

## Fläche Dettingen unter Teck D-01

### Baufläche „Untere Wiesen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	6,7 ha brutto Überbaubare Fläche brutto: 5,24 ha Retention/Grünflächen: 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Urbanes Stadtquartier Untere Wiesen Entwicklung eines sozial und funktional gemischten Stadtquartiers zur Integration der bestehenden Wohnsiedlung „Guckenrain“ an den gewachsenen Ortskern. Neue preisdifferenzierte Wohn- und Arbeitsformen, rationelles, nachhaltiges Bauen nach Konzeptvergaben. Atmende Grundrisse für alle Lebensphasen.</p> <p>Das 'Urbane Gebiet' soll ermöglichen, mehr Wohnraum zu schaffen und greift damit die Vorstellungen der 'Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt' auf. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. "Urbane Gebiete" zeichnen sich durch Nutzungsmischung aus: Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist.</p> <p>Die Fläche soll in identitätsstiftender Weise als durchmischtes urbanes Gebiet entwickelt werden. Es sollen Bereiche für diverse Wohnformen vorgehalten werden, so dass sich modernes, urbanes Wohnen in unserer Struktur als Keimzelle entwickeln kann. Dieses Gebiet steht neben dem bestehenden Entwicklungsbedarf aus dem Ort konzeptionell im Zusammenhang mit der Gewerbegebietsentwicklung im Bereich „Tagbrunnenacker“.</p> <p>Durch die geplante vertikale Nutzungsmischung kann das Gebiet „Untere Wiesen“ seinem Standort mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ebenso gerecht werden wie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum.</p> <p>Bei einem Wohnflächenanteil von 65% der überbaubaren Fläche ergibt sich eine Bruttofläche „Wohnen“ von 3,4 ha.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemeinbedarfsfläche – Schul- und Sportgebiet Gemeinbedarfsfläche – Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen



<p>Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext</p>	<p>Die Untersuchungsfläche ist auf der Gemarkung Dettingen unter Teck.</p> <p>Das Gebiet „Untere Wiesen“ liegt zwischen dem gewachsenen Ortskern und dem ab ca. 1950 aufgesiedelten Wohngebiet „Guckenrain“.</p> <p>Das Quartier beinhaltet das Schul- und Sportzentrum mit der bestehenden Infrastruktur Kindertagesstätte, Pflegeheim, Hallenbad, Sporthalle, Sportplatz, Verbundschule des Landkreises, Ganztagsgrundschule, Festhalle und Hotel mit Bankzentrale. Im Norden wird das Quartier durch die K 1250 und im Westen durch die bestehende Erschließungsstraße (Albert-Schüle-Weg) begrenzt. Das Stadtquartier Untere Wiesen ist der Lückenschluss zwischen der bestehenden Infrastruktur mit kurzen Wegen und der bestehenden Wohnbebauung. Die Untersuchungsfläche als „Urbanes Gebiet“ erweitert die bestehende Infrastruktur als ein weiteres städtebauliches Modul.</p>
<p>Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand</p>	<p>Die Untersuchungsfläche ist die Erweiterung des bestehenden Schul- und Sportgebiets nach Norden.</p>
<p>Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche</p>	<p>Das Gebiet „Guckenrain“ liegt östlich der Untersuchungsfläche und ist eine Wohnsiedlung, die durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit vereinzelter Büronutzung geprägt ist (Wohngebiet).</p>

	<p>Das Schul- und Sportgebiet liegt südlich der „Unteren Wiesen“ und bündelt insbesondere die Bildungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde (Kindertagesstätte, Ganztagsgrundschule, Sporthalle, Sportplätze, Hallenbad, Festhalle, Pflegeheim, Verbundschule des Landkreises, Hotel mit Bankzentrale).</p> <p>Im Westen befindet sich entlang der B 465 und der Bahnlinie die Ortslage von Dettingen.</p> <p>Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p>
Topografische Lage	Ebene Tallage, Freihaltung des Hangs als „Grünzäsur“ vor der Teck
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum. Aufgrund der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Flächen in Dettingen seit 1998 zur Entwicklung identifiziert und wurden bereits in mehreren Bürgerbeteiligungsrunden mit der Öffentlichkeit diskutiert. Eigentümergespräche haben bereits stattgefunden. 2018 wurde vom Gemeinderat eine förmliche Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 4 Satz 2 BauGB i.V.m. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB eingeleitet.

