



## UMWELTBERICHT - VORENTWURF

zu Teil IV, Begründung zum Bebauungsplan „Owen West I“

Stand 30.10.2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Zielsetzung	3
1.1.	Darstellung des Planvorhabens.....	3
1.2.	Ziele des Umweltschutzes.....	4
	Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan	4
	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan	5
	Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz	5
	Biotopverbund	6
	Bodenschutz und Landwirtschaft	7
	Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz	7
	Nutzung Erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	8
2.	Landschaftsanalyse und Bewertung	9
2.1.	Lage und aktuelle Nutzung.....	9
2.2.	Naturräumliche Gegebenheiten, Topographie.....	9
2.3.	Untersuchungsraum und Untersuchungstiefe.....	9
2.4.	Schutzgut Arten und Biotope, Biodiversität, Biotopverbund.....	10
2.5.	Schutzgut Boden und Fläche.....	11
2.6.	Schutzgut Wasser.....	12
2.7.	Schutzgut Klima/Luft.....	13
2.8.	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
	Vorbelastungen und Empfindlichkeit	15
2.9.	Schutzgut Mensch.....	15
	Landschaftsbezogene Erholung	15
	Gesundes Wohnumfeld	15
	Landwirtschaft	16
	Vorbelastungen und Empfindlichkeit	16
2.10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16
3.	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Planungsalternativen	17
3.1.	Standortalternativen.....	17
3.2.	Nullvariante.....	17
4.	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren bei Umsetzung der Planung	17
5.	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter	17
6.	Ausgleichsmaßnahmen	17
7.	Zusätzliche Angaben	18
7.1.	Hinweise auf fehlende Informationen und Kenntnislücken.....	18
9.	Literatur-/ Quellenangaben	19

## 1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

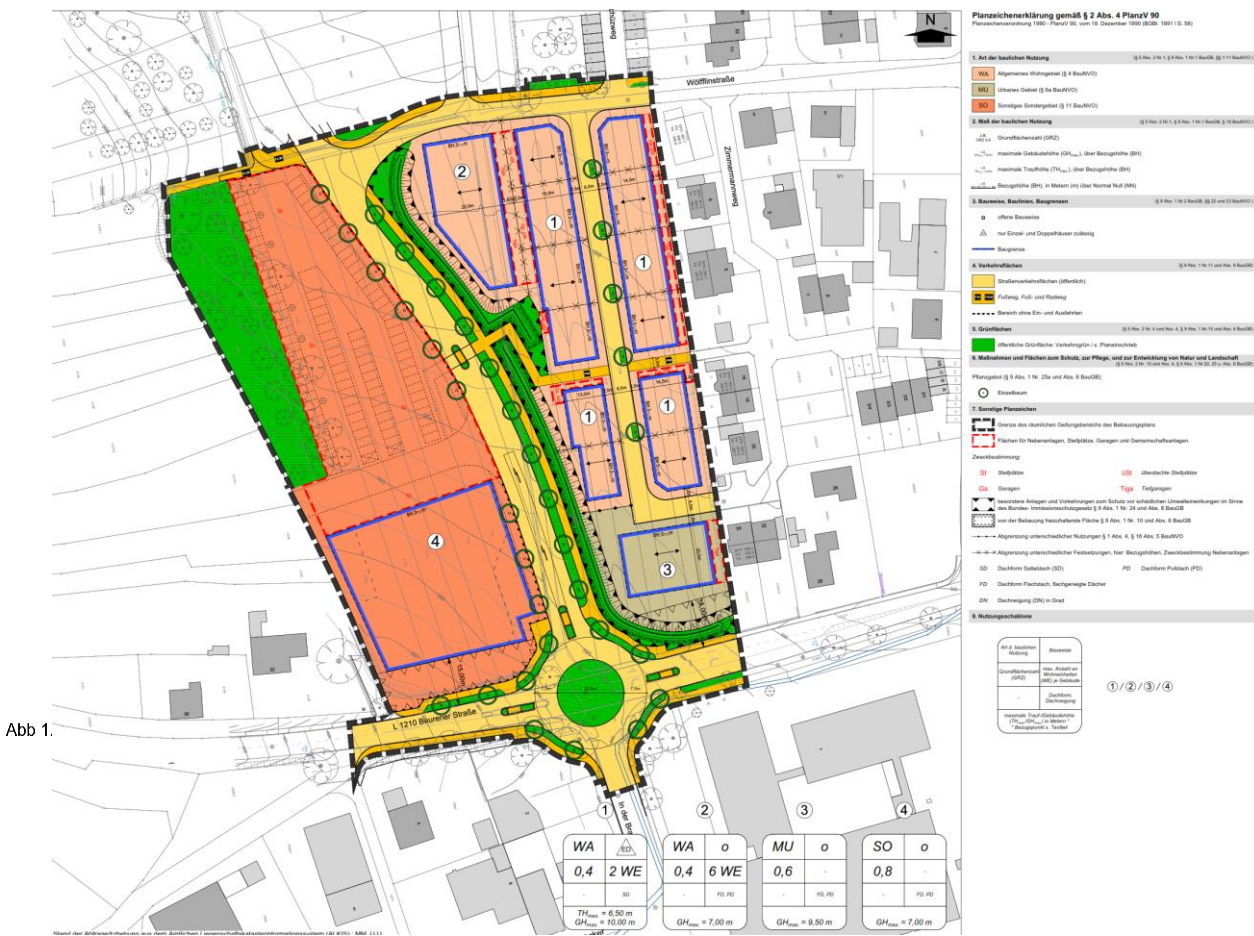
Im Zuge des Updates des Stadtentwicklungskonzeptes Owen 2035 wurde die Notwendigkeit einer Randstraße zur innerörtlichen Entlastung bekräftigt. Auch wurde deutlich, dass zur Deckung des Wohnungs- und Wohnbaulandbedarfs eine weitere Baugebietsentwicklung erfolgen müsse. In diesem Zusammenhang ist eine wesentliche Zielrichtung der Stadt, die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs am Ort zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan dient als Grundlage zur Schaffung des Planungsrechts für den ersten Abschnitt des Wohn- und Mischgebiets sowie die Erschließung des Einzelhandels.

