

Kreis: Heilbronn
Gemeinde: Leingarten
Gemarkung: Großgartach

Begründung

zum Bebauungsplan „Kappmannsgrund-Ost 3. Bauabschnitt“

Aufgestellt:
Ludwigsburg, den 09.06.2008 / 23.06.2008 / 20.08.2008 / 24.10.2008

KMB
Kerker, Müller + Braunbeck
Freie Architekten
Stadtplaner und
beratende Ingenieure
Brenzstraße 21
71636 Ludwigsburg
Tel: 0 71 41 / 44 14-0
Fax: 0 71 41 / 44 14-14

INHALT:

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	3
2.	Allgemeines.....	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Anlass und Ziel der Planung	3
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.5	Rechtsverfahren	4
3.	STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	5
3.1	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	5
3.2	Vorhandene Nutzung.....	5
3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
3.4	Möglichkeiten der Verkehrsanbindung	5
4.	Planinhalt.....	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.4	Verkehrerschließung.....	7
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Natur und Umweltschutz.....	10
4.7	Örtliche Bauvorschriften	11
5.	Flächenbilanz	12
6.	Gutachterliche Grundlagen	12
7.	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	12
8.	PLANverwirklichung.....	12
B	UMWELTBERICHT (einschl. integrierter Umweltprüfung)	13
1.	Einleitung.....	13
1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	13
1.2	Ziele des Umweltschutzes	13
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
2.1	Bestandsaufnahme.....	14
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	16
2.3	Umweltauswirkungen auf angrenzende Gebiete	20
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
3.	Zusätzliche Angaben	22
3.1	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung	22
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	22
3.3	Monitoring / Maßnahmen zur Überwachung.....	22
3.4	Zusammenfassung.....	24

A BEGRÜNDUNG

1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Teilbereiche der Nordgrenze der Heilbronner Straße (Flurstück Nr. 9138).
- Im Osten und Südosten durch die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 9511 (Schweifelsgraben) und Teilbereiche der Flurstücke Nr. 9138 (Heilbronner Straße), 9128, 9130 und 9443.
- Im Südwesten durch Teilbereiche der Südgrenze des Flurstücks Nr. 9443.
- Im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 9530, 9512, 9510, 9483, 9137, der Ostgrenze des Flurstücks Nr. 9137/1, sowie Teile der Flurstücke Nr. 9443, 9138 (Heilbronner Straße).

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I., S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I., S. 3316).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I. S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I. S.466)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 8.8.1995, (GBl.S.617), geändert durch Gesetz am 14.12.2004 (GBl.S.884, 895), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2007

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Flächen des Plangebietes „Kappmannsgrund-Ost 3.Bauabschnitt“ werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Leingarten.

Auf Grund der Lage Leingartens, unmittelbar an der Peripherie von Heilbronn, besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen aller Wohnformen. Da die Flächen innerhalb der bestehenden Wohngebiete und den vorausgegangenen Bauabschnitte des Gesamtkonzeptes „Rosenberger“ und „Kappmannsgrund“ bereits bebaut sind, hat der Gemeinderat von Leingarten beschlossen, das Teilgebiet „Kappmannsgrund-Ost 3. BA“ zu entwickeln, um der großen Nachfrage an Wohnbauflächen in ihrem Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Das Teilgebiet umfasst ca. 6,11 ha Fläche. Und entspricht damit dem ursprünglichen Vorhaben weitere Bauabschnitte mit Gebietsgrößen zwischen 5 und 7 ha zu entwickeln. Die Bereitstellung von Bauland und die damit verbundene Deckung des Bedarfs in der Region Franken sind von öffentlichem Interesse.

2.3 Landes- und Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken ist die Gemeinde Leingarten als verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich auf der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Eppingen verzeichnet.

Die Flächen des Bebauungsplans „Kappmannsgrund Ost – 3. BA“ sind als geplante Siedlungsfläche bereits enthalten.

Im Bereich des Plangebiets und daran angrenzend sind keine weiteren Eintragungen vorhanden, die gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche sprechen, d.h. es sind hier keine schutzbedürftigen Bereiche oder Vorrangflächen ausgewiesen

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leingarten ist das Plangebiet als allgemeine Wohnbaufläche ausgewiesen. Es kann somit festgestellt werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.5 Rechtsverfahren

Für das Gesamtkonzept „Rosenberger“ und „Kappmannsgrund“ wurde bereits im Jahr 2004 die ersten Schritte eines Bebauungsplanverfahrens unternommen, um so die Fragen der verkehrlichen Anbindung, der Versorgung, der Entwässerung sowie des Naturschutzes gesamtheitlich zu klären. Die Frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Offenlage des Bebauungsplans für das gesamte Gebiet sind bereits abgeschlossen.

Nun soll das Verfahren für den 3. Bauabschnitte weitergeführt werden.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Flächen befindet sich in privatem Besitz, einzelne Teilbereiche sind im Besitz der Gemeinde Leingarten.

3.2 Vorhandene Nutzung

Innerhalb des Planungsgebietes werden die Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Flächen (Acker) genutzt. In kleineren Teilbereichen befinden sich Gartengrundstücke. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich noch ein Scheunengebäude auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Freileitungen der Energieversorgung. Ansonsten sind im Baugebiet keinerlei Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Die bestehenden Anlagen befinden sich jedoch unmittelbar angrenzend im Bereich der Erschließungseinrichtungen der Eldoradostraße und der Heilbronner Straße. Darüber hinaus ist zur getrennten Ableitung des Dach- und Oberflächenwassers der Schweifelsgraben am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand als Vorfluter zu nutzen.

3.4 Möglichkeiten der Verkehrsanbindung

Die bestehende Erschließungsstraße „Eldoradostraße“ des benachbarten Wohngebiets ist so konzipiert, dass in Anschluss des Plangebiets in diesem Bereich möglich ist.