<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: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet HQ100: ja	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentralrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	
Archäologie	Eine durchgeführte Sondage hat ergeben, dass sich im Bereich ein archäologisches Denkmal „neolithische, metallzeitlich und römische Siedlung“ befindet. Bei einer Bebauung können Rettungsgrabungen notwendig werden. Auf den Prospektionsbericht 2018-0027 vom 29.10.2018 wird verwiesen.  Die Fläche betrifft das Kulturdenkmal: Neolithische, metallzeitliche und römische Siedlungen, Kulturdenkmal (§ 2 DSchG), 5	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Raumkategorie: Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002. Siedlungskategorie: Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung. Nach Ziffer 2.4.0.5 (Z) des Regionalplans können in begründeten Fällen auf Nachweis zusätzliche Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkret örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden. Das Vorliegen dieser besonderen Gründe wurde im Rahmen der Anhörung zum FNP-Verfahren 6. Änderung in der Anlage zum Schreiben vom 19.08.2009 vom Verband Region Stuttgart bestätigt, dass „...die zurückliegende Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf der Innenentwicklung, die vorliegende Gemeindeentwicklungsplanung mit strategischen Zielsetzungen, die positive Arbeitsplatzentwicklung mit Einpendlerüberschuss usw. den in Plansatz 2.4.5 (Z) formulierten Zielsetzungen weitgehend entsprechen. Damit wird klar, dass die Gemeinde durch die gegebene besondere Situation hinsichtlich des angemessenen Bedarfs die dort in Abs. 2 und 3 genannten Voraussetzungen für einen erhöhten Bedarf geltend machen kann.“</p> <p>Direkte Anbindung an die Entwicklungsachse (A8 und Schienenanschluss durch die Teckbahn in Trägerschaft der Region)</p> <p>Entwicklungsstudie Neckar-Fils 2005: Siedlungstyp 4 – intakte Gemeinde mit städtischen Siedlungsansätzen; Versorgungsangebote überwiegend für den Eigenbedarf; dörflich geprägte Ortsmitte; im Verhältnis hoher Gewerbeanteil; eingeschränkte bis angemessene Entwicklungspotenziale; differenzierte Entwicklungsoptionen vorhanden, bezogen auf die Entwicklungsgrenzen mittel- bis langfristig bestimmt.</p> <p>Aufnahme „Untere Wiesen“ in das IBA 2027 Netzwerk für die Entwicklung eines sozial und funktional gemischten Quartiers zur Integration einer bestehenden Wohnsiedlung an den gewachsenen Ortskern, 2019.</p> <p>Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im nördlichen Teilbereich in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ100) liegt.</p>
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtli-	<b>Lärm (Lärmprognose Soundplan):</b> Lärmschutzwand erforderlich.

che Aspekte	<p>Um die Lärmimmissionen von der Bundesstraße B 465 und der Kreisstraße K 1250 zu minimieren, wird ein Gürtel aus Geschossbauten auf der Nordseite und Westseite vorgeschlagen, der die Innenbereiche vor Lärmeintrag schützt.</p> <p><b>B 465:</b> 4-spüriger Ausbau und damit Beschleunigung der Knotenpunkte der B 465 im Bereich Querspange bis Teckstraße, derzeit vom Regierungspräsidium geplant. Vorentwurf voraussichtlich Mitte 2021.</p> <p>Diese Flächen liegen im Anflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide, Start- und Landebahn 13/31. Die Hindernisfreiheitsisometrie ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass sich mögliche Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</p>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte (LUBW)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	<p><b>Entwicklungskonzepte und Studien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Gemeindeentwicklungsplanung, 1998. Identifizierung aller langfristigen Baupotenziale. Zusammenwachsen der getrennten „Ortsteile“ und sinnvolle Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche. Entwicklungsziel: Vitalität in allen Grundfunktionen: Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Soziales, Ökologie, Landschaft. „Bester Grundversorger im Landkreis“ werden.</li> <li>- Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern (45 ha) mit umfassender Bürgerbeteiligung, 1999. Seither Schaffung von rd. 300 WE in der Innenentwicklung (entspricht Bevölkerungswachstum von 10 %). Nach den Regelungen des Regionalplans sind null Baulücken anzurechnen.</li> <li>- Erstellung einer Entwicklungsstudie „Untere Wiesen“, 2002.</li> <li>- Entwicklungsstudie Neckar-Fils, 2005. Identifizierung „Untere Wiesen“ als Flächenoptionen für Siedlungsentwicklungen ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen.</li> <li>- Innenentwicklungskonzept Gewerbegebiet (41 ha) mit Beteiligung aller Akteure, 2013/2014.</li> <li>- Gewerbeentwicklungsstudie Büro Reschl, 2014.</li> <li>- GR-Klausur zur Bedarfsermittlung Wohnungsbau mit externer Beratung, 2017</li> </ul>

