



# **GEMEINDE HOHENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN** **Leintalstraße**

### **UMWELTBERICHT**

zum Bebauungsplan und den  
örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf | 16.12.2025**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELSETZUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1.	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS .....	4
1.2.	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....	6
<b>2.</b>	<b>LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1.	LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG .....	9
2.2.	NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE.....	9
2.3.	UNTERSUCHUNGSRaum UND UNTERSUCHUNGSTIEFE .....	9
2.4.	SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND .....	9
2.5.	SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE .....	11
2.6.	SCHUTZGUT WASSER .....	12
2.7.	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT .....	13
2.8.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD .....	14
2.9.	SCHUTZGUT MENSCH .....	14
2.10.	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	15
2.11.	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES .....	15
<b>3.</b>	<b>ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen .....</b>	<b>16</b>
3.1.	ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	16
3.2.	GEPRÜFTE ALTERNATIVEN.....	16
<b>4.</b>	<b>VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
4.1.	AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	16
<b>5.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER..</b>	<b>17</b>
5.1.	SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT UND BIOTOPVERBUND.....	17
5.2.	SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE .....	18
5.3.	SCHUTZGUT WASSER .....	18
5.4.	SCHUTZGUT KLIMA, LUFT .....	19
5.5.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD .....	19
5.6.	SCHUTZGUT MENSCH .....	19
5.7.	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER .....	20
5.8.	ZUSAMMENFASSUNG VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMaßNAHMEN .....	20
<b>6.</b>	<b>AUSGLEICHSMaßNAHMEN .....</b>	<b>21</b>

6.1.	AUSGLEICH IM PLANGEBIET .....	21
6.2.	AUSGLEICH AUSSERHALB DES PLANGEBIETS.....	21
7.	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....</b>	<b>24</b>
7.1.	HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN .....	24
7.2.	MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ÜBERWACHUNG .....	24
8.	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>25</b>
9.	<b>LITERATUR-/ QUELLENANGABEN .....</b>	<b>26</b>

## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Bereich zwischen Merklinger Straße und Drackensteiner Straße entlang der Leintalstraße befand sich bis vor wenigen Jahren komplett im Außenbereich. Nachdem der Bereich aufgrund der baulichen Struktur und der örtlichen Gegebenheiten jedoch deutlich durch den angrenzenden (bebauten) Innenbereich geprägt war und in Hohenstadt Bedarf an Bauland bestand, hat die Gemeinde für dieses Gebiet bereits zwei Einbeziehungssatzungen aufgestellt.

Da nun im Planbereich erneut der Wunsch nach weiterer Bebauung an unterschiedlichen Stellen besteht, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den gesamten Bereich durch einen Bebauungsplan zu überplanen und sowohl die Flächen der Einbeziehungssatzungen als auch bislang noch im Außenbereich liegende Flächen miteinzubeziehen.

Nachdem im Jahr 2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgenommen worden war, wurden auch Gespräche mit den Anwohnern hinsichtlich deren Wünsche nach einer weiteren Bebauung. Dabei hat sich herausgestellt, dass der im Nordosten ansässige landwirtschaftliche Betrieb seine Entwicklung auf der Grundlage des § 35 BauGB vornehmen kann. Und auch für die Bewohner im südlichen Planbereich haben sich die Randbedingungen dahingehend verändert, dass keine weiteren Bebauungswünsche bestehen, die nicht auch über die vorhandenen Einbeziehungssatzungen ermöglicht werden könnten. Daher wurde der nun vorliegende Entwurf in seinem Umfang deutlich reduziert.

Auch ist die im Zuge der vorgenannten Beteiligung bemängelte Ausgestaltung der Erschließungsfläche um eine Wendeanlage ergänzt worden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt, welcher entsprechend den Vorgaben und der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB erstellt wird. Er wird sodann gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und dient als Grundlage für die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

### 1.1. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

Das Plangebiet umfasst 0,37 ha und soll als „Dörfliches Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Diese Art der baulichen Nutzung kann neben dem Wohnen auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben dienen. Abzüglich der vorhanden befestigten Straßenfläche Leintalstraße verbleiben 3.500 m<sup>2</sup> Bruttonbauland. Die Bauflächen im Geltungsbereich umfassen etwa 3.300 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass die zukünftige Bebauung einen dörflichen Charakter erhält und sich damit ausreichend in den bebauten Bereich einfügt. Aufgrund der reduzierten Bauflächen wird der Orientierungswert der BauNVO für dörfliche Wohngebiete von 0,45 gewählt.

Es sind weiterhin nur Einzelhäuser zulässig, die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 begrenzt. Als Dachneigung werden mindestens 20° festgelegt, eine Dachform wird nicht vorgeschrieben. Da die überbaubare Fläche in Teilen durch großzügig festgelegte Baugrenzen definiert ist, wird die Länge der Hauptgebäude auf 20 m begrenzt, so dass sich die Dimensionen der künftigen Baukörper in den Bestand einfügen. Zur Erschließung wird die bereits bestehende Leintalstraße in ihrem Bestand festgesetzt. Ergänzend wird am nördlichen Abschluss eine Wendeanlage vorgesehen, so dass sowohl Müllfahrzeuge als auch andere Fahrzeuge eine Wendemöglichkeit vorfinden.

Als grünordnerische Maßnahmen werden drei Bäume im südlichen Baufeld und die Sicherung einer Hecke am südlichen Rand des nördlichen Baufelds festgesetzt.



Abb 1. Ausschnitt Entwurf Zeichnerischer Teil Bebauungsplan, Stand 16.12.2025, Quelle: mquadrat

## 1.2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

### Übergeordnete Pläne und Programme

#### Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

Der Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Einschränkungen bezüglich der Freiraumstruktur gibt es nicht.

