

**BERICHT**

 Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2306310(3)	--	26.11.2024

**B-Plan "Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“,  
Neuhausen auf den Fildern**

**– Begründung Teil II: Umweltbericht –**

 Auftraggeber

**Gemeinde Neuhausen auf den Fildern  
Bauamt  
Schloßplatz 1  
73765 Neuhausen auf den Fildern**

jha/ast

<b>INHALT</b>	<b>Seite</b>
1	Einleitung..... 5
1.1	Lage und Nutzung des Plangebiets ..... 5
1.2	Art der geplanten Bebauung und Erschließung..... 8
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern..... 9
1.4	Nutzung regenerativer Energien ..... 10
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen..... 10
2.1	Fachgesetze ..... 10
2.2	Regional- und Flächennutzungsplanung ..... 11
2.2.1	Regionalplan..... 11
2.2.2	Flächennutzungsplan..... 12
2.2.3	Bebauungspläne..... 13
2.2.4	Biotopverbund..... 15
2.3	Schutzgebiete, geschützte Objekte..... 15
2.4	Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ..... 17
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... 19
3.1	Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen ..... 19
3.1.1	Schutzgut Fläche ..... 19
3.1.2	Schutzgut Mensch ..... 21
3.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen ..... 23
3.1.4	Schutzgut Boden ..... 31
3.1.5	Schutzgut Wasser..... 36
3.1.6	Schutzgut Klima und Luft ..... 38
3.1.7	Schutzgut Landschaft ..... 40
3.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 42
3.1.9	Wechselwirkungen..... 44
3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 45
3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... 45
3.3.1	Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden ..... 46
3.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds ..... 46
3.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ..... 47
3.4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume (Öffentliche Straßenverkehrsfläche) ..... 48
3.4.2	Schutzgut Boden (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)..... 48
3.4.3	Abschließende Bilanzierung..... 48
3.4.4	Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern..... 49
3.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ..... 49
4	Zusätzliche Angaben ..... 50
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung ..... 50
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) ..... 50

5	Zusammenfassung .....	51
Anhang I	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	54
Anhang II	Rechtsquellen .....	56

## TABELLEN

Tab. 1:	Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze .....	10
Tab. 2:	Funktionen der Böden im Plangebiet.....	32

## ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Übersichtsplan von Neuhausen auf den Fildern mit Lage des Plangebiets .....	6
Abb. 2:	Abgrenzung des Plangebiets .....	7
Abb. 3:	Abgrenzung des B-Plans „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“ (Auszug).....	7
Abb. 4:	Auszug aus dem Lageplan zur Vorhabenplanung, Stand: 01.12.2022 .....	8
Abb. 5:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart mit Lage des Plangebiets (braun).....	12
Abb. 6:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 13.07.2006 [2] mit Lage des Plangebiets (braun).....	13
Abb. 7:	Auszug aus dem Bebauungsplan "Landwirtschaft Burghof", Satzungsbeschluss vom 07.07.2009 [3] .....	14
Abb. 8:	Wasserschutzgebiet im Plangebiet (rot) und seinem Umfeld .....	16
Abb. 9:	Schutzstatus im Untersuchungsgebiet und seinem weiteren Umfeld .....	17
Abb. 10:	Westlicher Teil SO 2: Ackerflächen, z. T. mit Folientunnel .....	27
Abb. 11:	Östlicher Teil SO 2: Bestandsgebäude, Lager- und Ackerflächen .....	27
Abb. 12:	Östlicher Teil SO 2: Westliche Fassade Bestandsgebäude mit Einflugloch und Ansitz für Vögel.....	28
Abb. 13:	Östlicher Teil SO 2: Asphaltierte Hof- und Lagerflächen .....	28
Abb. 14:	Östlicher Teil SO 2: Unbefestigte Hof- und Lagerflächen .....	29
Abb. 15:	Östlicher Teil SO 2: Unbefestigte Lagerflächen.....	29
Abb. 16:	Östlicher Teil SO 2: Teils von Gehölzen bestandene Böschung .....	30
Abb. 17:	Zuwegung Flst. Nr. 1279: Asphaltierter Wirtschaftsweg (südlicher Abschnitt) ...	30
Abb. 18:	Zuwegung Flst. Nr. 1279: Unbefestigter Wirtschaftsweg (nördlicher Abschnitt). 31	
Abb. 19:	Ausschnitt BK50 mit Lage des Sondergebiets SO 2 (rot) .....	32
Abb. 20:	Ausschnitt BK50 mit Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (rot).....	34

## **ANLAGEN**

- 1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Bestand und geplante Nutzung (Flst. Nr. 1279),  
Maßstab 1 : 1.100
  
- 2 Detailbilanz
  - 2.1 Detailbilanz Lebensräume
  - 2.2 Detailbilanz Boden

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Landwirtschaft Burghof“, rechtskräftig seit dem 07.07.2009.

Der rechtsverbindliche B-Plan "Landwirtschaft Burghof" schließt eine Bebauung im Sondergebiet aus (SO 1: Sondergebiet für die Landwirtschaft - von Bebauung freizuhalten). Zur Ermöglichung einer landwirtschaftlichen Betriebserweiterung durch einen ortsansässigen Landwirt soll der B-Plan nun auf Teilflächen geändert werden. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet SO 2 (Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen) sowie von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Ausbau Zufahrtsweg). Dies soll mit dem B-Plan "Landwirtschaft Burghof - 1. Änderung" planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet liegt östlich von Neuhausen auf den Fildern und südlich der Denkendorfer Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB. Die aktuelle B-Planänderung wird im Regelverfahren aufgestellt. Im B-Plan-Verfahren ist somit gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des B-Plans auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Emissionen) und § 1a BauGB geprüft. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Umweltprüfung erfolgt verfahrensbegleitend. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des B-Plans. Grundlage des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung bilden die Unterlagen zum B-Plan „Landwirtschaft Burghof, 1. Änderung“, Stand Februar 2023 [4]. Weitere verwendete Unterlagen sind entsprechend zitiert.

### 1.1 Lage und Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen auf den Fildern (s. Abb. 1, Abb. 3). Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. +336 m ü. NHN. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke (Flst.) Nrn. 1371, 1373 – 1375 u. 1297 – 1301 sowohl Teilflächen der Flst. Nrn. 1279 und 1306 (Weggrundstücke). Die Flächen werden überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt; randlich sind Abschnitte von Wirtschaftswegen enthalten. Auf den Flst. Nrn. 1371 und 1373 befinden sich zudem ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Scheune) sowie Hof- und Lagerflächen (s. Abb. 2).



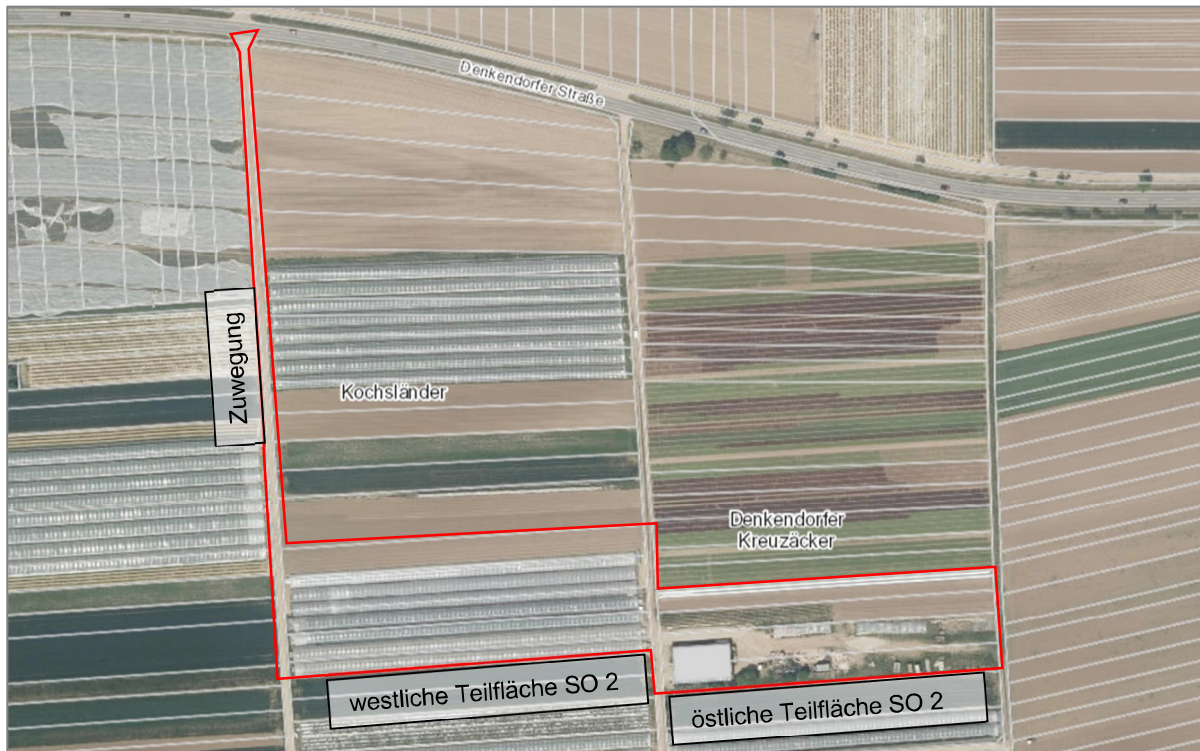
**Abb. 1:** Übersichtsplan von Neuhausen auf den Fildern mit Lage des Plangebiets  
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024, unmaßstäblich)

Das Plangebiet kann in drei Teile untergliedert werden (vgl. Abb. 2):

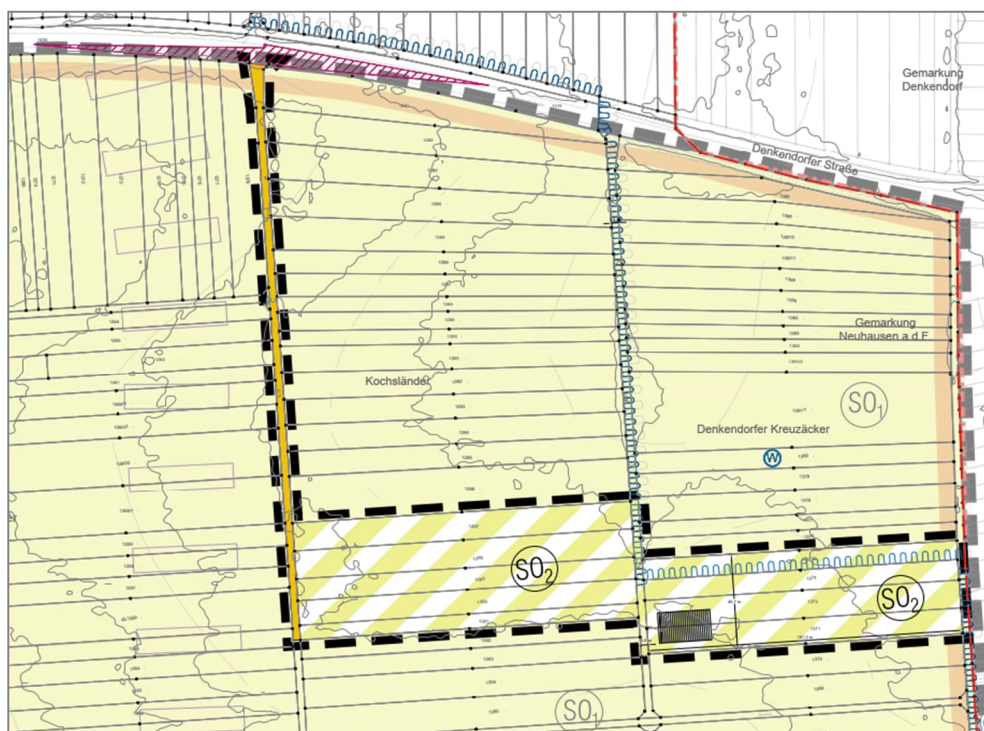
- westliche Teilfläche SO 2 (Flst. Nrn. 1297 – 1301)
- östliche Teilfläche SO 2 (Flst. Nrn. 1371, 1373 – 1375)
- Zuwegung Flst. Nr. 1279 (Wirtschaftsweg westlich der Sondergebietsflächen SO 2)

Die im Zuge der Änderung des B-Plans geplanten Baumaßnahmen beschränken sich nach aktuellem Planungsstand auf die westliche Teilfläche SO 2 sowie die Zuwegung (Flst. Nr. 1279).

Auf der östlichen Teilfläche SO 2 sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Die Flächen sollen als Betriebsgelände bzw. Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte, Maschinen und Materialien (Flst. Nrn. 1371, 1373) sowie als Ackerflächen (Flst. Nrn. 1374, 1375) erhalten bleiben.



**Abb. 2:** Abgrenzung des Plangebiets  
(Quelle: LUBW Daten- und Kartendienst, 2024, unmaßstäblich)



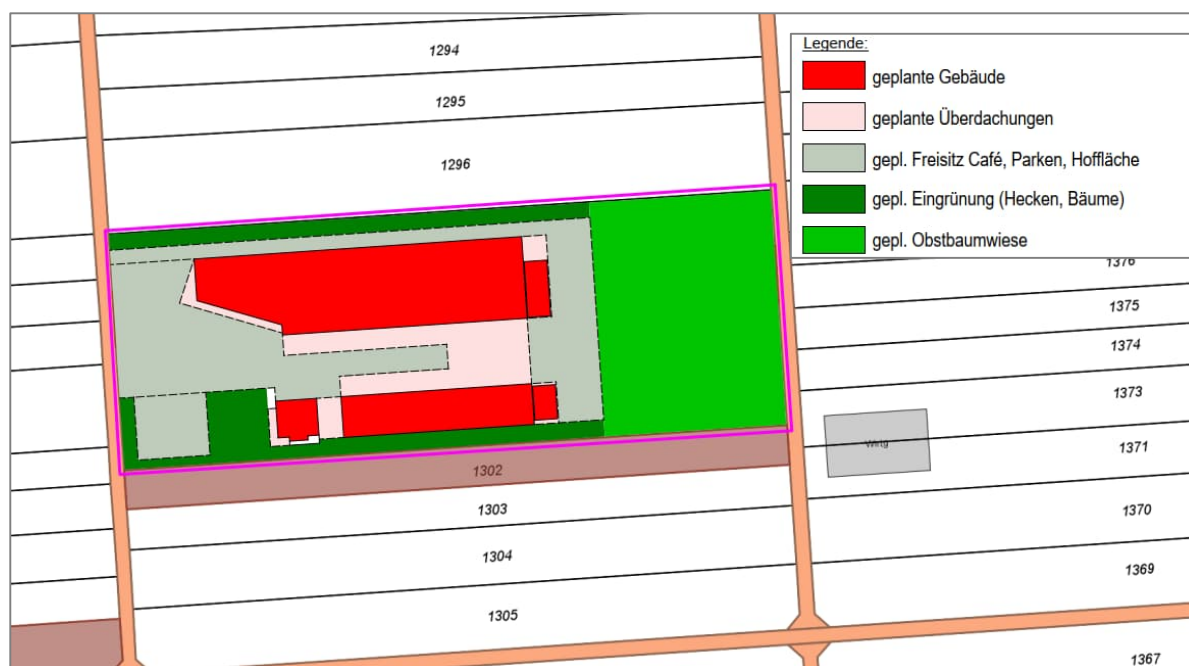
**Abb. 3:** Abgrenzung des B-Plans „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“  
(Auszug)  
(Quelle: Gemeinde Neuhausen/Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH [4])

## 1.2 Art der geplanten Bebauung und Erschließung

Die auf Grundlage des rechtsverbindlichen B-Plans „Landwirtschaft Burghof“ geltende Festsetzung „SO 1 - Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“ [3] wird für den vorliegenden Geltungsbereich (Flächengröße ca. 1,77 ha, s. Abb. 3) im Zuge der 1. Änderung des B-Plans ersetzt.

Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen (SO 2). Auf der Fläche sind Vorhaben zulässig, welche dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen – außer Stallgebäude – sowie ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zum Verkauf von Lebensmitteln aus dem eigenen Betrieb sowie von Produkten aus anderen landwirtschaftlichen Betrieben. Der Verkauf von Rand- und Ergänzungssortimenten ist auf max. 10 % der genehmigten und realisierten Verkaufsfläche zulässig.

Auf Grundlage dessen sind nach aktuellem Planungsstand auf der westlichen Teilfläche des Sondergebiets SO 2 zwei Lagerhallen mit Zwischenüberdachung, ein Hofladen/Hofcafé, ein Wohnhaus, Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte sowie mehrere PKW- und Fahrradabstellplätze geplant (s. Abb. 4). Auf der östlichen Teilfläche befindet sich bereits ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude (Scheune), hier ist keine weitere Bebauung vorgesehen.



**Abb. 4:** Auszug aus dem Lageplan zur Vorhabenplanung, Stand: 01.12.2022  
(Quelle: Merk Architektur GmbH [16])

Um eine entsprechend der geplanten Nutzung ausreichende Erschließung herzustellen, werden der bestehende Wirtschaftsweg sowie die Zufahrt auf die Denkendorfer Straße ausgebaut. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen werden hergestellt und an das bestehende Ortsnetz angeknüpft.



Die übrigen Festsetzungen des B-Plans „Landwirtschaft Burghof“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch für den vorliegenden Geltungsbereich anzuwenden (s. B-Plan „Landwirtschaft Burghof“ vom 07.07.2009).

### **1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Während der Bauphasen für Erschließung und Bebauung fallen in für Baumaßnahmen üblichem Umfang Abgas- und Geräuschemissionen durch Baufahrzeuge und -maschinen an. Die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen entsprechen, auch hinsichtlich ihrer Energiebilanz, dem Stand der Technik.

Im Plangebiet sind Anlagen ausgeschlossen, welche hinsichtlich ihrer Luftbelastung durch Geruch, Staub oder Rauch als erheblich belästigend einzustufen sind, wie z. B. Zementwerke, Teerverarbeitungswerke, Mineralwerke, Kompostierungswerke, Ölmühlen mit Raffination. Für Anlagen, die als emissionsrelevant gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzustufen sind, ist eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Dies gewährleistet, dass die Immissionswerte zum Schutz von Menschen und Umwelt vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

Hinsichtlich Lärmemissionen gelten die Regelungen der TA Lärm. Sie dienen dem Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Im Plangebiet kann eine Wohnnutzung ausnahmsweise zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Immissionen in Grund- und Oberflächenwasser werden unbeschichtete Bleche aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig, ebenso beschichtete Dächer, deren Oberfläche im Regenwasser lösliche Cu-, Zn- oder Pb-Ionen freisetzt, empfohlen.

Zum Schutz des Bodens dürfen Lösungsmittel, Farbreste, Öle und andere schädliche Chemikalien nicht auf oder in den Boden gelangen, sie sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Baurestoffe und andere Abfälle dürfen nicht in die Baugruben eingebracht werden, sondern sind auf eine Abfallbeseitigungsanlage zu bringen. Zum Sammeln der Abfälle werden auf der Baustelle Behältnisse aufgestellt.

Erdaushub unterschiedlicher Verwertungseignung und mit Fremdstoffen verunreinigter Boden sollen getrennt gehandhabt werden. Bei Kenntnis oder dem Verdacht auf Bodenverunreinigungen wird das Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz (AUWB) unterrichtet. Das AUWB kann bei Vorliegen eines hinreichenden Verdachts auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast weitere Untersuchungen verlangen. Unabhängig davon erfolgt die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern werden im weiteren Verfahrensverkauf, auf Baugenehmigungsebene, festgesetzt.

Die Abfallentsorgung des landwirtschaftlichen Betriebs soll betrieblich geregelt werden.

## 1.4 Nutzung regenerativer Energien

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Gewinnung von Sonnenenergie auf den Dachflächen sind gemäß PVPF-VO (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung) verpflichtend zu errichten sowie zu betreiben und im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich erwünscht.

Lampen sind als insektenschonende Energiesparlampen, z. B. LED-Lampen, auszuführen. Dies dient sowohl dem Arten- als auch dem Klimaschutz.

## 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten oder einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

### 2.1 Fachgesetze

Die grundsätzlich zu beachtenden Fachgesetze sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

**Tab. 1:** Ziele der zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze

Fachgesetz	Inhalt
§ 1 Abs. 5 BauGB	nachhaltige städtebauliche Entwicklung, Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
§1 Abs. 6 BauGB	zu berücksichtigende Umweltbelange bei der Aufstellung von Bebauungsplänen (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Eingriffsregelung, FFH-/Vogelschutzgebiete, technischer Umweltschutz, Nutzung erneuerbarer Energien, Hochwasserschutz)
§ 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung/Maßnahmen zur Innenentwicklung
§ 1 BBodSchG	Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung von Altlasten, Bodenschutz
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagsversickerung
§§ 6 Abs. 1, 31 WHG, § 3a Abs. 1, 2 WG	Schutz/Renaturierung von Gewässern
§ 1 Abs. 1 BNatSchG,	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB	Eingriffsregelung
§ 44 BNatSchG	besonders/streng geschützte Tier- und Pflanzenarten
§ 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	gesetzlich geschützte Biotope
§§ 33, 34 BNatSchG	FFH-/Vogelschutzgebiete, Verträglichkeitsprüfung
§ 61 BNatSchG	Erholungsschutzstreifen an Gewässern erster Ordnung
§ 47 BImSchG	Luftreinhalteplan
§ 50 BImSchG	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
§ 3 der 22. BImSchV	Grenzwerte für Luftschadstoffe
DIN 18005	Orientierungswerte für Luftschall
§ 2 Abs. 1 der 16. BImSchV	Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm

Fachgesetz	Inhalt
Freizeitlärm-Richtlinie	Immissionsrichtwerte für die Beurteilung von Freizeitlärm in der Nachbarschaft
18. BImSchV	Sportanlagen Lärmschutzverordnung
26. BImSchV	Grenzwerte für elektromagnetische Felder
DIN 4150-2	Orientierungswerte für Erschütterungen
Geruchsimmissionsrichtlinie	Grenzwerte für Geruchsbelastungen

## 2.2 Regional- und Flächennutzungsplanung

### 2.2.1 Regionalplan

Grundlage der nachführenden Ausführungen bilden der Regionalplan Verband Stuttgart 2009 [21] (s. Abb. 5) sowie der Begründung zum B-Plan [4]:

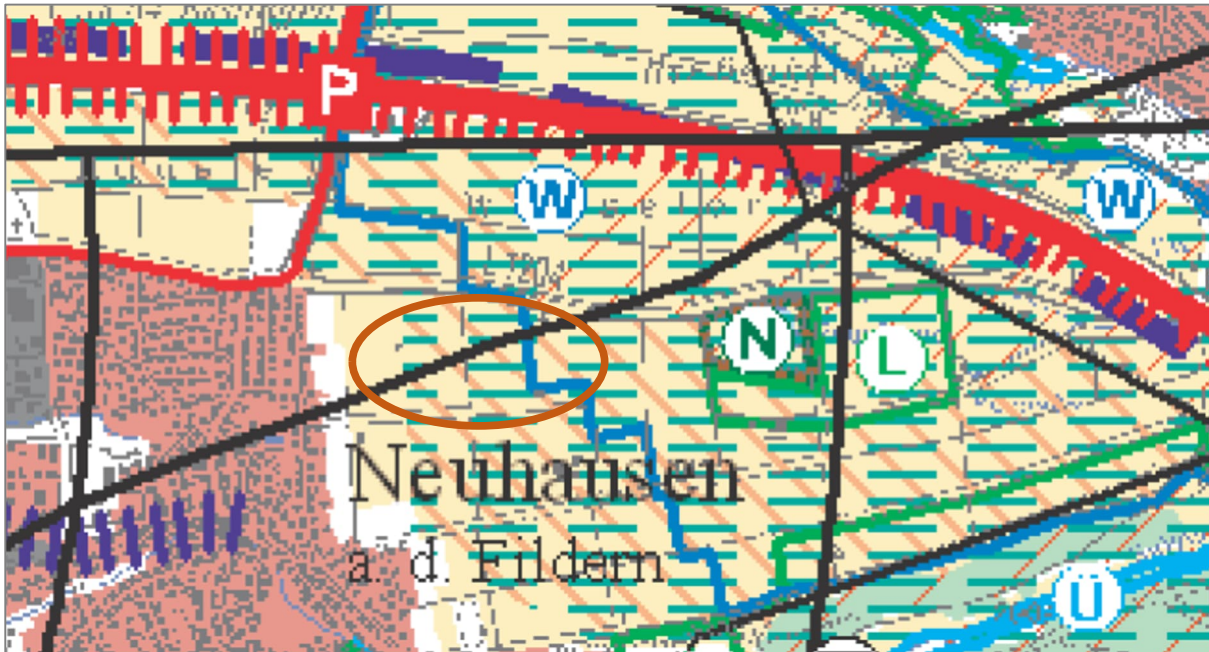
Das Plangebiet befindet sich in einem Regionalen Grünzug (PS 3.1.1 (Z)), einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.2 (G)) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung (PS 3.2.4 (G)).

Im Hinblick auf das regionalplanerische Ziel eines Regionalen Grünzugs kann aufgrund der direkten Zuordnung zur bestehenden landwirtschaftlich genutzten Scheune auf den Flst. Nrn. 1371 u. 1373 eine Ausnahme nach Plansatz 3.1.1 erteilt werden.

Gemäß den Ausführungen des Regionalplans ist in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft (PS 3.2.2) der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Bodenflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die vorliegende B-Plan-Änderung dient der Förderung eines landwirtschaftlichen Betriebs, welcher derzeit im Ortskern der Gemeinde Neuhausen ansässig ist. Durch die Aussiedlung kann eine effektivere Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Zwar werden durch das Vorhaben landwirtschaftliche Bodenflächen versiegelt, dennoch dient dies dem regionalplanerischen Ziel einer wirtschaftlichen und ressourcenschonenden Produktion, da lange Wege zu den Flächen vermieden und somit die Auswirkungen auf andere Schutzgüter verringert werden.

Die Vorbehaltsgebiete zur besonderen Nutzung für die Landschaftsentwicklung sind besonders geeignet für Maßnahmen zur Förderung und Verbesserung von Landschaftsfunktionen (PS 3.2.4 (G)). Dieses regionalplanerische Ziel kann bei Realisierung des Vorhabens, da naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden müssen, durch entsprechende punktuelle und lineare Maßnahmen zur Verbesserung des Biotopverbunds, wie sie im Regionalplan beschrieben sind, explizit berücksichtigt werden.



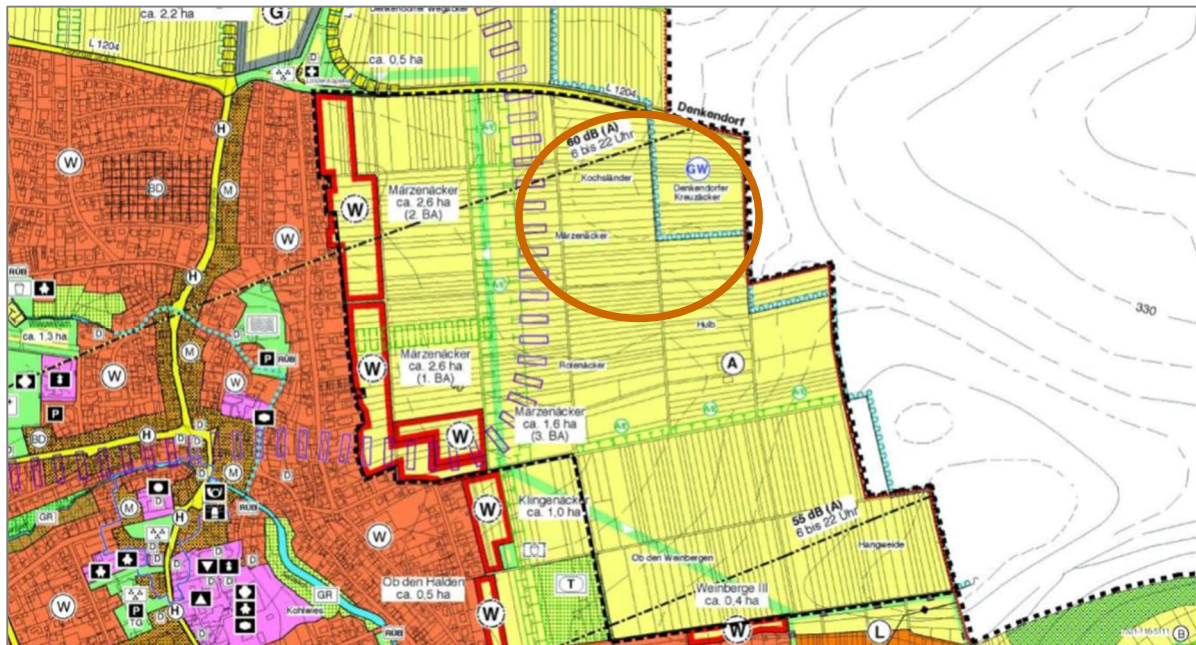
**Abb. 5:** Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verband Region Stuttgart mit Lage des Plangebiets (braun).

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Grundlage der nachfolgenden Ausführungen bilden der Flächennutzungsplan 1999 – 2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, in Kraft getreten am 13.07.2006 [2] (s. Abb. 6), sowie der Begründung zum B-Plan [4]:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich.



