

Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Filstal“



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2020 UMWELTBERICHT

2. Änderung

HOHENSTADT

VORENTWURF

04.12.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

m quadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 147 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 147 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung	3
1.1 Ziele des Umweltschutzes.....	3
Regionalplanung 2020/Landschaftsrahmenplan 1998	3
Flächennutzungsplan /Landschaftsplan Fortschreibung	3
Fachplanungen	3
Schutzgebiete	3
Biotopverbund	3
Bodenschutz und Landwirtschaft	4
Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	4
Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	4
2 Landschaftsanalyse und Bewertung	5
3 Prognose der Umweltauswirkungen	5
3.1 Baubedingte Auswirkungen.....	5
3.2 Anlagebedingte Auswirkungen	6
3.3 Betriebsbedingte Auswirkungen	6
3.4 Wirkungsgefüge	7
3.5 Prognose Auswirkungen bei Nichtdurchführung	7
3.6 Betrachtete Planungsalternativen.....	7
Ausscheiden von Flächen im Vorfeld des FNP-Vorentwurfs	7
4 Zusätzliche Angaben	8
4.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Informationen und Kenntnislücken	8
4.2 Vorschläge zum Monitoring	9
5. Zusammenfassung	9
6. Literatur-/ Quellenangaben	10
7. Anhang: Gebietssteckbriefe	11

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Flächennutzungsplan (nachfolgend FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands „Oberes Filstal“ aus dem Jahr 2005 (Fortschreibung 2020) entspricht in verschiedenen Darstellungen nicht mehr den Erfordernissen und Zielsetzungen der Gemeinde Hohenstadt und soll daher geändert werden.

Flächennutzungspläne enthalten als vorbereitende Bauleitpläne Leitlinien für die räumliche Entwicklung. Im Rahmen der Umweltprüfung zum FNP ist nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Bestandteil zur Begründung zu erstellen.

Die fachliche Grundlage für die Umweltprüfung des FNP stellt regulär der Landschaftsplan dar. Die vorliegende Fortschreibung 2020 stammt, wie der derzeit rechtskräftige FNP, aus dem Jahr 2005. Zwischenzeitlich haben sich diverse – auch rechtliche – Rahmenbedingungen geändert, so dass auf diese Grundlage lediglich mit Einschränkungen zurückgegriffen werden kann.

1.1 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

REGIONALPLANUNG 2020/LANDSCHAFTSRAHMENPLAN 1998

Die Festlegungen der Regionalplanung und des Landschaftsrahmenplans sind in den Steckbriefen der jeweiligen Änderungsflächen aufgeführt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN /LANDSCHAFTSPLAN FORTSCHREIBUNG

Abgesehen von den Änderungsflächen gilt derzeit die Fortschreibung 2020 des Flächennutzungsplan GVV Oberes Filstal und des damit verbundenen Landschaftsplans vom 30.11.2005.

FACHPLANUNGEN

Zu den Gebieten gibt es bereits Fachgutachten zum Artenschutz für die Gebiete „Leintalstraße“ und „Länge“. Für das Gebiet „Leintalstraße“ liegt zudem ein Umweltbericht vor.

SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZGESETZ

Die Verbandsgemeinde Hohenstadt hat Anteile an folgendem Schutzgebiet

- Landschaftsschutzgebiet „Albhochflächen um Hohenstadt und Drackenstein mit oberem Gosbachtal“

Sofern die Änderungsflächen von Schutzgebiets-Ausweisungen betroffen sind, ist dies in den Gebietssteckbriefen aufgeführt. Ebenfalls sind dort bei Betroffenheit kleinteiligere Schutzausweisungen wie Offenland-Biotope genannt.

BIOTOPVERBUND

Eine Biotopverbundplanung liegt für die Gemeinden des Verwaltungsverbands noch nicht vor. Es wird auf eigene Erhebungen und die Datengrundlage Biotopverbund Offenland der LUBW Baden-Württemberg zurückgegriffen.

BODENSCHUTZ UND LANDWIRTSCHAFT

Die Verbandsgemeinden weisen unterschiedliche Bodentypen und -qualitäten auf. Sie sind in der Karte „Böden“ der Fortschreibung des Landschaftsplans dargestellt.