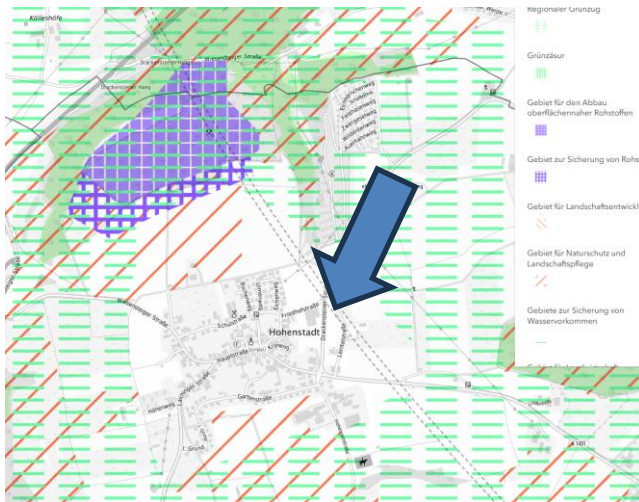


Abb 2. Ausschnitt aus Regionalplan, Thema Freiraumstruktur

Die Gemeinde Hohenstadt ist gemäß dem gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

#### Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

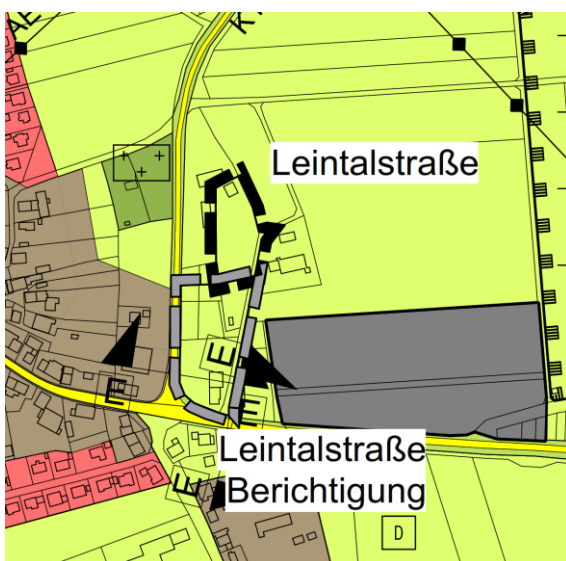


Abb 3. Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020

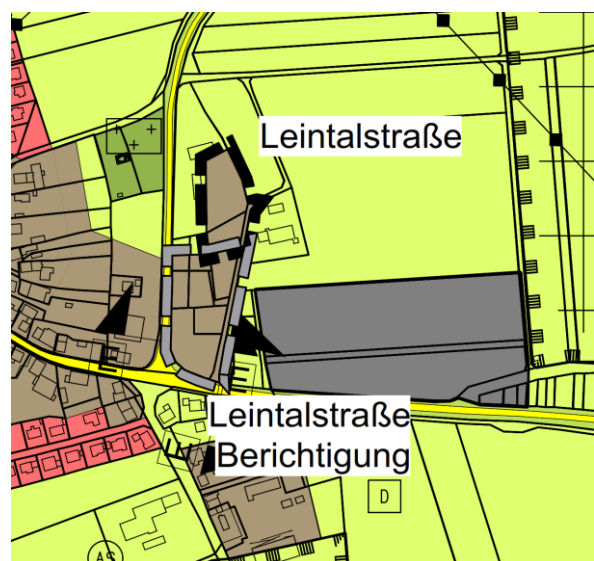


Abb 4. Geplante 2. Änderung des FNP, Vorentwurfsstand im Dezember 2025

Der Flächennutzungsplan Fortschreibung 2020 des GVV Oberes Filstal stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Der Flächennutzungsplan wird in einem getrennt geführten Verfahren geändert.

### Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

Weder im Gebiet selbst noch in dessen direktem Umfeld sind geschützte Biotop verzeichnet.



Abb 5. Biotop und Schutzgebiete, Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich außerhalb des Planbereichs das nach § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Hecke am östlichen Ortsrand von Hohenstadt“ (Biotop-Nr. 174241171317 – Feldhecke/Feldgehölz).

### Biotopverbund

Das Plangebiet enthält keine Flächen, die Biotopverbundfunktion besitzen.



Abb 6. Biotopverbund mittlerer und trockenr Standorte aus Quelle: LUBW Kartendienst, 11/2025

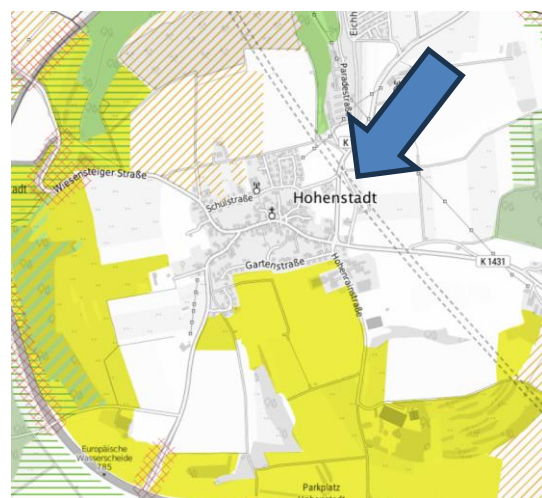


Abb 7. Biotopverbund aus Landschaftsrahmenplan Verband Region Stuttgart, 11/2025

### Bodenschutz und Landwirtschaft

Vorkommen von Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Das Gleiche gilt für Bodendenkmale.

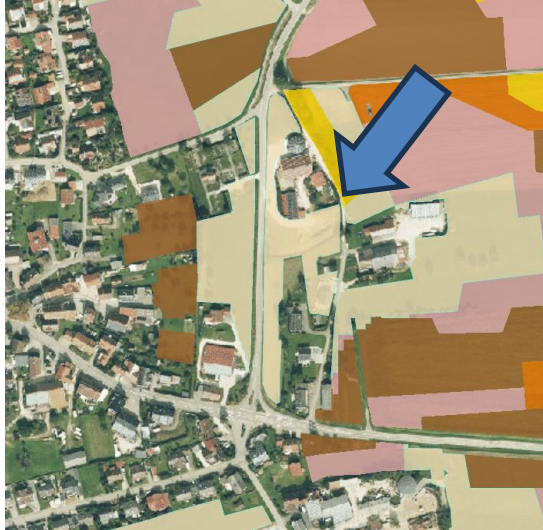


Abb 8. Bodenpotenzialkarte. Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd. Abruf 11/2025

In der Flurbilanzkarte sind die Flächen des Plangebiets nicht enthalten. Die Bodenpotenzialkarte stellt sie als Grenzpotenzial dar.

### Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzgebietszone III / IIIA der „Krähensteigquelle – Bad Ditzenbach / Gosbach“.

### Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

In der einschlägigen Karte sind im Plangebiet keine Potentialflächen nahe dem Plangebiet verzeichnet.

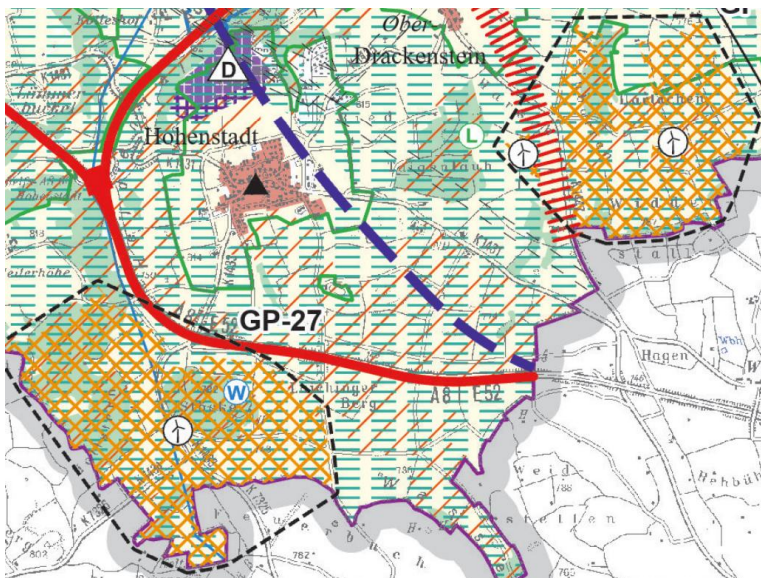


Abb 9. Ausschnitt Teilfortschreibung Regionalplan Stand Entwurf 04/2025

Windkraftvorrangflächen aus dem Entwurf (Stand April 2025) der Teilfortschreibung des Regionalplans befinden sich südlich (GP-27) in ca. 1,5 km Entfernung und östlich (GP-26) in ca. 6 km Entfernung.

Gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Anlagen zur Versorgung des Gebiets sind bislang nicht verfügbar.

## 2. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

### 2.1. LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Das Flurstück 387/1 ist ein Wiesengrundstück, das mit vereinzelt Gehölzen bestanden ist und zum Teil als Lagerfläche genutzt wird.

Auf dem Flurstück 387 findet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle auf der hobbymäßig Pferdehaltung betrieben wird. Die Flächen werden teils als Koppeln, teils als Hofstelle mit entsprechenden Gebäuden genutzt.

### 2.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE

Die Fläche in einer Höhenlage zwischen 809,4 und 806 m NN fällt leicht nach Süden und Osten ab. Hohenstadt befindet sich in der naturräumlichen Einheit des „Mittlere Kuppenalb“ in der Großlandschaft „Schwäbische Alb“. Die Freiflächen der 1.164 ha großen Gemeinde werden lt. Statistischem Landesamt (2020) zu etwa 65 % landwirtschaftlich genutzt, darunter etwa je zur Hälfte als Acker oder Dauergrünland. Der Waldanteil beträgt etwa 18 %.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre ein montaner Waldgersten-Buchenwald, örtlich Waldmeister-Buchenwald oder Seggen-Buchenwald der Albhochfläche.

### 2.3. UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE

Bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums werden je nach Erfordernis Vorhabensort, Wirkraum und Kompensationsraum berücksichtigt.

Einige Einflüsse z.B. auf bestimmte Bodenfunktionen beschränken sich lediglich auf den Vorhabensort (Geltungsbereich), während z.B. bei den (Teil-) Schutzgütern Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, Arten, Biotope und biologische Vielfalt die landschaftsökologischen und gestalterischen Bezüge zwischen Plangebiet und Umgebung mitberücksichtigt werden müssen.

Sollte Bedarf an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen entstehen, muss bei der Suche nach geeigneten Maßnahmen der Untersuchungsraum ggf. bis auf die Grenzen des Naturraums ausgeweitet werden.

### 2.4. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT, BIOTOPVERBUND

Das Plangebiet wies zum Zeitpunkt der Aufnahme auf kleiner Fläche verschiedenste Biotoptypen auf. Darunter befinden sich jedoch keine naturschutzfachlich besonders hochwertigen Biotoptypen.



Abb 10. Plangebiet mit Eintrag vorhandener Biotoptypen Stand 2022. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 01/2025

Die Artenschutz-Voruntersuchung erhob diverse potenzielle Habitate im erweiterten Untersuchungsbe-  
reich. Aufgrund der absehbaren Bedeutung für einige Vogelarten wurde sie durch eine Brutvogelkartie-  
rung ergänzt. Für den aktuellen Geltungsbereich ergaben sich daraus keine Konflikte, da das Plangebiet  
lediglich als Nahrungshabitat genutzt wird. Auch andere untersuchte Arten sind von der Planung nicht  
betroffen – sie haben ihre Habitate in den Kontaktlebensräumen.

Artengruppe/ Arten	Habitate vorhanden	Betroffenheit durch die Baumaßnahme	Einschätzung und ggf. Empfehlung
Vögel	(x)	-	Keine Brutplätze für Höhlenbrüter betroffen, kein essentielles Nahrungshabitat
Fledermäuse	(x)	-	Kein Quartierpotenzial im Geltungsbereich, kein essentielles Nahrungshabitat
Haselmaus	-	-	keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich, keine weiteren Untersuchungen erforderlich
Reptilien	-	-	Habitate im Geltungsbereich ungeeignet
Amphibien	-	-	Habitate ungeeignet, keine weiteren Untersuchungen erforderlich
Tagfalter	-	-	keine Wirtspflanzen vorhanden, keine weiteren Untersuchungen erforderlich
Nachtfalter	-	-	
Holzkäfer	-	-	aktuell keine Verdachtsbäume mit Habitateignung im Vorhabensgebiet vorhanden
Pflanzen nach Anhang IV	(x)	-	die Dicke Trespe ( <i>Bromus grossus</i> ) gehört zur Ackerbegleitflora und kann im Grünlandbereich ausgeschlossen werden

X = trifft zu  
 (x)= eingeschränkt  
 ? = möglich  
 - = keine Betroffenheit

Abb 11. Zusammenfassung der Habitateignung aus der Artenschutzuntersuchung in tabellarischer Form

Die Biodiversität wird als mittel eingeschätzt. Für den Biotopverbund bedeutsame Elemente kommen im Plangebiet nicht vor.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch die bestehende Umgebungsnutzung bereits einer gewissen Störungsintensität v.a. durch Straßenverkehr und landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt.