	<p>Schwerpunkt: zukünftige Wohnformen, Grundrisse und Anteil von preisgebundenem Wohnraum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landschaftsplan Vorentwurf, 2019.</li> <li>- Aufnahme „Untere Wiesen“ in das IBA 2027 Netzwerk für die Entwicklung eines sozial und funktional gemischten Quartiers zur Integration einer bestehenden Wohnsiedlung an den gewachsenen Ortskern, 2019.</li> <li>- Ermittlung Potenzialfläche und Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) zur südöstlichen Abrundung entlang der B 465 für örtliche Betriebe, 2019.</li> </ul> <p><b>Ausbau B 465/Umbau Unterführung</b>  Umbau Unterführung: Durch den Ausbau der B 465 kann auch die Unterführung umgebaut und aufgewertet werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für das Fuß- und Radverkehrsnetz innerhalb Dettlingens, da so die Verkehre sicher und komfortabel getrennt werden können.</p> <p><b>Barrierefreier Ausbau Teckbahn</b>  Barrierefreier Ausbau des Bahnsteigs: Bis 2021 werden die Bahnsteige der Teckbahn durch die DB barrierefrei ausgebaut (1,2 Millionen Euro Invest durch die DB)</p> <p><b>Arbeitsplätze</b>  Die Gemeinde verfügt über 2.399 Sozialversicherungsbeschäftigte am Wohnort und 2.418 Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort. Täglich gehen ca. 2.040 Einpendler ihrer Arbeitstätigkeit in Dettingen unter Teck (Stand 30.06.2018) nach. Der Anteil der Auspendler beträgt aktuell 2.022 Personen, so dass ein Einpendlerüberschuss nach Dettingen unter Teck zu verzeichnen ist. Dies kontinuierlich in den letzten 7 Jahren. „Zurück zur alten Stärke“ – vor der Finanzkrise lag der Einpendlerüberschuss bei rund 300 Personen. Die Zahlen zeigen, dass Dettingen wieder auf dem Weg dorthin ist. Und das quasi ohne nennenswerte Außenentwicklung in den vergangenen 30 Jahren.</p>
Sonstiges	Die Entwicklungsstudie Neckar-Fils 2005 definiert die Untersuchungsfläche als „Flächenoption für Siedlungsentwicklung ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen“

3 Umweltbelange		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, überwiegend in Form von Acker  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Siedlungsgebiet möglich. Durch die Form der geplanten Fläche zwischen den bestehenden Orsteilen wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten und es entstehen keine neuen Flächen die leicht zu arrondieren wären.  <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 und biologische Vielfalt</i> Verlust von Ackerschlägen mit geringer biologischer Vielfalt und Verlust von Gehölzen und Bäumen entlang des Fließgewässers NN-R16  <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die geringe Zahl an Gehölzen entlang des Fließgewässers sowie die ansonsten landwirtschaftliche Nutzung von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken  <u>Ergebnis</u> Aufgrund überwiegender Nutzung als Acker geringes Konfliktpotenzial	
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten	
	Potenzialerhebung steht noch aus. Untenstehend Vorab-Einschätzung	

	<p>Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter, Baumfreibrüter und Gebüschbrüter          Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und an Straßenböschung nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u>          Hohes Konfliktpotenzial</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 liegt in der westlichen Hälfte Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Flussschotter vor. In Osten des Gebiets liegen Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmmassen vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (teilweise 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	<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 Opalinuston-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Verschwemmungssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit in der östlichen Hälfte und einer Deckschicht aus Niederterrassensediment mit mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit im Westen.</p> <p>Lage nahe am Fließgewässer, dadurch erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>          Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>          Mittleres Konfliktpotenzial</p>	