**Abb. 6:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 13.07.2006 [2] mit Lage des Plangebiets (braun)

### 2.2.3 Bebauungspläne

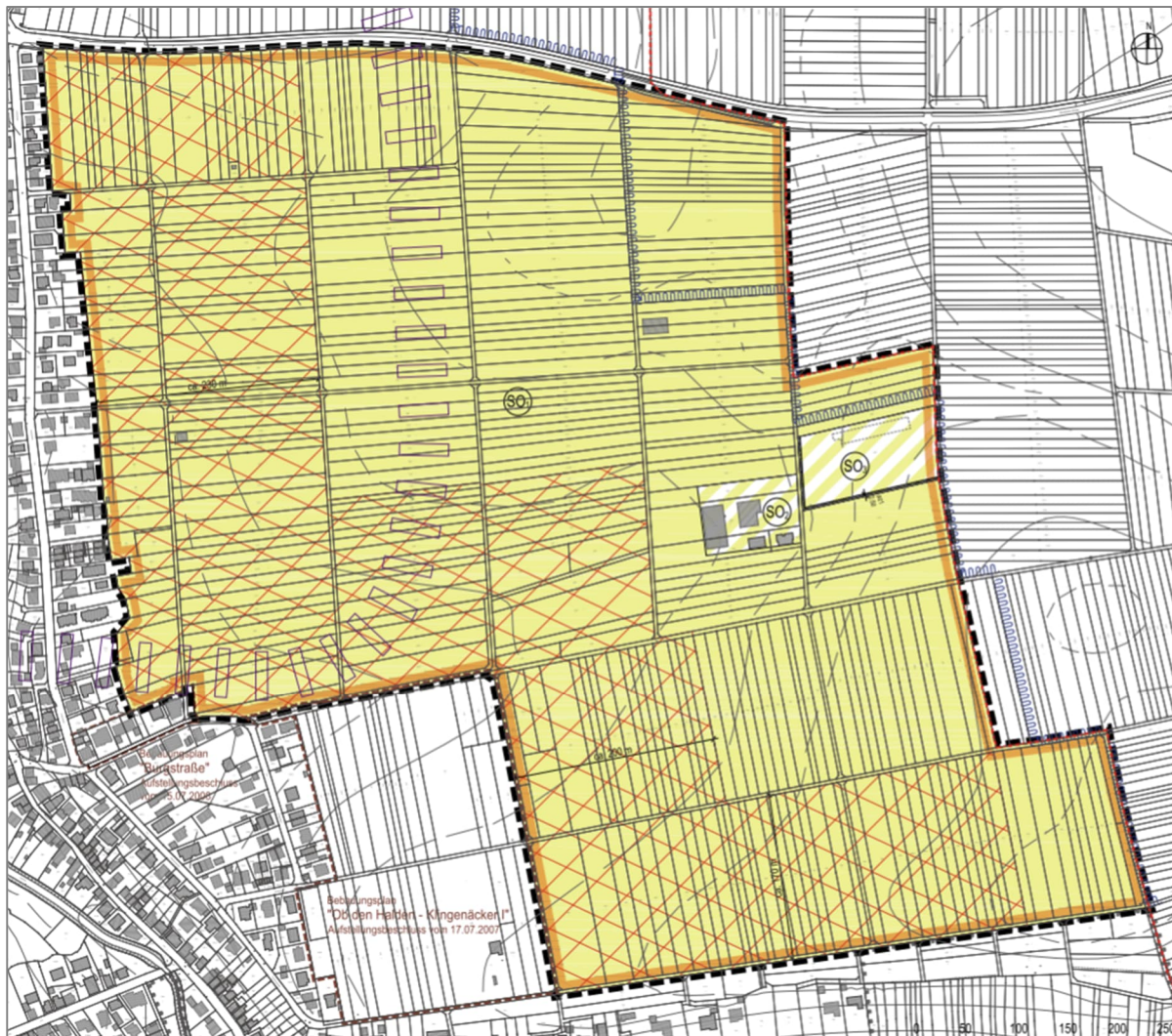
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen B-Plans „Landwirtschaft Burghof“ vom 07.07.2009 [3]. Nachfolgende Ausführungen entstammen der Begründung zum B-Plan [6]; ergänzend ist ein Auszug des rechtsverbindlichen B-Plan dargestellt (s. Abb. 5).

*„Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung. Um der bauplanungsrechtlichen Privilegierung eines Aussiedlerhofes, welcher sich zum Zeitpunkt der damaligen Bearbeitung erweitern wollte, Rechnung zu tragen, wurde das ca. 66,37 ha große Gebiet als Sondergebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Als Art der baulichen Nutzung wurden landwirtschaftliche Betriebe und Wirtschaftsstellen, einschließlich Tierhaltung, zugelassen. Schweinemast- und Schweinezuchtbetriebe sowie Geflügelmastbetriebe sind jedoch unzulässig. Der Standort dieser Betriebe wurde so bestimmt, dass Konflikte mit den städtebaulichen Entwicklungszielen vermieden werden. Daher wurden auch Flächen ausgewiesen, welche von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB), wobei deren Nutzungszweck als Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB) festgelegt sind.“*

*Zum Schutz der an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzenden Bewohner vor Geruchsbelästigungen, sowie zum Schutz der Wohnqualität der bestehenden sowie der geplanten angrenzenden Baugebiete, erfolgte eine Reglementierung für das Ausbringen von Gülle, Jauche und sonstigen flüssigen organischen oder organisch-mineralischen Düngemitteln oder Geflügelkot auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Einzelfestsetzung des B-Plans „Landwirtschaft Burghof“ wurde jedoch durch gerichtliches Urteil des VGH Baden-Württemberg 8 S 1739/10 vom 08.05.2012 für unwirksam erklärt.*

*Der B-Plan „Landwirtschaft Burghof“ ist somit, abgesehen vom „Gülleverbot“, wirksam.*

*Um auch die aktuell vorliegende Anfrage der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes Gaiser zu unterstützen, wird der Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ insoweit geändert, dass die maßgeblichen Flächen zu diesem Zweck genutzt werden können. Bisher war diese Fläche als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Des Weiteren wird auch die Erschließung der geplanten Hofstelle bauplanungsrechtlich gesichert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit."*



**Abb. 7:** Auszug aus dem Bebauungsplan "Landwirtschaft Burghof", Satzungsbeschluss vom 07.07.2009 [3]

#### 2.2.4 Biotopverbund

Nach § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen.

Grundsätzlich besteht der Biotopverbund nach der Vorgabe des BNatSchG § 21 Abs. 3 aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile der Planungsgrundlage zum Biotopverbund im Offenland Baden-Württembergs sind:

- Kernflächen (differenziert in drei Wertstufen)
- Kernräume (Distanzwert 200 m um Kernflächen)
- Suchräume für den Biotopverbund (differenziert in die Distanzklassen 500 m und 1.000 m zwischen Kernflächen)
- übergeordnete Verbundachsen für das Offenland

Primär gilt es, vorhandene Kernflächen und Kernräume zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Kategorie der Suchräume für den Biotopverbund bildet insoweit die übergeordnete Raumkulisse, in der Verbindungsflächen und -elemente gesichert, optimiert oder ggf. neu entwickelt werden sollen, um die Verbundraumfunktionen zu stärken.

Entsprechend der Standortbedingungen wurde in drei Anspruchstypen differenziert:

- Offenland trockener Standorte
- Offenland mittlerer Standorte
- Offenland feuchter Standorte

Das Plangebiet ist nicht als Biotopverbundfläche bzw. -raum ausgewiesen.

Der Erlachsee, ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets, ist als Biotopverbundfläche feuchter Standorte ausgewiesen. Dieser ist im Verbund mit dem weiter in Richtung Osten nach Denkendorf verlaufenden Erlachgraben sowie den entlang der Westgrenze von Denkendorf verlaufenden Gewässerstrukturen des Flusses Körsch zu sehen [14].

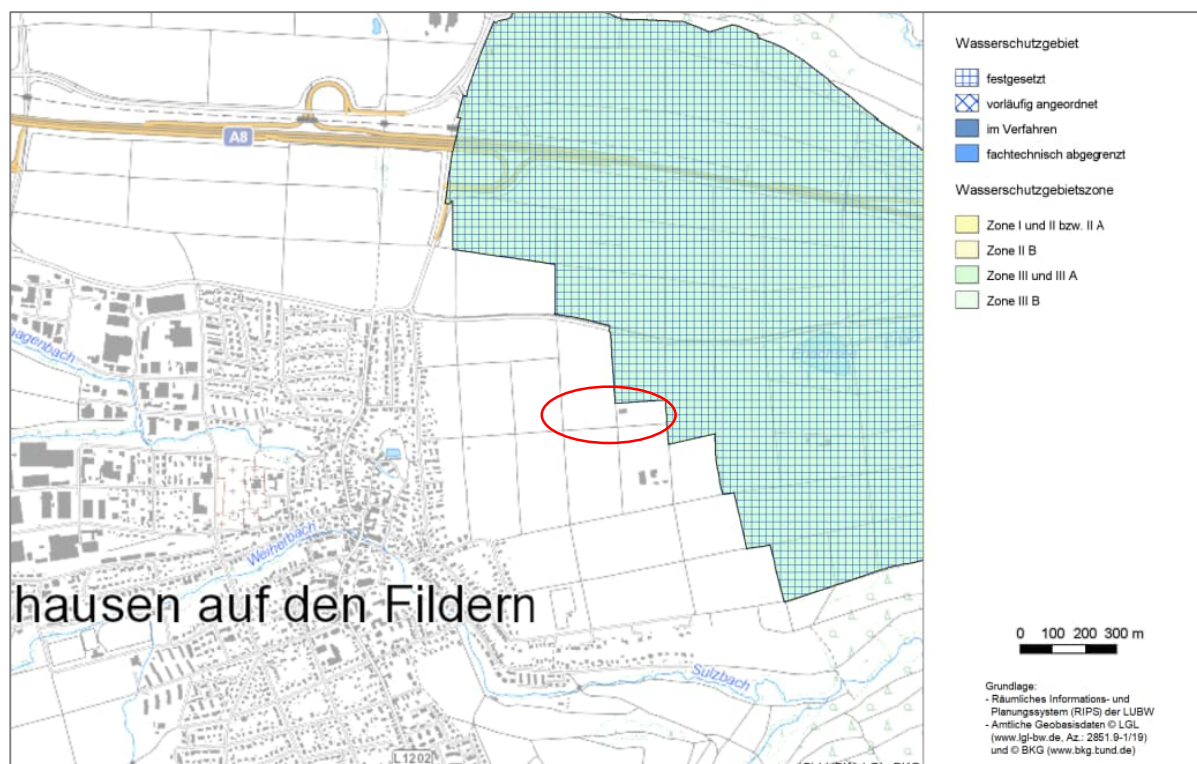
### 2.3 Schutzgebiete, geschützte Objekte

Das Plangebiet schließt an dessen Ostrand (Randbereiche der östlichen Teilfläche SO 2), auf Flst. Nr. 1375, eine kleine Randfläche des Wasserschutzgebiets Nr. 116.014 „Kloster-, Erlach-, Hagenwiesenquellen – Denkendorf“, Zone III und IIIA, ein (s. Abb. 8). Hier sind im Zuge des Vorhabens keine Veränderungen vorgesehen.

Abgesehen davon befinden sich innerhalb des Plangebiets keine sonstigen Schutzgebiete gem. BNatSchG, wie gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Hecken, Feuchtbiopte, FFH-Mähwiesen, Streuobstwiesen) oder weitere geschützte Flächen; es befinden sich jedoch einige Flächen dieser Art in näherer Umgebung (s. Abb. 9).

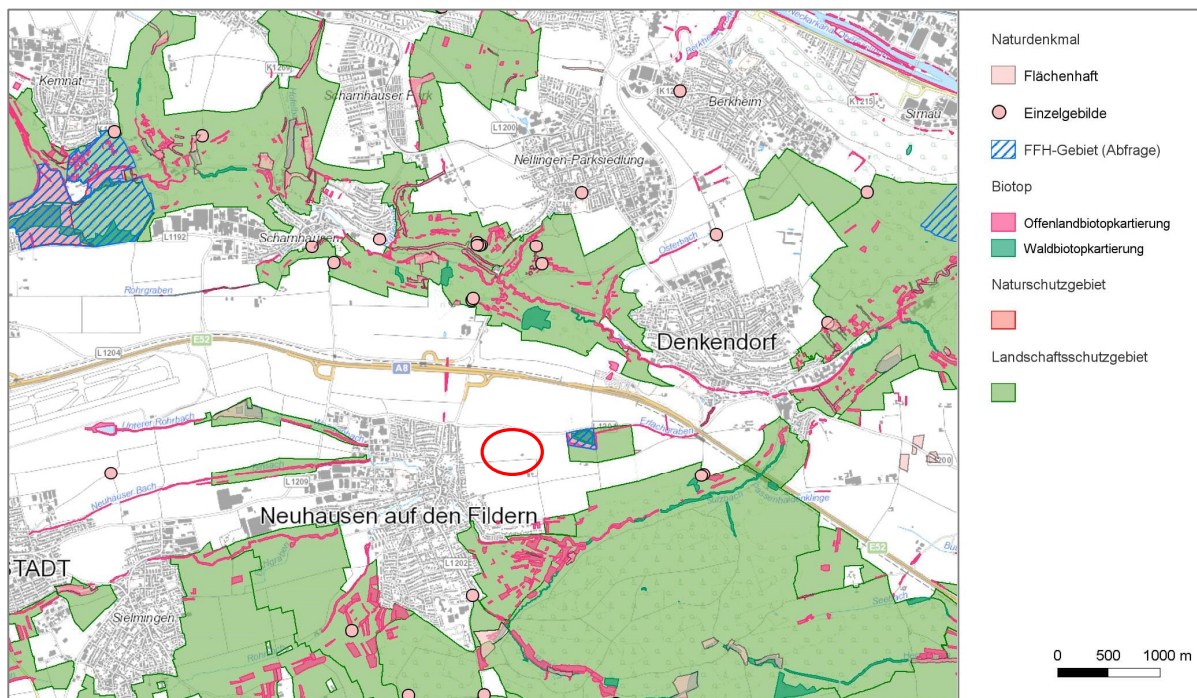
Der Erlachsee mit umgebenden Gehölzstrukturen, welcher sich ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets befindet, ist als Naturschutzgebiet Nr. 1.158 „Denkendorfer Erlachsee“ sowie als Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7321-341 „Filder“ ausgewiesen [18]. Die Gewässerfläche ist des Weiteren als gesetzlich geschütztes Waldbiotop Nr. 273211160202 „Erlachsee SW Denkendorf“ erfasst, die umgebenden Gehölzstrukturen zum Teil als gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop Nr. 173211165358 „Feldhecke am Erlachsee“. Der vom Erlachsee in Richtung Osten verlaufende Erlachgraben ist zudem als „Bachbegleitende Röhrichtbestände und Auwald östlich des Erlachsees“ (Biotop-Nr. 173211165359) gesetzlich geschützt. Abgesehen davon ist der Erlachsee, inklusive weiter südlich und östlich gelegener Offenlandflächen als kleine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets Nr. 1.16.001 "Erlachsee", vom 15.12.1975, ausgewiesen [14].

