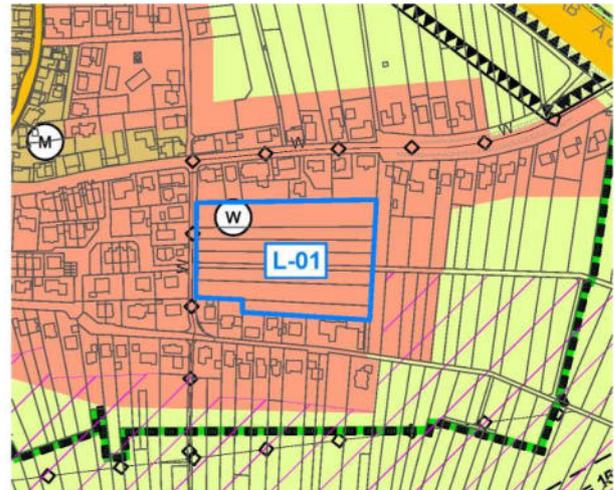


## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-01

### Baufläche „Kreuzmorgen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	15.079 m <sup>2</sup> - 1,5 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Bebauung der Fläche.</p> <p>Bei Erweiterung der Bebauungsstruktur mit relativ lockerer Individualwohnform ist mit ca. 25 WE zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 50 EW zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Osten Lindorfs.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Ein Abstand zur nächstangrenzenden Siedlung ist kaum vorhanden, da sich die Fläche zwischen zwei Wohnreihen befindet. Man kann von einer integrierbaren Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird lediglich im Osten von Wiesen umgeben, welche zum Teil als landwirtschaftliche Flächen sowie Streuobstwiesen genutzt werden. Die Nord-, Süd- und West-Seiten umgeben die Flächen mit Wohngebieten aus Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppelhausbebauung. Die Fläche selbst ist eine Wiese mit einzelnen Streuobstbäumen durch welche ein Weg führt. Eine Nachverdichtung ist hier möglich, da die Fläche sich in integrierbarer Lage befindet. Die Umgebung der Fläche ist ländlich geprägt.
Topografische Lage	Meist ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Überwiegend privat, mehrere Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche <i>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</i>
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 65 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und –raum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan enthalten.
Sonstiges	<i>Die oben genannte Planungsfläche befindet sich im seitlichen Hindernisschutzbereich der Start- und Landebahn 13/31. Eine genauere Stellungnahme zu eventuellen Baumaßnahmen wird erst dann möglich sein, wenn die jeweiligen Bebauungshöhen bekannt sind. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</i>  <i>Die Flächen L- 01 befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes Hahnweide. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist daher einzuholen. Da genauere Angaben zu den jeweiligen Bebauungshöhen gegenwärtig fehlen, ist eine weitere Stellungnahme nicht möglich.</i>

<b>3 Umweltbelange</b>	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege als siedlungsnahe Erholungsfläche (durch Spaziergänger / Jogger etc.)
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>
	<u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u>          Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>          Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE</p> <p><u>Ergebnis</u>          geringes Konfliktpotenzial</p>	
	<p><u>Biotope:</u>          Verlust von nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiesen (LRT 6510). Die Wiesen sind teilweise mit Streuobst bestanden und werden kleinflächig als Lagerfläche für Holz etc. genutzt. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan jedoch bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.</p> <p><u>Biologische Vielfalt:</u>          Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen Nutzung als artenreiche Mähwiese von hoher Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>          Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u>          Aufgrund der Betroffenheit eines FFH-LRT ergibt sich trotz der bestehenden Ausweisung im FNP ein hohes Konfliktpotenzial.</p>	
	<p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen          Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen          Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen          Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen/Lagerbereichen, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter          Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern und in den Lagerbereichen nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u>          Verlust von Streuobstbeständen und Magerwiesen → hohes Konfliktpotenzial</p>	

Auswirkungen auf Boden	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Gebiet liegt Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerden vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit, Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeinträge hat ein geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	

	<p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit geringer Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet. Die Freifläche ist von wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und ist wenig empfindlich gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt gehen durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Die Fläche befindet sich in einer inselartigen Lage innerhalb eines Siedlungsbereichs und nimmt dadurch eine besondere Funktion für das Ortsbild ein. Die Wiesen (Mähwiesencharakter) und einzelnen Streuobstbäume sind von mittlerer Vielfalt und hoher Eigenart und Schönheit. Von den angrenzenden Siedlungsbereichen ist die Fläche gut einsehbar. Der Verlust der Fläche bedeutet neben den optisch negativen Auswirkungen auch eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> → mittleres Konfliktpotenzial durch die inselartige Lage</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden</p> <p><u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial</p>	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Derzeit keine Konflikte erkennbar 
	<u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial
	Erdbebenzone 0 
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.</i>