Vorkommen von Altlasten sind in keinem der Gebiete bekannt. Ebenso keine Bodendenkmale.

Die für die Einstufung der für die Landwirtschaft wichtige Klassifizierung der Vorrangflächen und -fluren bedeutsame Digitalen Flurbilanz wird für die Änderungsflächen jeweils im Gebietssteckbrief angegeben. Vorrangfluren sind auf Gemarkung Hohenstadt nicht vorhanden. Einige Vorbehaltstfluren I liegen in den östlichen und südlichen Bereichen der Gemarkung.

GEWÄSSER- UND GRUNDWASSERSCHUTZ, HOCHWASSERSCHUTZ

Die Gemarkung Hohenstadt liegt vollständig in Wasserschutzgebietszonen III und IIIA. Der konkrete Schutzstatus für den Grundwasserschutz der Änderungsflächen ist, sofern relevant, im jeweiligen Gebietssteckbrief genannt.

Das Thema Überschwemmungsgebiete entlang von Fließgewässern oder ausgewiesene Hochwasserflächen ist für die Gemarkung Hohenstadt nicht relevant. Neu betrachtet werden muss jedoch die Starkregenrisikosituation. Eine kommunale Starkregenrisiko-Einstufung liegt aktuell noch nicht vor. Grundlegende Daten gehen aus dem Klimaatlas der Region Stuttgart hervor. Sie sind in der Begründung zum FNP dargestellt.

NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Zahlreiche Flächen der Verbandsgemeinden sind lt. einer Erhebung der LUBW (Stand 2018) bedingt geeignet für die Installation von PV-Freiflächen-Anlagen in benachteiligen Gebieten. Hinzu kommen Flächen entlang der Autobahntrassen. Diese Klassifizierung berücksichtigt Restriktionen, welche durch die Lage in Schutzgebieten und Ähnlichem gegeben sind. Daher ist jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich. Gebiete, welche die Einstufung „geeignet“ erhalten haben, finden sich in benachteiligten Gebieten ganz überwiegend um die Ortslage Hohenstadt, sowie auf Konversionsflächen entlang des Autobahnabschnitts zwischen Gruibingen und Mühlhausen. Dort sind auch bereits mehrere Anlagen realisiert.

In den Gemeinden Wiesensteig, Mühlhausen (Fils) und Drackenstein (Gos) sind Anlagen zur Nutzung von Wasserkraft in Betrieb.

Über Windkraftanlagen verfügen von den Verbandsgemeinden bislang nur Wiesensteig (6 Stück) und Drackenstein (5 Stück). Vorrangflächen für Windkraft befinden sich gemäß der Teilstudie des Regionalplans Stand April 2025 südlich (GP-27) und östlich (GP-26) auf den Hochflächen von Hohenstadt.

2 LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

Für die das Gebiet der Gemeinde Hohenstadt betreffenden allgemeinen Informationen zu den Schutzgütern wird auf die weiterhin größtenteils zutreffenden Ausführungen des Landschaftsplans verwiesen. Detailangaben zu den Schutzgütern der Änderungsflächen samt Bewertung enthalten die Gebietssteckbriefe im Anhang

3 PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans betrifft Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Gewerbliche Bauflächen. Auf der hier vorliegenden Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist jedoch die Ausgestaltung der späteren Nutzung noch nicht definiert. Umweltrelevante Fakten wie Baugrenzen, Kubaturen, Erschließung etc. werden erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungplan werden daher nur die prinzipiellen Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben. Diese lassen sich in folgende Arten untergliedern:

- Baubedingte Auswirkungen
- Anlagebedingte Auswirkungen
- Betriebsbedingte Auswirkungen

3.1 BAUBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Die baubedingten Auswirkungen entstehen in der Regel kurz- bis mittelfristig als Folge der Bautätigkeit. Sie reichen häufig über die Grenzen der Bauflächen hinaus.