Ca. 630 m südlich des Plangebiets befinden sich zwei weitere Landschaftsschutzgebiete. Hierbei handelt es sich um das LSG Nr. 1.16.090 „Neuhausen a. d. F.“ (5 Teilgebiete), vom 13.09.1996, sowie um das LSG Nr. 1.16.042 „Sauhag“, vom 16.08.1972. In diesen Flächenkulissen sind auch weitere gesetzlich geschützte Biotope, v. a. Feldgehölze und Magere Flachland-Mähwiesen, ausgewiesen [14].



**Abb. 8:** Wasserschutzgebiet im Plangebiet (rot) und seinem Umfeld (Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)





**Abb. 9:** Schutzstatus im Untersuchungsgebiet und seinem weiteren Umfeld  
(Kartengrundlage: Daten- und Kartendienst der LUBW, 2024)

In einer Entfernung von ca. 1 km weiter östlich liegt das flächige Naturdenkmal „Quelle und 1 Weide (Felbenbrunnen)“ (Schutzgebiets-Nr. 81160151005) [14].

Die nächstgelegene Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7321-341 „Filder“ befindet sich über 4 km nordöstlich des Plangebiets. Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des VSG Nr. 7322-401 „Grienwiesen und Wernauer Baggerseen“ [18].

## 2.4 Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gesondert zu berücksichtigen.

Das Vorkommen von Tieren oder Pflanzen von besonderer artenschutzrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie Anhang IV, europäische Vogelarten) wurde im Zuge des Vorhabens im Rahmen einer zweistufigen Untersuchung geprüft. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets wurde zunächst eine Habitatstrukturanalyse des Gebiets durchgeführt. Dazu wurden die Nutzungs- und Habitatstrukturen des Plangebiets und seines Umfelds im Februar 2024 im Rahmen einer Ortsbegehung, bei sonnigem Wetter und der Jahreszeit entsprechenden Temperaturen erhoben [7].

Auf Grundlage dessen ergab sich für die Artengruppe der Vögel sowie für das Ackerwildgras Dicke Trespe ein vertiefter Untersuchungsbedarf. Die artenschutzrechtliche Berücksichtigung genannter Arten(-gruppen) erfolgt in einem separaten Fachbeitrag [8]. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

### Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Zuge der Brutvogelkartierung konnten im Untersuchungsgebiet insgesamt 23 (Brut-)Vogelarten, darunter auch Offenland- und Höhlenbrüter, nachgewiesen werden. Vorhabensbedingt ist mit einer Betroffenheit eines Feldlerchen-Reviers zu rechnen.

Nachweise der Dicken Trespe konnten dagegen nicht erbracht werden.

Im Einzelnen ergeben sich vor diesem Hintergrund die nachfolgend dargestellten Empfehlungen und notwendigen Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG.

- Die Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln (v. a. Feldlerche) grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern (Anfang Oktober bis Ende Februar) beginnen. Werden die Folientunnel unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen abgebaut, so ist auch ein Beginn innerhalb der Brutzeit möglich.
- Alternativ müssen die freiwerdenden Flächen ab Anfang März bis zum Baubeginn vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um eine Brutansiedlung durch die Feldlerche auszuschließen.
- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist im Umfeld des Plangebiets ein mehrjähriger Blühstreifen in Kombination mit einer Schwarzbrache auf einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Dazu ist folgendes Grundstück vorgesehen:

#### Maßnahme CEF:

Flurstücke Nrn. 5539 und 5541 (Gemarkung Denkendorf); die Maßnahmenfläche umfasst 2.690 m<sup>2</sup>. Sie wird weitgehend als Buntbrache, im nördlichen Teil als Schwarzbrache angelegt. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein Monitoring sicherzustellen.

Die Fachgutachten enthalten folgende grundsätzlich gültige Hinweise für B-Plan und Bauvorhaben

- Um den Einfluss der Baumaßnahmen für Bodenbrüterarten wie die Feldlerche am Standort durch eine ggf. eintretende Kulissenwirkung möglichst zu begrenzen, wird empfohlen, im Zuge der Gestaltung der Freiflächen im Umfeld der Bebauung auf das Anpflanzen hochwüchsiger Bäume und Sträucher zu verzichten.
- Bei großflächigen Verglasungen sollten Gläser verwendet werden, die dem Vogelschlag vorbeugen (z. B. Ornilux der Fa. Arnold). Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sollten dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen.
- In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen**

Methodische Grundlage der Bestandsanalyse und Eingriffsbeurteilung bilden die Empfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg [10].

Die Bestandsanalyse des Plangebiets sowie die Beurteilung von Umweltauswirkungen erfolgt nachfolgend getrennt in das Sondergebiet SO 2 (Flst. Nrn. 1297 – 1301, 1373 – 1375) und die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Zuwegung Flst. Nr. 1279).

##### **3.1.1 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzt zur Verfügung stehende Ressource, welche aktuell einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt ist. Bei der Bewertung eines Eingriffs sind insbesondere die aktuelle Nutzung des Gebiets bzw. die Nutzungsumwandlung, Versiegelung und Zerschneidung von Bedeutung, welche sich wiederum auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser etc.) auswirken.

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Fläche, beschrieben und bewertet.

##### Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Fläche (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausprägung/Nutzung:<ul style="list-style-type: none"><li>○ intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, teils Folientunnel (ca. 1,1 ha)</li><li>○ Hof- und Lagerflächen, teils bereits bebaut (Scheune)/asphaltiert (ca. 0,6 ha)</li></ul></li><li>• Umfeld: Agrarisch geprägte Offenlandfläche mit vereinzelt landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen (Burghof, Erlachhof) und landwirtschaftlichen Betriebsstandorten (v. a. Maschinen- und Lagerhallen)</li><li>• Regionalplanerische Vorgaben: Überlagerung mit Regionalem Grünzug, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung</li><li>• Bebauungspläne: Überlagerung rechtsverbindlicher B-Plan „Landwirtschaft Burghof“</li></ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die mit dem B-Plan möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Fläche:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Neuversiegelung/Bebauung (Ausmaß der Versiegelung bzw. Gestaltung des Plangebiets wird auf Baugenehmigungsebene geregelt)</li><li>○ Verringerung/Minderung der Beeinträchtigungen bzw. Verbesserung von Landschaftsfunktionen im Sinne des Vorbehaltsgebiets für die Landschaftsentwicklung durch eine mögliche umfangreiche Durchgrünung des Sondergebiets sowie eine Minimierung der Neuversiegelung</li></ul></li></ul>

<b>Schutzgut Fläche (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Beurteilung des Vorhabens (Fortsetzung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerschneidungswirkungen sind im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten</li> <li>• Direkte Zuordnung des Vorhabens zur bestehenden landwirtschaftlich genutzten Scheune (Ausnahme hinsichtlich Bebauung innerhalb Regionalem Grünzug kann erteilt werden, vgl. Kap. 2.2.1)</li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Zuge des Vorhabens für das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Fläche (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abschnitt eines Wirtschaftswegs, überwiegend bereits asphaltiert, teilweise als wenig bewachsener Erdweg ausgeprägt (Breite ca. 3,0 m), Verbindung zur Denkendorfer Straße</li> </ul> </li> <li>• Umfeld: Agrarisch geprägte Offenlandfläche mit vereinzelt landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen (Burghof, Erlachhof) sowie landwirtschaftlichen Betriebsstandorten (v. a. Maschinen- und Lagerhallen)</li> <li>• Regionalplanerische Vorgaben: Überlagerung mit Regionalem Grünzug, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiet für Landschaftsentwicklung</li> <li>• Bebauungspläne: Überlagerung rechtsverbindlicher B-Plan „Landwirtschaft Burghof“</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Fläche:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neuversiegelung im Umfang von ca. 590 m<sup>2</sup> auf einer Länge von ca. 290 m und Breite von ca. 3,5 m</li> <li>○ Keine Beeinträchtigung der regionalplanerischen Vorgaben</li> </ul> </li> <li>• Zerschneidungswirkungen sind im Zuge des Vorhabens nicht zu erwarten</li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Schutzgut Fläche nicht zu erwarten. Die geringfügige zusätzliche Versiegelung des Wegabschnitts wird für das Schutzgut als unmaßgeblich eingestuft.

### 3.1.2 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen im Plangebiet bzw. in angrenzenden, ggf. betroffenen Bereichen. Im Vordergrund steht die Belastung durch Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche und Klimareize. Betrachtet wird weiterhin der Aspekt Erholung. Die Nutzungs- und Erholungsstrukturen des Gebiets wurden im Februar 2024 im Rahmen einer Geländebegehung erhoben. Als weitere Datengrundlage dienen die Topographische Karte sowie der gültige Landschaftsrahmenplan [17].

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Mensch, beschrieben und bewertet.

#### Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Mensch (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, nächstgelegenes Wohnhaus auf Grundstück des Burghofs, ca. 200 m weiter südlich</li><li>• Ausprägung/Nutzung:<ul style="list-style-type: none"><li>○ intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, teils Folientunnel (ca. 1,1 ha)</li><li>○ Hof- und Lagerflächen, teils bereits bebaut (Scheune)/asphaltiert (ca. 0,6 ha)</li></ul></li><li>• Landwirtschaftliche Aktivitäten innerhalb des Sondergebiets verursachen Immissionen von Staub bei Mäharbeiten, Geruch bei Düngung, Lärm bei Feldarbeiten mit großen Maschinen etc.</li><li>• Erholungsfunktion: Bestandteil der siedlungsnahen Erholungslandschaft ohne besondere optisch-ästhetische Bedeutung, Sondergebiet ohne direkte Funktion für die Erholungsnutzung, Anschluss der Flächen an Wirtschafts- bzw. Fußwege (keine besonders bedeutenden Wanderwege)</li><li>• Vorbelastung: gewisse Lärmbelastung durch die ca. 200 m nördlich gelegene Landesstraße L 1204</li></ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<p>Die mit dem B-Plan möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unmaßgebliche Zunahme der bau- und verkehrsbedingten Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) sowohl während der Bauzeit (baubedingte Auswirkung) als auch hinsichtlich des erwarteten Anliegerverkehrs (anlagebedingte Auswirkung), die konkreten zukünftigen Nutzungen im Sondergebiet bestimmen, wie stark sich die Verkehrsflüsse erhöhen werden</li><li>• Keine Verursachung von als erheblich belästigend einzustufende Luftbelastungen durch Geruch, Staub oder Rauch noch von erheblichen Lärmbelastungen</li></ul>

<b>Schutzgut Mensch (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Beurteilung des Vorhabens (Fortsetzung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Beeinträchtigung der Funktion des großräumigen Gebiets für die Erholungsnutzung; im Zusammenhang mit der Eröffnung eines Hofladens/Hofcafés ist eine Aufwertung der Erholungsfunktion denkbar</li> <li>• Das Ausmaß der Versiegelung bzw. die Gestaltung des Plangebiets wird auf Baugenehmigungsebene geregelt</li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge des Vorhabens für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Mensch (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abschnitt eines Wirtschaftswegs, überwiegend bereits asphaltiert, teilweise als wenig bewachsener Erdweg ausgeprägt (Breite ca. 3,0 m), Verbindung zur Denkendorfer Straße</li> </ul> </li> <li>• Erholungsfunktion: Bestandteil des Wegenetzes im Bereich der siedlungsnahen Erholungslandschaft</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unmaßgebliche Zunahme der bau- und verkehrsbedingten Immissionen (Lärm, Luftschadstoffe) sowohl während der Bauzeit (baubedingte Auswirkung) als auch hinsichtlich des erwarteten Anliegerverkehrs (anlagebedingte Auswirkung), grundsätzlich bestimmen die konkreten zukünftigen Nutzungen im Sondergebiet wie stark sich die Verkehrsflüsse erhöhen werden</li> <li>○ Die Nutzung des Wegabschnitts zur Naherholung wird durch eine unmaßgebliche Erhöhung des Anliegerverkehrs kaum beeinträchtigt</li> </ul> </li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Der Wegabschnitt kann auch zukünftig zur Naherholung genutzt werden.

### 3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen im Plangebiet wurden am 07.02.2024 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Zur Erläuterung der Ergebnisse wird auf Abb. 10 bis Abb. 18 verwiesen.

Die Biotoptypen wurden mithilfe des Schlüssels „Arten, Biotope, Landschaft“ eingeordnet [11]. Die Bewertung erfolgte entsprechend der Ökokontoverordnung. Dabei wurde das Feinmodul verwendet, welchem eine 64-stufige ordinale Bewertungsskala zugrunde liegt. Niedrige Werte sind einem geringen Biotopwert gleichzusetzen und umgekehrt.

Auf Individuenbasis wurde beim Baumbestand der Brusthöhendurchmesser (BHD) bestimmt sowie der Vitalzustand festgehalten (lebendig/tot). Im Zuge der Habitatstrukturanalyse wurden alle Bäume – im jahreszeitlich bedingt unbelaubten Zustand – nach Rissen, Spalten, Astabbrüchen und Baumhöhlen untersucht. Waren derartige Strukturen vorhanden, wurde ihr Nutzungspotenzial geprüft und der Baum ggf. als Habitatbaum für Vögel und Fledermäuse klassifiziert.

#### Sondergebiet SO 2

Die Biotoptypen bzw. Lebensraumstrukturen im Bereich des Sondergebiets sind wie folgt anzusprechen:

- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation, LUBW-Biotoptyp 37.11, 4 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Es handelt sich um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen im westlichen und nordöstlichen Teil des Sondergebiets, ohne nennenswertes Vorkommen von Ackerwildkräutern, daher wird der Normalwert angesetzt.
- Mehrjährige Sonderkultur, LUBW-Biotoptyp 37.20, 4 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Die Flächen befinden sich im westlichen Teil des Sondergebiets und sind weitgehend mit Folientunneln bestanden; vorkommende Kulturen sind u. a. Himbeere und Feldsalat. Angesichts der intensiven Bewirtschaftung konnten keine (wertgebenden) Ackerwildkräuter nachgewiesen werden, wonach der Normalwert angesetzt wird.
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, LUBW-Biotoptyp 35.64, 11 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Am Südwestrand des Sondergebiets befindet sich ein kleiner Erdwall, welcher mit einer grasdominierten Ruderalvegetation bewachsen ist. Es wird der Normalwert angesetzt.
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation/Unbefestigter Weg oder Platz, LUBW-Biotoptyp 35.64/60.24, 6 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Die Ackerränder verfügen über eine lichte und artenarme Ruderalvegetation; angesichts der häufigen Störwirkungen (Tritt, Befahrung etc.) finden sich großflächig offene Bodenstellen. Zur Bewertung wird daher der Mittelwert genannter Biotoptypen angesetzt und angesichts des geringen Artenspektrums abgewertet.
- Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation/Lagerplatz, LUBW-Biotoptyp 35.64/60.41, 9 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Der östliche Teil des Sondergebiets wird großflächig als Lagerplatz für landwirtschaftliche Maschinenteile, Paletten und sonstige dem landwirtschaftlichen Betrieb zuordenbare Materialien genutzt. In den wenigen Zwischenräumen bildet sich eine lichte, artenarme Ruderalvegetation. Der Mischtyp wird mit 4 Punkten pro m<sup>2</sup> bewertet (2/3 Lagerplatz, 2 Punkte pro m<sup>2</sup>; 1/3 artenarme Ruderalvegetation).