<b>4 Soziale Aspekte</b>		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kinderkrippe Lindorf 350 m Kindergarten Lindorf 500 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1400 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Der städtebauliche Vorentwurf greift die vorherrschenden Individualwohnformen auf und führt diese fort.	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Eschenweg“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Zähringer Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben nördlich der Autobahn, kein Trennsystem vorhanden und sehr lange Leitungsstrecke bis dahin, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 56 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 200 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (L-01, L-04, L-07) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über die Wohnstraßen Eschenweg mit kurzer Anbindung zur Zähringer Straße.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Zähringer Straße 50 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, geschotterter Wirtschaftsweg Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

### Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung
- ▲ Entwicklung einer innerörtlichen Potenzialfläche

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

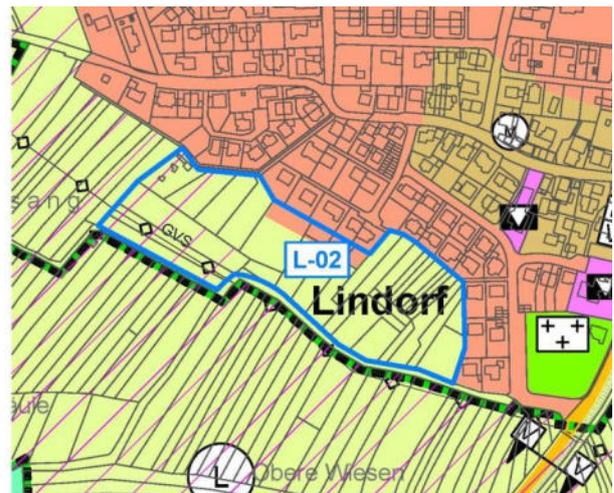
Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als empfehlenswert eingestuft.

<b>Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Verlust von nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiesen</li> <li>▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung</li> <li>▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen</li> </ul>	
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial  hohes Konfliktpotenzial  <i>Ein überwiegender Teil der Fläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Die Fläche ist als magere Flachlandmähwiese (dem FFH-Lebensraumtyp magere Flachlandmähwiese 6510 zuzuordnen) kartiert und gemäß § 19 BNatSchG geschützt. Eingriffe in diese Lebensräume sind gemäß § 19 BNatSchG in Verbindung mit dem USchadG mindestens in gleicher Art und gleichem Umfang auszugleichen. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dabei im Rahmen einer Umweltschadensprüfung festzustellen. Für die Fläche entsteht voraussichtlich ein hoher Ausgleichsbedarf. Die Belange des § 33 NatSchG sind zwingend rechtzeitig zu berücksichtigen.</i>	
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ keine</li> </ul>	
<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</li> <li>• Durchgrünung des Baugebietes</li> </ul>	
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung</li> </ul>	
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Konfliktpotenzial - vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li> </ul>	
<b>8 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>I</b>
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-02

### Baufläche „Münzing“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	27.965 m <sup>2</sup> - 2,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des Ortsrandes und Fortsetzung der baulichen Struktur aus der Umgebung</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 225 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 110 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Süd-Westen Lindorfs im Außenbereich angrenzend zur Wohnsiedlung.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Norden grenzt die Fläche direkt an ein Wohngebiet, sodass von einer integrierten Lage gesprochen werden kann.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird lediglich im Norden und Osten angrenzend von einem Wohngebiet umgeben. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Streuobstwiesen. Die Umgebung ist von ländlichem Gebiet geprägt. Die Fläche selbst besteht aus Wiesen und vereinzelt Bäumen. Durch die integrierbare Lage kann von einer Siedlungserweiterung ausgegangen werden.
Topografische Lage	Leicht steigende Lage in Richtung Süd-West
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

<b>Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten</b>			
---	--	--	--

ja		nein	
----	--	------	--

<b>1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben</b>		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche NATURA 2000-Gebiet
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Randeinwirkungen durch Autobahn Keine Vorbelastung – Lärmpegel 58 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Fläche für den Wohnungsbau genutzt werden Sie liegt im Platzrundenbereich des Segelfluggeländes Hahnweide. Außerdem wird der Hindernisfreiheitbereich der Start- und Landebahn 13/31 berührt. Mit Höhenbeschränkungen ist deshalb zu rechnen. Außerdem liegt diese Fläche innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes. Bauliche Maßnahmen bedürfen daher der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Baumaßnahmen bedürfen der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Da gegenwärtig weitere Daten über die bauliche Nutzung bzw. der jeweiligen Gebäudehöhen nicht vorliegen, ist eine konkretere Aussage nicht möglich. Aufgrund des Luftverkehrs ist mit einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen. Auf den beigefügten Schallimmissionsplan Segelfluggelände Hahnweide wird verwiesen.</i>

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Im Westen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Osten Verlust von Kleingärten.
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft
	<u>Ergebnis</u>

	Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Inanspruchnahme einer 2,8 ha großen, unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Norden und Osten gut möglich. Durch die Lage der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Westen zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in westlicher Richtung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt	→ <i>Konfliktpotenzial</i>	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p><i>Biotop:</i></p> <p>Auf etwa einem Viertel der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume, teilweise werden sie als Kleingarten genutzt. In den übrigen Bereichen Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form Grünland, kleinflächig mit Gehölzbeständen und teilweise Acker. Im Westen geht durch Überbauung ein Teil des Vogelschutzgebiets „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ verloren</p> <p><i>Biologische Vielfalt:</i></p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Aufgrund überwiegender Landwirtschaftlicher Nutzung mittleres Konfliktpotenzial</p>	
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u>	
	Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen	

	<p>Baumhöhlen nicht auszuschließen  Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen  Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen/ Kleingartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u>  Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial <i>voraussichtlich mittel-hoch</i></p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u>  Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.  Im Bestand liegen Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerden vor.  Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist nahezu unversiegelt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Hohes Konfliktpotential</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u>  Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe.  Das Gebiet liegt innerhalb Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit, Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Aufgrund großflächiger Versiegelungen bisher unversiegelter Bereiche mit geringer Empfindlichkeit mittleres Konfliktpotenzial</p>

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit wenig bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Wohnbaugebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Verlust einer kleinräumigen klimaaktiven Fläche. Die Bedeutung der Fläche ist auch im Hinblick auf die durch den Klimawandel steigende Hitzebelastung im Sommer zu betrachten → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Die abwechselnde Nutzung aus Streuobstbeständen sowie Acker- und Wiesenflächen schafft ein vielfältiges Landschaftsbild. Die Fläche ist dadurch von hoher Vielfalt, Eigenart und Schönheit und befindet sich zudem in unmittelbarer Siedlungsnähe.</p> <p>Es findet eine Nutzung als siedlungsnaher Erholungsfläche, teilweise mit Gartennutzung statt (Nutzung der Wege durch Spaziergänger/ Jogger etc.) Durch die Nutzungsänderung gehen das charakteristische Landschaftsbild und die Erholungsfunktion verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>gute Durchgrünung des Baugebiets sowie landschaftsgerechte Eingrünung</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Hohes Konfliktpotential durch das charakteristische Landschaftsbild</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	

	<p><u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial	
	Keine in näherer Umgebung	
	<u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial	
	Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	<u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial	
	Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.</i>	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kindertagesstätte Lindorf 400m Lindorfer-Kindergarten 600 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1600 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur und Arrondierung Ortsrand

## 5 Ökonomische Aspekte

### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Asang“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Asang bzw. Föhrenweg, evtl. Einleitung in Grabensystem Oberbohinger Straße, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	

### Energetische Versorgung

Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

## 6 Mobilität

Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 800 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Krummgässle mit kurzer Anbindung zur Reuderner Straße (K 1204) verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Kreissparkasse 500 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und	

	asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, geschotterter Wirtschaftsweg, Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	
--	---	--

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

### Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Arrondierung Ortsrand
- ▲ fußläufige Erreichbarkeit Nahversorgung
- ▲ geringes verkehrsplanerisches Konfliktpotenzial

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ mittlere Erschließungsaufwand
- ▼ Entfernung Grundschule

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.
- ▼ Einschnitt ins Landschaftsbild

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ~~voraussichtlich mittel~~ hoch

*Ein überwiegender Teil der Fläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Ein Teil der Fläche überlagert sich mit dem Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441). Sollte die Fläche weiter betrachtet werden, wäre die Abgrenzung des Gebietes um die Fläche des Vogelschutzgebietes zu ändern. Im Rahmen weiterer Verfahren wäre zwingend eine Natura2000-Vorprüfung bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes zu erstellen.*

*Für die Fläche entsteht voraussichtlich ein hoher Ausgleichsbedarf. Die Belange des § 33 NatSchG sind zwingend zu berücksichtigen.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung</li> <li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li> </ul>
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Differenzierte Eigentümersituation lässt nicht auf schnelle Entwicklung schließen</li> </ul>
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li> </ul>

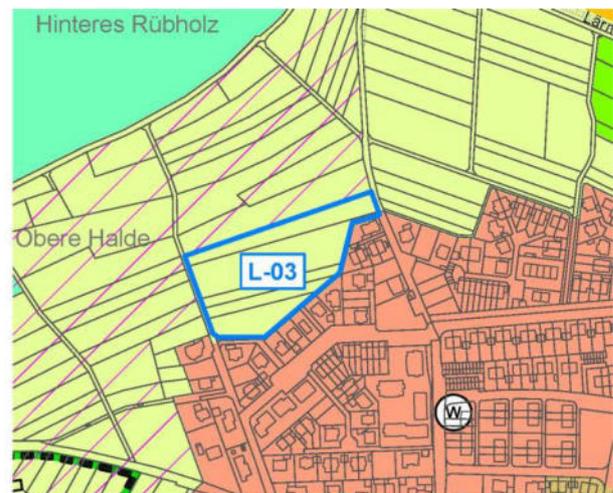
<b>8 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>II</b>
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