Während der Bauphase ist neben verstärkter Betriebsamkeit grundsätzlich mit verschiedenen Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffen, Staub und Erschütterungen durch An- und Abfahrt, sowie Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen zu rechnen. Die dadurch entstehenden Störungen wirken sich auch auf die unmittelbar benachbarten Flächen aus und führen vorübergehend zur Entwertung von Habitatstrukturen und Landschaftsbild bzw. Beeinträchtigung der Angrenzer.

Vegetationsbestände werden abgeschoben, Gehölze müssen entfernt werden. Kleinklimatisch unterschiedliche Bereiche werden dadurch vernichtet und das Biotope zerstört.

Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es auch außerhalb der Baufenster zur Zerstörung von Biotopen bzw. Habitaten und zu Bodenverdichtung kommen.

Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen der Erdarbeiten für Erschließung und Bau der Gebäude führen zum Verlust von Bodenstrukturen.

Für das Grundwasser besteht die Gefahr von Verunreinigungen u.a. durch das Betanken von Baufahrzeugen und Reinigen der Arbeitsmittel, insbesondere auch bei Freilegung des Grundwassers. Baubedingt können Grundwasserabsenkungen notwendig sein.

3.2 ANLAGEBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Anlagebedingte Auswirkungen bestehen langfristig als Folge der Bebauung selbst.

Der Flächenverbrauch geht u.a. mit der Zunahme von Versiegelung einher. Als Orientierung kann das Maß der baulichen Nutzung dienen. Hierbei kann von folgenden Werten ausgegangen werden:

- Wohngebiete (Allgemeine und Reine Wohngebiete): 40 % der Grundstückflächen zzgl. max. 20 % zulässiger Überschreitung mit Nebenanlagen.
- Gemischte Bauflächen (Mischgebiete, Dorfgebiete, Dörfliches Wohngebiet): 45-60 % der Grundstücksflächen zzgl. max. 20-50 % zulässiger Überschreitung mit Nebenanlagen.
- Sonderbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete): 80 % der Grundstücksflächen

Hinzu kommen jeweils die erforderlichen öffentlichen Erschließungsflächen (Straßen und Wege, ruhender Verkehr etc.)

Durch die Versiegelung verändert sich der Wasserhaushalt, der Oberflächenabfluss nimmt zu, was wiederum mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Rückhaltefähigkeit einher geht. Eingriffe in schützende Deckschichten des Grundwassers durch Gründungsbauwerke etc. erhöhen ggf. die Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Fähigkeit von CO2-Speicherung durch den Boden geht verloren.

Klimatisch wirksame Flächen gehen verloren, das Lokalklima samt Windsystemen und Kaltluftflüssen wird verändert. Konkret bedeutet ein hoher Versiegelungsgrad eine Zunahme der mittleren und Höchsttemperaturen, eine Verringerung der Luftfeuchte und Windgeschwindigkeit.

Die Bebauung verändert die Außenwirkung, da Baukörper auf das Landschaftsbild wirken.

Die Biologische Vielfalt nimmt meist ab, das Artenspektrum verändert sich hin zu wenig störungsempfindlichen sogen. Allerweltsarten. Zerschneidungs- und Meideeffekte behindern den genetischen Austausch zwischen Populationen und die Nutzbarkeit von Habitaten. Fallenwirkung (Lichtschäfte, Straßenbeleuchtung, Vogelschlag) können zu Verlusten von Individuen führen.

3.3 BETRIEBSBEDINGTE AUSWIRKUNGEN

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen langfristig, als Folge von Betrieb und Nutzung.

- Durch die Nutzung im Gebiet fallen zusätzliche Abwässer an. Deren Entsorgung beinhaltet die Gefahr bei Sammlung, Klärung und Einleitung in die Vorfluter durch Leckagen, ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe, undichte Kanalleitungen etc.

das Grundwasser zu verunreinigen. Eine Erhöhung von Abflussspitzen bei langanhaltenden oder Starkregen ist möglich. Das Niederschlagswasser steht dem Landschaftswasserhaushalt nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

- Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen durch den Betrieb von Heizungen und Quell- und Zielverkehr. Diese sind je nach Gebietsart jedoch sehr unterschiedlich.
- Die durch die Anwesenheit von Menschen verursachten Störungen führen zur Entwertung angrenzender Habitatstrukturen.
- Es entstehen Emissionen in Form von künstlichen Lichtquellen.