- Gebüsch mittlerer Standorte, LUBW-Biototyp 42.20, 16 Punkte pro m<sup>2</sup>  
 Der Erdwall am Südwestrand des Sondergebiets ist kleinflächig mit einem Gebüsch mittlerer Standorte bestockt. Vorkommende Arten sind u. a. Hasel (*Corylus avellana*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Es wird der Normalwert angesetzt.
- Einzelbäume, LUBW-Biototyp 45.30b  
 Am Südwestrand des Sondergebiets, südlich der Scheune, stocken wenige und dünnstämmige Einzelbäume (u. a. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*)). Die Flächen werden im Falle deren Betroffenheit unter Berücksichtigung des Stammumfangs (StU x 5 Punkte) separat bewertet.
- Von Bauwerken bestandene Flächen, LUBW-Biototyp 60.10, 1 Punkt pro m<sup>2</sup>  
 Es handelt sich um eine Scheune im östlichen Teil des Sondergebiets, welche mit dem Normalwert bewertet wird.
- Völlig versiegelte Straße oder Platz, LUBW-Biototyp 60.21, 1 Punkt pro m<sup>2</sup>  
 Die Scheune im östlichen Teil des Sondergebiets ist von asphaltierten Hof- bzw. sporadischen, teils räumlich variierenden Lagerflächen umgeben. Es wird der Normalwert angesetzt.
- Unbefestigter Weg oder Platz, LUBW-Biototyp 60.24, 3 Punkte pro m<sup>2</sup>  
 Der vorhandene Wirtschaftsweg ist als Erdweg ohne nennenswerten Bewuchs ausgebildet. Es wird der Normalwert angesetzt.

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, beschrieben und bewertet.

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft sowie innerhalb eines Regionalen Grüngzugs</li> <li>• Biototypen: von sehr geringer bis maximal mittlerer Bedeutung (v. a. ackerbaulich genutzte Flächen, Scheune und Hof- bzw. Lagerflächen)</li> <li>• Habitatfunktion: gering-mittel (s. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung [7], saP [8])</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt</li> <li>• Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen sind abhängig von dem konkreten Bauvorhaben sowie von möglichen Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul>



<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Beurteilung des Vorhabens (Fortsetzung)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Die artenschutzrechtlichen Belange werden in Kap. 0 dargestellt. Mit geeigneten Maßnahmen wird vermieden, dass artenschutzrechtlich relevante Arten, insbesondere die Feldlerche, geschädigt werden. Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) 1-4 BNatSchG sind demnach nicht zu erwarten.</li></ul>
<b>Fazit</b>
Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Biotoptypen bzw. Lebensraumstrukturen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind wie folgt anzusprechen (s. Anlage 1):

- grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation, LUBW-Biotoptyp 35.64, 9 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirtschaftsweg, welcher in dessen Randbereichen über schmale Streifen einer artenarmen und grasdominierten Ruderalvegetation verfügt. Angesichts des geringen Artenspektrums wird der Biotoptyp abgewertet (Feinmodul).
- unbefestigter Weg oder Platz, LUBW-Biotoptyp 60.24, 3 Punkte pro m<sup>2</sup>  
Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirtschaftsweg, welcher teilweise als Erdweg ohne nennenswerten Bewuchs ausgebildet ist. Es wird der Normalwert angesetzt.
- völlig versiegelte Straße oder Platz, LUBW-Biotoptyp 60.21, 1 Punkt pro m<sup>2</sup>  
Bei der Fläche handelt es sich um einen bereits bestehenden Wirtschaftsweg, welcher teilweise bereits versiegelt ist. Es wird der Normalwert angesetzt.

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, beschrieben und bewertet.

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft sowie innerhalb eines Regionalen Grünzugs</li><li>• Biotoptypen: von sehr geringer bis maximal mittlerer Bedeutung (teils asphaltierter, teils unbefestigter Wirtschaftsweg mit schmalen und artenarmen Ruderal- bzw. Randstreifen)</li><li>• Habitatfunktion: sehr gering (Bereich öffentliche Straßenverkehrsfläche) - mittel (Umfeld), s. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung [7], saP [8]</li></ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zur Folge. Sie sind durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt (Neuversiegelung im Umfang von ca. 590 m<sup>2</sup>). Die Eingriffe in das Schutzgut Biotoptypen werden entsprechend ausgeglichen (s. Kap. 3.4.1).</li><li>• Keine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs; das Gebiet bleibt als weitgehend zusammenhängende Offenlandschaft zwischen Neuhausen und Denkendorf erhalten</li><li>• Die artenschutzrechtlichen Belange werden in Kap. 0 dargestellt. Durch die Erschließungsmaßnahmen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) 1-4 BNatSchG zu rechnen.</li></ul>
<b>Fazit</b>
Der Verlust an Biotoptypen bzw. das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entstehende Defizit an Ökopunkten kann im Zuge geeigneter Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (s. Kap. 3.4).



**Abb. 10:** Westlicher Teil SO 2: Ackerflächen, z. T. mit Folientunnel  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 11:** Östlicher Teil SO 2: Bestandsgebäude, Lager- und Ackerflächen  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 12:** Östlicher Teil SO 2: Westliche Fassade Bestandsgebäude mit Einflugloch und Ansitz für Vögel  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 13:** Östlicher Teil SO 2: Asphaltierte Hof- und Lagerflächen  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 14:** Östlicher Teil SO 2: Unbefestigte Hof- und Lagerflächen  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 15:** Östlicher Teil SO 2: Unbefestigte Lagerflächen  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 16:** Östlicher Teil SO 2: Teils von Gehölzen bestandene Böschung  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 17:** Zuwegung Flst. Nr. 1279: Asphaltierter Wirtschaftsweg (südlicher Abschnitt)  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)



**Abb. 18:** Zuwegung Flst. Nr. 1279: Unbefestigter Wirtschaftsweg (nördlicher Abschnitt)  
(Foto: HPC AG, 07.02.2024)

#### 3.1.4 Schutzgut Boden

Zur Ermittlung der vorliegenden Bodentypen wurden die geologische Karte sowie die Bodenkarte, je im Maßstab 1 : 50.000 [9], herangezogen. Die Böden werden nach ihrer Leistungsfähigkeit gemäß § 2 (2) 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Erfüllung ihrer natürlichen Funktionen bewertet. Inbegriffen sind darin die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie seine Filter- und Pufferfunktion. Sonderstandorte für die natürliche Vegetation werden gesondert betrachtet. Die Bewertung der funktionalen Leistungsfähigkeit erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [12], [13].

Als Grundlage zur Bewertung der Böden wurde im vorliegenden Fall die vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) aufbereitete Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen (s. Tab. 2) [9].

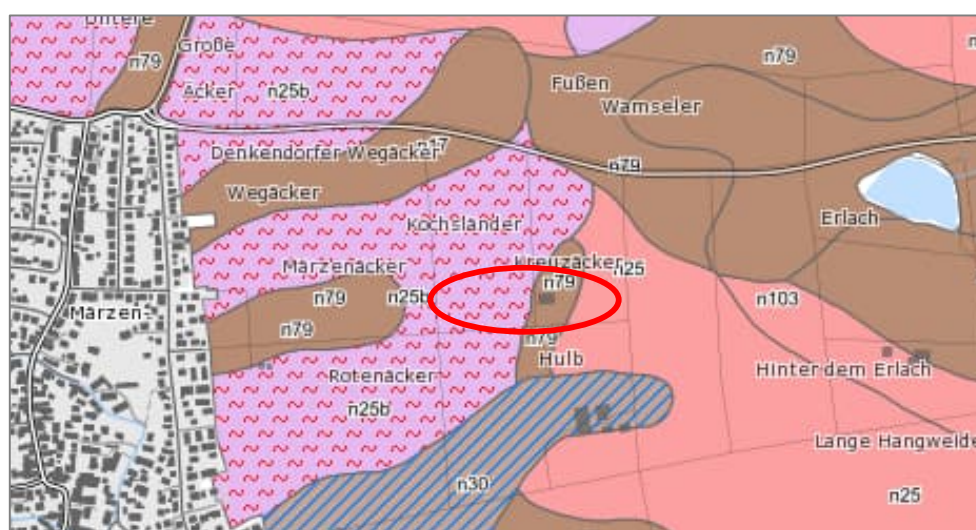
**Tab. 2:** Funktionen der Böden im Plangebiet

Bodenfunktion	Bodentyp/Wertstufe		
	(Rigosol-)Parabraunerde aus Löss (n25/n25b)	Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm (n79)	Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium (n17)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	kein Sonderstandort	kein Sonderstandort	kein Sonderstandort
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch bis sehr hoch (3,5)	hoch bis sehr hoch (3,5)	mittel bis hoch (2,50)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	hoch (3,0)	hoch bis sehr hoch (3,5)	mittel bis hoch (2,50)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch (3,5)	hoch (3,0)	mittel bis hoch (2,50)
Ökologische Bedeutung	hoch (3,33)	hoch (3,33)	hoch (2,50)

### Sondergebiet SO 2

Die Böden im Bereich des Sondergebiets sind wie folgt anzusprechen (s. Abb. 19):

- (Rigosol-)Parabraunerde aus Löss: Parabraunerde, meist gering bis mittel erodiert und mäßig tief entwickelt; z. T. mit Merkmalen von Tschernosem-Parabraunerden (humose Parabraunerde); Böden bereichsweise häufig durch 3 – 6 dm tiefe Rigolen verändert (n25/n25b)  
 Bodentyp im westlichen/östlichen Teil des Sondergebiets, ca. 80 % der Fläche
- Kolluvium, z. T. pseudovergleyt, z. T. lessiviert über Tschernosem-Parabraunerde (n79)  
 Bodentyp im mittleren Teil des Sondergebiets, ca. 20 % der Fläche



**Abb. 19:** Ausschnitt BK50 mit Lage des Sondergebiets SO 2 (rot)  
 (Quelle: LGRB, 2024 [9])



Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Boden, beschrieben und bewertet.

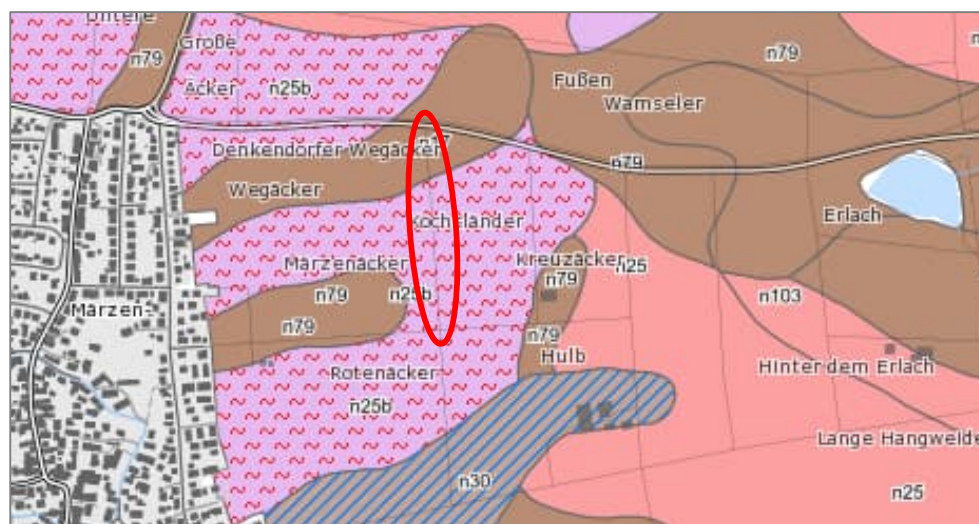
<b>Schutzgut Boden (Sondergebiet SO 2)</b>											
<b>Bestand und Bewertung</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, teils Folientunnel (ca. 1,1 ha)</li> <li>○ Hof- und Lagerflächen, teils bereits bebaut (Scheune)/asphaltiert (ca. 0,6 ha)</li> </ul> </li> <li>• Geologie/Ausgangsmaterial: würmzeitlicher Löss, häufig über Lösslehm sowie holozäne Abschwemmmassen über Lösslehm und Löss</li> <li>• (Rigosol-)Parabraunerde aus Löss (n25/n25b), Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm (n79)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesamtbewertung Boden Offenland/Landwirtschaft (Mittelwert): 3,33</li> <li>○ Gesamtbewertung Boden unbefestigter Weg: 1,00</li> <li>○ Gesamtbewertung Boden bebaut/versiegelt: 0,00</li> </ul> </li> </ul>											
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>											
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt. Die Wertstufen der Böden im Planungszustand werden wie folgt angesetzt:                             <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tbody> <tr> <td>○ Bebauung/Versiegelung</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>○ Anlage von Pflaster-/Schotterflächen</td> <td style="text-align: right;">0,25/0,50</td> </tr> <tr> <td>○ Anlage von Rasengittersteinen</td> <td style="text-align: right;">0,50</td> </tr> <tr> <td>○ Anlage kleiner Grünflächen</td> <td style="text-align: right;">1,00</td> </tr> <tr> <td>○ Erhalt Bodenfunktionen (keine Eingriffe)</td> <td style="text-align: right;">3,33</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>○ Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind abhängig von dem konkreten Bauvorhaben sowie von möglichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen.</li> <li>○ Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind möglich, indem geplante Stell-/Parkplätze o. Ä. mit wasserdurchlässigem Material (Schotterrasen, Rasengittersteinen u. Ä.) befestigt werden.</li> <li>○ Für das mögliche Bauvorhaben gelten grundsätzliche Vorgaben zum Schutz des Bodens:</li> <li>○ Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Die Bodenarbeiten haben bodenschonend zu erfolgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.</li> <li>○ Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden.</li> <li>○ Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden so weit wie möglich im Plangebiet bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder aufgebracht werden. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</li> </ul>		○ Bebauung/Versiegelung	0,00	○ Anlage von Pflaster-/Schotterflächen	0,25/0,50	○ Anlage von Rasengittersteinen	0,50	○ Anlage kleiner Grünflächen	1,00	○ Erhalt Bodenfunktionen (keine Eingriffe)	3,33
○ Bebauung/Versiegelung	0,00										
○ Anlage von Pflaster-/Schotterflächen	0,25/0,50										
○ Anlage von Rasengittersteinen	0,50										
○ Anlage kleiner Grünflächen	1,00										
○ Erhalt Bodenfunktionen (keine Eingriffe)	3,33										

Schutzgut Boden (Sondergebiet SO 2)
<b>Beurteilung des Vorhabens (Fortsetzung)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Ggf. oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens</li></ul>
<b>Fazit</b>
Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Böden im Bereich der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind wie folgt anzusprechen:

- Parabraunerde aus Löss: Parabraunerde, meist gering bis mittel erodiert und mäßig tief entwickelt; z. T. mit Merkmalen von Tschernosem-Parabraunerden (humose Parabraunerde) (n25)  
Bodentyp im südlichen/mittleren Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ca. 70 % der Fläche
- Mittel tiefes bis tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium (n17)  
Bodentyp im nördlichen Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ca. 30 % der Fläche



**Abb. 20:** Ausschnitt BK50 mit Lage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (rot)  
(Quelle: LGRB, 2024 [9])

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Boden, beschrieben und bewertet.