*Stand 29.04.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-03

### Baufläche „Untere Halde“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	11.038 m <sup>2</sup> - 1,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung des Ortsrandes Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 90 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 40 EW zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Nord-Westen von Lindorf am Ortsrand im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Osten grenzt ein Wohngebiet an die Fläche an, sodass von einer integrierbaren Lage ausgegangen werden kann.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche besteht aus Ackerflächen und grenzt am Ortsrand des Wohngebietes bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern an. Man kann von einer Siedlungserweiterung sprechen, da die Fläche integrierbar ist in die bereits bestehende Siedlung. Südlich der Fläche verläuft der Dupiggraben unterirdisch zur Entwässerung.
Topografische Lage	Leichtes Gefälle in Richtung Süd-Ost
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche, NATURA 2000- Gebiet, Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Lärmeinwirkungen durch Autobahn Keine Vorbelastung – Lärmpegel 58-63 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die oben genannte Planungsfläche befindet sich im seitlichen Hindernisschutzbereich der Start- und Landebahn 13/31. Eine genauere Stellungnahme zu eventuellen Baumaßnahmen wird erst dann möglich sein, wenn die jeweiligen Bebauungshöhen bekannt sind. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</i>

**3 Gesamtbewertung der Fläche****IV**

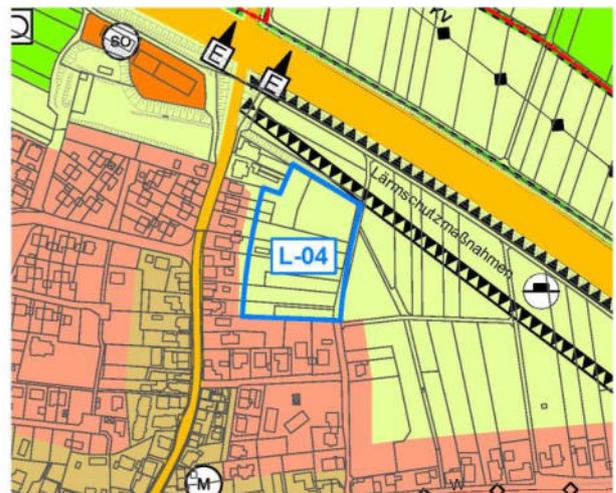
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.  
Fläche wird nicht weiter betrachtet.

*Stand 29.04.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-04

### Baufläche „Östlich der Ötlinger Straße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	10.303 m <sup>2</sup> - 1,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Nachverdichtung des Wohngebiets durch Bebauung in den Gärten mit zweiter Reihe-Bebauung bzw. neuer Erschließung</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 80 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 40 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Innenbereich am Ortsausgang im Siedlungsgebiet nord-östlich Lindorfs.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist bereits an einem Wohngebiet angrenzend in einer integrierten Lage.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Westen befindet sich ein angrenzendes Wohngebiet bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Osten grenzen Wiesen mit Streuobstbäumen an. Im Norden befindet sich eine Baumschule mit aufwachsenden Junggehölzen. Über der Baumschule verläuft die Autobahn. Die Fläche selbst wird aktuell für Kleingärtenanlagen genutzt und ist Großteils unversiegelt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	Denkmalliste	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet, Landwirtschaftliche Fläche
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangfläche II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Angrenzende Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung AS Ötlinger Straße 24, Flächentyp Altstandort
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del> Randeinwirkungen durch die Autobahn Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 70 dB (A) tags <i>Im konkreten Bebauungsplanverfahren sind die Verkehrslärmimmissionen im konkreten Bebauungsplanverfahren in Form von Schallschutzgutachten zu erheben.</i>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die oben genannte Planungsfläche befindet sich im seitlichen Hindernisschutzbereich der Start- und Landebahn 13/31. Eine genauere Stellungnahme zu eventuellen Baumaßnahmen wird erst dann möglich sein, wenn die jeweiligen Bebauungshöhen bekannt sind. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</i> <i>Die Flächen L-04 befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes Hahnweide. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist daher einzuholen.</i> <i>Da genauere Angaben zu den jeweiligen Bebauungshöhen gegenwärtig fehlen, ist eine weitere Stellungnahme nicht möglich.</i>

<b>3 Umweltbelange</b>	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Hausgärten, die der Naherholung und teilweise der Selbstversorgung dienen.
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>
	<u>Ergebnis</u>

	mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. Der bestehende Siedlungsrand wird fortgeführt und es entstehen keine weiteren Kanten als Anhaltspunkte für weitere Arrondierungen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE  <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotope</i> Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen und zahlreichen Gehölzen sowie mit Schuppen und Lagerbereichen. <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die Nutzung als ein Mosaik aus Gärten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken  <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial	
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten  Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen, Gebüschbrüter und Höhlenbrüter Zauneidechsen: Vorkommen nicht ausgeschlossen  <u>Ergebnis</u> Verlust strukturreicher Gärten → mittleres Konfliktpotenzial	
	<u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Boden	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist teilweise bereits versiegelt und überbaut und wird	