Die Hauptanbindung des 3. Bauabschnittes erfolgt über die Heilbronner Straße, unmittelbar südwestlich der bestehenden Bahnquerung. Für die Anlage dieses Knotenpunkts in Form eines Kreisverkehrs wird bereits die vorgesehene Trassenführung der Südostumgehung von Leingarten berücksichtigt.

Die Planstraße K stellt innerhalb des 3. Bauabschnittes einen Teilbereich einer Ringstraße dar, welche nach Realisierung der westlich angrenzenden Flächen baulich umgesetzt wird. Um diesen vorgezogenen Teil der Planstraße K zu erschließen, wird der Feldweg Flst. 9443 ausgebaut.

Die verkehrliche Anbindung ist somit ausreichend gewährleistet.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der neue Siedlungsbereich der Baugebiete „Rosenberger“ und Kappmannsgrund Ost“ bildet den Übergang zwischen der heterogenen Wohnbebauung im Norden und Osten und der durch Ackerbau geprägten Kulturlandschaft im Süden des Plangebiets.

Grundidee des gesamten städtebaulichen Entwurfs ist die harmonische Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers und die Verknüpfung des alten und des neuen Siedlungsgebiets. Der Entwurf berücksichtigt bestehende Landschaftselemente und schafft durch Grünzäsuren eine Verzahnung mit der Landschaft.

Durch eine Auflockerung der Bebauung zum neuen Ortsrand hin und die ökologische Aufwertung des Schweifelsgrabens wird ein sowohl gestalterisch als auch ökologisch hochwertiger Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Die städtebauliche Grundstruktur und das Erschließungssystem gewährleisten eine hohe Variabilität, was die Abschnittsbildung sowie die bedarfsorientierte Wohnversorgung betrifft. Somit kann langfristig auf Veränderungen am Wohnungsmarkt reagiert werden.

Innerhalb des Plangebiets des 3. Bauabschnittes sind ein- bis zweigeschossige Wohngebäude aller Wohnformen vorgesehen. Es ist ein Schwerpunkt mit Mehrfamilien und Reihenhäuser im Bereich des geplanten Kreisverkehrs vorgesehen, da hier entsprechende Grundstückstiefen vorhanden sind. Die geplante Bebauung lockert sich zum geplanten Ortsrand im Südosten hin auf. Wie oben schon erwähnt, soll durch eine entsprechende höhenmäßige Abstufung ein bestmöglicher Übergang hin zur freien Landschaft geschaffen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen die Flächen als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung von Bauflächen sowohl für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie auch für Geschosswohnungseinheiten, soll ein breitgefächertes Angebot im Hinblick auf die unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Als Ausnahme sind nur Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Weitere Ausnahmen sind nicht erlaubt, um das Wohnen nicht weiter zu stören.

4.2.2 Grünflächen

Zur inneren Durchgrünung sowie äußeren Ortsrandgestaltung sind im gesamten Plangebiet öffentliche Grünzüge vorgesehen. Innerhalb bzw. entlang dieser öffentlichen Grünflächen sind Fuß- und Radwegeverbindungen geplant, die zum Einen die einzelnen Wohnquartiere untereinander, zum Anderen die Wohnflächen mit der freien Landschaft verbinden sollen. Entsprechend der Größe des Gesamtgebiets werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen unterschiedlich gestaltete Spielplätze für die jeweiligen Altersgruppen angelegt. Am Rand des 3. Bauabschnitts ist bereits ein großzügiger Kinderspielplatz vorhanden. Dieser soll in die angrenzend geplante Grünfläche integriert und erweitert werden.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes der öffentlichen Flächen wird die oberirdische Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers darstellen. Durch Umgestaltung des bestehenden Schweifelsgraben am südlichen bzw. südöstlichen Ortsrand soll eine naturnahe, den heutigen Anforderungen entsprechende Oberflächenwasserableitung mit entsprechenden Retentionsflächen innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Für diesen Teilbereich des Gesamtkonzeptes konzentriert sich der Grünbereich vor allem entlang des Schweifelsgrabens, da das Gebiet in diesem Bereich eine relativ geringe Tiefe aufweist. Mit der Anbindung an den vorhandenen Spielplatz entsteht eine Grünfuge, die eine Verbindung zum Schweifelsgraben und in die freie Landschaft für das bestehende und neue Wohngebiet schafft. Das Spielangebot wird innerhalb des Plangebiets erweitert.

Im Südwesten grenzt gemäß dem Gesamtgebiet

4.2.3 Höhengestaltung

Die Flächen des 3. Bauabschnittes sind überwiegend in Richtung Süden und Süd-Osten, also zur freien Landschaft hin geneigt.

Wie oben schon erwähnt, wird eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit zusätzlichen, nicht anrechenbaren Dachgeschossen vorgesehen. Unter Beachtung der Topografie sowie der Lage am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde, wird über Festsetzungen von unterschiedlichen Höhenbegrenzungen in Form von maximalen Trauf- und Firshöhen sichergestellt, dass eine höhenmäßige Abstufung in Richtung Osten und Südosten, also zur freien Landschaft hin erfolgt.

In den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung orientiert sich die Höhengestaltung der neuen Baukörper an denen des Bestandes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des umliegenden Bestandes sowie der Ortsrandsituation durch die Festsetzung von unterschiedlichen Grundflächenzahlen sowie Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung der Dichte der Bebauung im Bebauungsplan orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Unter Beachtung der Größe der einzelnen Baugrundstücke werden Grundflächenzahlen zwischen 0,3 im Einfamilienhausbereich und 0,4 im Geschoss- und Reihenhausbereich sowie im Doppelhausbereich festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sollen Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für notwendige Stellplätze sowie die Zufahrten für Garagen ermöglicht werden. Dadurch wird ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

4.3.2 Höhengestaltung / Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet werden maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhen (Fertigfußbodenhöhen) bezogen auf NN festgesetzt. Die EFH-Höhen werden zum einen durch die bestehende Topographie sowie die im Plan eingetragenen geplanten Straßenhöhen bestimmt. Aufgrund der flexiblen Grundstücksneubildung werden innerhalb der Baufenster einzelne Erdgeschossfußbodenhöhen eingetragen. Sie gelten am Ort des Eintrags (Dreiecksmarkierung). Dazwischenliegende Höhenfestsetzungen sind zu interpolieren. Der Interpolationsort bildet jeweils die geplante Gebäudemitte.