3.4 WIRKUNGSGEFÜGE

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans „GVV Oberes Filstal“ wird die Erstellung von verbindlichen Bauleitplänen möglich, infolge derer es zu einer Überbauung von Flächen kommen kann. Sofern die neuen Festlegungen eine Änderung von Siedlungsflächen in andere Siedlungstypen betreffen (z.B. Sonderbaufläche in Gewerbebaufläche), ändert sich in der Regel v.a. die zulässige Nutzungsintensität. Sofern es sich bei Änderungen um eine Umwidmung von ausgewiesenen Freiflächen zu Siedlungsflächentypen handelt, wird dadurch eine tiefgreifende Nutzungsänderung zugelassen. Dies betrifft im Verfahren vor allem die Flächen Leintalstraße und Länge, welche bisher als Fläche für Landwirtschaft deklariert waren.

Die Umwandlung unversiegelter Flächen fällt jedoch bei der 2. Änderung deutlich geringer aus als in der aktuell gültigen Fassung des FNP. Netto verbleiben 1,7 ha mehr an landwirtschaftlicher Fläche durch die Umwandlung der Tauschflächen „Wiesensteiger Weg“ und „Röße Nordwest“.

3.5 PROGNOSE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Ein Verzicht auf die Änderungen würde einerseits bei einigen Flächen mittel-bis langfristig mit der Umwandlung in Bauland mit den oben beschriebenen Folgen einhergehen. Dies betrifft bereits in der Fortschreibung 2020 des FNP enthaltene Mischbauflächen z.B. „Wiesensteiger Weg“ und „Röße Nordwest“. Auf bisher nicht ausgewiesenen Flächen ist eine Weiterführung der aktuellen Nutzung wahrscheinlich, bestehende Vorbelastungen würden ebenfalls bestehen bleiben.

3.6 BETRACHTETE PLANUNGSALTERNATIVEN

AUSSCHEIDEN VON FLÄCHEN IM VORFELD DES FNP-VORENTWURFS

Beim Änderungsverfahren wurde insbesondere eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und eine Vermeidung von Umweltauswirkungen dadurch erzielt, dass durch den Alternativenvergleich sehr konfliktreiche Bauflächen nach Möglichkeit aus der Planung genommen oder in ihrer Flächenausdehnung verringert oder verändert wurden.

In einem ersten Schritt fand im Rahmen der Gesamtfortschreibung im März 2023 eine Informationsrunde zu angestrebten Bauflächenausweisungen mit dem Landratsamt Göppingen

statt. Im Nachgang zu dieser Scoping-Veranstaltung wurden zu den damals vorgestellten Flächen erste schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Auch vom Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart wurden Stellungnahmen vorgelegt.

Zu den vorgelegten Änderungsflächen in Hohenstadt gab es seinerzeit aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine oder keine grundsätzlichen Bedenken.

Vom Regierungspräsidium Stuttgart wurden Bedenken bezüglich der Lage der Fläche „Funkturmgelände“ im Regionalen Grüngürtel geäußert. Da die Änderung keine Erweiterung der Gebietsgröße beinhaltet soll an der geplanten Ausweisung festgehalten werden.

Zum gleichen Gebiet wurde seitens des Immissionsschutzes (LRA GP) auf einen möglichen Konflikt durch Lärm mit dem benachbarten Reinem Wohngebiet hingewiesen. Über eine gutachterliche Prüfung kann im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren entschieden werden.

Weiterhin wird vom Regierungspräsidium Stuttgart für das Gebiet Leintalstraße auf mögliche Erschütterungen durch den unterirdischen Bahntunnel hingewiesen. Dieser ist in der Zwischenzeit in Betrieb genommen. Da bereits bestehende Bebauung im Planbereich über dem Tunnel vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen der Planungen zur Neubaustrecke berücksichtigt wurde.

4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG VON INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN

Durch den geplanten Autobahn-Neubau kann es zur Veränderung der Zuflüsse zu den Grundwasserkörpern auch im Bereich Hohenstadt kommen, die sich wiederum auf die Abgrenzung der Wasserschutzgebietszone auswirken könnten. Momentan sind die konkreten Folgen nicht ausreichend abschätzbar.

