten), so dass die Ergebnisse für die förmliche Auslegung in den Planentwurf eingearbeitet werden konnten. Folgende, wesentliche Themen wurden aus den Stellungnahmen herausgearbeitet, näher untersucht und teilweise in die Bauleitpläne übernommen:

- Lage des Plangebiets in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege,
- Relevanz als Kaltluftproduktionsfläche,
- Nachweis Erforderlichkeit von neuem Wohnraum,
- Gesetzlicher Anbauabstand von 20 m zur L 1141,
- Verkehrslärm, insbesondere Lärmschutzmaßnahmen,
- Verzicht auf Zufahrten zur L1141,
- Abstände von Bepflanzungen/Rückhaltesysteme entlang der L 1141,
- Hinweise geschützte Biotop,
- Anregungen zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen,
- Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen,
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen,
- Hinweise zur Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung,
- Hinweise zum Bodenschutz,
- entsorgungsrelevanten Mehraufwendungen
- Maßnahmen aus dem Starkregenrisikomanagement in den Bebauungsplan aufzunehmen,
- Verzicht auf Überplanung des angrenzenden östlichen Bereichs,
- Erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen,
- Fläche für eine Umspannstation,
- geotechnische Hinweise,
- bestehende Telekommunikationsleitungen.

Siehe hierzu die Gemeinderatsvorlage zur Behandlung der Stellungnahmen in der Verfahrensakte.

Bei den Stellungnahmen der Behörden während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB, handelte es sich überwiegend um ergänzende bzw. klarstellende Stellungnahmen zum Bebauungsplan, 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.

#### **5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (SCHUTZGÜTER) WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG**

Für den Bebauungsplan „Sondergebiet Neue Ramtelstraße - Inklusionseinrichtungen“ sowie die 15. Flächennutzungsplanänderung 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.

Auch nach der Anrechnung von Minimierungsmaßnahmen verbleibt bei den Schutzgütern Boden und den Biotopen ein erheblicher Eingriff, der durch die externe Maßnahme ausgeglichen werden kann. 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.

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 Ersatzpflanzungen vorgesehen. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird der entfallende Streuobstbestand im Verhältnis 1:1,25 in der nahen Umgebung ausgeglichen und dauerhaft gepflegt.

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.

### **5.1 Abwägung zu Boden-/Fläche**

Bisher offene Bodenflächen werden versiegelt bzw. offenporig befestigt (Gebäude, Erschließung). Es kommt im Gebiet zu Geländemodellierungen und Bodenauffüllungen und -abgrabungen. Im Bereich des Baufeldes kommt es zu Bodenverdichtungen. Der Oberboden wird wiederverwertet, der Unterboden wird nach Maßgabe des Bodenschutzkonzeptes verwertet oder deponiert.

Gemäß der aktuellen Digitalen Flurbilanz ist die betreffende Fläche als Vorbehaltsflur Stufe II und Vorrangfläche II ausgewiesen. Dies sind Klassifizierungen für überwiegend landbauwürdige Flächen, deren Nutzung größtenteils vorzuhalten ist. Allerdings ist die Schutzwürdigkeit anderer Flächen (Vorrangflächen I) auf Gemarkung Leonberg höher zu bewerten. Zudem handelt es sich um ortsnahe Flächen, die durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände gewissen Nutzungseinschränkungen unterliegen und durch die eingengte Lage und teilweise ungünstigen Flächenzuschnitt nicht einfach zu bewirtschaften sind. Insgesamt handelt es sich nicht um Flächen, die als überdurchschnittlich bedeutsam für die Landbewirtschaftung einzustufen sind.

Eingriffsbewertung: Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erstellen und Umsetzen eines Bodenschutzkonzeptes
- Begrünte, offenporige Befestigung der Parkplatzstellplätze.
- Dachbegrünung der Flachdächer.
- Dauerhafte Begrünung und Bepflanzung der Garten- und Grünflächen.
- Dauerhafte Sicherung von Streuobst und Gartenbereichen als Grünfläche.
- Grünflächen sind während der Erschließungs- und Bauarbeiten durch Bauzäune gegen Befahren und Ablagerungen zu sichern.