4.3.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet werden im Rechtsplan unterschiedliche, abweichende Bauweisen vorgesehen. Die Festsetzung dieser abweichenden Bauweisen orientiert sich vom Grundsatz her an der offenen Bauweise.

Entsprechend der gewünschten Bauformen in Form von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern werden durch Festsetzung dieser abweichenden Bauweisen unterschiedliche maximale Gebäudelängen zugelassen. Durch diese Art der Festsetzung von unterschiedlichen Bauweisen sind großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster entlang der Erschließungsstraßen möglich, ohne dass zu lange, den Maßstäben der angrenzenden Bebauung widersprechende Baukörper, entstehen. Zudem werden im Bereich der festgesetzten, abweichenden Bauweise am Kreisverkehr (zulässige Gebäudelänge max. 40 m) Gebäudevor- und rücksprünge spätestens alle 15 m von min. 1,0 m vorgesehen, so dass eine deutliche Gliederung der Gebäude gewährleistet werden kann.

4.3.4 Flächen mit besonderen Vorkehrungen

Da es im Bereich der Grundstücke entlang des Schweifelsgrabens aufgrund der vorhandenen und geplanten Topographie keine große Differenz zur Höhenlage des Grabens gibt, sind die Untergeschosse der Gebäude auf diesen Grundstücken durch geeignete Maßnahmen vor Hochwasser zu schützen.

4.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des dritten Bauabschnitts berücksichtigt die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs „Rosenberger und Kappmannsgrund-Ost“ und setzt das dort erstellte Verkehrskonzept im räumlichen Geltungsbereich des dritten Bauabschnitts um. Die Verkehrserschließung für das gesamte Baugebiet ist wie folgt konzipiert:

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets gliedert sich in Wohnsammelstraßen, Wohnstraßen, Wohnwege sowie Rad- und Fußwege, bzw. landwirtschaftliche Wege.

Die Hauptanbindung des Gebiets an das überregionale Straßennetz erfolgt zum Einen im Süden über einen Kreisverkehr an die L 1105 (Nordheimer Straße), zum Anderen im Nordosten des Plangebiets an die Heilbronner Straße, ebenfalls über einen Kreisverkehr im Bereich des schienengleichen Bahnübergangs.

Zusätzlich zu diesen beiden Hauptanbindungen werden verkehrliche Verbindungen zur bebauten Ortslage im Bereich der Egerlandstraße, Karlsbader Straße, Eldoradostraße, Wilhelmstraße und Hoppenstraße angeboten.

Durch diesen Aufbau des Verkehrsnetzes soll sowohl eine bestmögliche Anbindung des Gebiets an das überregionale Straßennetz als auch eine enge Verflechtung und Verkehrsverteilung mit und auf das vorhandene innerörtliche Straßennetz entstehen.

Diese verkehrlichen Verbindungen bzw. die Weiterführung des vorhandenen Erschließungsstraßennetzes wurde bereits in den früheren Bebauungsplänen vorgesehen und örtlich realisiert.

Lediglich im nördlichen Bereich der Eldoradostraße wird aufgrund des zu geringen, bestehenden Straßenquerschnitts auf eine Querverbindung zur Planstraße G verzichtet. Durch entsprechende Straßenraumgestaltung wird das Befahren verhindert. Fußläufige Verbindungen werden jedoch ermöglicht.

Die Lage der Anbindungen erfolgt unter Beachtung der geplanten zukünftigen Südostumgehung der Gemeinde Leingarten. Die Planstraße G als Verbindung zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen im Süden und Nordosten soll verkehrlich so gestaltet und beruhigt werden, dass sie nicht zur Hauptverbindung zwischen der Nordheimer Straße und der Heilbronner Straße wird. Sie soll die Funktion einer Wohnsammelstraße und nicht einer innerörtlichen Hauptverbindung erhalten. Entlang den HAUPTerschließungsstraßen A und G sind überwiegend beidseitige Fußgängerbereiche vorgesehen (Ausnahme Mittelteil Planstraße G zwischen Eldoradostraße und Spielplatz). Entlang der etwas untergeordneten Wohnsammelstraße H ist eine einseitige Gehwegführung geplant. Die Bereiche der reinen Wohnstraßen sollen als gemischtgenutzte Verkehrsflächen entsprechend verkehrsberuhigt ausgebildet werden. Die Wilhelmstraße, Egerlandstraße, Karlsbader Straße sollen mit einer einseitigen, die Hoppen- und Eldoradostraße mit einer beidseitigen Fußwegführung ausgeführt werden.

Neben den Gehwegen entlang der Wohnsammelstraßen sollen fußläufige Verbindungen im Bereich der öffentlichen Grünzüge in Form von Rad- und Gehwegen bzw. landwirtschaftlichen Wegen entstehen. Diese Wegeverbindungen sollen eine bestmögliche fußläufige Verbindung zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung, aber auch hin zur freien Landschaft ermöglichen.

Im mittleren Teilbereich des Gebiets „Kappmannsgrund Ost“ soll der Feldweg als Hauptwirtschaftsweg bestehen bleiben und in den dort geplanten Grünzug integriert werden.

Weitere für die Landwirtschaft wichtige Verbindungen sollen in Verlängerung der Wilhelmstraße sowie der Straße Im Rosenberger bestehen bleiben. Eine weitere Verbindung – sowohl für Fußgänger, als auch für die Landwirtschaft – soll südlich des Baugebiets zwischen der Verlängerung „Im Rosenberger“ und der Verlängerung der Wilhelmstraße geschaffen werden.