Das Plangebiet ist empfindlich gegenüber dem Verlust von Habitat- und Biotopstrukturen, die kleinräumig nebeneinander vorkommen und von wenig störungsempfindlichen Arten genutzt werden.

### Bewertung

Die Biotoptypen der Fläche selbst sowie das vorkommende Artenspektrum dort sind von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

## 2.5. SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE

### Boden

Das Untersuchungsgebiet ist in der Kartendarstellung der LGBR Freiburg dem Siedlungsbereich zugeordnet und besitzt keine Einordnung. Berücksichtigt man die Umgebungsflächen stehen natürlicherweise vermutlich Braune Rendzina, Rendzina und Braunerde-Rendzina aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Karbonatgestein, daneben Terra fusca-Rendzina, Terra fusca und Braunerde-Terra fusca aus geringmächtigem Verwitterungston an. Im Zuge der Erhebungen zur Einbeziehungssatzung „Leintal“ aus dem Jahr 2014 wurden auch ALB Daten erhoben, welche einen Durchschnittswert von 1,3 ausweisen. Im Plangebiet kommen allerdings nur noch wenige Bereiche mit mutmaßlich natürlich anstehendem Boden vor. Vielfach wurden bereits Veränderungen durch

Abgrabungen- und Aufschüttungen (in Folge von Erschließung), Verdichtung und auch Überbauungen vorgenommen.

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, Vorkommen von Altlasten sind nicht bekannt.

### **Fläche**

Für das Vorhaben werden ca. 0,37 ha Fläche überplant, welche aktuell mehrere Nutzungen aufweist. Aufgrund ihrer Größe und Lage, sowie bereits vorhandenen Nutzungen sind die Möglichkeiten anderer Flächennutzungen begrenzt.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind durch die Anlage von Zufahrten, geschotterten Hofflächen und Verdichtungen durch Trittbelastung vorhanden. Vorhandene Nutzungen schränken die Verwendung der Flächen ein.

Generell sind Böden empfindlich gegen Versiegelung, Teilversiegelung und Beeinträchtigungen infolge von Bautätigkeit (Verdichtung, Aufschüttung, Abgrabungen). Das Schutzgut Fläche ist empfindlich gegenüber der Beschränkung zukünftig möglicher Nutzungen.

### **Bewertung**

Die Bewertung des Bodens ist überwiegend gering oder sehr gering. Die Flächennutzbarkeit ist mittel bis gering.

## **2.6. SCHUTZGUT WASSER**

### **Oberflächengewässer**

Im Planbereich oder dessen näherem Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer.

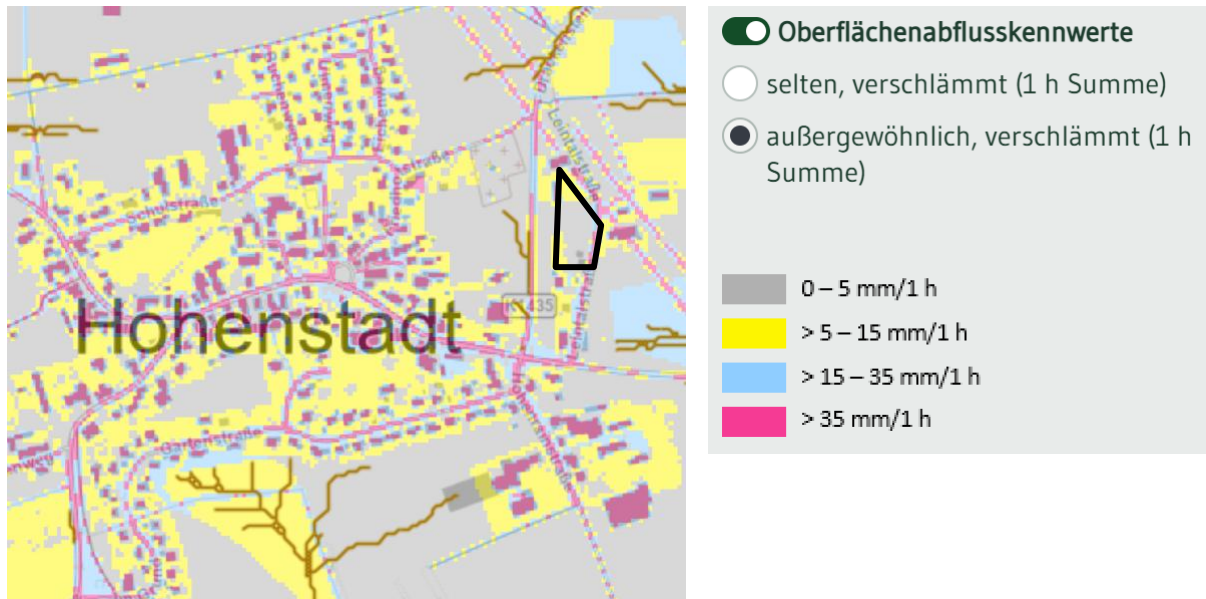
### **Grundwasser**

Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheit „Oberjura“ zugeordnet. Diese ist als Grundwasserleiter (GWL) klassifiziert. Durch die Lage im Wasserschutzgebiet kommt zudem der Durchlässigkeit der Deckschichten eine wichtige Funktion zu. Da weder eine bodenkundliche noch geotechnische Erkundung stattfand kann dazu keine verlässliche Einschätzung getroffen werden.

### **Starkregenrisiko**

Bei Starkregenereignissen drohen die üblichen Gefahren. Das kommunale Starkregenrisiko wird zurzeit erarbeitet. Bereits verfügbare Karten des LUBW und des Klimaatlas' des Verbands Region Stuttgart lassen keine erhöhte Gefährdung durch schnelle Fließgeschwindigkeiten oder hohe Überflutungstiefen erwarten. Oberflächenabflusskennwerte-Hinweiskarte. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

Es gibt demnach keine Hinweise, dass besondere Risiken für das Plangebiet bestehen.



Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

### Wasserbilanz

Bei einer mittleren jährlichen Niederschlagshöhe von 1.189 mm/m<sup>2</sup>/a und einer mittleren jährlichen Verdunstung von 428 mm/m<sup>2</sup>/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet mit 734 mm/m<sup>2</sup>/a. Der Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers im Wasserlandschaftshaushalt und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Da die Grundwasserneubildungsrate im Hydrologischen Atlas Deutschland mit 391 mm/a angegeben ist, sind Versickerung und Oberflächenabfluss bei naturbelassenen Böden etwa gleich groß.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Vorbelastungen in Bezug auf die Grundwasserneubildung sind in Form diverser (Teil-)Versiegelungen vorhanden.

Die höchste Empfindlichkeit besitzt die Grundwasserschutzfunktion aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet. Dies besteht insbesondere bei tieferen Bodeneingriffen durch Reduzierung schützender Deckschichten.

### Bewertung

Das Gebiet hat eine hohe Schutzfunktion für das Grundwasser. Für Oberflächengewässer hat das Vorhaben keine Bedeutung.

## 2.7. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als Gartenstadt- und Freiland-Klimatop mit Kaltluftbildung geführt. Bezüglich Planungshinweisen ist das Gebiet als Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingeordnet.

### Lufthygienische Schutz- und Regenerationsleistung

Gehölzstrukturen wie Waldgebiete und Feldgehölze sind bis zu einem gewissen Maß geeignet Staubpartikel zu binden und schädliche Emissionen zu filtern. Grünflächen tragen zur Luftbefeuchtung bei.

Das Plangebiet weist nur einen geringen Gehölzanteil auf, jedoch noch nennenswerten Anteil an Grünflächen.

#### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Nebenanlagen heizen sich schneller auf und beeinflussen das Kleinklima negativ.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Verlust von klimaaktiven Flächen ist mittel. Relief- und bewuchsabhängige mikroklimatische Strukturen sind sensibel gegenüber Vereinheitlichung.

#### **Bewertung**

Für das Schutzgut Klima/Luft hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

## **2.8. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bereits durch Bebauung und die Pferdehaltung geprägt. Vom Charakter entspricht das Gebiet einem „durchgrüntem Wohngebiet“ von mäßiger Nutzungs- und Artenvielfalt, mittlerer Naturnähe und wenigen Elementen mit landschaftstypischem oder prägendem Charakter.

#### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Es liegt bereits eine deutliche Überformung der Flächen vor. Die Empfindlichkeit der Fläche ist gering und besteht hauptsächlich in der möglichen optischen Verschlechterung der Ortseingangssituation beim Blick auf das Plangebiet aus Richtung der Drackensteiner Straße.

#### **Bewertung**

Die Bedeutung für das Schutzgut ist mittel.

## **2.9. SCHUTZGUT MENSCH**

Für das Schutzgut Mensch sind die Erholungsfunktion, ein gesundes Wohn- bzw. Arbeitsumfeld sowie die Eignung als landwirtschaftliche Produktionsfläche von Bedeutung.

#### **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Planfläche ist für Erholung nicht zugänglich. Bestehende Wegebeziehungen bleiben erhalten.

#### **Lärm- und Luftschadstoffemissionen**

Das Gebiet weist eine gewisse Vorbelastung bezüglich Verkehrslärms auf, welche durch die südlich in ca. 1,3 km Entfernung verlaufende Autobahn verursacht wird. Perspektivisch wird diese durch die veränderte Trassenführung entfallen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde zudem auf mögliche Lärmeinwirkungen ausgehend von der Drackensteiner Straße hingewiesen. Mit der Verkleinerung des Plangebiets und Orientierung zur Leintalstraße rückt die mögliche Bebauung nun von der Kreisstraße ab.

Bezogen darauf wurde unter bestimmten Voraussetzungen eine grobe Abschätzung zur Lärmsituation vorgenommen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die im Planbereich voraussichtlich auftretenden Lärmeinwirkungen unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV mit tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A)) zurückbleiben.

Da somit davon auszugehen ist, dass im Planbereich insbesondere die Nachtwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, kann die angestrebte Nutzung im Gebiet umgesetzt werden.

### **Landwirtschaft**

Die Fläche wird z.T. landwirtschaftlich zur Pferdehaltung genutzt. Rechtlich handelt es sich bei dem Betrieb jedoch nicht um einen Landwirtschaftsbetrieb mit entsprechender Privilegierung.

### **Vorbelastungen und Empfindlichkeit**

Es besteht bereits eine Grundbelastung mit Verkehrslärm und erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung können Lärm, aber auch Geruchs- und Staubemissionen verbunden sein.

Muss aufgrund einer Überbauung auf bestehende Koppelflächen verzichtet werden, vergrößert sich ggf. die Konkurrenz um alternativ nutzbare Flächen.

### **Bewertung**

Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Gebiet keine Bedeutung. Die Bedeutung der Fläche für die menschliche Gesundheit ist mittel, gleiches gilt für die landwirtschaftliche Nutzung.

## **2.10. KULTUR- UND SACHGÜTER**

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

## **2.11. WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima
- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Funktionsträger im Wasserkreislauf
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen, sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Insgesamt sind durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die genannten Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen Veränderungen zu erwarten.

### 3. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSALTERNATIVEN

#### 3.1. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Generell ist eine Prognose für die Zukunft mit vielen Unsicherheiten verbunden. Am wahrscheinlichsten ist es, dass das Gebiet weiterhin wie bislang genutzt würde. Der derzeitige Umweltstandard bliebe - in Abhängigkeit von der allgemeinen Entwicklung der Umweltbedingungen – im aktuellen Zustand erhalten.

#### 3.2. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, weil die Eigentümer der Flächen diese baulich (weiter-) entwickeln möchten. Eine Alternativenprüfung ist daher nicht zweckdienlich.