<b>Schutzgut Boden (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abschnitt eines Wirtschaftswegs, überwiegend bereits asphaltiert, teilweise als wenig bewachsener Erdweg ausgeprägt (Breite ca. 3,0 m), ruderales Randstreifen</li> </ul> </li> <li>• Geologie/Ausgangsmaterial: würmzeitlicher Löss, häufig über Lösslehm sowie holozäne Abschwemmmassen aus Lössbodenmaterial, örtlich über tonreicher Fließerde oder Gesteinszersatz</li> <li>• Parabraunerde aus Löss (n25), Kolluvium über Tschernosem-Parabraunerde aus Abschwemmmassen über Lösslehm (n79)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesamtbewertung Boden Offenland/Landwirtschaft (Mittelwert): 3,10</li> <li>○ Gesamtbewertung Boden unbefestigter Weg: 1,00</li> <li>○ Gesamtbewertung Boden bebaut/versiegelt: 0,00</li> </ul> </li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden zur Folge. Sie sind i. W. durch den erhöhten Versiegelungsgrad bedingt. In den neu zu versiegelnden Flächen (ca. 590 m<sup>2</sup>) verliert der Boden seine Funktionen vollständig (Wertstufe 0).</li> <li>• Die Bodenfunktionen sind im Bereich des Wirtschaftswegs bereits stark eingeschränkt (Teilabschnitt unbefestigt) bzw. bereits vollständig verloren (Teilabschnitt asphaltiert).</li> <li>• Für den Ausbau des Weges gelten grundsätzliche Vorgaben zum Schutz des Bodens (Randstreifen Wirtschaftsweg):                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Während der Bautätigkeit ist mit Bodenumlagerungen zu rechnen. Die Bodenarbeiten haben bodenschonend zu erfolgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen können vermieden werden, indem der Oberboden im Bereich des vorliegenden natürlichen Bodens vor der Umlagerung abgetragen wird.</li> <li>○ Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden.</li> <li>○ Der Erdaushub soll verwertet werden. Nach Beenden der Baumaßnahme soll der Oberboden so weit wie möglich im Plangebiet wieder aufgebracht werden. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.</li> </ul> </li> <li>• Ggf. oberflächennahes saisonales Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens</li> </ul>
<b>Fazit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. das im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entstehende Defizit an Ökopunkten kann im Zuge geeigneter schutzgutübergreifender Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (s. Kap. 3.4).</li> </ul>

### 3.1.5 Schutzgut Wasser

Zur Beurteilung des Schutzguts Grundwasser wurden die geologische und die hydrogeologische Karte [9], jeweils im Maßstab 1 : 50.000, herangezogen. Die Bewertung erfolgte nach den Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unter Berücksichtigung von Grundwasserdargebot, Grundwasserneubildung und Schutzfunktion [10].

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Wasser, beschrieben und bewertet.

#### Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Wasser (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, teils Folientunnel (ca. 1,1 ha)</li> <li>○ Hof- und Lagerflächen, teils bereits bebaut (Scheune)/asphaltiert (ca. 0,6 ha)</li> </ul> </li> <li>• Geologische Deckschicht: Lösssediment (Hydrogeologische Einheit 6)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Charakteristik: Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten (z. B. im Kaiserstuhl)</li> </ul> </li> <li>• Wasserschutzgebiet: Die nordöstliche Randfläche liegt innerhalb des WSG Nr. 116.014 „Kloster-, Erlach-, Hagenwiesenquellen – Denkendorf“, Zone III und IIIA.</li> <li>• Oberflächengewässer: nicht vorhanden</li> <li>• Basiseinzugsgebiete: Sulzbach uh. Katzenbach oh. Rotbach, Katzenbach uh. Waagenbach</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erhöhung des Oberflächenabflusses</li> <li>○ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>○ Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind abhängig von dem konkreten Bauvorhaben sowie dem geplanten Regenwassermanagement</li> </ul> </li> </ul>

<b>Schutzgut Wasser (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Beurteilung des Vorhabens (Fortsetzung)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können grundsätzlich gemindert bzw. vermieden werden, wenn                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Teile der Dachflächen begrünt werden (Retention Niederschlagswasser)</li> <li>○ unbelasteter Niederschlagswasserabfluss von Dach- bzw. Oberflächen innerhalb des Sondergebiets zurückgehalten werden kann</li> <li>○ Dachflächen, Regenrinnen und Regenfallrohre aus unbeschichteten Metallen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, verwendet werden</li> <li>○ Versiegelungen im Bereich des WSG vermieden werden</li> </ul> </li> </ul>
<b>Fazit</b>
<p>Unter Berücksichtigung genannter Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen ist im Zuge des Vorhabens nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu rechnen. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Wasser (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprägung/Nutzung:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abschnitt eines Wirtschaftswegs, überwiegend bereits asphaltiert, teilweise als wenig bewachsener Erdweg ausgeprägt (Breite ca. 3,0 m), ruderales Randstreifen</li> </ul> </li> <li>• Geologische Deckschicht: Löss- und Verschwemmungssediment (Hydrogeologische Einheiten 6 u. 16)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Charakteristik: Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit, z. T über Verlehmungshorizonten (z. B. im Kaiserstuhl)</li> </ul> </li> <li>• Wasserschutzgebiet: keine Betroffenheit</li> <li>• Oberflächengewässer: nicht vorhanden</li> <li>• Basiseinzugsgebiet: Katzenbach uh. Waagenbach</li> </ul>

<b>Schutzgut Wasser (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Unwesentliche/nicht erhebliche Erhöhung des Oberflächenabschluss bzw. der Grundwasserneubildungsrate (Eingriffsbereich: schmaler Streifen auf weiter Strecke, bereits im Ausgangszustand eingeschränkte Funktionen für das Schutzgut angesichts von Verdichtung/Teilversiegelung)</li></ul></li></ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

### 3.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Zur Beurteilung der lokalklimatischen Gegebenheiten wurden Klimatope im Gelände abgegrenzt. Klimatope beschreiben Gebiete mit ähnlichen mikroklimatischen Gegebenheiten. Unterscheidungsmerkmale sind der thermische Tagesgang, die vertikale Rauigkeit des Bestands in der Windfeldstörung, die topographische Lage bzw. in geneigtem Gelände die Exposition sowie die Flächennutzung. Ergänzend wurden topographische Karten und Luftbilder verwendet. Die Bewertung des Schutzguts erfolgt anhand der Kriterien der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10].

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Klima und Luft, beschrieben und bewertet.

Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Klima und Luft (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, mittlere Geländehöhe ca. +336 m ü. NHN</li> <li>• Naturraum: Filder (Nr. 6), Großlandschaft: Schwäbisches-Keuper-Lias-Land (Nr. 10)</li> <li>• Klima Baden-Württemberg: subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden</li> <li>• Klima Neuhausen auf den Fildern [22]:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Jährliche mittlere Lufttemperatur: 13°</li> <li>○ Jährliche mittlere Niederschlagsmengen: 461 mm</li> </ul> </li> <li>• Schutzgutbezogene Funktion des Plangebiets: Die unversiegelten bzw. nicht bebauten Bereiche des Plangebiets sind Teil eines großräumigen, teils siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiets östlich von Neuhausen auf den Fildern.</li> <li>• Vorbelastungen der Luftqualität: geringfügig (Denkendorfer Straße, ca. 200 m nördlich)</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Veränderungen des Mikroklimas: Aufheizung versiegelter und teilversiegelter Oberflächen aufgrund kurzweiliger Sonnenstrahlung auf am Tag und Auskühlung infolge langweiliger Wärmeabstrahlung nach Sonnenuntergang.</li> <li>○ Bau- und betriebsbedingte, geringfügige und unerhebliche Erhöhung der Schadstoffbelastung durch die Baustellenfahrzeuge sowie die Nutzung des Sondergebiets bzw. durch den landwirtschaftlichen Betrieb</li> <li>○ Reduzierung des Kaltluftentstehungsgebiets (v. a. Ackerland) östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen auf den Fildern. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets sowie des Abstands zum Siedlungsrand ist nicht davon auszugehen, dass sich der Verlust erheblich auf das Lokalklima von Neuhausen auf den Fildern auswirken wird.</li> <li>○ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind abhängig von dem konkreten Bauvorhaben; eine Minimierung der Versiegelung, die Eingrünung des Sondergebiets sowie insbesondere die Pflanzung von Gehölzen tragen zum klimatischen Ausgleich bei.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Fazit</b>
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge des Vorhabens, auch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen, für das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Klima und Luft (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche von Neuhausen im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, mittlere Geländehöhe ca. +336 m ü. NHN, Wirtschaftsweg mit Verbindung zur Denkendorfer Straße</li> <li>• Naturraum: Filder (Nr. 6), Großlandschaft: Schwäbisches-Keuper-Lias-Land (Nr. 10)</li> <li>• Klima Baden-Württemberg: subatlantisches, warm-gemäßigtes Regenklima der mittleren Breiten mit überwiegend westlichen Winden</li> <li>• Klima Neuhausen auf den Fildern [22]:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Jährliche mittlere Lufttemperatur: 13°</li> <li>○ Jährliche mittlere Niederschlagsmengen: 461 mm</li> </ul> </li> <li>• Schutzgutbezogene Funktion des Plangebiets: Der Wegabschnitt befindet sich innerhalb eines großräumigen, teils siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiets östlich von Neuhausen auf den Fildern</li> <li>• Vorbelastungen der Luftqualität: geringfügig (Denkendorfer Straße, angrenzend)</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unerhebliche Veränderungen des Mikroklimas: Geringfügige Neuversiegelung erfolgt auf schmalen Streifen sowie auf weiter Strecke</li> <li>○ Unmaßgebliche Auswirkungen auf das Kaltluftentstehungsgebiet östlich von Neuhausen auf den Fildern</li> <li>○ Bau- und betriebsbedingte, geringfügige und unerhebliche Erhöhung der Schadstoffbelastung durch die Baustellenfahrzeuge sowie die Nutzung des Sondergebiets</li> </ul> </li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

### 3.1.7 Schutzgut Landschaft

Zur Beurteilung der Landschaft im Plangebiet und dessen Umgebung erfolgte am 07.02.2024 eine Ortsbegehung. Dabei wurden insbesondere die Kriterien Nutzungstyp und -vielfalt, Relief und Einsehbarkeit aufgenommen. Das Landschaftsbild wurde nach den Hinweisen der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg [10] bewertet, unter Verwendung der Kriterien „Eigenart“ und „Vielfalt“, sowie der Nebenkriterien „Geräusche“, „Geruch“, „Erreichbarkeit“ sowie „Beobachtbare Nutzungsmuster“.

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Landschaft, beschrieben und bewertet.



Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Landschaft (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft</li> <li>• Ausprägung/Nutzung:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, teils Folientunnel (ca. 1,1 ha)</li> <li>○ Hof- und Lagerflächen, teils bereits bebaut (Scheune)/asphaltiert (ca. 0,6 ha)</li> </ul> </li> <li>• Höhenstufe: submontan (mittlere Geländehöhe ca. +336 m ü. NHN)</li> <li>• Potenzielle natürliche Vegetation: Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald</li> <li>• Großlandschaft: Schwäbisches-Keuper-Lias-Land (Nr. 10)</li> <li>• Naturraum: Filder (Nr. 106)</li> <li>• Charakteristische Landschaftselemente: agrarisch geprägtes Offenland, teils mit Streuobstwiesen, ausgedehnte Waldflächen an den Rändern der Filderhochebene, Körschtal als grünes Band</li> <li>• Bedeutung des Sondergebiets für das Landschaftsbild: gering (hauptsächlich einheitliche Nutzungen und/oder Strukturen, geringe Naturnähe, geringe Bedeutung zur siedlungsnahen Erholung (vgl. Kap. 3.1.2), trotz guter Einsehbarkeit des Gebiets aus allen Richtungen)</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan möglichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen haben voraussichtlich folgende Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unmaßgebliche Veränderungen des Landschaftsbilds: Verlust einer strukturarmen Offenlandfläche; angesichts der geplanten Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, inkl. Hofladen, ist davon auszugehen, dass sich das geplante Sondergebiet relativ unauffällig in das Landschaftsbild (Offenlandschaft mit vereinzelt Aussiedlerhöfen, landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden etc.) einfügt.</li> <li>○ Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind abhängig von dem konkreten Bauvorhaben, insbesondere von der geplanten Höhe der baulichen Anlagen.</li> <li>○ Mögliche Abmilderung der Auswirkungen durch eine strukturreiche Gestaltung, die Eingrünung des Sondergebiets sowie insbesondere die Pflanzung von Gehölzen</li> </ul> </li> </ul>
<b>Fazit</b>
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge des Vorhabens, auch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen, für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten. Die abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut erfolgt auf Baugenehmigungsebene.</p>

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Landschaft (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, vereinzelt Aussiedlerhöfe</li> <li>• Ausprägung/Nutzung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Abschnitt eines Wirtschaftswegs, überwiegend bereits asphaltiert, teilweise als wenig bewachsener Erdweg ausgeprägt (Breite ca. 3,0 m), ruderale Randstreifen, Verbindung zur Denkendorfer Straße</li> </ul> </li> <li>• Höhenstufe: submontan (mittlere Geländehöhe ca. +336 m ü. NHN)</li> <li>• Potenzielle natürliche Vegetation: Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald</li> <li>• Großlandschaft: Schwäbisches-Keuper-Lias-Land (Nr. 10)</li> <li>• Naturraum: Filder (Nr. 106)</li> <li>• Charakteristische Landschaftselemente: agrarisch geprägtes Offenland, teils mit Streuobstwiesen, ausgedehnte Waldflächen an den Rändern der Filderhochebene, Körschtal als grünes Band</li> <li>• Bedeutung des Wegabschnitts für das Landschaftsbild: gering (einheitliche Nutzung und/oder Strukturen, geringe Naturnähe, keine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung (vgl. Kap. 3.1.2), gute Einsehbarkeit aus allen Richtungen)</li> </ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mit dem B-Plan vorbereiteten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt) haben voraussichtlich keine nennenswerten Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft</li> </ul>
<b>Fazit</b>
Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als kulturelles Erbe wird das Zeugnis menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art verstanden, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen [1]. Von hohem Stellenwert sind als Kulturdenkmale erfasste Kulturgüter. Kulturdenkmale sind archäologische Denkmale sowie Bau- und Bodendenkmale, die durch das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg registriert sind.