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

Der Vorentwurf des Umweltberichts enthält für das Scoping relevante Informationen und Grundlagen zum Projekt. Mit der Fortschreibung werden die Kapitel entsprechend der Gliederung der Anlage zu § 2a BauGB ergänzt.

### 1.1. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS



Ausschnitt Vorentwurf Bebauungsplan zum 11.11.2025, Quelle: mquadrat.

Das Plangebiet umfasst ca. 2,6 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Owen. Das Gebiet dient der städtebaulichen Weiterentwicklung und in diesem Zusammenhang auch dem Bau einer Randstraße, welche die innerörtlichen Straßen entlastet. Der geplante Abschnitt der Randstraße teilt das Gebiet in eine westliche und eine östliche Hälfte. Westlich soll ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ für einen Lebensmittelmarkt entstehen, welches auch umfangreiche Parkierungsflächen beinhaltet. Die Sonderfläche greift in eine an der nordwestlichen Ecke bestehenden Streuobstbestand ein. Dieser darf nur mit einer Umwandelungsgenehmigung entfernt werden. Diese soll für die östliche Hälfte beantragt werden. Die andere Hälfte wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Das östliche der Erschließungsstraße gelegene Gebiet dient größtenteils dem Wohnen, weswegen zu seinem Schutz vor (potenziellen) Lärmmissionen zwischen Straße und Bauflächen ein durchgrünes Band mit integriertem Lärmschutzwall und für die Aufnahme von Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen ist. Ebenfalls aus Gründen des Lärmschutzes ist im südöstlichen Bereich eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Eine Durchgrünung mit hochstämmigen Bäumen wird sowohl durch öffentliche Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraßen als auch durch Festsetzung privater Pflanzgebote und Festsetzung für Begrünung von Stellplatzflächen erreicht.

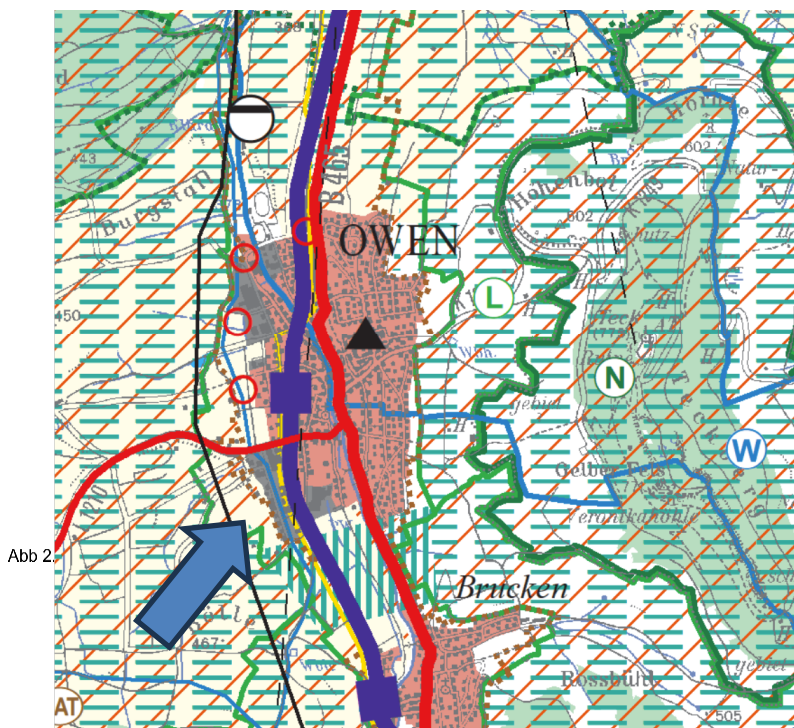
Abgesehen von den mit „1“ gekennzeichneten WA-Flächen sind Flach- und Pulldächer vorgesehen, welche bis zu einer Dachneigung von 10 Grad vollflächig zu begrünen sind.

## 1.2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Übergeordnete Pläne und Programme

### Regionalplanung/Landschaftsrahmenplan

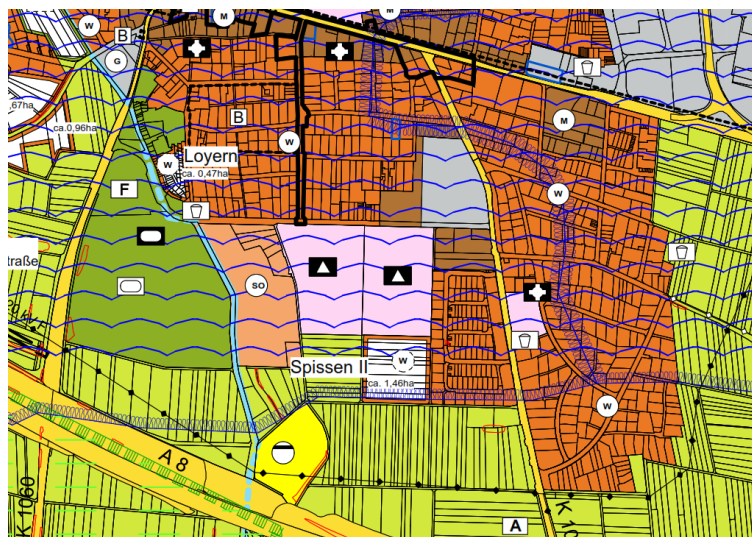
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2009 des Verbands Region Stuttgart besitzt die Fläche die Signatur als landwirtschaftliche Fläche.



Ausschnitte aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans. Quelle: RegioRISS, 03/2025

## Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverband Lenningen sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als geplante Wohnbauflächen sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche umfasst dabei den Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher mit dem Bebauungsplan als Wohngebiet entwickelt werden soll.



Ausschnitt aus der Flächennutzungsplan 2015

Abb 3.

Mit der 6. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche, welche für den Einzelhandel dienen soll, als geplantes Sondergebiet in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den westlichen Bereich der Stadterweiterung West sowie den Norden von Owen. Die aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept entstandenen Flächennutzungen sind hier berücksichtigt. Die Wohnbaufläche Pflaumenäcker wurde an die Randstraße angepasst und im südlichen Übergang zur Beurener Straße eine Mischbaufläche vorgesehen. Die Randstraße einschließlich eines späteren Korridors für eine Umgehung der Bundesstraße wird ebenfalls im Plan dargestellt. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im laufenden Verfahren, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wurden bereits durchgeführt.

## Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz

In und um Owen existieren zahlreiche Schutzgebiete. Die Planfläche selbst befindet sich in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwäbische Alb“ und grenzt an das Vogelschutzgebiet (nachfolgend VSG) „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“.



Biotope und Schutzgebiete, Quelle: LUBW Kartendienst, 03/2025

Abb 4.

Nicht kartographisch erfasst ist der nach § 33a NatSchG BW geschützte Biototyp „Streuobstbestand“. Darunter fallen Streuobstgebiete mit einer Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan greift in einen solchen Streuobstbestand ein.

### Biotopverbund

Für den Biotopverbund ist der zuvor genannte Streuobstbestand als Bestandteil eines Kernraums für mittlere Standorte ausgewiesen.

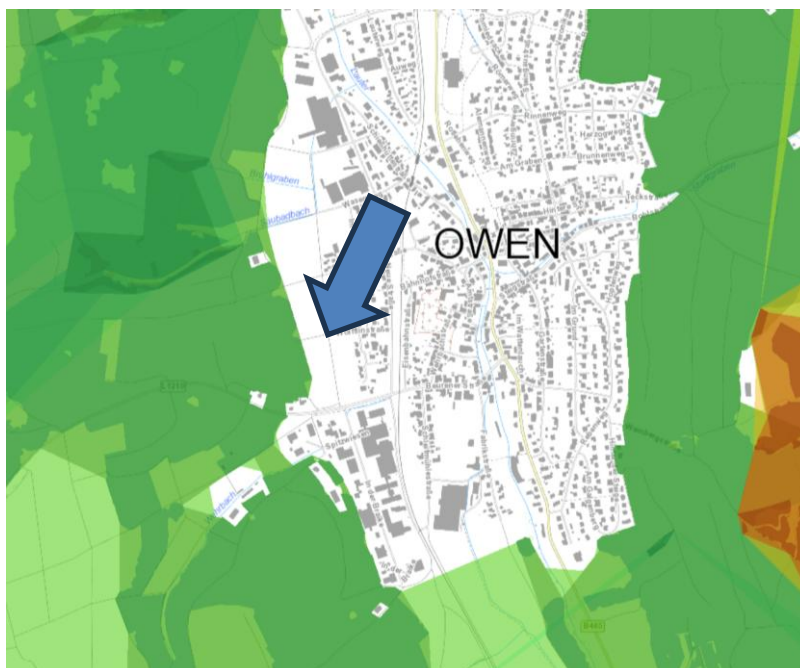


Abb 5.

Biotopverbund mittlerer Standorte, Quelle: LUBW Kartendienst, 03/2025

### Bodenschutz und Landwirtschaft

Die Flurbilanz stellt die Fläche als Vorbehaltsflur II dar, in der Bodenpotenzialkarte wird sie als östlich als Vorbehaltsfläche I und westlich als Vorrangpotenzial geführt.

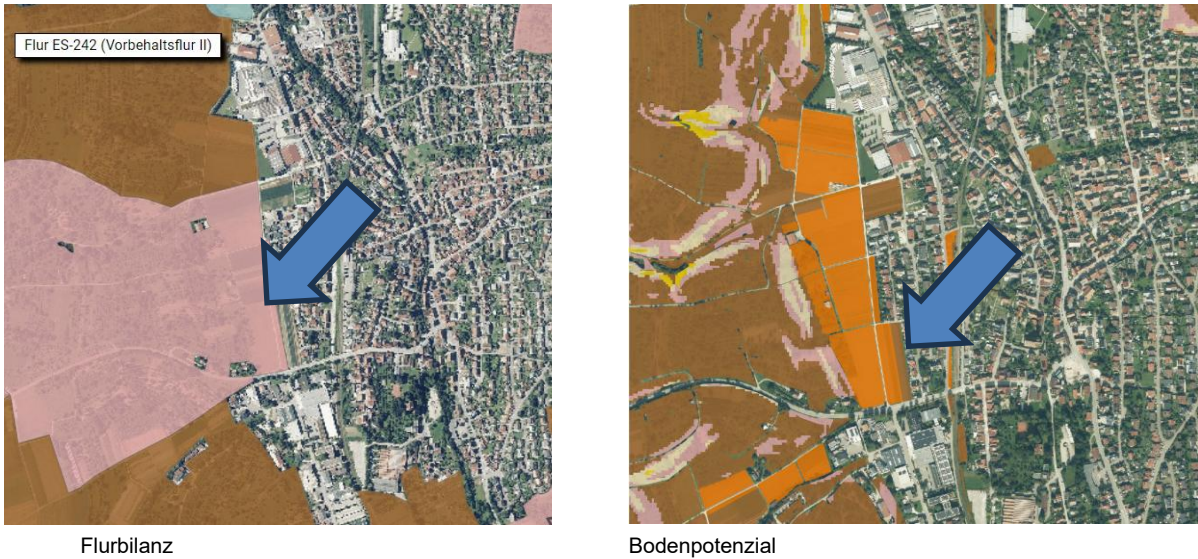


Abb 6. Vorkommen von Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt, ebenso keine Bodendenkmale.

### Gewässer- und Grundwasserschutz, Hochwasserschutz

Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet und nicht im Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwasserrisikokarte verzeichnet jedoch entlang des östlichen Rands eine Überflutungstiefe von 0,1 m bei Extremem Hochwasser (HQ Extrem).



Hochwasserrisiko im Plangebiet. Ausschnitt aus Hochwasserrisikokarte, LUBW-Kartendienst, 03/2025

Bei Starkregen fließt laut virtuellem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart Regenwasser oberirdisch über den nördlichen Teil der Fläche in Richtung Osten.



Abb 8. Starkregengefahr Ausschnitt Owen West, Quelle: Digitaler Klimaatlas, 10/2025

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

Windkraftpotenzial- bzw. Vorrangflächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangeiets.

Im Plangebiet kann lt. LUBW mit einer Globalstrahlung von durchschnittlich 1.106 kWh/m<sup>2</sup> gerechnet werden. Der Wert steht für die mittlere jährliche Solarstrahlung auf horizontalen Flächen. PV-Anlagen auf Dachflächen lassen sich daher grundsätzlich effizient betreiben. Konversionsflächen mit bedingter Eignung für PV-Freiflächenanlagen befinden sich entlang der Bahntrasse der ‚Teckbahn‘. Diese konkurrieren jedoch mit fruchtbaren Böden im Talraum.