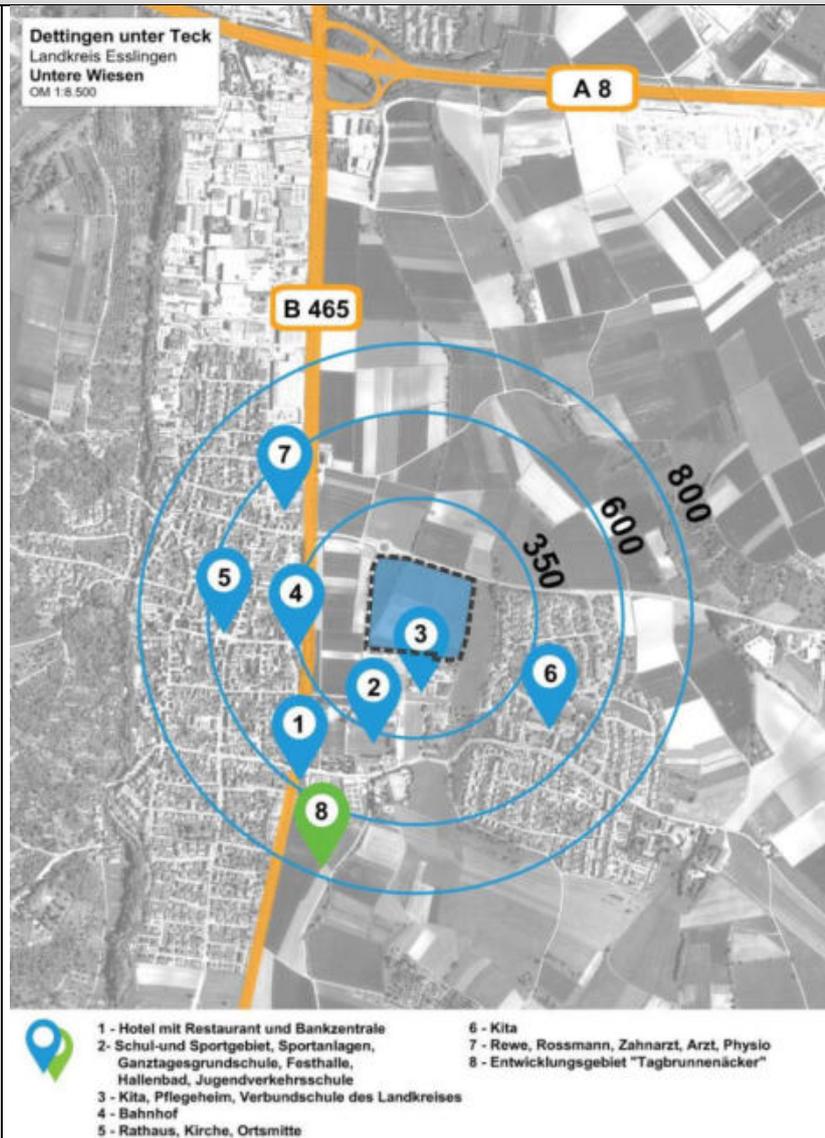
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Ein Klimagutachten wurde bereits beauftragt. Die Auswirkungen für die Funktionen Klima- und Lufthaushalt werden darin gesondert bewertet</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von drei Seiten jedoch gut einsehbar. Bei Überbauung Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung der angrenzenden Wege durch Spaziergänger/ Jogger)</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 Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Im Bereich befindet sich das archäologische Denkmal „neolithische, metallzeitlich und römische Siedlung“ (siehe Kasten „Archäologie“ oben). Sachgüter sind nicht vorhanden</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden, Rettungsgrabungen</p> <p><i>Da die Planung zur Zerstörung der archäologischen Befunde und damit des Kulturdenkmals führen wird, werden im Vorfeld der Ausführung archäologische Ausgrabungen erforderlich, um wenigstens den dokumentarischen Wert des Kulturdenkmals zu erhalten. Eine weitere frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege ist erforderlich.</i></p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential</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 Lage im HQ100	
	<u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial Erdbebenzone 1	
	Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.

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

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen  
(tägl. Bedarf – 1000 m Radius)



Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur

Öffentliche Infrastruktur für Alt und Jung innerhalb des Quartiers. (Idee IBA'27=Urbanes Gebiet) vorhanden

→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 100 m  
Kita Wirbelwind

→ Fußläufige Erreichbarkeit Ganztagsgrundschule 150 m

→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  
Insgesamt stehen in diesem Bereich 103 Ü3 Plätze und 40 U3 Plätze für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Eine mögliche Entwicklung der Gebiete Untere Wiesen, Guckenrain Ost und Tagbrunnenacker wurde in der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt. Diese wird jährlich fortgeschrieben.

Realisierbare Höhe/Dichte  
Option preiswertes Wohnen

Das Urbane Gebiet „Untere Wiesen“ besitzt eine überbaubare Bruttofläche von 52.400 qm.

Bei einer gewählten Grundflächenzahl von 0,6 und einer gewählten Geschossigkeit (durchschnittlich) von drei Geschossen verfügt das Urbane Gebiet „Untere Wiesen“ über eine Bruttogeschosfläche von rund 94. 320 qm.

	<p>Klassischer Geschosswohnungsbau mit mind. 3 Geschossen mit lärmschützender Wirkung sind auf der Nordseite entlang der Kreisstraße nach Nabern geplant. Hier kann je nach Bedarf geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden.</p> <p>Der Zentrale Bereich ist entlang der Quartiersmitte mit hochwertigem Mietwohnungsbau vorgesehen. Dem schließt sich im Osten ein städtischeres Familienwohnen um gemeinsame Wohnhöfe an.</p> <p>Privater Eigenheimbau ist im südöstlichen Bereich und Richtung Wohngebiet Guckenrain als Reihen-/ Doppelhäuser oder Einzelhäuser verortet.</p>
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	<p>Mischung aller relevanten Nutzungen innerhalb des Quartiers</p> <p>Reaktivierung von Brachflächen, insbesondere Areal Gärtnerei Diez mit Büro- und Hotelnutzung (Hotel, Restaurant, 80 neue Dienstleistungsarbeitsplätze), sowie Ziel, im Süden ein Dienstleistungsgebiet zu entwickeln</p> <p>Dadurch werden Wege kürzer und die Funktionen Wohnen und Arbeiten, Nahversorgung sowie Bildung und Betreuung sind innerhalb des Quartiers gebündelt.</p>