Um die beiden Baugebietsteile östlich und westlich der Nordheimer Straße bestmöglich fußläufig zu verbinden sind Querungen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sowie nördlich davon in Form einer Querungshilfe vorgesehen. Südlich des Kreisverkehrs an der Nordheimer Straße wird das landwirtschaftliche Wegenetz so umgestaltet, dass Anschlüsse und Querungen an bzw. zwischen Nordheimer Straße für die Landwirtschaft ermöglicht werden. Durch Verknüpfung des Rad- und Fußwegnetzes tangential zum Kreisverkehr mit den landwirtschaftlichen Wegen sowie den neuen Erschließungsstraßen wird eine sichere Querungsmöglichkeit für Radfahrer am neuen südlichen Ortsrand von Leingarten angeboten.

Insgesamt ist das Erschließungsnetz so konzipiert, dass die freie Feldlage weiterhin bestmöglich an den Ortskern angebunden bleibt.

Die Straßenbreiten der Erschließungsanlagen sind so konzipiert, dass in allen Bereichen die Begegnung zwischen LKW und PKW möglich wird. Im Bereich der Wohnsammelstraßen sind Straßenbreiten von 5,50 m (Begegnungen LKW/LKW möglich), im Bereich der reinen Wohnstraßen sind Straßenbreiten zwischen 5,00 m und 5,50 m vorgesehen.

Um eine ausreichende Parkierung auf den privaten Flächen sicher zu stellen, sieht das Parkierungskonzept die Ausweisung von 1,5 bis 2 Stellplätzen pro Wohneinheit vor. Die Parkierung erfolgt im Bereich der Geschosswohnungsbauten in Tiefgaragen. Die restlichen Wohnformen werden oberirdisch beparkt.

Im Rechtsplan des Bebauungsplans werden zur Sicherstellung dieser privaten Parkierungen entsprechende Festsetzungen in im Plan und Textteil getroffen. Basierend auf dem Angebot an privater Parkierung, muss im öffentlichen Straßenraum ein entsprechend der Gebietsgröße angepasstes Parkierungsangebot bereit gestellt werden. Zur Sicherstellung dieses Parkplatzangebots werden im Bereich der Haupteerschließungsstraßen A, G und H separate Längsparkflächen in Kombination mit den Gehbereichen gestaltet. Ein weiteres Parkplatzangebot ist im Bereich der Stichstraßen E und F sowie L bis O in Form von Senkrechtparkern vorgesehen. Darüber hinaus sollen die Wohnstraßen so gestaltet werden, dass unter Beachtung der privaten Grundstückszufahrten separat ausgewiesene Stellplatzbereiche entstehen. Die Straßenraumgestaltung in diesen Bereichen macht die spätere Ausweisung von Spielstraßen möglich.

Als Besonderheit der Verkehrserschließung des 3. Bauabschnitts ist die vorübergehende Erschließung des Teilabschnitts der Planstraße K zu erwähnen. Diese wird zunächst von der Wohnsammelstraße G über die Flächen des Feldweges Flst. 9443 sichergestellt. Bei der späteren Weiterführung der Erschließung in Richtung Westen kann diese Verbindung unter Beachtung des verkehrlichen Gesamtkonzeptes entfallen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgungskonzept des dritten Bauabschnitts übernimmt in den Grundzügen die Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs „Rosenberger und Kappmannsgrund-Ost“ und setzt das dort erstellte Ver- und Entsorgungskonzept im räumlichen Geltungsbereich des dritten Bauabschnitts um.

4.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Wasserschutzgesetzes im Trennsystem.

Das Entwässerungskonzept sieht eine getrennte Ableitung von Oberflächenwasser (Dachflächen und Straßenoberflächen) und dem häuslichen Schmutzwasser vor. Aufgrund der Höhensituation lässt sich eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers der an die Schweifelsgraben direkt angrenzenden Grundstücke nicht realisieren.

Das Oberflächenwasser wird unterirdisch gesammelt und an mehreren Stellen gedrosselt in den Schweifelsgraben eingeleitet. Die Rückhaltung erfolgt teilweise durch offene Regenrückhaltebecken, teilweise durch Staukanäle. Die Rückhaltungsmengen sind so dimensioniert, dass der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss auf den bestehenden natürlichen Abfluss reduziert wird.

4.5.2 Versorgung

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze im Bereich der angrenzenden öffentlichen Erschließungsanlagen wird eine ausreichende Versorgung des Gebiets mit allen notwendigen Medien sicher gestellt.

4.6 Natur und Umweltschutz

4.6.1 UVP

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung vom Büro KMB, Ludwigsburg durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (s. dazu, Teil B ‚Umweltbericht‘).

Nach § 17 UVPG ersetzt die im Rahmen des § 2a i.V. mit § 2 (4) BauGB durchgeführte Umweltprüfung die Umweltverträglichkeitsprüfung.

4.6.2 Grünordnungsplanung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern. Diese Maßnahmen werden im grünordnerischen Fachbeitrag, welcher als Begleitverfahren zum Bebauungsplan ausgearbeitet wird, erläutert und festgesetzt.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeprüft. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der voraussichtlich entstehende Eingriff ermittelt.

Nach § 1 a (3) BauGB sind in der Abwägung die Vermeidung, der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes sowie durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Die im Grünordnungsplan enthaltene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bildet die Grundlage für das Rechtsplanverfahren.

Die geplante Bebauung führt beim Schutzgut Boden zur erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und somit zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechts.

Soweit es technisch und wirtschaftlich möglich ist, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen zu verringern.

Für nicht vermeid- oder verminderbare Eingriffe werden soweit möglich gleichartige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (siehe auch Teil B Umweltbericht).

Zur Kompensation der Eingriffe werden ökologische Verbesserungsmaßnahmen in Höhe des Defizits im Bereich der Gemarkung Leingarten zugeordnet.

Es ist vorgesehen entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos an zwei Standorten im Leintal umzusetzen. Im Einzelnen sind dies die Maßnahmen E 1 und E 2 auf den Grundstücken 15066 und 15118 – Umwandlung von Acker bzw. Ackerbrache in extensives Grünland.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

4.7.1 Dachform, Neigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Für die Hauptgebäude werden als Dachform Satteldach und versetztes Satteldach zugelassen, da sich dies an die übrige Bebauung anlehnt. Ebenso wird eine Dachneigung von 25°-38° vorgeschrieben.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung werden für die Dachsteine Farbtöne zwischen naturrot und kupferbraun festgelegt. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind lichtdurchlässige Vorbauten (z.B. Wintergärten) und Solaranlagen.