## 5.2 Abwägung zu Wasser/ Oberflächengewässer/Grundwasser

Durch das Vorhaben werden Flächen 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. Entlang des nördlichen Gebietsrandes verläuft der Mühlgraben außerhalb des Plangebiets, teilweise in einer Betonrinne. Bei den Erkundungsbohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Es wurde frühzeitig ein Entwässerungskonzept erarbeitet und abgestimmt.
- Flachdächer werden extensiv begrünt.
- Das unverschmutzte Regenwasser von Dachflächen, Straßenflächen und Hofflächen wird gesammelt und gedrosselt in den Regenwasserkanal und den verdolten Mühlgraben eingeleitet.
- Das Regenwasser der Anlieferungszone wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.
- Bestandsgebäude (Gewächshaus, Verkaufsgebäude) mit Einleitung von Dachwasser in den Schmutzwasserkanal werden zurückgebaut.
- Nach Süden soll ein baulicher Schutz gegen Hangwasser erstellt werden.
- Die Gebäude müssen angepasst an die Starkregengefahr gebaut werden, das Gebiet muss von Osten nach Westen für Starkregen durchströmbar sein.
- Durch Bebauung der un bebauten Fläche wird die Versickerung vermindert, die versiegelte Fläche steigt an. Durch die Retentionsmaßnahmen in Speichern und auf den Flachdächern entspricht der Wasserabfluss nach der Bebauung dem des natürlichen Geländes.

Eingriffsbewertung: Das Entwässerungskonzept ist mit der Fachbehörde abgestimmt. Wegen der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Wasser. Aus diesem Grund wird zu diesem Schutzgut keine Bilanzierung durchgeführt.

## 5.3 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. Das Klimagutachten weist nach, dass sich keine erheblichen klimatischen Auswirkungen einstellen. Die bilanzierte Reduktion des lokalen Kaltluftstroms entlang des Mühlgrabens um max. 2.0 % ist nur mit geringen klimatischen Auswirkungen im Kaltluftzielgebiet verbunden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Es wurde ein Klimagutachten erstellt.
- Es wurde auf eine Riegelbebauung quer zum Tal verzichtet.
- Es werden Bepflanzungen mit Laubbäumen festgesetzt.
- Flachdächer werden begrünt.
- Die ebenerdigen Parkplätze werden aus versickerungsfähigem Material hergestellt und begrünt.

Eingriffsbewertung: Durch die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen handelt es sich gemäß des Klimagutachtens nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Klima. Aus diesem Grund wird zu diesem Schutzgut keine Bilanzierung durchgeführt.

#### 5.4 Abwägung zu Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt

Im Plangebiet kommt es im Bereich von versiegelten Flächen zum Verlust der Biotopstrukturen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Gute Ausnutzung der Fläche durch eine dichte Bebauung.
- Rückbau der vorhandenen Gärtnergebäude.
- Erhaltung, Sicherung und Ergänzung der Streuobstbereiche im Norden des Gebiets.
- Eingrünung des Gebiets durch Laubbäume.
- Begrenzung der GRZ auf max. 80 %, die unbefestigten Flächen werden gärtnerisch gepflegt.
- Die Flachdächer werden begrünt.
- Landschaftsseitige Terrassen- und Balkonbrüstungen sowie Fenster und Glasfassaden über 2 m<sup>2</sup> Fläche sind aus Vogelschutzgründen nach dem Stand der Technik zu bedrucken oder anderweitig gleichwertig zu strukturieren. Mindestanforderungen nach Schmid, H., W. Doppler et. al. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. Der Vogelschutz hat hier im Übergang zur freien Landschaft eine besondere Bedeutung.

Vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen für wegfallende potentielle Lebensräume:

- Die Rodung von Gehölz- und Baumbeständen darf nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraums muss eine vorherige Begutachtung durch einen Fachgutachter erfolgen, der die Maßnahme freigibt.
- Falls Bäume mit größeren Baumhöhlen vorhanden wären, wären diese im Spätsommer/Herbst auf eine Belegung durch Fledermäuse zu untersuchen und zu verschließen. Da im Rahmen dieser Untersuchung im November 2020 (Stauss & Turni 2021) festgestellt wurde, dass im Plangebiet keine Bäume mit potentiellen Winterquartieren für Fledermäuse vorhanden sind, mussten keine Bäume verschlossen werden. Ebenso entfällt eine Kompensation für potentielle Winterquartiere.
- Der Verlust von potentiellen Sommerquartieren von Fledermäusen muss durch die Installation von 20 künstlichen Fledermaus-Quartieren (10 Rundkästen und 10 Flachkästen) in angrenzenden Lebensräumen kompensiert werden.
- Für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten für höhlenbrütende Vogelarten sind 10 Nistkästen (mit 26, 32 und 45 mm sowie ovaler Einfluglochweite) aufzuhängen.