	<p>dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p>

	<p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Die Funktionalität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Die Hausgärten sind durch Einfriedungen kaum einsehbar und das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Straße bereits negativ beeinträchtigt, sodass durch eine Nutzungsänderung nur eine geringe zusätzliche Beeinträchtigung entsteht. Die zur Erholung genutzten Hausgärten gehen bei einer Überbauung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen. Kulturgüter sind nicht bekannt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotential</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><u>Erdbeben</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Erdbebenzone 0</p>	
Kumulative Auswirkungen	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von</i>	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

mit angrenzenden Plan- gebieten	<i>Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klima- wandels bei.</i>
------------------------------------	--

<b>4 Soziale Aspekte</b>	
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kinderkrippe Lindorf 450 m Lindorfer Kindergarten 200 m
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1400m
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur und Arrondierung Ortsrand

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Hardtstraße (Auchtert)“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Ötlinger Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben nördlich der Autobahn, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	teilweise auf Ostseite zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 300 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (L-01, L-04, L-07) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Hardtstraße mit kurzer Anbindung zur Ötlinger Straße (K 1204) verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Brühl 90 m / Takt Stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

### Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Hausgärten, die der Naherholung und teilweise der Selbstversorgung dienen
- ▼ Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen und zahlreichen Gehölzen
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

mittleres Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

### Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken
- Durchgrünung des Baugebietes

### Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****II**

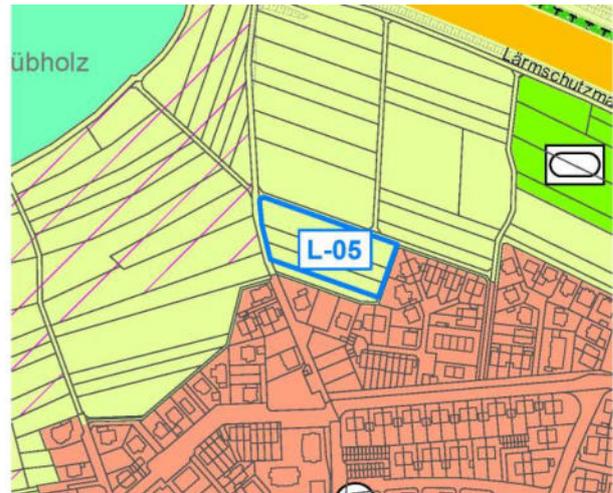
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 29.04.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-05

### Baufläche „Flachsäcker“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	4.460 m <sup>2</sup> - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung des Ortsrandes Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 30 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 15 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am Ortsrand im Nord-Westen Lindorfs nahe der A8.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es besteht kein Abstand zur nächstangrenzenden Siedlung am südlichen und östlichen Rand der Fläche. Daher ist eine integrierte Lage vorhanden.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt im Osten und Süden an ein Wohngebiet aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt Streuobstwiesen. Die Fläche selbst wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt; im Süden befindet sich eine Streuobstbaumreihe mit einem Lager. Im Norden verläuft die Autobahn ohne einen Lärmschutz in unmittelbarer Nähe.
Topografische Lage	Leichtes Gefälle in Richtung Süd-Ost
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche, Richtfunkstrecken
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i> Randeinwirkungen durch die Autobahn Keine Vorbelastung – Lärmpegel 63 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die oben genannte Planungsfläche befindet sich im seitlichen Hindernisschutzbereich der Start- und Landebahn 13/31. Eine genauere Stellungnahme zu eventuellen Baumaßnahmen wird erst dann möglich sein, wenn die jeweiligen Bebauungshöhen bekannt sind. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</i>

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. Durch die Ausformung des Gebiets entsteht eine leicht in die Landschaft ragende „Ecke“ im Siedlungsrand, die eine weitere Arrondierung im Westen eventuell begünstigt.

	<p>gen könnte</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> Sehr kleinflächig → Geringes Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotop:</i> Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker. <i>Biologische Vielfalt:</i> Das Gebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von geringer biologischer Vielfalt. Eine Überbauung stellt im Schutzgut Biotop keine wesentliche Beeinträchtigung dar</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter (aufgrund der Siedlungs- und Gehölzkulissen jedoch unwahrscheinlich) Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Boden</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerdern Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge,</p>

	<p>kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → hohes Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit geringer Bedeutung für die Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch gut einsehbar, wobei die Streuobstbaumreihe aufgrund der Lage und der Stammhöhe nicht zu sehen ist. Bei Überbauung kommt es zu Einschränkungen der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung durch Spaziergänger/Jogger)</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p>

	Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes	
	<u>Ergebnis</u> → geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.	
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Keine	
	<u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial	
	Keine in näherer Umgebung	
	<u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial	
	Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	<u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial	
	Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.</i>	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

<b>4 Soziale Aspekte</b>		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kinderkrippe Lindorf 650 m Lindorfer Kindergarten 550 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1400m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur und Arrondierung Ortsrand	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Roter Morgen“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Unterer Haldenweg", allerdings keine Trasse/Flurstück vorhanden, nächster Vorfluter Grabensystem "Im Brühl", Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	

Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	
--	--	--

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 100 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Verlängerung Straße Rote Morgen Straße Im Brühl mit Anbindung zur Ötlinger Straße (K 1204) aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Brühl 450 m / Takt Stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, geschotterter Wirtschaftsweg, Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

<b>7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen</b>
<b>Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte</b>
<p><u>Für</u> eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ verkehrliche Abwicklung</li> </ul> <p><u>Gegen</u> die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte</li> </ul> <p>Gesamtbewertung</p> <p>Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als <u>bedingt empfehlenswert</u> eingestuft.</p>

<b>Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	
Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Verlust einer landwirtschaftlich genutzten Fläche</li> <li>▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung</li> <li>▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen</li> </ul>	
Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial  Geringes Konfliktpotenzial	
Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen Konfliktauslösende Restriktion <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ keine</li> </ul>	
<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li> <li>• Durchgrünung des Baugebiets</li> </ul>	
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung</li> </ul>	
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li> </ul>	

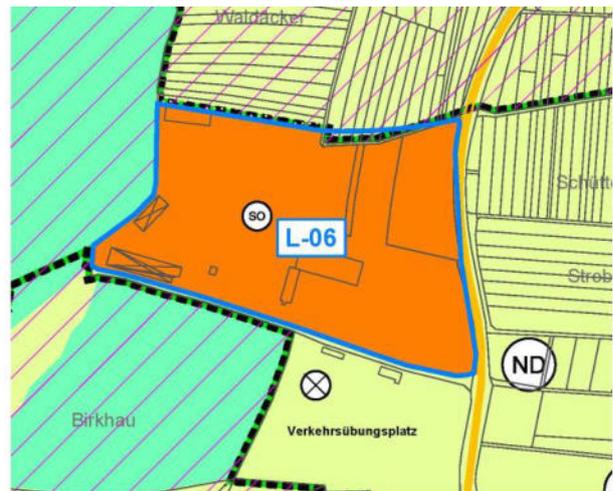
<b>8 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>II</b>
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.	

Stand 29.04.2021

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-06

### Baufläche „Waggershauser“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	81.785 m <sup>2</sup> - 8,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlagerung des lärmintensiven Gewerbes in Richtung Autobahn um Wohnbebauung in landschaftlicher Prägung zu erzeugen</li> <li>- Gewerbestandort weiter ausbauen</li> <li>- Verlagerung des Gewerbes und Nutzung als Ausgleichsfläche</li> </ul> <p>Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Sonderbaufläche, <i>Wohnbaufläche oder Grünfläche</i>
Bisherige Widmung FNP	Sonderbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich süd-westlich von Lindorf im Außenbereich am Birkhau.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der Abstand zum nächsten Siedlungsgebiet liegt bei 560 Meter Luftlinie in einer isolierten Lage.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Nördlich, nord-östlich und östlich wird die Umgebung landwirtschaftlich genutzt. Am Süd-Ost Ende der Fläche befindet sich der Verkehrsübungsplatz. An der süd-westlichen Umgebung befindet sich der Birkhau und verläuft in Richtung Westen der Fläche. Die Fläche selbst wird aktuell von dem Straßenbauunternehmen A. Waggerhauser Straßenbau GmbH & Co. als Parkplatz, Betriebsgebäude, Ablagerung für Bodenschutt und Abstellfläche für Transportmittel genutzt Die östliche Seite der Fläche ist mit Baumbeständen durchwachsen. Die Fläche eignet sich als Ausgleichsfläche
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat. Zwei Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	nein	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionaler Grünzug
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Fläche mit Handlungsbedarf bei Nutzungsänderung AA Birkhau, Flächentyp Altablagerung
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 54 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die Fläche liegt nahe dem Ein- und Ausflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide und damit im Platzrundenbereich des Segelfluggeländes Hahnweide. Außerdem wird der Hindernisfreiheitsbereich der Start- und Landebahn 13/31 berührt. Außerdem liegt diese Fläche innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes. Bauliche Maßnahmen bedürfen daher der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Mit Höhenbeschränkungen ist deshalb zu rechnen. Durch den Luftverkehr ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.</i>  <i>In westlicher und südlicher Richtung der Baufläche befindet sich Wald. Nach § 4 LBO ist ein Waldabstand von 30 m zu Gebäuden einzuhalten.</i>