Dachaufbauten werden mit Einschränkungen zugelassen. Um ein städtebaulich ansprechendes Bild zu erreichen werden Breite, Abstände zu First und Ortgang und die Gesamtsumme der Dachaufbauten begrenzt.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, an der städtebaulichen Zielsetzung und an grundsätzlichen Überlegungen zu Energiekonzepten von Wohngebäuden (aktive, passive Solarenergienutzung etc).

4.7.2 Stützmaergestaltung / Einfriedigungen

Aus gestalterischen Gründen sollen entlang den Seiten, die den öffentlichen Flächen zugewandt sind, nur Natursteinmauern und Betonmauern errichtet werden.

Auch darf die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Flächen 1,2 m nicht überschreiten.

Zum Schutz der Privatsphäre können zwischen Baugrundstücken Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 3,50 m errichtet werden.

4.7.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Unter Beachtung des Wassergesetzes von Baden-Württemberg werden für private PKW-Stellplätze sowie für Zugänge und Zufahrten nur wasserdurchlässige Materialien zugelassen.

4.7.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen gemäß § 74 (1) 5 LBO im Gebiet nicht zugelassen. Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen.

Somit sind diese Niederspannungsleitungen unterirdisch zu führen.

4.7.5 Geländegestaltung

Aus nachbarschützenden Aspekten und aufgrund der topographischen Situation wird die Geländemodellierung dahingehend begrenzt, dass das neue Gelände max. 1,20 m vom bestehenden Gelände abweichen darf.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	6,11 ha	
abzüglich:		
- Teilfläche Flurstück Nr. 9511 (Feldweg, Graben)	0,73 ha	
<hr/>		
Brutto-Bauland	5,38 ha	100%
davon:		
- Erschließungsflächen neu (Straßen- und Gehwegflächen)	1,08 ha	20,1%
- Grünflächen, öffentlich	0,38 ha	7,1%
<hr/>		
Nettobauland	3,92 ha	72,9%
<hr/> <hr/>		

6. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

Siehe hierzu Teil B, Kapitel 3.1.

7. MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Als Grundlage für die Umsetzung der Planung ist es erforderlich ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Die Grundstücksneubildung erfolgt durch eine Katastervermessung.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2008 durchzuführen und den dritten Bauabschnitt in den Jahren 2008/2009 zu realisieren.

B UMWELTBERICHT (einschl. integrierter Umweltprüfung)

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Auf Grund der Lage Leingartens, unmittelbar an der Peripherie von Heilbronn, besteht eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen aller Wohnformen.

Mit der Aufstellung des Bauungsplanes möchte die Gemeinde durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen diesem Bedarf Rechnung tragen. Mit der Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen, die die bereits erschlossenen Bauabschnitte Rosenberger und Kappmannsgrund 1 und 2 fortsetzt.

Das Plangebiet soll als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen werden. Die GRZ wird zwischen 0,30 und 0,40 festgeschrieben. Durch offene Bauweise mit der Festsetzung von maximalen Gebäudelängen können im Gebiet Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie einige Einheiten an Geschosswohnungsbauten entstehen (vgl. hierzu Teil A).

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden Fachgesetze und Fachpläne zusammenfassend aufgeführt, deren Zielvorgaben für die vorliegende Planung relevant sind. Die hierbei von der Planung betroffenen Ziele des Umweltschutzes werden in Zusammenhang mit der Bewertung der Umweltauswirkungen in Kapitel 2.2 näher ausgeführt und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans erläutert.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG BW)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), einschl. entsprechender Verordnungen

- Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau
- Regionalplan
- Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme

Bewertung des Umweltzustandes					
	Wertstufe 1	Wertstufe 2	Wertstufe 3	Wertstufe 4	Wertstufe 5
	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Flora / Fauna / Biotopstrukturen	X				
Boden				X	
Grund- / Oberflächenwasser			X		
Klima / Luft			X		
Landschaftsbild / Ortsbild		X			
Mensch			X		

EINE AUSFÜHRLICHE BESCHREIBUNG DES BESTANDES DER OBEN AUFGEFÜHRTEN SCHUTZGÜTER FINDET SICH IM GRÜNORDNERISCHEN FACHBEITRAG, KAPITEL 4 – BESTANDSBESCHREIBUNG.

2.1.1 Schutzgut Flora/Fauna und Biotopstrukturen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Im Bereich des Bebauungsplans oder in der näheren Umgebung liegen keine bei Natura 2000 / Nachmeldung 2004 gemeldeten Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Im Plangebiet kommen Bodenbrüter-Arten wie Feldlerche (2 Brutpaare), Schafstelze und Rebhuhn vor. Reptilien wurden keine gefunden und das Plangebiet dient Fledermäusen nur als Jagdgebiet.

Die im Plangebiet dominierende Biotopstruktur Acker ist nur von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Als weitere höherwertige Biotoptypen kommen Gärten (Wertstufe 2), Fettwiesen und der Schweifelsgraben (Wertstufe 3) sowie ein kleiner Bereich Streuobst (Wertstufe 4) vor.

2.1.2 Schutzgut Boden

Altlastenverdachtsflächen liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht im Gebiet.

Die im Plangebiet unversiegelten (ca. 86 %) lehmigen Löss-Böden sind von hoher bis sehr hoher Bedeutung in allen Bodenfunktionen

2.1.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich an der östlichen Gebietsgrenze der Schweifelsgraben als kleines Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Leintal (Nr.133).

Unter Einbeziehung der Faktoren Grundwasserschutz, Abflussregulation, Grundwasserneubildung, Grundwassergüte und Einfluss auf natürliche Quellen ist die Grundwassersituation von mittlerer Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Im Plangebiet finden sich Kaltluftentstehungsflächen, die jedoch nicht in einer Luftleitbahn liegen, die der Siedlungsfläche von Leingarten zu gute kommt. Klima und Luftqualität sind im Plangebiet von mittlerer Bedeutung.