Eingriffsbewertung: Ehemalige Gärtnerflächen und freie Landschaft mit Streuobst und Obstgarten wird zum innerörtlichen Wohngebiet bzw. zu einer eher gewerblich geprägten Werkstatt für Menschen mit Behinderung und einem Wohnheim. Im Norden wird eine Streuobstreihe gesichert, überalterte Bäume erhalten eine Erstpflege, es werden Bäume nachgepflanzt, die Fläche wird fachgerecht gepflegt und nachhaltig bewirtschaftet. Das an den Geltungsbereich angrenzende, nach § 33 NatSchG geschützte Feldgehölz wird nicht beeinträchtigt, da die angrenzenden Flächen als Grünflächen in der jetzigen Form gesichert werden und somit ein entsprechender Abstand zur Bebauung gewährleistet ist. Der Großteil des Biotops liegt im Bereich östlich der Planung und damit weiterhin angebunden an die nicht überplante Landschaft. Durch die Lage an der Neuen Ramtelstraße kann außerdem bereits von einer Vorbelastung ausgegangen werden. Durch die Nutzungsänderung des Gebiets entfallen 3.100 m<sup>2</sup> nach § 33a NatSchG geschütztes Streuobst. Dies muss in der Umgebung im Verhältnis 1:1,25 wiederhergestellt und dauerhaft unterhalten werden. Halbnatürlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere entfällt.

---

Mittelfristig entstehen durch die Begrünungsmaßnahmen im Gebiet teilweise auch neue Lebensräume des Siedlungsbereichs.

### 5.5 Abwägung zu Landschaftsbild, Erholung

Das Gebiet am Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung und die stark befahrene Neue Ramtelstraße ist stark vorbelastet. Eine brach gefallene Gärtnerei (Brachflächen, Ruderalflächen, ungenutzte Betriebsgebäude und Gewächshäuser usw.), Obstwiesen und Streuobstwiesen werden in ein Gebiet mit Gewerbe und Wohnen umgewandelt. Randlich wird eine Streuobstreihe erhalten und ergänzt. Durch die neue Stichstraße ergibt sich ein neuer Weg aus dem Ort in die angrenzende Landschaft. Die in der unmittelbaren Umgebung neu angelegten Streuobstwiesen stellen das typische Landschaftsbild wieder her.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Gebiets im Norden durch eine erhaltene und ergänzte Streuobstreihe.
- Dachbegrünung der neuen Gebäude.
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude.
- Vermeidung von Querriegeln im Talraum.
- Grünflächen sind während der Erschließungs- und Bauarbeiten durch Bauzäune gegen Befahren und Ablagerungen zu sichern.
- Ausgleichsmaßnahme: Neuanlage von umfangreichen Streuobstflächen in der unmittelbaren Umgebung.

Eingriffsbewertung: Durch die vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich nicht um einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### 5.6 Abwägung zu Mensch, Gesundheit, Lärm, besonderen Gefahren

**Verkehr:** Der Bring- und Abholverkehr der Inklusionswerkstatt wird überwiegend über die Böblinger Straße abgewickelt. Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden entlang der neuen Stichstraße und auf dem Gelände der Werkstätten Parkplätze angelegt, ebenso auf dem Gelände des geplanten Wohnheims. Es geht von der Zufahrt keine erheblich belästigende Belastung auf die Umgebung aus.

**Straßenlärm:** Die randlich gelegenen, nördlich ausgerichteten Fassadenbereiche und Freibereiche in Richtung Neue Ramtelstraße sind dem Straßenlärm der stark befahrenen Neuen Ramtelstraße ausgesetzt. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 zu erbringen. In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind für schutzbedürftige Räume, die nur über die lärmzugewandte Gebäudeseite belüftet werden können, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder kontrollierte Belüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Eine entsprechende Grundrissgestaltung (lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume) wird empfohlen. Weitergehend wird auf die Festsetzungen im Lärmgutachten (ISIS 2021) verwiesen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der übrigen Schutzgüter kommen auch den Menschen in der Umgebung des Plangebietes und den künftigen Nutzern zu gute.

**Besondere Gefahren:** In der Starkregengefahrenkarte ist eine erhebliche Gefahr für stärkere Überschwemmungen bis zu 1 m bei Starkregen dargestellt. Dies ist bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Entlang der Süd- und Ostseite soll das Gebiet durch eine kleine Mauer gegen oberflächlich heranströmendes Wasser geschützt werden. Eine be-

sondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen geht weder vom Gebiet auf die Umgebung noch von der Umgebung auf das Gebiet aus. In der Stadt Leonberg und den Teilerorten Gebersheim, Höfingen und Warmbronn sind beim RP-Stuttgart keine Betriebsbereiche bekannt, die der Störfall-Verordnung unterliegen.

Eingriffsbewertung: Durch den Bau der Werkstätten für Menschen mit Behinderung und der Wohnheime entfallen Grün- und Brachflächen am östlichen Ortsrand von Leonberg, dafür entstehen dringend benötigte, wohnortnahe Arbeits- und Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung und Wohnbauflächen. Das Schutzgut Mensch wird nicht erheblich beeinträchtigt. Beim Schutzgut Mensch sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

### **5.7 Abwägung zu Kultur und Sachgüter**

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

SGL  
Stadtplanungsamt  
Leonberg 14.12.2023