Eine gemeinschaftlich oder kommunal betriebene Biomasse-Feuerungsanlagen zur Versorgung des Gebiets existieren bislang nicht. An der Lauter existierten 2016 noch zwei Wasserkraftwerke mit geringer Leistung. Ob diese noch in Betrieb sind, ist nicht bekannt.



## 2. LANDSCHAFTSANALYSE UND BEWERTUNG

### 2.1. LAGE UND AKTUELLE NUTZUNG

Das Plangebiet grenzt westlich an das Wohngebiet Zimmermann- und Rooschützweg an. Im Süden wird es durch die Beurener Straße (L 1210) und im Norden durch die Wölfflinstraße begrenzt. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Streuobstwiesen der freien Landschaft. Abgesehen von drei Flurstücken mit Streuobstbestand wird das komplette Gebiet derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Etwa mittig verläuft in Nord-Süd-Richtung ein geschotterter Wirtschaftsweg.

### 2.2. NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN, TOPOGRAPHIE

Der Geltungsbereich liegt in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land im Naturraum Mittleres Albvorland in einer Höhenlage zwischen ca. 391 und 395,5 m ü. NN. Das Gelände steigt leicht in Richtung Süden an.

Die potenzielle natürliche Vegetation wäre hier ein submontaner Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald oder Bergahorn-Eschen-Feuchtwald.

### 2.3. UNTERSUCHUNGSRAUM UND UNTERSUCHUNGSTIEFE

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

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

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

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

Im Plangebiet kommen fast ausschließlich Biotoptypen geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit vor.

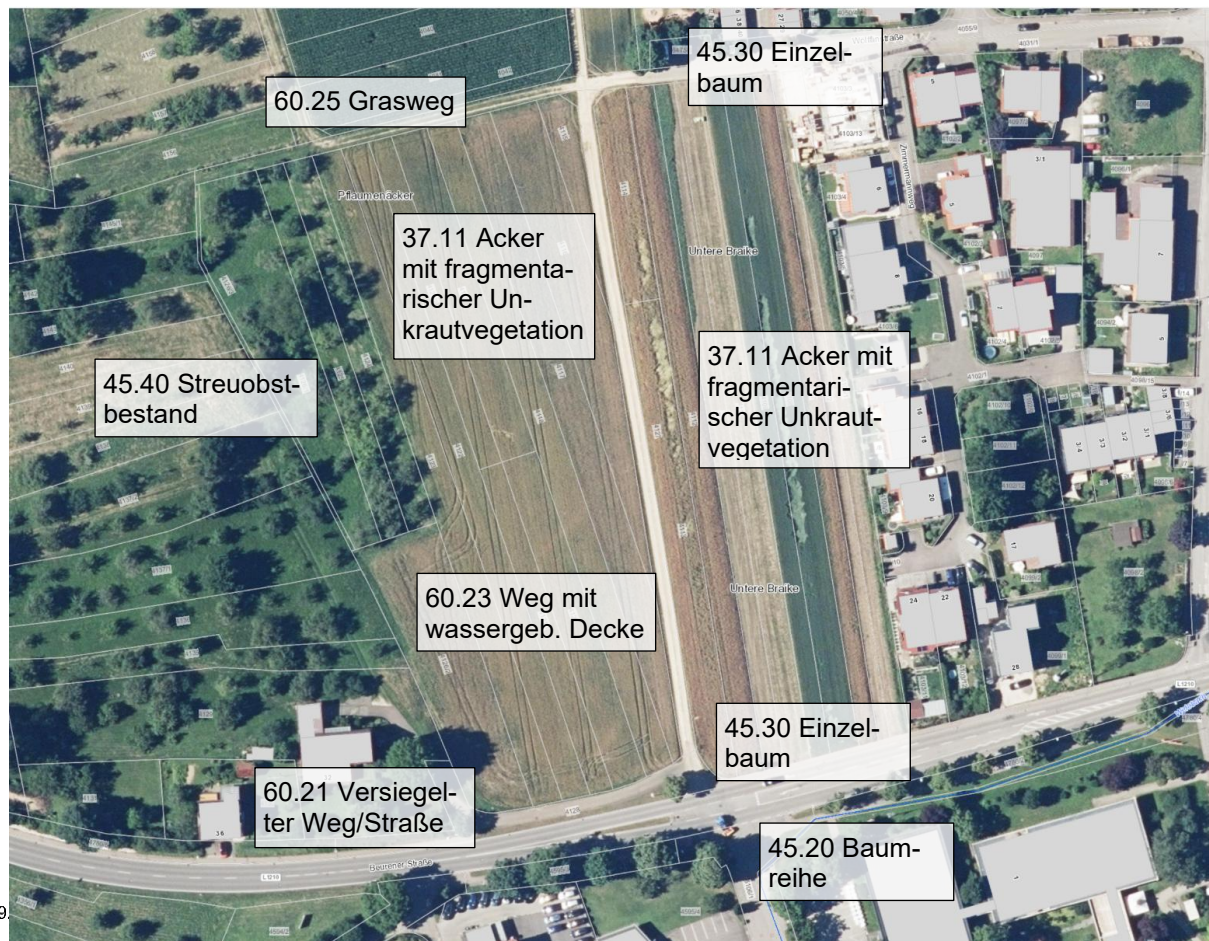


Abb 9

Übersicht Biotoptypen im Plangebiet. Quelle: LUBW Kartendienst, Abfrage 03/2025

Die Biodiversität wird infolge der Biotopausstattung im überwiegenden Teil des Plangebiets als gering eingeschätzt. Im Bereich des Streuobstbestands ist sie naturgemäß größer.

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung welche das Plangebiet beinhaltet wurde im Jahr 2020 für ein größeres Gebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Untersuchungen vorgenommen:

- Habitateignung des Gebietes für Anhang-IV-Arten,
- Habitateignung für Brutvögel
- Brutvogelkartierung in 5 Durchgängen

Eine große Bedeutung für die Vogelwelt wurde dabei bereits für das Streuobstgebiet festgestellt. In der kommenden Saison sind weitere Untersuchungen zur Bedeutung des Gebiets für Fledermäuse, Reptilien sowie eine Ergänzung der Brutvogelkartierung vorgesehen.