2.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die vorhandenen Hochspannungsleitungen an den nördlichen Teilbereich angrenzend besteht eine Vorbelastung des Gebiets. Durch die Topographie bietet sich in einigen Teilen nur ein begrenzter Ausblick in die freie Landschaft.

Mit Hinblick auf die Vielfalt des Landschaftsraumes, die Geländemorphologie und die vorhandenen Landschaftselemente, weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung auf.

2.1.6 Schutzgut Mensch

Dem Gebiet kommt aufgrund seiner Lage eine hohe Bedeutung als potentielle Siedlungsfläche zu. Hinsichtlich der Erholungsfunktion und der Infrastruktur kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung zu. Dem entgegen steht der wirtschaftliche Nutzen mit hoher Bedeutung. Insgesamt wird das Gebiet für den Menschen von mittlerer Bedeutung eingestuft.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets liegt das Bodendenkmal GROS 006 Eldoradostraße. Es handelt sich bei dem Bodendenkmal im Plangebiet um keine Seltenheiten, da in der Umgebung von Leingarten zahlreiche Bodendenkmale zu finden sind, die teilweise bereits ausgegraben wurden, die sich in ähnlichem oder besserem Erhaltungszustand befinden.

2.1.8 Emissionen / Abfälle

Momentan gehen vom Planungsgebiet keine Emissionen aus. Es fallen auch keine Abfälle an.

2.1.9 Erneuerbare Energien

Erneuerbarer Energien wurden seither im Plangebiet nicht eingesetzt.

2.1.10 Landschaftsplan / sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne liegen nicht vor.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

bei Durchführung der Planung

Übersicht

In der folgenden Übersicht wird zusammenfassend dargestellt, ob Schutzgüter oder sonstige Umweltbelange von der Planung erheblich berührt werden. Im Weiteren wird dann lediglich auf die Bereiche mit erheblichen Auswirkungen näher eingegangen.

Schutzgut / sonstige Umweltbelange	Auswirkung	
	erheblich	unerheblich
Schutzgut Flora und Biotopstrukturen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete		X
Schutzgut Fauna - Lebensräume	X	
Schutzgut Boden	X	
Schutzgut Wasser		X
Schutzgut Klima / Luft		X
Schutzgut Landschafts- und Ortsbild		X
Schutzgut Mensch		X
Kultur- und Sachgüter		X
Emissionen / Abfälle		X
Erneuerbare Energien		X
Landschaftsplan / sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	-	-
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	-	-

2.2.1 Schutzgut Flora/Fauna und Biotopstrukturen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes: § 1 (6) Nr. 7a, Nr. 7b
- BNatSchG: Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind zu schützen
Schutz der nach § 42 besonders geschützten Arten
- NatSchG BW: Vegetation soll erhalten werden
Erhalt von seltenen oder bedrohten Tier- und Pflanzenarten sowie ihres Lebensraumes

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Den Belangen des Umweltschutzes steht das öffentliche Interesse an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Leingarten entgegen.

Aufgrund der geringen Wertigkeit der Ackerflächen und der Tatsache, dass der Streuobstbestand von den Planungen unberührt bleibt und der Schweifelsgraben aufgewertet werden soll, können die Zielvorgaben des Naturschutzes in weiten Teilen erfüllt werden.

Für Bodenbrüter liegen Verbotstatbestände nach § 42 (1)3 BNatSchG vor, die jedoch durch CEF-Maßnahmen nicht ausgelöst werden.

Prognose

Durch die geplante Bebauung entsteht zwar ein Verlust an Lebensraum, aber durch die entstehenden Hausgärten und Grünbereiche, sowie den naturnahen Ausbau des Schweiflesgrabens erfolgt eine Aufwertung der verbleibenden Lebensräume, so dass keine nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Gleichzeitig werden für die Bodenbrüter CEF-Maßnahmen durchgeführt, so dass auch hierbei keine nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im einzelnen sind dies: CEF 1: Anlage einer 500 qm großen Ackerbrache auf Grundstück 7799 Gewinn Kohlbrunnen (Frankenbacher Schotter), CEF 2: Baufeldbereinigung nur Oktober bis Februar.

2.2.2 Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr. 7a
- BBodSchG: Schädliche Bodenveränderungen abwehren
Boden und Altlasten sanieren
Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen vermeiden
- BNatSchG: Erhalt der Funktionsfähigkeit im Naturhaushalt
- NatSchG BW: Für landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen dieser Nutzungsart vorbehalten sein

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Um das Maß der Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, wurde die GRZ zwischen 0,30 und 0,40 festgesetzt.

Der guten Bodenqualität steht das öffentliche Interesse an der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen in Leingarten entgegen. Deshalb konnte die Zielvorgabe des Vorbehalts der landwirtschaftlichen Nutzung guter Böden nicht erfüllt werden.

Prognose

Im Schutzgut Boden entstehen Eingriffe aufgrund von Flächenversiegelung und von Flächenentzug für landwirtschaftlich hoch- bis sehr hochwertige Böden.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr. 7a
- WHG: Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine nachteilige Veränderung
des mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird
- WG: Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung
oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer
Die Belange der Grundwasserneubildung sind zu berücksichtigen

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Eine oberflächliche Entwässerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Es ist die Entwässerung über ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen (vgl. hierzu Teil A Kap. A4.5.1 Entwässerung)

Um einer Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenzuwirken werden für private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten wasserdurchlässige Materialien vorgeschrieben. Des Weiteren

sind Flachdächer und Pultdächer von Garagen und Carports bis 10° Neigung extensiv zu begrünen.

Der Schweifelsgraben wird als Vorfluter genutzt. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers. In diesem Zuge soll der Schweifelsgraben naturnäher und mit Retentionsräumen ausgebaut werden.