Artenschutzfachliche Untersuchungen sind v.a. für das Gebiet „Funkturmgelände“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu aktualisierten.

Es fehlen derzeit noch eine kommunale Biotopverbundplanung sowie eine kommunale Starkregenrisiko-Analyse.

Um genauere Daten zu möglichen Luft- und Lärmelastungen zu bekommen, wären zusätzliche Untersuchungen nötig. Dies betrifft insbesondere das Gebiet „Funkturmgelände“.

Bodendaten liegen für das Gebiet Hohenstadt „Länge“ (Geolog. Gutachten und Bodenverwertungsgutachten) vor. Zum Gebiet „Leintalstraße“ wurde eine Auskunft vom Amt für Bodenschutz (LRA GP) erteilt. Ansonsten liegen lediglich Daten aus der BK50 vor. Die genaueren Bewertungen der Reichsbodenschätzung können hiervon abweichen.

4.2 VORSCHLÄGE ZUM MONITORING

Nach § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Durchführung eines Bauleitplans entstehen, zu überwachen. Gegenstand der Überwachung ist die Prüfung, ob bei der Realisierung von Plänen erhebliche Umweltauswirkungen eintreten, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichts nicht vorhersehbar waren oder nicht ausreichend ermittelt werden konnten. Dies dient insbesondere dazu, diesen frühzeitig entgegensteuern zu können.

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Darstellung sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

5. Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans passt die bisherigen Festlegungen an geänderte Rahmenbedingungen und Entwicklungswünsche der Gemeinde Hohenstadt an.

Die Umwidmung des Sondergebiets am Funkturm in Hohenstadt in eine Gewerbliche Baufläche erscheint aus Sicht des Umweltschutzes vor allem hinsichtlich des Themas Lärm problematisch.

Das Gebiet „Leintalstraße“ ist bereits stark überprägt und weist keine gravierenden Konflikte aus Umweltsicht auf. Landwirtschaftliche Belange müssen jedoch berücksichtigt werden.

Eine größere Fläche neu in Anspruch nehmen wird das Gebiet „Länge“. Hier gibt es zwar einige Konfliktpunkte, sie sind nach aktueller Einschätzung jedoch ebenfalls lösbar.

Die Herausnahme der Gebiete „Röße“ und „Wiesensteiger Weg“ bedeutet, dass sie auch zukünftig als landwirtschaftlichen Flächen nutzbar bleiben. Die insgesamt verringerte Flächeninanspruchnahme stellt daher eine Verbesserung aus Umweltsicht dar.

Auch wenn der Flächenverbrauch von Freiflächen der 2. Änderung geringer ausfällt als beim derzeitigen Stand, ist er grundsätzlich mit Eingriffen in Böden durch Versiegelung und Entwertung von Habitaten, klimaaktiven Flächen, dem Wasserhaushalt und Änderungen des Landschaftsbilds verbunden. Entsprechende erhebliche Beeinträchtigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu vermindern und auszugleichen.

Durch den Flächentausch, die Auswahl vorbelasteter Flächen, die Reduzierung auf wenige und kleinflächige Gebiete erscheinen die geplanten Änderungen jedoch maßvoll und vertretbar.

6. Literatur-/ Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 1. Januar 2025

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW (LBodSchAG), Fassung vom 14.12.2004, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2020

DWA-Regelwerk/BWK-Regelwerk: Arbeitsblatt DWG-A 102/BWK-A 3-2 Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Teil 4

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 3. überarbeitete Auflage April 2024

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestaltungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://webgis.region-stuttgart.org/portal/apps/storymaps/stories/6a5273a36b6a46c9861804b7670ecce7> Verband Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland

7. Anhang: Gebietssteckbriefe

LEINTALSTRASSE

Allgemeines

Flurstücke	Änderung: 387, 387/1, 390
Flächengröße	Ca. 3.700 m ²
Geplante Ausweisung	Dörfliches Wohngebiet
	
Aktuelle Nutzung	Grünland, Hofstelle, Pferdekoppel, Straße
Topografie	Gelände fällt leicht in Richtung Südosten ab