Inzwischen trat auch der § 33a NatSchG BW in Kraft, welcher Streuobstbestände schützt und für die Umwandlung in eine andere Nutzung eine Genehmigung erfordert. Da bei der Abwägungsentscheidung der Naturschutzbehörde, die artenschutzrechtliche Bedeutung des Streuobstbestands eine wichtige Rolle spielt, sind dort zusätzlich im Rahmen einer Habitatpotenzial-Analyse alle national besonders so-

wie streng geschützten Arten und Artengruppen in die Analyse einzubeziehen. Auch diese Untersuchungen wurden im Laufe des Jahres durchgeführt. Zusätzlich wird die Natura2000-Vorprüfung aktualisiert.

Die Ergebnisse liegen noch nicht in schriftlicher Form vor. Aktuell zeichnet sich ab, dass für Zauneidechsen, welche im Streuobstbereich vorkommen, artenschutzrechtliche Konflikte entstehen. Diese können durch geeignete Maßnahmen jedoch vermieden werden. Des Weiteren sind beim Entfall von Streuobstbäumen höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse (Tagesverstecke) und Totholzkäfer direkt betroffen, können aber ebenfalls durch geeignete Maßnahmen vor erheblichen Beeinträchtigungen geschützt werden.

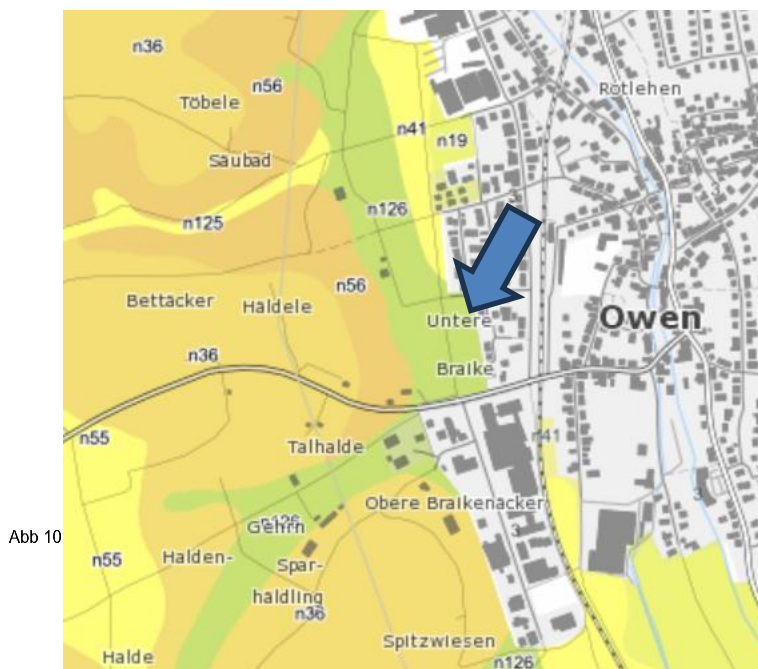
Für den Biotopverbund ist die Fläche nur von untergeordneter Bedeutung.

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Fehlen hochwertiger Biotoptypen. Trennwirkung durch vielbefahrene Straße. Hohe Störungsintensität durch angrenzende Siedlung. Intensive Landwirtschaft. Insgesamt sehr hoher Zerschneidungsgrad. Infolge des geringwertigen Bestands und der hohen Vorbelastung ist die Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Überbauung gering. Ausnahme: Vorkommen von Zauneidechsen, deren Lebensraum auch durch das Vorhaben eingeschränkt wird.

## 2.5. SCHUTZGUT BODEN UND FLÄCHE

Im Untersuchungsgebiet kommen laut Kartendarstellung der LGBR Freiburg (BK50) tiefes Gley-Kolluvium, Kolluvium mit Vergleyung im nahen Untergrund und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemm-massen vor.



Ausschnitt aus der BK50, Gesamtbewertung unter landwirtschaftlicher Nutzung, Quelle Kartendienst LGRB Freiburg 03/2025

Die BK50 weist für das Plangebiet folgende Bewertungen der Bodenfunktionen aus:

### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3.0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch bis sehr hoch (3.5)
Gesamtbewertung	LN: 3.00

Für die übrigen, bereits überformten bzw. versiegelten Flächen sind geringere Werte anzusetzen.

Das Geotechnische Gutachten für den benachbarten Bereich „Pflaumenäcker“ fand für den Oberboden Schichtmächtigkeiten zwischen 20 und 35 cm. Diese liegen auf unterschiedlich mächtigen Tonschichten auf. Im aktuellen Plangebiet dürften ähnliche Verhältnisse herrschen.

Geotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ebenso wenig gibt es Anhaltspunkte für Altlasten.

Fläche:

Das Plangebiet ist derzeit für nahezu alle Flächennutzungen geeignet und lediglich durch die Größe und Lage im dörflichen Umfeld beschränkt.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch bestehende Versiegelungen und Teilversiegelungen.

Böden sind empfindlich gegenüber dem kompletten oder teilweisen Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Umlagerungen, Verdichtungen und Schadstoffeinträgen. Flächen sind aufgrund ihrer endlichen Verfügbarkeit und spezifischen Eignungen empfindlich gegenüber einer Belegung, die mit einer dauerhaften Reduzierung an möglichen Nutzungen einhergeht.

## 2.6. SCHUTZGUT WASSER

Laut Planauskunft der LUBW gehört das Plangebiet zur hydrologischen Einheit Mittel- und Unterjura, welche als Grundwassergeringleiter (GWG) klassifiziert ist.