<b>3 Umweltbelange</b>	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP finden keine nennenswerten Beeinträchtigungen statt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Der Bestand wird aktuell als Sonderbaufläche genutzt. Die geplante Nachnutzung steht noch nicht fest. In Frage kommt eine Nutzung als Sonderbaufläche, Wohnbaufläche oder Grünfläche. Durch keine der Nutzungen entsteht gegenüber der Aktuellen Nutzung eine Beeinträchtigung  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Flächennutzung  <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und biologische Vielfalt</i> Der Bestand wird aktuell als Sonderbaufläche genutzt. Die geplante Nachnutzung steht noch nicht fest. In Frage kommt eine Nutzung als Sonderbaufläche, Wohnbaufläche oder Grünfläche. Durch keine der Nutzungen entsteht gegenüber der Aktuellen Nutzung eine Beeinträchtigung. Je nach Nachnutzung können randlich vorhandene, alte Baumbestände und Gehölzstrukturen sowie an die Parkplätze angrenzende Grünflächen verlorengehen. Der Bestand ist bisher von geringer biologischer Vielfalt und wird in dieser voraussichtlich durch keine der möglichen Nutzungen wesentlich beeinträchtigt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Gebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken  <u>Ergebnis</u> Je nach vorgesehener Nutzung voraussichtlich geringes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten
	Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen

	<p>Baumhöhlen nicht auszuschließen  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Gebäude) und Höhlenbrüter  Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in sonstigen Randbereichen möglich</p> <p><u>Ergebnis</u>  Je nach vorgesehener Nutzung voraussichtlich geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u>  Der Bereich ist zum Großteil bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Das Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und es liegen keine Bodendaten vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen. Allerdings befinden sich Altlasten im Gebiet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Durch das Vorhandensein von Altlasten hohes Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u>  Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment und im Südosten von Verschwemmungssediment.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p>	

	<p><u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört nach dem Klimaatlas des Verband Region Stuttgart zu einem Gewerbeklimatop, angrenzend an ein Waldklimatop im Westen und Süden, sowie einem Freilandklimatop im Norden und Osten. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP finden keine nennenswerten Beeinträchtigungen statt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Im Gebiet sind keine Kulturgüter bekannt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><u>Erdbeben</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Erdbebenzone 0</p>	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	keine	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

<b>4 Soziale Aspekte</b>		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kindertagesstätte Lindorf 650 m Lindorfer Kindergarten 1000 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 2000 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Nutzung und Erschließung.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit großem Aufwand Erschließung über Privatleitung möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitung vorhanden	
	vermutlich dezentrale Entwässerung vorhanden, nächster Vorfluter Talbach, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Nein	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe und Lage des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (Nutzung unklar, mittleres bis hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (K 1204).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Zähringer Straße 1400 m / Takt: stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): geschotterter Wirtschaftsweg Fußwege gering vorhanden	

<b>7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen</b>
<b>Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte</b>
<p><u>Für</u> eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ verkehrliche Abwicklung</li> </ul> <p><u>Gegen</u> die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Abstand zur sozialen Infrastruktur</li> <li>▼ Erschließungsaufwand</li> </ul> <p>Gesamtbewertung</p> <p>Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als <u>nicht empfehlenswert</u> eingestuft.</p>
<b>Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>
<p>Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ Altlasten</li> </ul>
<p>Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial</p> <p>geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>
<p>Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen</p> <p>Konfliktauslösende Restriktion</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▼ ja, Grünzug</li> </ul>

**Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung**

- Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Gebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken
- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption

**Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung**

- Geringe Anzahl von Eigentümern lässt eine zügige Realisierung erwarten
- Betrieb müsste verlagert werden.

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- geringes bis mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****II**

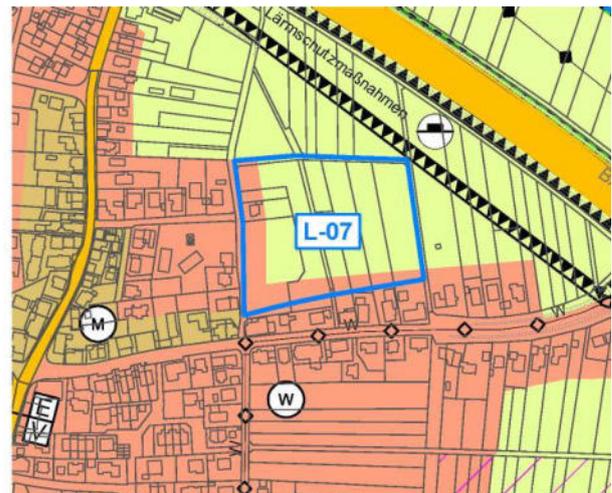
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.  
Fläche soll weiter die bisherige Nutzung behalten.