Bestehende Vorgaben

Schutzausweisungen nach NatSchG BW bzw. BNatSchG	angrenzend § 33 Biotop „Hecke am östlichen Ortsrand von Hohenstadt“
Zielvorgaben Regionalplan	Sonstige Flächen Geplante Bahnstrecke (unterirdisch)
Darstellung FNP aktuell	Fläche für Landwirtschaft
Biotoptverbund	Keine Belegung
Sonstiges	Auf einem Streifen entlang der Drackensteiner Straße wurde im Zuge der Einbeziehungssatzung „Leintal“ eine Fläche zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sowie ein Pflanzgebot für 5 Hochstamm-Obstbäume.

Landschaftsbild und Erholung, Bevölkerung und Kultur

Landschaftsbild	Ortstypische durchgrünte Siedlungsfläche mit Restflächen von Streuobstwiesen und eingestreuter landwirtschaftlicher Nutzung ohne besondere
-----------------	--

	Fernwirkung. Für das Landschaftsbild ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung.
Erholungswert	Eine Anbindung an das Wegenetz besteht in östlicher Richtung, ansonsten keine erholungswirksame Infrastruktur vorhanden.
Mensch, Landwirtschaft	Verkehrslärm beeinflusst Teile des Plangebiets gering. Keine Zuordnung in Flurbilanz 2022
Denkmäler/Kulturgüter	In offiziellen Karten keine verzeichnet.

Naturhaushalt

Biototypen	Diverse Biototypen der dörflichen Siedlungs-, Hof-, und Gebäudeflächen, u.a. 60.10, 60.20, 60.50, 60.60 aber auch 33.41, 33.52, 33.70 sowie verschiedene Gehölzstrukturen u.a. 44.30, 45.30.
Artenschutz	Lt. Verbreitungskarte der LUBW befindet sich das Gebiet am Rand potenzieller Vorkommengebiete für Zauneidechsen. Eine Überprüfung fand keine Exemplare im Planbereich. Evtl. Nahrungs- und Bruthabitate wenig störungsempfindlicher Vogelarten, Potenziell Nahrungshabitat für Fledermausarten.
Boden	Unversiegelte Flächen mit Wertstufe gering (1,3) ca. 650 m ² , ansonsten beeinträchtigte Flächen Wertstufe 1 (rd. 3.000) und stark beeinträchtigte Flächen.
Grundwasser	Flächen liegen im WSG Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets Krähensteigquelle - Bad Ditzenbach/Gosbach Hydrogeol. Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies), Grundwasserleiter. Unversiegelte Flächen besitzen eine hohe Funktionserfüllung für die Grundwasserneubildung.
Oberflächengewässer	Keine Oberflächengewässer im Planbereich vorhanden.
Klima	Gartenstadtklimatop mit geringer klimarelevanter Funktion

Geplante Ausweisung/Entwicklungsabsichten

Erweiterungs- und Neubauvorhaben zwischen bestehender Bebauung liegen z.T. im Außenbereich und sind daher planungsrechtlich abzusichern.

Einschätzung Konfliktpotenzial

Abgesehen von möglichen Auswirkungen landwirtschaftlicher Emissionen und Verkehrslärm weist die Fläche ein geringes Konfliktpotenzial auf. Eine Gefährdung des Grundwassers kann durch entsprechende Regelungen vermieden werden.

Einschätzung Eignung

Gebiet ist für weitere Bebauung geeignet.

Maßnahmenempfehlung

Schutz des Grundwassers und Rückhaltung von Regenwasser, Minimierung und Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden. Bepflanzungen als Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft und Abschirmung zur Drackensteiner Straße.