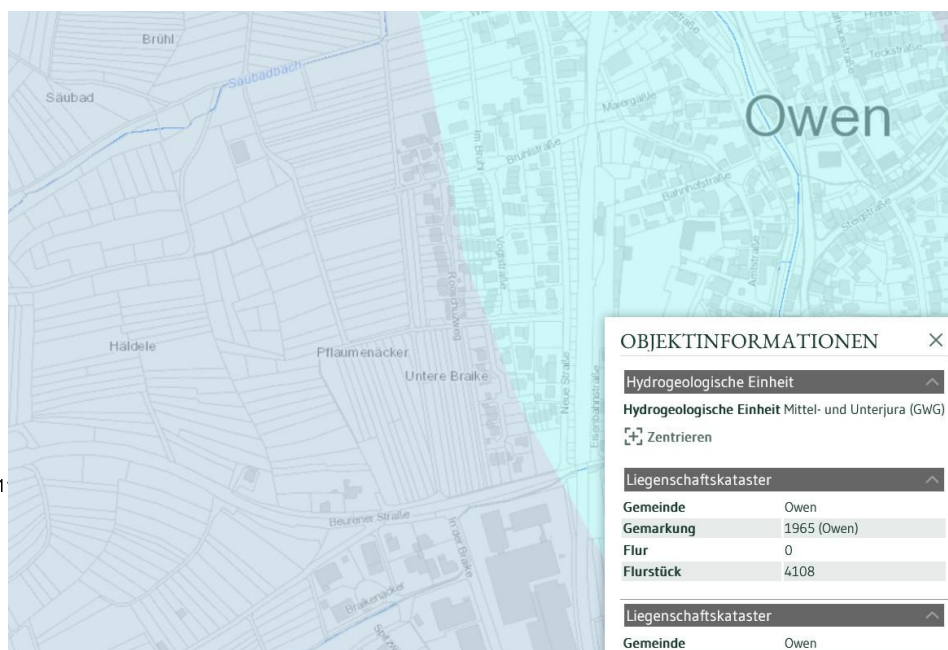


Abb 1

Hydrogeologische Einheiten. Quelle: LUBW Kartendienst, 04/2025

Ein Baugrundgutachten<sup>1</sup>, welches für den nordwestlich gelegenen Bereich „Pflaumenäcker“ erstellt wurde, bestätigt eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds. Über den Grundwasser stauenden, tonigen Schichten führen die kiesigen Schichten nach Niederschlägen und durch Zuflüsse von den Talrändern her jahreszeitlich und witterungsabhängig Schicht- und Sickerwasser.

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es befinden sich keine Überflutungsflächen im Planbereich.

### **Wasserbilanz**

Die Vorschrift DWA-A 102-2 über die Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen (...) schreibt vor, dass im langjährigen Mittel die Wasserbilanzgrößen Direktabfluß, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Zustands soweit wie möglich angenähert werden sollen. Die Kenngrößen im unbebauten Zustand lauten für das Plangebiet wie folgt:

Bei einer mittleren korrigierten jährlichen Niederschlagshöhe von 1026 mm/m<sup>2</sup>/a und einer mittleren jährlichen tatsächlichen Verdunstungshöhe von 440 mm/m<sup>2</sup>/a beträgt die mittlere jährliche klimatische Wasserbilanz im Plangebiet 473 mm/m<sup>2</sup>/a. Dieser Wert liefert einen Anhaltspunkt für den Verbleib des Niederschlagswassers und teilt sich auf in Oberflächenabfluss und Versickerung. Laut Angaben des Hydrologischen Atlas Deutschland beträgt die Mittlere jährliche Abflusshöhe 564 mm/a. Das bedeutet, dass etwa die Hälfte des Niederschlagswassers oberflächlich abfließt. Die Grundwasserneubildungsrate ist entsprechend gering.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Grundwasserneubildung ist bereits gering. Für das Schutzgut besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber bei Bauvorhaben üblichen Bodeneingriffen.

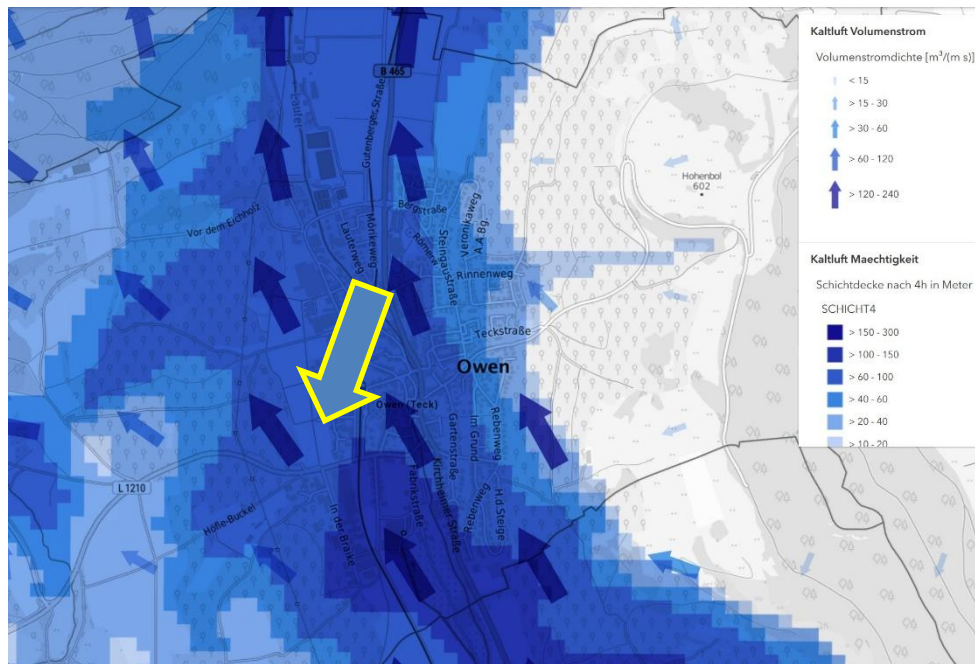
## **2.7. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet als Freiland-Klimatop geführt. Freiland-Klimatope sind u.a. durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte charakterisiert. Zusätzlich wird das Gebiet als Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftammelgebiet bezeichnet. Die östlich angrenzende Bestandssiedlung ist als Gartenstadt-Klimatop deklariert. Die Planungshinweis-Karte weist dem Gebiet in der östlichen Hälfte die Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ und in der westlichen Hälfte die Kategorie „Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität“ zu.

Im Plangebiet findet flächige Kaltluftproduktion statt (>15-20 m<sup>3</sup>/(m s)). Sie fließt mit dem Tal in Richtung Norden ab, mit einer Dichte von 120-240 m<sup>3</sup>/(ms). Es bilden sich Kaltluft-Mächtigkeiten von 60--100 m.