Prognose

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

2.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr. 7a
- BNatSchG: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu Vermeiden
Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen
- NatSchG BW: Beeinträchtigungen, insbesondere des Kleinklimas sollen vermieden werden

zu weiteren Zielvorgaben vgl. Teil B Kapitel 2.2.6 Schutzgut Mensch

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Um eine erhebliche Störung des Kleinlimas zu vermeiden, sind im gesamten Gebiet öffentliche Grünbereiche und Baum- sowie Heckenpflanzungen vorgesehen.

Zur Berücksichtigung weiterer Zielvorgaben siehe Kapitel 2.2.6 Schutzgut Mensch.

Prognose

Aufgrund der vorbeschriebenen Planungsansätze entstehen für das Gebiet selbst und auch die angrenzenden Gebiete keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

2.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr. 7a
- BNatSchG: Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile sind zu erhalten
- NatSchG BW: Bebauung soll sich Natur und Landschaft anpassen

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Das diesen Bereich prägende Element „Oberflächengewässer“ wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Prognose

Es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr.1, Nr. 7c, Nr. 7e, Nr. 7h
- BNatSchG: Beeinträchtigungen des Klimas sind zu Vermeiden
Aufbau nachhaltiger Energieversorgung ? erneuerbare Energien
Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen

- NatSchG BW: Unbebaute Bereich sind für die Erholung zu erhalten
Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts sind zu vermeiden
Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen soll entgegengewirkt werden
- BBodSchG: Zugang zur freien Landschaft soll gewährleistet sein
- BImSchG: Boden und Altlasten sanieren
- BImSchV: Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen
- DIN 18005: Erhaltung bestmöglicher Luftqualität
Verkehrslärmschutzverordnung
Schallschutz im Städtebau

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Die Wegebeziehungen im Plangebiet bleiben erhalten.

Prognose

Es entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen durch die Planung.

2.2.7 Kultur- und Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

- BNatSchG: Historische Kulturlandschaften und –landschaftsteile sind zu erhalten
- Denkmalschutz: Kulturdenkmale schützen und pflegen, Überwachung des Zustands der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Vergleichen Sie hierzu Teil B Kapitel 2.2.5.

Mögliche Bodenfunde werden gesichert und dokumentiert.

Prognose

Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da es sich nicht um seltene Bodenfunde handelt.

2.2.8 Emissionen / Abfälle

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 (6) Nr. 7e

Berücksichtigung der Zielvorgaben

In diesem Zusammenhang wird auf die Einhaltung fachrechtlicher Anforderungen und Verfahren hingewiesen.

Prognose

Aufgrund der neuen Wohnbebauung werden sich hinsichtlich von Emissionen (z. B. Hausbrand, Erhöhung von Lärmquellen) und von Abfallerzeugung (z.B. Hausmüll) Verschlechterungen ergeben, der Auswirkungen aber nicht erheblich sind.

2.2.9 Erneuerbare Energien

Ziele des Umweltschutzes

- BauGB: Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutzes:
§ 1 Nr. 7f
- BNatSchG: Aufbau nachhaltiger Energieversorgung ? erneuerbare Energien

Berücksichtigung der Zielvorgaben

Zur Nutzung erneuerbarer Energien wird eine Gebäudeausrichtung nach Süden ermöglicht, um eine solarenergetisch bestmögliche Ausnutzung zu schaffen.

Prognose

Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien wird sich im Plangebiet aufgrund der Solarenergie-Nutzung eine Verbesserung einstellen.

2.2.10 Landschaftsplan / sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne liegen nicht vor.

2.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Enge Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasserhaushalt: Das lehmige Bodensubstrat bedingt unmittelbar die sehr hohe Filter- und Pufferfunktion einerseits sowie die verhältnismäßig geringe Grundwasserneubildung andererseits.

Direkte Beziehungen bestehen weiterhin zwischen den Schutzgütern Landschaft und Mensch.

bei Nicht – Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die landwirtschaftlichen Nutzflächen weiter bewirtschaftet werden und die Gartengrundstücke erhalten bleiben.

Eine Nicht-Durchführung der Planung hätte sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

2.3 Umweltauswirkungen auf angrenzende Gebiete

Westlich des Plangebiets des 3. Bauabschnittes liegt bebaute Ortslage von Leingarten. Für die unmittelbar angrenzende Bebauung geht der direkte Bezug zur freien Landschaft verloren, die Wegebeziehungen bleiben erhalten.

Östlich des Schweifelsgrabens grenzen weitere Ackerflächen und einige Streuobstwiesen bzw. –gärten an. Für diesen Bereich werden sich keine negativen Auswirkungen ergeben.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen aufgeführt. Der Tabelle lässt sich die positive Wirkung auf das jeweilige Schutzgut bzw. die jeweiligen Schutzgüter entnehmen.

Maßnahme	Boden	Grund-/Oberflächenwasser	Klima / Luftqualität	Flora / Fauna	Landschaftsbild/ Erholung
Wasserdurchlässige Beläge für Nebenanlagen etc.	X	X			

Sachgerechter Ausbau, Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden	X				
Schutzmaßnahmen vor baubedingtem und betriebsbedingtem Schadstoffeintrag	X				
Dokumentation und Sicherung möglicher Funde im Bereich des Bodendenkmals	X				
wasserdichte Wannen und Umläufigkeitseinrichtungen		X			
Beschränkung der GRZ	X	X			
Regulierung des Oberflächenabfluss über das modifizierte Trennsystem mit gedrosselter Ableitung.		X			
Filterung des Oberflächenwassers vor der Einleitung in den Schweifelsgraben		X			
Filteranlagen und alternative Wärme-/Energiequellen			X		
Empfehlung zur Begrünungen von Flachdächern und Fassaden		X	X	X	X
Festsetzung von öffentlichen Grünflächen	X	X	X	X	X
Festsetzung von Pflanzgeboten			X	X	X
Abstand zur Siedlungsfläche					X
Flächen zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Sicherung von Natur und Landschaft		X	X	X	X
CEF-Maßnahme 1: 500 qm Ackerbrachfläche auf Grst. 7799				X	
CEF-Maßnahme 2: Baufeldbereinigung Oktober bis Februar				X	

2.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführt. Der Tabelle lässt sich die positive Wirkung auf das jeweilige Schutzgut bzw. die jeweiligen Schutzgüter entnehmen.