FUNKTURMGELÄNDE

Allgemeines

Flurstücke	680, 647 anteilig
Flächengröße	Ca. 9.300 m ²
Geplante Ausweisung	Umnutzung Sonderbauflächen in Gewerbliche Bauflächen
Aktuelle Nutzung	Gebäude, Nebenanlagen, Lagerflächen, Zuwegungen, Grünflächen mit Baumbestand
Topografie	Gelände flach geneigt Richtung Westen

Bestehende Vorgaben

Schutzausweisungen nach NatSchG BW bzw. BNatSchG	§ 33 Biotop 'Feldgehölz im Gewann Ried NO Hohenstadt' angrenzend
Zielvorgaben Regionalplan	Regionaler Grünzug Sonstige Flächen
Darstellung FNP aktuell	Sonderbaufläche Bund
Biotopverbund	Keine Belegung der Fläche

Landschaftsbild und Erholung, Bevölkerung und Kultur

Landschaftsbild	Derzeit stark überprägtes Gebiet, jedoch zur freien Landschaft hin durch Gehölzstrukturen mehr oder weniger abgeschirmt. Funkmast weithin sichtbare Beeinträchtigung.
Erholungswert	Flächen stehen für die öffentliche Erholung nicht zur Verfügung.
Mensch, Landwirtschaft	Derzeitige Nutzung ohne Immissionen. Keine Zuordnung in Flurbilanz 2022

Denkmäler/Kulturgüter	In offiziellen Karten keine verzeichnet.
-----------------------	--

Naturhaushalt

Biototypen	Neben Biototypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen (60.10, 60.20, 60.40) weist das Gebiet extensives, teils verbrachtes Grünland unterschiedlicher Zusammensetzung auf sowie zahlreiche Gehölzstrukturen wie ein Feldgehölz, Hecken, Gebüsche, Einzelbäume, Ziergehölze und Koniferen.
Artenschutz	<p>Hohe Eignung für gebüschenbrütende Vogelarten, weitere Gilden (Saumbrüter, ggf. Höhlen- und Gebäudebrüter) zu erwarten.</p> <p>Lt. Verbreitungskarte der LUBW befindet sich das Gebiet am Rand potenzieller Vorkommensgebiete für Zauneidechsen. Einige Strukturen und Teilflächen kommen evtl. als Habitat in Frage.</p> <p>Potenziell Habitate für div. Fledermausarten.</p> <p>Hecken mit Beeren und Hasel potenziell Lebensraum von Haselmaus.</p> <p>Mögliche Habitate für Nachtfalter in Saumstrukturen, lt. Verbreitungskarte Span. Flagge im TK-Quadrat nachgewiesen bis 2012.</p>
Boden	Böden sind dem Innenbereich zugeordnet, unversiegelte Flächen haben damit Wertstufe gering (1). Altlastenverdachtsfläche.
Grundwasser	<p>Flächen liegen im WSG Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets Krähensteigquelle - Bad Ditzenbach/Gosbach</p> <p>Hydrogeol. Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies), Grundwasserleiter. Unversiegelte Flächen besitzen eine mittlere-hohe Funktionserfüllung für die Grundwasserneubildung.</p>
Oberflächengewässer	Keine Oberflächengewässer im Planbereich vorhanden.
Klima	Gartenstadtklimatop, keine besondere klimarelevante Funktion.

Geplante Ausweisung/Entwicklungsabsichten

Umnutzung der Fläche um auf weitere Außenbereichsflächen für Gewerbe verzichten zu können.

Einschätzung Konfliktpotenzial

Für das Schutzgut Arten kann ohne weitere Untersuchungen keine verbindliche Aussage getroffen werden. Momentan scheinen diese Konflikte bewältigbar. Mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in das Grundwasser. Hohes Konfliktpotenzial bezüglich Geräuschemissionen auf benachbartes Wohngebiet. Geringes Konfliktpotenzial der übrigen Schutzgüter.

Einschätzung Eignung

Eine gewerbliche Nachnutzung erscheint sinnvoll. Jedoch muss eine Einigung bezüglich dem Regionalen Grünzug erreicht und artenschutzfachliche Aspekte gelöst werden. Ob die immissionsrechtlichen Konflikte lösbar sind, kann aktuell noch nicht beantwortet werden.

Maßnahmenempfehlung

Der Erhalt der Gehölzstrukturen und die Schaffung einer randlichen Eingrünung Richtung Süden minimiert sowohl Konflikte mit dem Artenschutz als auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Durch ihre Exposition eignet sich die südliche Grenze gut für eine Entwicklung artenreicher Säume in Fortsetzung der bestehenden Strukturen.