Als Sachgüter sind alle körperlichen Gegenstände i. S. des § 90 BGB anzusehen. Zu den Sachgütern zählen gesellschaftliche Werte, die beispielweise eine hohe funktionale Bedeutung hatten bzw. noch haben wie beispielsweise Brücken oder Türme, aber auch öffentliche Gebäude, Geräte und Infrastruktureinrichtungen. Als Datengrundlage dienen die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie topographische Karten.

Nachfolgend werden die erwarteten Umweltauswirkungen, bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, beschrieben und bewertet.

### Sondergebiet SO 2

<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Sondergebiet SO 2)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, vereinzelt Aussiedlerhöfe</li><li>• Schutzgutbezogene Funktion des Plangebiets: Lage im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (Spätbronzezeitliches Gräberfeld). An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich öffentliches Interesse.</li></ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG) zu rechnen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 (zufällige Funde) und 27 (Ordnungswidrigkeiten) DSchG wird verwiesen:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Benachrichtigung von Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde im Falle der baubedingten Freilegung archäologischer Funde oder Befunde (§ 20 DSchG)</li><li>○ Erhalt archäologischer Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist</li></ul></li></ul>
<b>Fazit</b>
Angesichts des möglichen Vorkommens archäologischer Funde und Befunde werden im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>
<b>Bestand und Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Lage: ca. 370 m östlich der Siedlungsfläche im Bereich einer relativ strukturarmen, agrarisch geprägten Offenlandschaft, vereinzelt Aussiedlerhöfe</li><li>• Schutzgutbezogene Funktion des Plangebiets: Lage im Bereich eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG (Spätbronzezeitliches Gräberfeld). An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich öffentliches Interesse.</li></ul>
<b>Beurteilung des Vorhabens</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG) zu rechnen. Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 (Zufällige Funde) und 27 (Ordnungswidrigkeiten) DSchG wird verwiesen:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Benachrichtigung von Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde im Falle der baubedingten Freilegung archäologischer Funde oder Befunde (§ 20 DSchG)</li><li>○ Erhalt archäologischer Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist</li></ul></li></ul>
<b>Fazit</b>
Angesichts des möglichen Vorkommens archäologischer Funde und Befunde werden im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen.

#### 3.1.9 Wechselwirkungen

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

- **Boden – Wasser**  
Durch seine Funktion im Wasserhaushalt beeinflussen die unterschiedlichen Beeinträchtigungen des Bodens auch potenziell das darunter liegende Grundwasser. Die Versiegelung des Bodens verhindert die Grundwasserneubildung und verringert so das Grundwasserdargebot. Der Boden hat eine Schutzfunktion für das Grundwasser, indem er Schadstoffe binden, abpuffern oder chemisch umwandeln kann.
- **Pflanzen – Tiere**  
Die Vegetationsstrukturen im Untersuchungsraum haben Habitatfunktion für Tiere.
- **Luft – Mensch**  
Die Beeinträchtigungen der Luft durch stoffliche und physikalische Belastungen wirken unmittelbar auf den Menschen.

Durch die Immissionen von Lärm und Schadstoffen kann der Mensch in seinem Wohlbefinden und in seiner Gesundheit beeinträchtigt werden.

- **Landschaft – Mensch – Pflanzen**

Durch die mögliche Bebauung kommt es zu einer weiteren Veränderung (Überprägung) des Landschaftsbilds und zu einer visuellen Beeinträchtigung des Menschen, die subjektiv sehr unterschiedlich wahrgenommen werden kann. Der Bewuchs (Pflanzen) gilt hierbei als landschaftsbildprägender Faktor.

Störungen der Wechselwirkungen sind durch die geplante Nutzung, insbesondere hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades, zumindest im geringen Umfang zu erwarten. Mit dem im Gebiet erwarteten Grünflächenanteil sowie der Bepflanzung kann einer erheblichen Veränderung der Wechselwirkungen entgegengewirkt werden.

### **3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das Plangebiet wird heute größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet (Acker). Teilflächen sind bereits bebaut/versiegelt. Hierbei handelt es sich um ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Scheune) mit umgebenden Hof- und Lagerflächen. Randlich finden sich schmale, ruderale Saumstreifen/Böschungen und wenige lineare Gehölzstrukturen bzw. dünnstämmige Einzelbäume.

Der innerhalb des Plangebiets gelegene Abschnitt eines Wirtschaftswegs (öffentliche Straßenverkehrsfläche) schließt an die Denkendorfer Straße an. Er soll im Zuge des Vorhabens ausgebaut werden.

Die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt und begrenzt das Entwicklungspotenzial am Standort. Bei Nichtdurchführung der Planung und Weiterführung der derzeitigen Nutzung ist zu erwarten, dass sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern würde.

### **3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan bereitet nachteilige Auswirkungen für Natur und Landschaft vor. Zum Teil handelt es sich dabei um Umweltauswirkungen, die als erhebliche Beeinträchtigungen, d. h. Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind. Diese unterliegen planungsrechtlich der Eingriffsregelung.

Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe werden im vorliegenden Fall insbesondere für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden erwartet, aufgrund der zulässigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Durch grünordnerische Maßnahmen (z. B. Gestaltung der Freiflächen, Bepflanzungen etc.) und Schutzvorkehrungen (für Boden, Grundwasser und Klima) können die Eingriffe vermieden, vermindert und/oder ausgeglichen werden.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens sind zusätzlich zur Eingriffsregelung die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde festgestellt, dass ggf. vorkommende Vogelarten bau-, anlage- oder betriebsbedingt betroffen sein könnten. Eine potenzielle Betroffenheit von Offenlandbrütern, hier der Feldlerche, wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2024 geprüft.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB. Die konkrete bauliche Entwicklung des Sondergebiets sowie der daraus entstehende Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird auf Baugenehmigungsebene geregelt.

Im Folgenden sind daher nur die im Rahmen der geplanten Erschließung des Sondergebiets (Anlage öffentlicher Straßenverkehrsfläche) empfohlenen Maßnahmen aufgeführt, mit denen den Anforderungen der Eingriffsregelung und des Artenschutzes zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich entsprochen wird. Sie finden als Festsetzungen und Hinweise im B-Plan Eingang.

### 3.3.1 Maßnahmen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

#### **M1 Schutz der Böden im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahmen (Ausbau Wegabschnitt)**

Im Zuge der Erschließung des Sondergebiets (Anlage öffentlicher Straßenverkehrsfläche) ist der natürlich anstehende Oberboden nach DIN 18915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bei Abtrag und Auffüllungen sind die einschlägigen Fachempfehlungen zu beachten [19], [20]. Grundsätzlich wird ein Massenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs für den Auf- und Abtrag von Bodenmaterial angestrebt. Falls überschüssiges Bodenmaterial anfällt, so sollte dies unter Berücksichtigung seiner Zusammensetzung ortsnah verwertet werden.

Begründung: Ziel der Maßnahme ist es, den Boden als Naturkörper und Lebensgrundlage für Menschen und Tiere zu erhalten und vor Belastungen zu schützen.

### 3.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds

#### **M8 Artenschutz**

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Die Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln (v. a. Feldlerche) grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern (Anfang Oktober bis Ende Februar) beginnen. Werden die Folientunnel unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen abgebaut, so ist auch ein Beginn innerhalb der Brutzeit möglich.

- Alternativ müssen die freiwerdenden Flächen ab Anfang März bis zum Baubeginn vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um eine Brutansiedlung durch die Feldlerche auszuschließen.
- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist im Umfeld des Plangebiets ein mehrjähriger Blühstreifen in Kombination mit einer Schwarzbrache auf einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Dazu ist folgendes Grundstück vorgesehen:

Maßnahme CEF:

Flurstücke Nrn. 5539 und 5541 (Gemarkung Denkendorf); die Maßnahmenfläche umfasst 2.690 m<sup>2</sup>. Sie wird weitgehend als Buntbrache, im nördlichen Teil als Schwarzbrache angelegt. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein Monitoring sicherzustellen.

### 3.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG sind die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild zu beachten. Nach § 18 BNatSchG ist die Eingriffsregelung für Bauleitpläne nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Grundlage für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der § 1a BauGB. Die Eingriffsregelung ist demnach im Rahmen der Begründung des jeweiligen Plans zu leisten. Nach § 2a BauGB ist der dafür vorgesehene Rahmen der Umweltbericht.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB. Die Planung über die bauliche Entwicklung im Sondergebiet SO 2 (Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen) wird auf Baugenehmigungsebene geregelt. Gleiches gilt für die dazugehörige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Abhandlung der Eingriffsregelung hinsichtlich der vorgesehenen Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgt in einem separaten Fachbeitrag.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts werden lediglich die mit der Erschließung des Sondergebiets (Anlage öffentlicher Straßenverkehrsfläche) einhergehenden Eingriffe berücksichtigt.

Danach bereitet der vorliegende B-Plan „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“ Eingriffe im Sinne des BNatSchG i. W. aufgrund der zulässigen Neuversiegelungen vor, die mit der geplanten Straßenverkehrsfläche einhergehen. Nachfolgend werden die Eingriffe bezüglich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Bodenschutzgutbezogen den Wirkungen der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

### 3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Arten und Lebensräume bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Feinmodul) orientiert [10]. Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.1 dargestellt.

Im Rahmen der Planung wird ein Abschnitt eines bestehenden Wirtschaftswegs (ca. 3,0 m Breite), welcher ausgehend von der Denkendorfer Straße in Richtung Süden zum Sondergebiet SO 2 verläuft, ausgebaut. Teilstrecken sind bereits asphaltiert; bei Teilstrecken handelt es sich um einen kaum bewachsenen, stark verdichteten Erdweg. Der Wegabschnitt verfügt über artenarme, ruderale Randstreifen. Er soll auf eine Breite von 3,5 m vollversiegelt werden. Die neu versiegelte Fläche beträgt ca. 590 m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Neuversiegelung entsteht ein Kompensationsdefizit von 3.170 Ökopunkten.

### 3.4.2 Schutzgut Boden (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Schutzguts Boden bildet die Ökokonto-Verordnung, die sich i. W. an den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg [13] orientiert.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen im Mittel hochwertige Bodentypen vor (gemittelte Wertstufe 3,10, s. Kap.3.1.3). Im Bereich des unbefestigten Wegs (Erdweg) werden durch Verdichtung und Umlagerungen beeinträchtigte Böden angenommen (Wertstufe 1,0). Die bereits versiegelten Wegabschnitte haben keine Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen (Wertstufe 0).

Für den Boden wird ein Eingriff durch Neuversiegelung auf einer Fläche von insgesamt ca. 590 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Die rechnerische Detailbilanz ist in Anlage 2.2 dargestellt. Es entsteht ein Kompensationsdefizit von 4.712 Ökopunkten.

### 3.4.3 Abschließende Bilanzierung

Im Zuge der Anlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entsteht ein Eingriff hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen im Umfang von 3.170 Ökopunkte. Für das Schutzgut Boden entsteht ein Defizit von weiteren 4.712 Ökopunkten.

Demnach verbleibt für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden ein Ausgleichsdefizit von insgesamt 7.882 Ökopunkten. Dieses wird über das Ökokonto der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern beglichen (vgl. Kap. 3.4.4).



#### 3.4.4 Ausgleich durch Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

Das Kompensationsdefizit, das aufgrund der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt, soll über das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ausgeglichen werden.

Als Ökokontomaßnahme soll die „Renaturierung Sulzbach“ herangezogen werden.

Die Gemeinde Neuhausen plant entlang eines ca. 700 m langen Gewässerabschnitts des Sulzbachs, ca. 200 m oberhalb der Kläranlage bis zur Gemarkungsgrenze nach Denkendorf, umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen.

Der Sulzbach ist in genanntem Abschnitt weitgehend begradigt, die Böschungen sind z. T. mit einem Trapezprofil und Steinschüttungen ausgebaut, die Gewässersohle mit betoniertem Pflaster befestigt bzw. durch Steinschüttungen verändert.

Ziel der Maßnahme ist die ökologische Aufwertung des Sulzbachs, inkl. des Mündungsbereichs des Rotbachs, durch die Wiederherstellung einer natürlichen Linienführung und Eigendynamik und die Schaffung geeigneter Fischhabitats. In diesem Zuge soll der Gewässerverlauf des Sulzbachs größtenteils nach Süden verlegt werden. Mithilfe einzelner Maßnahmen soll zudem eine häufigere und natürliche Auenüberflutung stattfinden und die Durchwanderbarkeit für Kleinlebewesen erhöht werden.

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern wird die Ökokontomaßnahme „Renaturierung Sulzbach“ nach Maßgabe der wasserrechtlichen Plangenehmigung vom 07.06.2023 [15] im Frühjahr 2025 beginnen. Ein Teil der Maßnahme soll spätestens bis zum 31.12.2025 abgeschlossen sein.

Laut Plangenehmigung werden die Herstellungskosten zur Berechnung der Ökopunkte veranschlagt [5]. Die genaue Anzahl an zu generierenden Ökopunkten ist bisher nicht bekannt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen ist die Kompensation des im Zuge des B-Plans „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“ entstehenden Ausgleichsbedarfs über die Ökopunkte aus der noch zu realisierenden Ökokontomaßnahme „Renaturierung Sulzbach“ zulässig [6].

Für das Vorhaben werden insgesamt 7.882 Ökopunkte angerechnet.

### 3.5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Ausweisung des Sondergebiets sollen Vorhaben, welche dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen sowie die Errichtung eines Hofladens ermöglicht werden. Angesichts von Besitzverhältnissen sowie aus logistischen Gründen ist es günstig, die baulichen Veränderungen auf den betreffenden Grundstücken zu realisieren. So befindet sich das geplante Baufenster (westliche Teilfläche SO 2) in Angrenzung an ein durch den betreffenden landwirtschaftlichen Betrieb bereits als „Außenstelle“ genutztes Grundstück (Scheune mit umgebenden Hof- und Lagerflächen, östliche Teilfläche SO 2).

## **4 Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Methodik der hier dokumentierten Umweltprüfung zum derzeitigen Verfahrensstand orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Umweltprüfung integriert den Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Optimierung und Beurteilung der Planung hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft.

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG liegt ein Eingriff dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können. Nach § 14 NatSchG Baden-Württemberg bilden die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), Straßen und Wege Regelbeispiele für Eingriffe.

Die Bearbeitung des Umweltberichts in der vorliegenden Fassung erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- fachbezogene Ortsbegehung im März 2024 unter Berücksichtigung des Habitatpotenzials der Fläche für europarechtlich geschützte Arten bzw. Artengruppen sowie zur Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung Erhebung von Aspekten zu den in Kap. 3.1 aufgeführten Schutzgütern,
- Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) der Artengruppe Vögel und des Ackerwildgrases Dicke Trespe,
- Bebauungsplan (Lageplan, Begründung, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen),
- vorhandene Unterlagen zu den geforderten Inhalten des Umweltberichts. Diese sind an entsprechender Stelle zitiert und im Literaturverzeichnis aufgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Erarbeitung des Berichts.