---

<sup>1</sup> BWU Institut für Hydrogeologie und Umweltgeologie, Baugrunduntersuchungen: Geotechnischer Bericht Erschließung des Neubaugebiets „Pflaumenäcker“, 11/2018



Kaltluft-Mächtigkeit und Volumenstrom. Quelle: Webgis Region Stuttgart 05/2025

Abb 12 Vegetationsstrukturen, welche die Lufthygiene nennenswert beeinflussen gibt es im Plangebiet abgesehen vom Baumbestand der westlich abschließenden Streuobstwiese nicht. Während der Vegetationszeit tragen landwirtschaftliche Kulturen in gewissem Umfang zur Luftbefeuchtung bei.

#### Vorbeugender Klimaschutz

Die Karte Globalstrahlung der LUBW weist für das Gebiet eine mittlere jährliche Sonneneinstrahlung von  $1.106 \text{ kWh/m}^2$  aus. Damit ist es für die Nutzung solarer Energie grundsätzlich gut geeignet.

Für Windkraft geeignete Flächen finden sich nicht in der Nähe des Plangebiets.

Böden sind - abhängig vom Humusgehalt - wichtig als  $\text{CO}_2$ -Speicher. Bei Ackernutzung ist die Speicherfähigkeit jedoch etwa halb so groß wie unter Grünlandnutzung.

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Eine Grundbelastung aus Emissionen durch Hausbrand und Verkehr besteht durch die Umgebungsbebauung und Emissionen des Fahrzeugverkehrs. Das Gebiet besitzt eine hohe Empfindlichkeit gegenüber weiteren Versiegelungen, da bioklimatisch aktive Flächen verloren gehen. Boden in seiner Funktion als  $\text{CO}_2$ -Speicher ist empfindlich gegen Veränderungen des Bodengefüges (Umlagerungen, Abgrabungen).

## 2.8. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Die maßgeblichen Kriterien zur Beurteilung der Schönheit sind die Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes. Daneben fließen Kriterien wie Harmonie, Einsehbarkeit, Natürlichkeit mit ein.

Laut Landschaftsrahmenplan verleiht Eigenart einer Landschaft Identität und Unverwechselbarkeit. Unter Eigenart kann der Charakter einer Landschaft verstanden werden. Sowohl Eigenart als auch Schönheit einer Landschaft hängen von Landschaftselementen ab, die sich positiv auswirken können. Diese sind z.B. Reliefenergie, Gewässer, Grünland, Sondernutzungskulturen (z.B. Wein, Hopfen), Streuobst und Varianz der Landbedeckung. Landschaftselemente, die sich eher negativ auf das Ergebnis auswirken sind z.B. Hauptstraßen, Industrie- und Gewerbeflächen sowie z.B. Hochspannungsleitungen.

Im Plangebiet kommen vom randlichen Streuobstbestand abgesehen keine Elemente vor, welche sich besonders positiv auf den Charakter der Landschaft auswirken. Dagegen wirkt sich die Beurener Straße negativ aus.

Das Beurteilungskriterium Vielfalt wird durch die Menge aller wahrnehmbaren Elemente und Strukturen in einer Landschaft bestimmt.

Landschaftselemente, die die landschaftliche Vielfalt erhöhen sind z.B. Reliefenergie, Grünland, Kleinteiligkeit der Landbedeckung, Varianz der Landbedeckung, Streuobst, Sondernutzungskulturen (z.B. Wein, Hopfen) und Waldränder. Landschaftselemente, die sich negativ auf das Ergebnis auswirken: Hauptstraßen und Hochspannungsleitungen.

Im Landschaftsrahmenplan sind die drei Kriterien jeweils mit ‚mittel‘ bewertet.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit einförmiger Nutzung. Elemente mit landschaftstypischem und prägendem Charakter sind lediglich randlich vorhanden. Das Gebiet weist überwiegend eine geringe Naturnähe auf, besitzt durch die Beurener Straße und die angrenzenden Siedlungsflächen auch negativ wirkende Element.

#### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Fehlen wertgebender Strukturen. Wenig eingegrünter Siedlungsrand im Osten. Das Landschaftsbild besitzt nur geringe Empfindlichkeit gegenüber weiterer anthropogener Überformung.

## **2.9. SCHUTZGUT MENSCH**

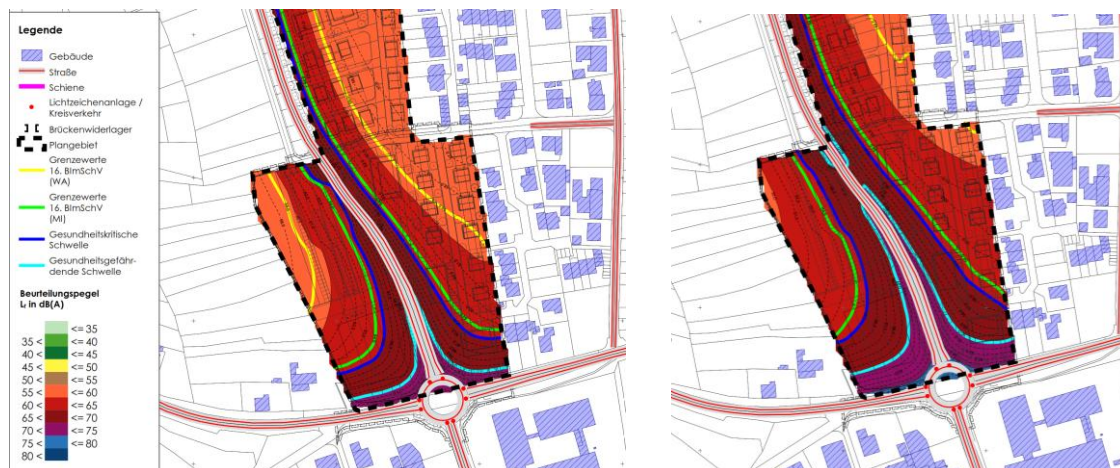
Die Bedeutung des Plangebiets für Menschen besteht vorwiegend in seiner Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie seiner Wirkung auf die menschliche Gesundheit.

### **Landschaftsbezogene Erholung**

Die Erholungswirksamkeit wird maßgeblich durch die Attraktivität des Landschaftsbilds bestimmt und zusätzlich durch Kriterien wie Erreichbarkeit und Zugänglichkeit, Geruch, Geräusche und Infrastruktur beeinflusst. Die Planfläche ist siedlungsnah gelegen und durch ein Weg erschlossen, weist jedoch keine erholungsrelevante Infrastruktur auf. Verkehrslärm ist deutlich vernehmbar.