## 5 Ökonomische Aspekte

### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	<p>Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr an der K 1250 über den Albert-Schüle-Weg im Westen des Gebietes.</p> <p>Alle Quartiere werden über eine ringförmige Haupterschließung angebunden. Jedes definierte Quartier besitzt einen eigenständigen typologischen Gebietscharakter.</p>	
Ver- und Entsorgung	<p>Ressourcen werden geschont, Ver- und Entsorgung über den Hauptort, Vorflut über Oberflächenentwässerung liegt im Plangebiet</p>	
Außengebietswasser	<p>Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb der Überflutungsgrenzen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100).</p> <p>Eine Machbarkeitsuntersuchung (Büro Wald+Corbe) hat ergeben, dass der Retentionsraumverlust des Baugebiets durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann. In diesem Erläuterungsbericht wird u.a. festgestellt, dass durch eine verbesserte Nutzung des vorhandenen Retentionsvolumens westlich des Albert-Schüle-Wegs eine Realisierung des Baugebietes möglich wäre.</p>	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	<p>Im Rauberweg liegt eine Hochdruckleitung der NetzeBW mit einer Regelanlage. Hier ist eine Anschlussmöglichkeit gege-</p>	

	ben.	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Anschluss an die bestehende Holzhackschnitzelheizanlage möglich.	
Nutzung regenerativer Energien	Nahwärmenetz vorhanden Wärmeconcept mit dem Ziel der Energieneutralität ist geplant	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Ausrichtung für Solarnutzung möglich, soll im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Bereits 2004 wurde gemeinsam mit dem Landkreis Esslingen eine gemeinsame Erschließungsstraße gebaut. Derzeit sind durch diese lediglich die Verbundschule sowie die Kindertagesstätte und das Pflegeheim angeschlossen. Das Urbane Stadtquartier wird über diesen Bestand erschlossen. Von dort besteht die direkte Anbindung an die K 1250 (bereits 2004 durch Bau eines Kreisverkehrs mit 3. Arm realisiert) und die B 465. Der Innerörtliche Verkehr sowie das Verkehrsaufkommen in den bestehenden Wohngebieten wird dadurch nicht beeinträchtigt.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Verbindungsstraße Albert-Schüle-Weg und Kreisverkehr K 1250	
Anbindung an den ÖPNV	Die Anbindung an den bestehenden ÖPNV erfolgt durch die Nähe zum Bahnhof (200 m / Takt 30 Minuten / Anschluss an S-Bahn in Kirchheim), der fußläufig über den bestehenden Fuß- und Radweg zu erreichen ist. Die Anbindung an den Busverkehr ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung möglich.  Entfernung zur Haltestelle Bus: Römerstraße 500 m / Takt: 30 Minuten / 2 Linien Schloßberghalle 400m / Takt 30 Minuten 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Als Teil des Schul- und Sportgebiets ist die Fläche unmittelbar an das bestehende überörtliche und örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.  Ziel: durch den Ausbau der B 465 die bestehende Unterführung aufzuwerten und komfortabel und sicher umzubauen als zentrale Verbindung zum Ortskern	

## 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:

- ▲ Verbindung der beiden Ortsteile „Verbinden was uns trennt“ im Sinne von Kompaktheit und Innenentwicklung
- ▲ Entwicklungsstudie Neckar- Fils 2005: Die Untersuchungsfläche ist Flächenoption für Siedlungsentwicklung ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen
- ▲ Aufnahme in das IBA'27-Netz
- ▲ Unmittelbare Nähe und fußläufige Erreichbarkeit zu öffentlichen Einrichtungen (u.a. Kindertageseinrichtung, Ganztagesesschule, Pflegeheim).
- ▲ Unmittelbare Nähe und fußläufige Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen (u.a. Hallenbad, Sportflächen).
- ▲ Haupterschließung ist bereits vorhanden.
- ▲ Integrierte Lage und Entfernung (250-300 m) zum Ortskern, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Geräuscheinwirkung durch B 465, K 1250 und eingleisige Bahnlinie.

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- ▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche
- ▼ Archäologische Vorkommen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Hohes Konfliktpotenzial

Östlich an das Gebiet grenzt eine kartiere FFH-Mähwiese an. Bei angrenzender Bebauung könnte die Beschattung zu groß sein, sodass die Fläche sich im Erhaltungszustand verschlechterte. Dies ist in jedem Fall zu vermeiden.