Maßnahme	Boden	Grund-/Oberflächenwasser	Klima / Luftqualität	Flora / Fauna	Landschaftsbild/ Erholung
A 1 - Naturnaher Ausbau des Schweifelsgrabens		X	X	X	X
E 1 – Umwandlung Acker, Ackerbrache in extensives Grünland	X			X	
E 2 – Umwandlung Ackerbrache in extensives Grünland	X			X	

Die oben angeführte Ausgleichsmaßnahme A 1 liegt innerhalb des Plangebiets, die Ausgleichsmaßnahmen E 1 und E 2 liegen außerhalb des Plangebietes.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung dieser Wohnbauflächen sind sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan der Region Heilbronn-Franken berücksichtigt, da sie als Bauabschnitt aus dem Gesamtkonzept „Rosenberger“ und „Kappmannsgrund“ entwickelt wurden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen sind nicht vorgesehen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Zur Durchführung der Umweltprüfung wurden bzw. werden folgende Gutachten und Untersuchungen erarbeitet und werden den Aussagen der Umweltprüfung in Teil B Kapitel 2 zugrunde gelegt:

Grünordnungsplan mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Ein Grünordnungsplan wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet werden.

Im Grünordnungsplan wurde der Bestand erfasst, Konflikte beschrieben und der Eingriff ermittelt. Da für Baden-Württemberg keine rechtsverbindliche Grundlage für die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich gegeben ist, erfolgt die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs innerhalb des Grünordnungsplanes nach einem Wertstufen-Modell, das in Anlehnung an den „Leitfaden für die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung bei Abbauvorhaben“ und Heft 31 "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LFU BW 1995 bzw.1998) entwickelt wurde. Die Bestandssituation und die Planung aller Schutzgüter werden nach einer 5-stufigen Skala bewertet.

(BÜRO KMB, GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN „KAPPAMNNSGRUND OST – 3.BA“, STAND 09.06.2008)

Artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatspotenzialanalyse

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Siehe: Gruppe für ökologische Gutachten Detzel und Matthäus (2008): Artenschutzrechtliche Prüfung und Habitatpotenzialanalyse zum geplanten Baugebiet „Kappmannsgrund 3. Bauabschnitt“ – Gemeinde Leingarten

Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde bei CEF-Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan zum Zeitpunkt für Baufeldbereinigung berücksichtigt.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere Schwierigkeiten haben sich bei der bisherigen Planung nicht ergeben.

3.3 Monitoring / Maßnahmen zur Überwachung

Es ist vorgesehen die Maßnahmen E 1 und E 2 im Rahmen des Ökokontos an zwei Standorten im Leintal umzusetzen. Geplant sind Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland auf den Grundstücken 15066 und 15118.

CEF-Maßnahmen

Anlegen einer 500 qm Ackerbrachfläche auf Grst. 7799 im Gewinn Kohlbrunnen (Frankenbacher Schotter)

Baufeldbereinigung Oktober bis Februar

Über einen städtebaulichen Vertrag kann auch die Überwachung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen geregelt werden.

Es ist zum jetzigen Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass vom Gebiet selbst nach Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erhebliche negative Auswirkungen ausgehen.

Da die Gemeinde kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie bei dennoch auftretenden Beeinträchtigungen auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

3.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Leingarten plant am südöstlichen Ortsrand ein ca. 6,11 ha großes Wohngebiet zu erschließen. Es handelt sich dabei um den 3. Bauabschnitt des Kappmannsgrunds. Die Erschließung wird über Heilbronner Straße, neuer Knotenpunkt mit Kreisverkehr, und die Eldoradostraße erfolgen.

Vorgesehen sind hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten. Die GRZ wird im Bereich von 0,3 bis 0,4 festgeschrieben.

Das Gebiet wird über ein modifiziertes Trennsystem entwässert werden, so dass das Regenwasser über ein Rückhaltebecken in den Vorfluter Schweifelsgraben eingeleitet werden kann. Auf die Solarenergie-Nutzung wurde mit der Ausrichtungsmöglichkeit der Gebäude nach Süden besonders Wert gelegt.

Entlang des Schweifelsgrabens sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen vorgesehen, die auch für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden.

Die derzeitige Nutzung setzt sich im Wesentlichen aus landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen, dem Schweifelsgraben, einigen Gartengrundstücke und einer kleinen Streuobstwiese zusammen. Hervorzuheben sind die sehr guten Böden des Plangebiets, die als hochwertig einzustufen sind.

Durch die geplante Bebauung entstehen in den vorbeschriebenen Bereichen erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, die auszugleichen sind.

Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff auf das Notwendigste reduziert. Da dennoch Beeinträchtigungen verbleiben, werden zusätzlich Maßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahme E 1:

Grundstück 15066 im Leintal (Bereich Kraftwerk) –

Maßnahmenbeschreibung:

Acker, Ackerbrache wird umgewandelt in eine extensive Grünfläche mit hochwertiger Einsaat.

Ausgleichsmaßnahme E 2:

Grundstücke 15118 im Leintal (Bereich Kraftwerk) –Maßnahmenbeschreibung:

Ackerbrache wird umgewandelt in eine extensive Grünfläche mit hochwertiger Einsaat.

Zwischen der Gemeinde Leingarten und dem Landratsamt ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Dieser sichert die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen die zur Kompensation des Eingriffes nötig sind.

Darüberhinaus besteht die Notwendigkeit des Artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Im Plangebiet wird ein Vorkommen von Bodenbrütern angenommen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach BNatSchG werden folgende CEF-Maßnahmen durchgeführt:

1. Baufeldbereinigung nur von Oktober bis März
2. Anlegen einer 500 qm Ackerbrachfläche auf Grundstück 7799 im Gewinn Kohlbrunnen (Frankenbacher Schotter)