### 4. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG

#### 4.1. AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Welche Intensität die zu erwartenden Beeinträchtigungen besitzen, hängt von der Empfindlichkeit des betroffenen Gebiets und dem Umfang des Vorhabens ab. Nicht alle genannten Beeinträchtigungen müssen tatsächlich auftreten und sind auch dann nicht zwangsläufig als „erheblich“ z.B. im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 19 BNatSchG einzustufen. Die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans „Leintalstraße“ in Hohenstadt sind im Folgenden beschrieben:

Art der Beeinträchtigung	Konflikt mit Schutzgut
<b>Baubedingte Auswirkungen</b> Die baubedingten Beeinträchtigungen entstehen i. d. R. kurz- bis mittelfristig, als Folge der Bautätigkeit	
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.	AB, KL, LE, M
Durch Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen kann es auch außerhalb der Baufenster vorübergehend zur Zerstörung von Biotopen und zu Bodenverdichtung kommen.	B, W, AB, L
Abgrabungen oder Aufschüttungen im Rahmen der Erdarbeiten führen zum Verlust von Bodenstrukturen.	B, W, A

Es besteht ein Restrisiko für Boden und Grundwasser durch Verunreinigungen infolge des Betankens von Baufahrzeugen und Reinigens der Arbeitsmittel.	W, B
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b> Anlagebedingte Wirkungen sind langfristig und Folge der Anlage selbst. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha. Davon können knapp die Hälfte zusätzlich versiegelt werden.	
Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust auch von Grünlandflächen und geht mit der Versiegelung von Boden einher.	M, B, AB
Gleichzeitig bedeutet dies den Verlust klimatisch wirksamer Flächen, wodurch das Kleinklima verändert wird.	KL, M
Es kommt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, die Bebauung wird intensiviert.	M, L, E, AB
Das Versickerungs- und Verdunstungsverhalten ändert sich und Oberflächenabfluss nimmt zu.	W, KL
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b> Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen als Folge von Betrieb und Nutzung.	
Durch die Nutzung im Gebiet fallen zusätzliche Abwässer an. Die Wasserbilanz wird verändert.	W
Es entstehen mehr Störungen durch Lärm, Licht und Anwesenheit von Menschen, durch Verkehr und Betrieb	KL, AB, M

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, M = Mensch, E= Erholung, L = Landschaftsbild

## 5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Nach der Bestandserfassung und -bewertung stellt die schutzgutbezogene Konfliktanalyse die nächste wichtige Grundlage für die Entwicklung des Vermeidungs- und Kompensationskonzepts dar. Zunächst werden die beeinträchtigenden Wirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt. Daran schließt sich die Bewertung des Eingriffs an, wobei die Vorbelastungen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

### 5.1. SCHUTZGUT ARTEN UND BIOTOPE, BIODIVERSITÄT UND BIOTOPVERBUND

Die Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung von 45 % der Bruttofläche, was eine entsprechende Neuversiegelung bedeuten kann. Hauptsächlich gehen dabei überprägte Lebensräume für wenig störungsempfindliche Arten verloren. Der geringfügige Verlust eines nicht essentiellen Nahrungshabitates

wirkt sich nicht als einschränkend auf die Bestände der lokalen Populationen der Vögel und Fledermäuse im Gebiet aus.

Auch das nahe Umfeld kann während der Bauzeit entwertet werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung stellt keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG fest, sofern die benannten Vermeidungsmaßnahmen (Rodungszeitraum) eingehalten werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung**

- Einhaltung des Rodungszeitraums

#### **Eingriffsbewertung**

Werden die oben aufgeführten Maßnahmen umgesetzt kommt es zu geringen Beeinträchtigungen für den Artenschutz. Der Verlust der Biotopstrukturen durch mögliche Versiegelung ist jedoch erheblich. Für das Schutzgut entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff.

## **5.2. SCHUTZGUT BODEN, FLÄCHE**

### **Boden**

Bei der Umsetzung der zulässigen Möglichkeiten wird gewachsener, belebter Boden versiegelt und überformt. Die Bodenfunktionen können dadurch ihren Zweck nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen. Böden unter versiegelten Flächen verlieren ihre Funktion komplett.

### **Fläche**

Derzeit finden auf der Fläche unterschiedliche Nutzungen statt. Mit Errichtung weiterer Gebäude und zugehöriger Infrastruktur sind diese und andere Nutzungen der Fläche nicht mehr möglich. Die Degradierung ist dauerhaft. Das Plangebiet ist jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen für viele andere Nutzungen nur eingeschränkt geeignet, und die Möglichkeit die bestehenden Lücken innerhalb der Bebauung zu schließen besitzt entlastende Funktion für gänzlich unbelastete Flächen im Außenbereich.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung- und Minimierung**

- Die Aufnahme von Hinweisen zum Bodenschutz trägt zur Verminderung und Vermeidung von negativen Einflüssen auf das Schutzgut bei

#### **Eingriffsbewertung**

Auch bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist von einem Eingriff in das Schutzgut auszugehen, da umfangreich Boden neu versiegelt werden kann.

## **5.3. SCHUTZGUT WASSER**

Die Auswirkungen des Gebiets auf die klimatische Wasserbilanz sind mittel. Die Abwasserentsorgung kann über die vorhandene Infrastruktur erfolgen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und bleibt insofern dem Landschaftswasserhaushalt erhalten. Der Anteil der Verdunstungsleistung der Fläche nimmt jedoch ab. Der Beitrag des Gebiets zur Grundwasserneubildung ändert sich voraussichtlich geringfügig.

Die Bedeutung der Schutzfunktion der Deckschichten ist unklar. Vor tieferen Abgrabungen müssen die Verhältnisse durch geotechnische Untersuchungen abgeklärt werden.

Das Vorhaben ist gegenüber Starkregenereignissen im üblichen Maß empfindlich. Es kann prinzipiell zu gewissen Überflutungstiefen kommen und Wasser kann in tiefergelegene Gebäudeteile eindringen. Konkrete Auswirkungen können jedoch erst nach Vorliegen der kommunalen Starkregenrisiko-Erhebung benannt werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken

#### **Bewertung**

Durch die Versiegelung ergeben sich geringfügige Veränderungen hinsichtlich der Neubildung von Grundwasser und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Ein erheblicher Eingriff entsteht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Grundwassers nicht.

### **5.4. SCHUTZGUT KLIMA, LUFT**

Die Fähigkeit zur Kaltluftproduktion wird durch die Versiegelung eingeschränkt. Durch die geringe Gesamtfläche hat das Vorhaben kaum nennenswerte Effekte. Der Boden verliert seine Fähigkeit CO<sub>2</sub> zu speichern.