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes entsteht ein hoher Ausgleichsbedarf.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ HQ 100

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

- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung an Gebietsrändern möglichst gut in den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum einzupassen, entsprechende grünordnerische Regelungen sind in den genannten Randbereichen zu treffen
- Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die nördlich liegende Kreisstraße
- Erreichbarkeit und Qualität der freien Landschaft für die siedlungsnahen Erholungsnutzung ist weiterhin sicherzustellen.
- Vorhandene funktionale Weg- und Radwegeverbindungen sind zu sichern und an die Fläche anzubinden.
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, dass im städtebaulichen Aspekt eine Abstufung der Gebäudehöhen zu den östlich und südlich angrenzenden Siedlungsgebieten erfolgt.
- *Wasserrechtlicher Facheitrag zur Auswirkung auf das Grundwasser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu liefern*

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

Die besondere städtebauliche Eignung der Fläche ergibt sich insbesondere aufgrund der Lage auf der Gemarkung, der Verknüpfung mit den benachbarten Ortsteilen, der vorhandenen Betriebsangebote, der unmittelbaren Nähe zu Schul- und Freizeiteinrichtungen, die Nähe zu vorhandenen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Bahnhof und Ortskern. Die Fläche als „Urbanes Gebiet“ erweitert die bestehende Infrastruktur als ein weiteres städtebauliches Modul.

Durch die geplante vertikale Nutzungsmischung kann das Gebiet Untere Wiesen seinem Standort mit Gewerbe- und Dienstleistungsflächen ebenso gerecht werden wie der steigenden Nachfrage nach Wohnraum.

Die Vision zur Entwicklung eines sozial und funktional gemischten Quartiers zur Integration einer bestehenden Wohnsiedlung an den gewachsenen Ortskern führte zur Aufnahme in das IBA 2027 Netzwerk im Jahr 2019.

### Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

### 8 Gesamtbewertung der Fläche

II

Fläche wird bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

## Fläche Dettingen unter Teck D-02

### Baufläche „Tagbrunnenäcker“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	6,7 ha brutto (im Planteil sind 7,5 ha dargestellt, inkl. der Anbaubeschränkung von 20 m entlang B 465) Überbaubare Fläche brutto: 3,9 ha Retention/Grünflächen 1,07 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Gewerbe-/Dienstleistungsgebiet</p> <p>Hochwertiges emissionseingeschränktes Gewerbegebiet in atemberaubendem Landschaftsraum unterhalb der Teck. Zentrale Lage auf der Gemarkung entlang der B 465. Entfernung zum Autobahnanschluss A 8 ca. 2 km.</p> <p>Ideale Standortbedingungen für Entwicklung und Forschung mit Verwaltung sowie Schulung.</p> <p>Idee eines multifunktionalen und dichten emissionseingeschränkten Gewerbegebiets, welches aufgrund seiner Lage auf der Gemarkung eng mit den benachbarten Ortsteilen verknüpft ist und eine hohe Qualität des Aufenthalts- und Freiraums bietet.</p> <p>Ein Gewerbegebiet der Zukunft berücksichtigt den Wandel der Arbeitswelt, den Trend zur Digitalisierung, die Änderung des Mobilitätsverhaltens, flexiblere Arbeitszeiten mit Homeoffice. Forschungseinrichtungen sowie innovative Produktionsabläufe und -entwicklungen führen zu einer urbanen Produktion, die in großer Verträglichkeit mit dem Leben in einer Gemeinde steht.</p> <p>Durch die zentrale Lage des Standorts „Tagbrunnenäcker“ besteht die Möglichkeit, den immer größer werdenden Wunsch nach der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erfüllen. Arbeitsplatznahe Betreuungsangebote (Kita, Pflegeheim) sind ebenso bereits vorhanden wie Einkaufsmöglichkeiten und die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten.</p> <p>Arbeiten und Urbanes Wohnen „am gleichen Ort“ durch nutzerspezifisch ausgerichtete Entwicklung des nördlich gelegenen Gebietes „Untere Wiesen“</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Gebiet für Gewerbe-/Dienstleistung (GEb) – Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Öffentliche Grünfläche Landwirtschaftliche Fläche