LÄNGE

Allgemeines

Flurstücke	313-320
Flächengröße	Ca. 20.000 m ²
Geplante Ausweisung	Wohnbauflächen und Mischbaufläche (FlSt 320)
	
Aktuelle Nutzung	Grünlandnutzung, FlSt 317 mit Obstbäumen, FlSt 315 Gerätehalle/Scheune
Topografie	Gelände fällt leicht in Richtung Osten

Bestehende Vorgaben

Schutzausweisungen nach NatSchG BW bzw. BNatSchG	Wasserschutzgebiet Krähensteigquelle - Bad Ditzenbach/Gosbach Zone III und IIIa
Zielvorgaben Regionalplan	Flächen für Landwirtschaft Sonstige Flächen Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
Darstellung FNP aktuell	Fläche für Landwirtschaft
Biotoptverbund	Keine Ausweisung

Landschaftsbild und Erholung, Bevölkerung und Kultur

Landschaftsbild	Zwischen Höfen und Ortsrand gelegene Wiesen z.T. mit typischer Streuobstwiese, welche gestalterisch schönen Übergang zum Siedlungsrand bildet. Geringe Überformung durch Erschließung und bauliche Anlagen. Mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut.
-----------------	--

Erholungswert	Ortsnahe Gebiete, durch landwirtschaftliche Wege erschlossen. Geräuschkulisse BAB 8 vernehmbar. Mittlere Bedeutung für das Schutzgut.
Mensch, Landwirtschaft	Vorbehaltsflur II, Geruchsemissionen durch benachbarte Hofstellen nicht auszuschließen, Vorbelastung durch Lärmmissionen der Kreisstraße
Denkmäler/Kulturgüter	Als Naturdenkmale geschützte Linden und Ulme angrenzend an südlichen Gebietsrand.

Naturhaushalt

Biototypen	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 45.40 Streuobstbestand 60.10/60.23 Landwirtschaftliches Gebäude 60.21 Versiegelte Straße
Artenschutz	Im Plangebiet Vorkommen von Vogelarten der Streuobstwiesen/des Halbffenlandes, im Umfeld Arten des Offenlands (Feldlerche) in Voruntersuchung bestätigt. Potenzielles Jagdrevier von Fledermausarten.
Boden	Von Scheune und zugehöriger Hoffläche abgesehen überwiegend unversiegelte Flächen. Böden im Plangebiet haben lt. vorliegendem Bodenverwertungskonzept mittlere Bodenfruchtbarkeit (1,3), geringe Funktionserfüllung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (1) und hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung als Filter und Puffer für Schadstoffe (2,3). Wert für Funktion Sonderstandort für naturnahe Vegetation mittel bis hoch (BWU 03/21). Durchschnittswert 1,5.
Grundwasser	Wasserschutzgebiet Todtsburgquelle/Brunnen V-VIII – Mühlhausen Zone III und IIIA Hydrogeol. Einheit Oberjura (Schwäbische Fazies), Grundwasserleiter. Flächen besitzen eine hohe Funktionserfüllung für die Grundwasserneubildung.
Oberflächengewässer	Dürrenberggraben verläuft entlang südlichem Weg
Klima	Freilandklimatop mit Kaltluftbildung und Verkehrsbelastung (Luft- und Lärmbelastung) durch Laichinger Straße. Geringe klimarelevante Funktion.

Geplante Ausweisung/Entwicklungsabsichten

Die Fläche soll für Wohnbebauung genutzt werden.

Einschätzung Konfliktpotenzial

Es sind Konflikte mit geschützten Vogelarten absehbar. Das Landschaftsbild besitzt gegenüber einer Bebauung eine hohe Empfindlichkeit. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser ist partiell hoch.

Einschätzung Eignung

Das Gebiet ist grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Es sind Konflikte mit dem Artenschutz zu lösen.

Maßnahmenempfehlung

Rechtzeitige Umsetzung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung Artenschutz. Hohe Durchgrünung des Gebiets anstreben. Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft im Slüden und Westen vorsehen. Schutz des Grundwassers und Rückhaltung von Regenwasser, Minimierung und Ausgleich der Auswirkungen auf den Boden.