#### **Bewertung des Eingriffs**

Das Plangebiet hat aus klimatischer Sicht nur mittlere Bedeutung. Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten.

### **5.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD**

Für das Landschaftsbild gehen gering bedeutsame Strukturen verloren. Der vorhandene Ortsrand wird deutlicher durch Bebauung geprägt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

- Orientierung der Baugrenzen an der Leintalstraße
- Festsetzungen zur Kubatur und Dachneigung sichern ortsbildverträgliche Baukörper

#### **Bewertung des Eingriffs**

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit des vorhandenen Landschaftsbildes ist auch zukünftig nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung und somit von keinem Eingriff auszugehen.

### **5.6. SCHUTZGUT MENSCH**

#### **Erholung und Freizeit**

Da das Plangebiet für die Öffentlichkeit nicht zur Erholungsnutzung zur Verfügung steht, kommt dem Verlust der Flächen in dieser Hinsicht keine Bedeutung zu. Die bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen bleiben erhalten.

#### **Lärm und Luftschadstoffe**

Da im Planbereich auch die Nachtwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, entstehen keine Beeinträchtigungen durch Umsetzung möglicher Vorhaben. Eine nennenswerte Zunahme von Luftschadstoffen wird nicht erwartet.

### Landwirtschaft

Um den Betrieb einer benachbarten Hofstelle nicht einzuschränken, wird auf die Zulassung von Wohnbebauung im mittleren Teil des Plangebiets verzichtet. Zwei Flächen werden im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen extensiviert. Landwirtschaftliche Belange sind insofern in geringem Maße betroffen.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Abrücken der potenziellen Bebauung von der Drackensteiner Straße
- Keine Zulässigkeit für Wohnbebauung nahe bestehender Hofstelle

### Bewertung des Eingriffs

Für das Schutzgut entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 5.7. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Da keine Objekte in diesem Sinne vorhanden sind, gibt es keine zu betrachtenden Auswirkungen.

## 5.8. ÜBERSICHT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden und gemindert werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Typ	Inhalt der Maßnahme	Wesentliche Wirkung auf Schutzgut
VM/MM	Hinweis auf Regelungen zum schonenden Umgang mit Boden.	B
MM	Einhaltung des Rodungszeitraums zur Vermeidung von Störungen v.a. der Avifauna	AB
MM	Die Lage der Gebäude auf den Grundstücken wird durch Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) geregelt. Dies vermeidet Konflikte mit Lärmemissionen und auf das Landschaftsbild	B, W
MM	Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken	W, KL

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, M = Mensch, E = Erholung, L = Landschaftsbild; Abkürzungen Maßnahmentyp: VM = Vermeidungsmaßnahme, MM = Minimierungsmaßnahme

## 6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Verursacher von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zur Minimierung der nachteiligen Folgen verpflichtet. Verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Ausgleich nach dem BNatSchG ist erreicht, wenn nach Beendigung des Eingriffs alle erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter ausgeglichen werden können und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Die Analyse der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergab einen Eingriff sowohl beim Schutzgut Boden als auch Schutzgut Biotope. Beide Eingriffe fallen aufgrund der vorbelasteten Ausgangssituation eher gering aus. Die nachfolgenden Maßnahmen dienen vor allem dem Ausgleich dieser Beeinträchtigungen.

### 6.1. AUSGLEICH IM PLANGEBIET

Um einen Ausgleich möglichst nahe dem Eingriffsort zu erzeugen, wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzgebot für 3 hochstämmige heimische Laubbäume oder Streuobstbäume
- Pflanzbindung einer freiwachsenden Laubhecke

Durch die Begrünungsmaßnahmen, wird ein Teil-Ausgleich für die Beeinträchtigungen erreicht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen müssen außerhalb des Plangebiets erfolgen.

### 6.2. AUSGLEICH AUSSERHALB DES PLANGEBIETS

Außerhalb des Geltungsbereichs werden weitere Maßnahmen festgelegt, die z.T. bereits im Jahr 2024 im Vorgriff umgesetzt wurden.

#### Maßnahmen auf FSt. 387

- Maßnahme 1a-c: Erhalt und Pflege von 3 hochstämmigen Hainbuchen, bei Verlust gleichwertiger Ersatz.
- Maßnahme 2a und 2b: Erhalt und Pflege freiwachsender Hainbuchenhecke. Abgängige Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Kein regelmäßiger Formschnitt. Rückschnitt sowie gelegentliches Auf-den-Stock setzen ist zulässig.
- Maßnahme 3: Erhalt der Strauchpflanzung und Pflege als freiwachsendes Gebüsch. Abgängige Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode durch heimische Sträucher zu ersetzen.
- Maßnahme 4: Erhalt und Pflege hochstämmiger Winterlinde, gleichwertige Nachpflanzung bei Verlust.



Abb 2. Ausgleich auf Flurstück 387 außerhalb Geltungsbereich BPlan (gestrichelte Umrandung)

Die beschriebenen Gehölzpflanzungen gleichen den Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope teilweise aus, insbesondere bieten sie beliebte Aufenthaltsorte für Haussperlinge und weitere im Gebiet vorkommende Vogelarten und Kleintiere. Zudem trägt die Begrünung zur Einbindung der Anlage in ein ländlich geprägtes Ortsbild ein und wirkt sich positiv auf das Kleinklima auf.

### Maßnahme auf Flurstück 703

Das bislang als Pferdekoppel intensiv genutzte Flurstück 703 wird im östlichen Teil auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> aus der Weidenutzung genommen und zukünftig extensiv als Mähwiese gepflegt. Hierzu wird die Mahdhäufigkeit auf max. 2 Schnitte pro Jahr reduziert. Der erste Schnitt soll frühestens Anfang Juni erfolgen und das Mähgut von der Fläche jeweils entfernt werden. Die Düngung wird ebenfalls reduziert: die ersten 5 Jahre ist darauf komplett zu verzichten. Danach ist eine gelegentliche Erhaltungsdüngung mit Festmist zulässig oder ein Mulchen im Spätherbst. Die Maßnahme trägt zu einer Erhöhung der Artenvielfalt bei und verbessert die Bodenfunktionen, insbesondere das Wasseraufnahme- und Rückhaltevermögen.