*Stand 29.04.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Lindorf L-07

### Baufläche „Nördlich der Zähringer Straße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Lindorf
Flächengröße	18.639 m <sup>2</sup> - 1,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Nachverdichtung des Wohngebiets durch Bebauung in den Gärten mit zweiter Reihe-Bebauung bzw. neuer Erschließung</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 145 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 70 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am östlichen Ortsausgang Lindorfs in integrierter Lage im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es besteht kein Abstand zwischen der Fläche und den umliegenden Siedlungen, da südlich sowie westlich Wohnreihen angrenzen. Somit ist die Fläche integrierbar.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umgeben wird die Fläche im Süden sowie Westen von einem Wohngebiet aus Einfamilienhäusern mit Kleingärten. Im Osten befinden sich einzelne Bäume auf einer Wiese. Im Norden befindet sich in 100 Meter Entfernung die A8. Die Fläche selbst ist bereits teilbebaut im Westen, doch Großteils unversiegelt mit einer Grünfläche und vereinzelt Bäumen sowie einer Ackerfläche.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Wege städtisch mehrere Eigentümer

**Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten**

ja		nein	
----	--	------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	keine	
Denkmalschutz	nein	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Strasse 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i> Lärmeinwirkungen durch A8 Vorbelastung vorhanden – Lärmpegel 68-73 dB (A) tags <i>Im konkreten Bebauungsplanverfahren sind die Verkehrslärmimmissionen im konkreten Bebauungsplanverfahren in Form von Schallschutzgutachten zu erheben.</i>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und –raum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die oben genannte Planungsfläche befindet sich im seitlichen Hindernisschutzbereich der Start- und Landebahn 13/31. Eine genauere Stellungnahme zu eventuellen Baumaßnahmen wird erst dann möglich sein, wenn die jeweiligen Bebauungshöhen bekannt sind. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</i>  <i>Die Fläche L-07 befindet sich innerhalb des Bauschutzbereichs des Segelfluggeländes Hahnweide. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist daher einzuholen. Da genauere Angaben zu den jeweiligen Bebauungshöhen gegenwärtig fehlen, ist eine weitere Stellungnahme nicht möglich.</i>

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hausgärten.
	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft
	<u>Ergebnis</u>

	Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Inanspruchnahme einer 1,8 ha großen, überwiegend unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Süden und Westen gut möglich. Durch die Lage der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Norden und Osten zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p><i>Biotope</i></p> <p>Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen (Streuobstwiesencharakter) und zahlreichen Gehölzen sowie mit Schuppen und Lagerbereichen. Weiter Nördlich Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in Form von Acker und teilweise Grünland.</p> <p><i>Biologische Vielfalt</i></p> <p>Das Gebiet ist durch die Nutzung als ein Mosaik aus (Streuobst-) Gärten und landwirtschaftlicher Nutzung von hoher biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten	
	<p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen</p> <p>Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen</p>	

	<p>Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen</p> <p>Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen/ Kleingartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen sowie Gärten. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel</p>	
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen Pseudogley- und pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm oder lösslehmreichen Fließerden vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensisermelg-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaus-	<p>→ Konfliktpotenzial</p>	

tausch)		
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden. Klimafunktionen gehen bei Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust der Hausgärten zur Erholungsnutzung. Der Bereich ist aufgrund der Bebauung und der Straße kaum einsehbar. Die Zusammenstellung aus Wiese, Einzelbäumen und Acker ist von mäßiger Vielfalt und geringer Eigenart und Schönheit.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><u>Erdbeben</u>: → Konfliktpotenzial</p>	

<sup>1</sup> Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.</i>	

<b>4 Soziale Aspekte</b>		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Lindorfer Laden	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Kinderkrippe Lindorf 350 m Kindergarten Lindorf 500 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Eduard-Mörrike-GHS Kirchheim-Ötlingen 1400 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung	
	Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur und Arrondierung Ortsrand	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Hardtstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Ötlinger Straße", nächster Vorfluter Dupiggraben nördlich der Autobahn, kein Trennsystem vorhanden. Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	

Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

## 6 Mobilität

Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 500 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (L-01, L-04, L-07) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Hardtstraße mit kurzer Anbindung zur Ötlinger Straße (K 1204) verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Zähringer Straße 50 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

### Standortbezogene fachliche Beurteilung aus städtebaulicher Sicht unter Einbeziehung der Freiraumaspekte

Für eine Ausweisung der Fläche sprechen als Hauptaspekte aus städtebaulicher Sicht:

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche wird aus städtebaulicher Sicht in der Summe aller Einzelaspekte als bedingt empfehlenswert eingestuft.

**Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen**

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hausgärten
- ▼ Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen (Streuobstwiesencharakter)
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

*Ein überwiegender Teil der Fläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte. Die Belange des § 33a NatSchG sind zwingend rechtzeitig zu berücksichtigen.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

**Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung**

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume und Gehölzbestände, Durchgrünung des Baugebiets

**Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung**

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Mittlere Konfliktpotenzial - vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****II**

Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 29.04.2021*