### **4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sollen die erheblichen Umweltauswirkungen überwacht werden, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Ziel ist es, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind abhängig von der tatsächlichen Bebauung und der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben des B-Plans und/oder die Maßnahmen zur Minderung/Vermeidung oder zum Ausgleich werden im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigung überwacht und für die Entwicklung des Sondergebiets im Rahmen eines separaten Fachbeitrags abschließend berücksichtigt.

Der Erfolg der CEF-Maßnahme für die Feldlerche soll über ein Monitoring überprüft werden. Dazu werden Feldlerchenkartierungen im Umfeld des betroffenen Grundstücks vorgeschlagen.

Zur Unterstützung beim Monitoring soll die zuständige Behörde (LRA Esslingen) den Vorhabenträger gemäß § 4 BauGB unterrichten, wenn sie über Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des B-Plans verfügt.

## **5 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Landwirtschaft Burghof“, rechtskräftig seit dem 07.07.2009. Vorgesehen ist die Ausweisung als Sondergebiet SO 2 (Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen) sowie einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Ausbau Zufahrtsweg). Dies soll mit dem B-Plan "Landwirtschaft Burghof - 1. Änderung" planungsrechtlich gesichert werden.

Das Plangebiet liegt östlich von Neuhausen auf den Fildern sowie südlich der Denkendorfer Straße und umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha. Es setzt sich überwiegend aus intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Scheune) sowie Hof- und Lagerflächen zusammen.

Nach dem B-Plan „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“ sind im räumlichen Geltungsbereich Vorhaben zulässig, welche dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen – außer Stallgebäuden – sowie ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zum Verkauf von Lebensmitteln aus dem eigenen Betrieb sowie von Produkten aus anderen landwirtschaftlichen Betrieben. Der Verkauf von Rand- und Ergänzungssortimenten ist auf max. 10 % der genehmigten und realisierten Verkaufsfläche zulässig.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB. Die Planung über die bauliche Entwicklung des Sondergebiets wird auf Baugenehmigungsebene geregelt. Demnach wird auch die dazugehörige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf die Ebene der Baugenehmigung verschoben. Im Rahmen der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden demnach lediglich die mit der Erschließung des Sondergebiets (Anlage öffentlicher Straßenverkehrsfläche) einhergehenden Eingriffe berücksichtigt.

Mit dem B-Plan werden nachteilige Umweltauswirkungen vorbereitet. Die geplante Erschließung/Bebauung ist als Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten. Sie betreffen insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Boden.

Für den Menschen sowie die weiteren Umweltschutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft und Landschaft sind lediglich geringfügige, unerhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Die abschließende Beurteilung der im Zuge der Erschließung/Bebauung des Sondergebiets erwarteten Umweltauswirkungen erfolgt auf Baugenehmigungsebene.

Der besondere Artenschutz wurde im Verfahren in Form einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung berücksichtigt. Daraufhin erfolgte für die Artengruppe der Vögel sowie das besonders wertgebende Ackerwildgras Dicke Trespe im Jahr 2024 die Erstellung eines gesonderten Artenschutzgutachtens (saP).

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für europarechtlich geschützte Arten bzw. Artengruppen sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen mit dem Vorhaben nicht verbunden. Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- Die Baumaßnahmen sollten zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln (v. a. Feldlerche) grundsätzlich außerhalb der Brutzeit von Offenlandbrütern (Anfang Oktober bis Ende Februar) beginnen. Werden die Folientunnel unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen abgebaut, so ist auch ein Beginn innerhalb der Brutzeit möglich.
- Alternativ müssen die freiwerdenden Flächen ab Anfang März bis zum Baubeginn vegetationsfrei bleiben, mit Folie abgedeckt oder mit Flatterband engmaschig überspannt werden, um eine Brutansiedlung durch die Feldlerche auszuschließen.
- Zum Schutz von Vögeln sollten Eckverglasungen und großflächige Verglasungen entsprechend gekennzeichnet werden.
- Als CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist im Umfeld des Plangebiets ein mehrjähriger Blühstreifen in Kombination mit einer Schwarzbrache auf einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> anzulegen. Dazu ist folgendes Grundstück vorgesehen:

Maßnahme CEF:

Flurstücke Nrn. 5539 und 5541 (Gemarkung Denkendorf); die Maßnahmenfläche umfasst 2.690 m<sup>2</sup>. Sie wird weitgehend als Buntbrache, im nördlichen Teil als Schwarzbrache angelegt. Der Erfolg der Maßnahme ist über ein Monitoring sicherzustellen.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit von Fledermäusen sowie weiterer besonders zu berücksichtigender Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten.

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, bezogen auf die Anlage der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, ergab ein Defizit, welches auf die Neuversiegelung von Böden und die überbauten unbefestigten Weg- und Saumbereiche zurückzuführen ist.

Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 7.992 Ökopunkten. Dieses wird über Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ausgeglichen.

Die Umweltverträglichkeit der vorliegenden Planung ist abhängig von den prognostizierten Auswirkungen und den entsprechenden Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich. Durch Überwachung der Bauausführungen sowie der Ausgleichsmaßnahmen soll gewährleistet werden, dass die vorliegende Planung keine unvorhergesehenen Auswirkungen nach sich zieht.

HPC AG

Projektleiterin

geprüft

Jeanette Hauenstein  
M.Sc. Umweltwissenschaften

Dr. Barbara Eichler  
Dipl.-Biologin

## Anhang I Quellen- und Literaturverzeichnis

- [1] GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung. 5 C.F. Müller Verlag. Heidelberg. 480 Seiten.
- [2] GEMEINDE NEUHAUSEN AUF DEN FILDERN (2006): Flächennutzungsplan vom 13.07.2006.
- [3] GEMEINDE NEUHAUSEN AUF DEN FILDERN (2009): Bebauungsplan "Landwirtschaft Burghof", Satzungsbeschluss vom 07.07.2009.
- [4] GEMEINDE NEUHAUSEN AUF DEN FILDERN (2023a): Bebauungsplan Plan-Nr. 124 „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“, Lageplan, Begründung, Planungsrechtliche Festsetzungen u. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, Stand: 28.02.2023.
- [5] GEMEINDE NEUHAUSEN AUF DEN FILDERN (2023b): Abstimmungsgespräch zum Thema Ökopunkte für die Maßnahme „Umgestaltung des Sulzbachs im Bereich der Kläranlage“, Aktenvermerk vom 09.05.2023.
- [6] GEMEINDE NEUHAUSEN AUF DEN FILDERN (2024): Öffentlich-rechtlicher Vertrag über die Kompensation eines naturschutzrechtlichen Eingriffs durch den Einsatz von Ökopunkten einer noch zu realisierenden Ökokontomaßnahme. Stand: 04.11.2024.
- [7] HPC AG (2024a): Bebauungsplan „Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung v. 04.03.2024.
- [8] HPC AG (2024b): Bebauungsplan „Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern – saP v. 30.09.2024.
- [9] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Bodenkundliche Einheiten, geologische Einheiten und hydrologische Einheiten Baden-Württemberg, Maßstab 1 : 50.000, LGRB-Kartenviewer, Oktober 2024.
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Karlsruhe, abgestimmte Fassung August 2005.  
  
Ergänzt durch: Prof. Dr. C. Küpfer: Empfehlungen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Stand Mai 2016.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5., ergänzte und überarbeitete Auflage Stand 11/2018, Karlsruhe.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit - Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Bodenschutz 23 – Stand 2010, Stuttgart.
- [13] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Bodenschutz 24 - Stand Dezember 2012, Karlsruhe.

- [14] LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (2024): Daten- und Kartendienst der LUBW. Online unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml>, abgerufen April 2024.
- [15] LANDRATSAMT ESSLINGEN (2023): Plangenehmigung des LRA Esslingen – Naturnahe Umgestaltung des Sulzbachs im Bereich der Kläranlage. Stand: 07.06.2023.
- [16] MERK ARCHITEKTUR GMBH: Lageplan zur Vorhabenplanung, Rothenburg. Stand: 01.12.2022.
- [17] REGIONALVERBAND NECKAR-ALB (2011): Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb, Regionales Freiraumkonzept Stand: 07.06.2011.
- [18] REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART (Hrsg.) (2017): Managementplan für das Managementplan für das FFH-Gebiet 7321-341 „Filder“ und das Vogelschutzgebiet 7322-401 „Grienwiesen und Wernauer Baggerseen“ – bearbeitet vom Planungsbüro für angewandten Naturschutz, München, 149 S.
- [19] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1991): Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 10, Stuttgart.
- [20] UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (1994): Leitfaden zum Schutz der Böden beim Auftrag von kultivierbarem Bodenaushub, Reihe Luft, Boden, Abfall, Heft 28, Stuttgart.
- [21] VERBAND REGION STUTTGART (2009): Regionalplan, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009. 325 S.
- [22] WEB&MEDIAB.V. (2024): Klima und Wetter Neuhausen auf den Fildern. Online verfügbar unter <https://klimaundwetter.de/deutschland/neuhausen-auf-den-fildern-1394232/> (abgerufen im April 2024).

## Anhang II Rechtsquellen

BauGB	Baugesetzbuch v. 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
BauNVO	Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, Baunutzungsordnung Baden-Württemberg, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017.
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) v. 17. März 1998, BGBl. I 1998, 502.
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in der aktuellen Fassung
18. BImSchV	Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) in der aktuellen Fassung
22. BImSchV	Zweiundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV) in der aktuellen Fassung
26. BImSchV	Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) in der aktuellen Fassung
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542.
DSchG	Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797).
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.07.1992), geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates v. 27.10. 1997 (ABl. EG Nr. L 305/42) „FFH-Richtlinie“.
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL, Baden-Württemberg in der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008
KSG-BW	Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) vom 23. Juli 2013
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg v. 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m. W. v. 01.01.2018.
LBodSchAG	Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert am 17. Dezember 2020.
NatSchG	Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – NatSchG) (GBl. S. 585), in Kraft getreten am 14.07.2015, mit aktuellen Änderungen.



- ÖKVO Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) Stand vom 19. Dezember 2010.
- VS-RL Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABI. EG Nr. L 103 vom 25.04.1979 S. 1, zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG der Kommission vom 29.07.1997, ABI. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9) „Vogelschutzrichtlinie“.
- WG Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) v. 3. Dezember 2013, mit aktuellen Änderungen
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 18. August 2021.

## **ANLAGE 1**

Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Bestand und geplante Nutzung (Flst. Nr. 1279),  
Maßstab 1 : 1.100

J:\2023\2306310 - B-Plan Landwirtschaftlicher Burghof, 1. Änderung, Neuhausen/04 Zeichnungen\GIS



**Legende**

- Karte 1: Biotoptypen Bestand (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
  - 35.64 Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation
  - 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
  - 60.24 Unbefestigte Straße oder Platz
- Karte 2: Biotoptypen Planung (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)
  - 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz
- Sonstige Informationen
  - Umgrenzung Geltungsbereich "Landwirtschaftlicher Burghof - 1. Änderung"
  - Sondergebiet SO 2
  - Flurstücke

Hintergrundkarte: Google satellite



<b>Bauherr/Auftraggeber/Antragsteller:</b> Gemeinde Neuhausen auf den Fildern Bauamt Schloßplatz 1 73765 Neuhausen auf den Fildern	<b>Planverfasser:</b>  HPC AG Rottenburg Schütte 12-16 72108 Rottenburg www.hpc.ag	
--	--	---

**Projekt:**  
 B-Plan "Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung, Neuhausen auf den Fildern - Begründung Teil II: Umweltbericht -"

**Darstellung:**  
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche: Bestand und geplante Nutzung (Flst. Nr. 1279)

<b>Anlage:</b> 1	<b>Projektnummer:</b> 2306310(2)	<b>Planstand:</b> 30.10.2024
<b>Maßstab:</b> 1 : 1.100	<b>Plangröße [mm]:</b> 297x 420	<b>gezeichnet:</b> jha
<b>Layout:</b> DIN A3		<b>geprüft:</b> bei
<b>Koordinatensystem:</b> Gauß-Krüger Z. 3 (EPSG 31467)		<b>Höhensystem:</b> DHHN2016

## **ANLAGE 2**

### Detailbilanz

- 2.1 Detailbilanz Lebensräume
- 2.2 Detailbilanz Boden

**B-Plan "Landwirtschaftlicher Burghof - 1. Änderung", Neuhausen auf den Fildern**  
 HPC AG Rottenburg, Schütte 16-18, 72108 Rottenburg



**Detailbilanz Biotoptypen (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)**

Fläche		Bestand im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Ausgangsbiootyp		Wertstufe	Punkte/m²	Öko-punkte
Plangebiet (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)	280	35.64	Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (artenarm, gestört)	mittel	9	2.520
	460	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	460
	310	60.24	Unbefestigter Weg oder Platz (mit wenig Bewuchs)	gering	4	1.240
<b>Geltungsbereich (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>	<b>1.050</b>				<b>Summe</b>	<b>4.220</b>

Fläche		Planung im Plangebiet				
Bezeichnung	ca. [m²]	Zielbiootyp		Wertstufe	Punkte/m²	Ökopunkte
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.050	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	sehr gering	1	1.050
<b>Geltungsbereich (Öffentliche Straßenverkehrsfläche)</b>	<b>1.050</b>				<b>Summe</b>	<b>1.050</b>

<b>Bilanz</b>	<b>Eingriff = Ausgleichsbedarf</b>	<b>4.220</b>
	<b>Ausgleich im Gebiet</b>	<b>1.050</b>
	<b>Defizit</b>	<b>-3.170</b>

### Detailbilanz Schutzgut Boden

					Kompensationsbedarf	
Aktuelle Nutzung	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BvE	BnE	KB = F x (BvE-BnE)	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	[Bodenwerteinheiten]	Ökopunkte
Wirtschaftsweg (asphaltiert)	460	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,00	0,00	0	0
Wirtschaftsweg (unbefestigt, stark verdichtet)	310	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Neuversiegelung)	1,00	0,00	310	1.240
Parabraunerden, mittel tiefe bis tiefe Kolluvien und Pseudogley-Kolluvien	280		3,10	0,00	868	3.472
<b>Summen</b>	<b>1.050</b>					<b>4.712</b>
					<b>Kompensationswirkung</b>	
Minderung/Ausgleich	Fläche F	Zukünftige Nutzung	BnM	BvM	KW = F x Ökopunkte/m²	
	max. ca. [m²]		Wertstufe	Wertstufe	Ökopunkte pro m²	Ökopunkte
<b>Summen</b>						
<b>E/A Bilanz (KB-KW)</b>						<b>-4.712</b>

Erläuterungen:

- BvE Bewertung vor dem Eingriff
- BnE Bewertung nach dem Eingriff
- KB Kompensationsbedarf in Bodenwerteinheiten (BWE)
- BnM Bewertung nach der Maßnahme
- BvM Bewertung vor der Maßnahme
- KW Kompensationswirkung in Ökopunkten