Abb 3. Extensivierungsfläche auf Flurstück 703. Quelle: geoportal.bw (2017)

#### Maßnahme auf Flurstück 1111 (Gemarkung Laichingen-Feldstetten)

Zur Erhöhung der Vielfalt wurden in Verlängerung der bestehenden Hecke im Herbst 2025 4 hochstämmige Obstbäume gepflanzt (je 1 Walnuss, Zwetschge, Pflaume, Apfel). Diese sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch heimische Laubgehölze oder hochstämmige Streuobstbäume zu ersetzen.



Abb 4. Standort Obstbäume auf Flurstück 1111. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

Die Maßnahmen auf Flurstück 387, 703 und 1111 wurden durch einen Privateigentümer erbracht. Zur dauerhaften Sicherung wird hierüber ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen.

### Maßnahme auf Flurstück 925

Um zusätzlich den Eingriff in das Schutzgut Boden auszugleichen, wird als schutzgut-übergreifende Maßnahme eine Teilfläche des gemeindeeigenen Flurstücks 925 extensiviert, um darauf artenreicheres Grünland zu entwickeln.



Abb 5. Flurstück 925, Teilfläche für Extensivierung. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 11/2025

Die Gesamtheit der zuvor beschriebenen Maßnahmen ist geeignet, die erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope auszugleichen, indem Bodenverdichtungen zurück gehen, durch Gehölzstrukturen neue Habitate geschaffen werden, der Biotopwert und zugleich die Artenvielfalt durch Extensivierungen gesteigert werden und sich positive Nebeneffekt auf Schutzgüter wie Klima und Landschaftsbild ergeben.

Bei korrekter Umsetzung der Maßnahmen wird der Eingriff dadurch ausgeglichen.

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN UND MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

### 7.1. HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Bodenverhältnisse wurden nicht im Detail untersucht. Es wurde die genaueste verfügbare Datengrundlage (ALK/ALB) verwendet.

### 7.2. MASSNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ÜBERWACHUNG

Sofern nicht bereits vorhanden sind Gehölzpflanzungen spätestens im Herbst nach Umsetzung der jeweiligen Bauvorhaben vorzunehmen. Es liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde, die Umsetzung und

das Vorhandensein der Maßnahmen zu überwachen und ggf. weitere Maßnahmen zur Erreichung der Ziele zu veranlassen.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan „Leintalstraße“ soll auf den Zwischenflächen vorhandener Bebauung städtebaulich geordnetes Baurecht geschaffen werden. Die am nordöstlichen Ortsrand liegenden Flächen haben eine Größe von 0,37 ha. Mit dem vorliegenden Bericht wird dargelegt, wie die Umweltbelange des § 1 (6) 7 Bau GB berücksichtigt werden.

Während im nördlichen Teil ein größerer Bereich bereits stark überprägt und degradiert ist, geht im südlichen Teil auch eine höherwertige Wiesenfläche im Falle einer Überbauung dauerhaft verloren.

Tatsächlich mit Gebäuden überbaubar ist ein Flächenanteil von 0,45 des mit Nutzungsart „Dörfliches Wohngebiet“ belegten Geltungsbereichs. Gebäude dürfen hier innerhalb der dargestellten Baugrenzen errichtet werden. Neben dieser ca. 0,15 ha großen Fläche können zusätzlich rd. 0,075 ha mit Nebenanlagen in Form von Wegen und Plätzen zur Erschließung überbaut werden. Hinzu kommt die öffentliche Straßenfläche mit rd. 200 m<sup>2</sup>. Neuversiegelungen wirken sich auf alle Schutzgüter negativ aus.

Die restlichen Flächen sind nicht überbaubar und als Grünflächen zu erhalten oder zu gestalten. Zulässig ist auch die Weiternutzung als Pferdekoppel. Landwirtschaftliche Belange sind geringfügig betroffen, da für den Ausgleich Flächen extensiviert werden müssen und möglicherweise mit geringeren Wiesen- Erträgen gerechnet werden muss. Der Weiterbetrieb der östlich angrenzenden Hofstelle wird nicht eingeschränkt. Hierzu dient das Verbot der Wohnnutzung auf der gegenüberliegenden Fläche.

Vorhandene Grünstrukturen, die zur Aufwertung im Vorfeld gepflanzt wurden, werden durch Pflanzbindung oder vertragliche Regelungen gesichert. Zusätzliche Pflanzgebote, festgesetzt als Baum-Pflanzgebote, sorgen für einen gewissen Ausgleich und binden die Bebauung optisch ein.

Biotope und Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich betroffen, sofern Schutzmaßnahmen wie Rodungszeiträume eingehalten werden.

Die Fähigkeit Kaltluft zu bilden, geht auf den bebauten Flächen zwar verloren, die verbleibenden, angrenzenden Flächen genügen jedoch, um das Gebiet ausreichend mit Frischluft zu versorgen.

Nachteilige Auswirkungen für Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht absehbar, spezielle Schutzmaßnahmen daher nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bereits vorhandenen Leitungs- und Kanalnetze. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden werden durch planinterne Maßnahmen sowie durch bereits umgesetzte Pflanzmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken und zusätzlichen planexternen Extensivierungsmaßnahmen möglichst schutzgutbezogen ausgeglichen.

## 9. 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

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2025

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW, Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert 17.12.2020

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 Gestattungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24.02.2012, geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02. März 2023

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

Binder, Christoph / Krüger, Gerd / Rudner, Michael: Das Schutzgut „Fläche“ in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine neue Methode in Fachgutachten zu Straßenbauvorhaben. Aus: UVP-Report Nr. 35, Jg. 2021, Hrsg. UVP-Gesellschaft e.V.

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO), 12/ 2010

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

Mquadrat: Artenschutz-Untersuchung zum Bebauungsplan „Leintalstraße“ in Hohenstadt. Bad Boll, 29.01.2025

### Verwendete Internet-Seiten:

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

[Die Flurbilanz 2022 - Infodienst - LEL Schwäbisch Gmünd \(landwirtschaft-bw.de\)](#)

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

<https://www.region-stuttgart.org/geoinformation/> 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

<https://klimaatlas.region-stuttgart.org/LayerSelection> Starkregengefahrenkarten