### **Gesundes Wohnumfeld**

Relevante Straßenlärmbelastungen reichen bis in das Plangebiet hinein. Die Schallimmissionsprognosen des Büro rw bauphysik, welche im Vorfeld erarbeitet wurden, zeigten sowohl tags als auch nachts relevante Lärmpegel entlang der künftig als Ortsumfahrung geplanten Straße.



Ausschnitt Rasterlärmkarten Verkehr 5 m über Gelände Prognose 2025. Links Prognose 2035 tags, rechts nachts.  
Quelle: Schallimmissionsprognose rw Bauphysik

Abb 13. Neben Verkehrslärm wurde auch der zu erwartende Gewerbelärm untersucht. Hier wurden geringere Pegel erwartet, überschritten jedoch ebenfalls bereichsweise die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet.

Darauf hin wurde entlang der Entlastungsstraße ein Lärmschutzwall in den Bebauungsplan-Vorentwurf aufgenommen. Mit diesem aktivem Lärmschutz, sowie mit einer Kombination weiteren Maßnahmen aus Beschränkung der Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der zulässigen Bauhöhe, einer lärmoptimierten Grundrissgestaltung sowie architektonischen Selbsthilfemaßnahmen wäre es laut Gutachten möglich, schädliche Lärmeinwirkungen so zu minimieren, dass gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.

## Landwirtschaft

In der Flurbilanz 2022 werden landwirtschaftliche Flächen in 5 Stufen unterteilt. In die Bewertung fließen zahlreiche boden- und standortbezogene Kriterien ein. Dabei wurde der westliche Bereich der Planfläche in die Kategorie Vorbehaltsflur II eingestuft. Diese landbauwürdigen Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten.

### Vorbelastungen und Empfindlichkeit

Straßenverkehrs- und Gewerbelärm belasten das Plangebiet und erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung sind Lärm, aber auch Geruchs- und Staubemissionen sowie Abdrift von Spritzmitteln verbunden.

Die Empfindlichkeit von Wohngebieten gegenüber Lärm orientiert sich an DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Dort sind als Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) angegeben

Die Landwirtschaftliche Ertragsfunktion ist empfindlich gegenüber dem Verlust als Produktionsstandort und der Verknappung von Flächen.

## 2.10. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Neben den Auswirkungen auf natürliche Ressourcen sind laut BauGB auch umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zur berücksichtigen. Dies betrifft vor allem kulturhistorisch interessante Landschaftsbestandteile oder Bodennutzungen, archäologische Bodendenkmäler und schutzwürdige Einzelstrukturen.



Im Plangebiet befinden sich nach derzeitiger Kenntnis keine derartigen schutzwürdigen Kultur- oder Sachgüter.

### **3. ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG UND PLANUNGSAalternativen**

#### **3.1. STANDORTALTERNATIVEN**

Die Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung wurden soweit derzeit möglich ausgeschöpft. Verschiedene Standortalternativen wurden im Rahmen des Updates des Stadtentwicklungskonzeptes Owen 2035 sowie der Flächennutzungsplanung geprüft und bewertet. Die Kombination mit dem Vorhaben der Entlastungsstraße schränkt potenzielle Suchbereiche ein. Da die Stadt von zahlreichen Beschränkungen durch bedeutsame Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz betroffen ist, zeichnen sich die gewählten Flächen durch eine vergleichsweise geringe Betroffenheit derselben aus.

#### **3.2. NULLVARIANTE**

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass das Plangebiet im jetzigen Zustand belassen würde und die aktuelle, vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung beibehalten würde. Theoretisch käme auch die Nutzung für eine PV-Freiflächen-Anlage in Frage.

### **4. VORHABENBEDINGTE WIRKFAKTOREN BEI UMSETZUNG DER PLANUNG**

Bei der Umsetzung von Vorhaben, für die der Bebauungsplan den Rahmen setzt, werden in der Regel baubedingte (z.B. Lärm-/Staubemissionen durch Baufahrzeuge), anlagebedingte (Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung) und betriebsbedingte Auswirkungen (z.B. Lichtemissionen, Verkehrszunahme) entstehen. Diese werden mit Fortschreiten der Planung noch erhoben und beschrieben.

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

Für eine aussagekräftige Prognose der Auswirkungen müssen im weiteren Verlauf der Planung die Festsetzungen des Bebauungsplans erst noch konkretisiert werden. Auf dieser Basis wird auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg erfolgen.

### **6. AUSGLEICHSMaßnahmen**

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, und für welche Schutzgüter ist das Ergebnis des vorigen Kapitels und wird entsprechend den Ergebnissen im Verlauf des weiteren Verfahrens erarbeitet.

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.1. HINWEISE AUF FEHLENDE INFORMATIONEN UND KENNTNISLÜCKEN

Zum jetzigen Stand liegt noch kein geologisches Gutachten oder Untersuchungen der Qualität des Oberbodens vor. Daraus ließen sich wichtige Informationen zur Menge anfallenden Materials und dessen Eignung zur Wiederverwendung auf landwirtschaftlichen Flächen ableiten. Auch zur Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf könnte eine verlässlichere Einstufung vorgenommen werden. Entsprechende Erkundungen werden daher empfohlen.

## 9. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 1.03.2010 zuletzt geändert am 08. Dezember 2022.

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

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.3.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023

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

rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG: Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Stadterweiterung West“ der Stadt Owen. Schwäbisch Hall, 07/2025

BWU: Geotechnischer Bericht Erschließung des Neubaugebiets „Pflaumenäcker“ in 73277 Owen an der Teck, Kirchheim Teck, 11/2018

Mquadrat, Artenschutz-Voruntersuchung (Relevanzeinschätzung mit Brutvogelkartierung) zur Stadterweiterung West in Owen, Bad Boll, 06/2021

Mquadrat, Artenschutz-Voruntersuchung (Relevanzeinschätzung und Brutvogelkartierung) zum Bebauungsplan „Pflaumenäcker“ in Owen, Bad Boll, 08/2020

### Verwendete Internet-Seiten:

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

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

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

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

<https://klimaatlas.region-stuttgart.org/LayerSelection> Starkregengefahrenkarte digitaler Klimaatlas Verband Region Stuttgart