<p>Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext</p>	<p>Die Untersuchungsfläche liegt auf der Gemarkung Dettingen unter Teck.</p> <p>Das geplante Gewerbe-/Dienstleistungsgebiet liegt südöstlich direkt entlang der B 465 und spiegelt damit die vorhandene westliche Ortslage.</p>
<p>Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand</p>	<p>Die Untersuchungsfläche ist die Erweiterung des bestehenden Schul- und Sportgebiets (inkl. den Nutzungen wie Kita und Pflegeheim) nach Süden und liegt damit im direkten Anschluss an das geplante Urbane Gebiet „Untere Wiesen“</p>
<p>Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche</p>	<p>Das Gebiet Guckenrain liegt östlich der Untersuchungsfläche und ist ein Wohngebiet, das durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit vereinzelter Büronutzung geprägt ist und durch Kita und Pflegeheim ergänzt wird.</p> <p>Das Schul- und Sportgebiet liegt nördlich des Gewerbe-/Dienstleistungsgebietes und bündelt insbesondere die Bildungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde (Kindertagesstätte, Ganztagsgrundschule, Sporthalle, Sportplätze, Hallenbad, Festhalle, Pflegeheim, Verbundschule des Landkreises, Hotel mit Bankzentrale). Das im Bau befindliche Hotel mit Restaurant und Bankzentrale</p>

	<p>bildet den Auftakt dieses neuen Gewerbe-/Dienstleistungsgebietes.</p> <p>Im Westen befindet sich entlang der B 465 und der Bahnlinie die Ortslage von Dettingen.</p> <p>Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p>
Topografische Lage	Ebene Tallage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum. Aufgrund der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Flächen in Dettingen seit 1998 zur Entwicklung identifiziert und wurden bereits in mehreren Bürgerbeteiligungsrunden mit der Öffentlichkeit diskutiert. Eigentümergespräche haben bereits stattgefunden. Vorgespräche mit allen dort tätigen Landwirten wurden durchgeführt. Ziel: Ausgleichsmaßnahmen schaffen, die der Landwirtschaft nicht noch weitere Flächen entziehen. Unterstützung der Landwirte bei einem freiwilligen Nutzungsaustausch und ggf. Steuerung dieses Prozesses.

### 1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	<p>Naturschutzgebiet: nein</p> <p>Landschaftsschutzgebiet: nein</p> <p>Naturdenkmal: nein</p> <p>Natura 2000: nein</p> <p>FFH- und Vogelschutzgebiet: nein</p> <p>Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein</p>	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	<p>Wasserschutzgebiet: nein</p> <p>Quellschutzgebiet: nein</p> <p>Überschwemmungsgebiet: nein</p>	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	<p>Grünzäsur: nein</p> <p>Grünzug: nein</p> <p>Wohnbauschwerpunkt: nein</p> <p>Gewerbeschwerpunkt: nein</p> <p>Standort für zentralrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein</p> <p>Ergänzungsstandorte: nein</p>	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	<p>Ja, Die Flächenausweisung betrifft das Kulturdenkmal: Burgruine Teck, Teckberg 1, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 28 DSchG)</p> <p>Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher die Auswirkung der Gebietsentwicklung auf das Kulturdenkmal als „hoch“ bzw. „rot“ einzustufen.</p>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Raumkategorie: Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002. Siedlungskategorie: Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung.</p> <p>Direkte Anbindung an die Entwicklungsachse (A8 und Schienenanschluss durch die Teckbahn in Trägerschaft der Region)</p> <p>Entwicklungsstudie Neckar-Fils 2005: Siedlungstyp 4 – intakte Gemeinde mit städtischen Siedlungsansätzen; Versorgungsangebote überwiegend für den Eigenbedarf; dörflich geprägte Ortsmitte; im Verhältnis hoher Gewerbeanteil; eingeschränkte bis angemessene Entwicklungspotenziale; differenzierte Entwicklungsoptionen vorhanden, bezogen auf die Entwicklungsgrenzen mittel- bis langfristig bestimmt.</p> <p><i>Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)</i></p> <p>Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.</p>
Flurbilanz	<p>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von ca. 7 ha, von denen ca. 5,5 ha landwirtschaftlich genutzt werden. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe I und II gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit mittleren bis sehr guten Böden auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Diese Flächen sollten von einer Fremdnutzung wie Bebauung ausgeschlossen bleiben. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich ausschließlich um wertvolle Ackerflächen.</p>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<p><b>Lärm:</b> Lärmschutzwand ggf. erforderlich</p> <p><b>B 465:</b> 4-spüriger Ausbau und damit Beschleunigung der Knotenpunkte der B 465 im Bereich Querspange bis Teckstraße, derzeit vom Regierungspräsidium geplant. Vorentwurf voraussichtlich Mitte 2021.</p> <p>Diese Flächen liegen im Anflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide, Start- und Landebahn 13/31. Die Hindernisfreiheitsisometrie ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass sich mögliche Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.</p>

Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte (LUBW)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	<p><b>Entwicklungskonzepte und Studien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Gemeindeentwicklungsplanung, 1998. Identifizierung aller langfristigen Baupotenziale. Zusammenwachsen der getrennten „Ortsteile“ und sinnvolle Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche. Entwicklungsziel: Vitalität in allen Grundfunktionen: Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Soziales, Ökologie, Landschaft. „Bester Grundversorger im Landkreis“ werden.</li> <li>- Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern (45 ha) mit umfassender Bürgerbeteiligung, 1999. Seither Schaffung von rd. 300 WE in der Innenentwicklung (entspricht Bevölkerungswachstum von 10 %). Nach den Regelungen des Regionalplans sind derzeit null Baulücken anzurechnen.</li> <li>- Erstellung einer Entwicklungsstudie „Untere Wiesen“, 2002.</li> <li>- Entwicklungsstudie Neckar-Fils, 2005. Identifizierung „Tagbrunnenäcker“ als Flächenoptionen für Siedlungsentwicklungen ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen.</li> <li>- Innenentwicklungskonzept Gewerbegebiet (41 ha) mit Beteiligung aller Akteure, 2013/2014. Aktivierung der gewerblichen Innenentwicklungspotentiale; Keine Flächenreserven mehr verfügbar. Sicherung des produzierenden Gewerbes und Weiterentwicklung im Bestand. Neben der Aktivierung untergenutzter und brachliegender Flächen spielte auch die Verbesserung weicher Standortfaktoren eine wesentliche Rolle bei einer zukunftsfähigen Positionierung des Standorts im regionalen Wettbewerb.</li> <li>- Gewerbeentwicklungsstudie Büro Reschl, 2017. Die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe nach der GIF-PRO-Methode ergeben einen Flächenbedarf von mind. 5,34 ha.</li> <li>- Landschaftsplan Vorentwurf, 2019.</li> <li>- Aufnahme „Untere Wiesen“ in das IBA 2027 Netzwerk für die Entwicklung eines funktional gemischten Quartiers zur Integration einer bestehenden Wohnsiedlung an den gewachsenen Ortskern, 2019.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung Potenzialfläche und Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) zur südöstlichen Abrundung entlang der B 465 für örtliche Betriebe, 2019.</li> </ul> <p>Ziel: Neue Adresse für das Dientsleistungsgebiet entlang der B 465 und damit städtebauliche Differenzierung zum klassischen produzierenden Gewerbe im Bestand</p> <p><b>Ausbau B 465/Umbau Unterführung</b> Umbau Unterführung: Durch den Ausbau der B 465 kann auch die Unterführung umgebaut und aufgewertet werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für den Ausbau und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrsnetzes innerhalb Dettingens, da so die Verkehrsströme sicherer und komfortabler werden, die individuelle Mobilität gefördert und die Verknüpfung der Ortsteile gestärkt wird.</p> <p><b>Barrierefreier Ausbau Teckbahn</b> Barrierefreier Ausbau des Bahnsteigs: Bis 2021 werden die Bahnsteige der Teckbahn durch die DB barrierefrei ausgebaut (1,2 Millionen Euro Invest durch die DB)</p> <p><b>Arbeitsplätze</b> Die Gemeinde verfügt über 2.399 Sozialversicherungsbeschäftigte am Wohnort und 2.418 Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort. Täglich gehen ca. 2.040 Einpendler ihrer Arbeitstätigkeit in Dettingen unter Teck (Stand 30.06.2018) nach. Der Anteil der Auspendler beträgt aktuell 2.022 Personen, so dass ein Einpendlerüberschuss nach Dettingen unter Teck zu verzeichnen ist. Dies kontinuierlich in den letzten 7 Jahren. „Zurück zur alten Stärke“ – vor der Finanzkrise lag der Einpendlerüberschuss bei rund 300 Personen. Die Zahlen zeigen, dass Dettingen wieder auf dem Weg dorthin ist. Und das ohne nennenswerte Außenentwicklung in den vergangenen 30 Jahren.</p>
Sonstiges	Die Entwicklungsstudie Neckar- Fils 2005 definiert die Untersuchungsfläche als Flächenoption für Siedlungsentwicklung ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen“.

<b>3 Umweltbelange</b>		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Bei Bedarf kann der Verkehrsübungsplatzes der „Verkehrswacht Neuffen-Teck e.V.“ verlegt werden, dieser soll jedoch mittelfristig beibehalten werden  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung ist teilweise vorhanden und kann ohne große Flächenverluste über die angrenzenden Siedlungsbereiche umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. Durch die Form der geplanten Fläche entstehen neuen Flächen sowohl im Osten als auch im Süden, die leicht zu arrondieren wären.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes  <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und biologische Vielfalt</i> Verlust von Ackerschlägen mit geringer biologischer Vielfalt sowie teils alter, wertvoller Einzelbäumen  <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die geringe Zahl an Strukturen sowie die ansonsten landwirtschaftliche Nutzung von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken  <u>Ergebnis</u> Aufgrund überwiegender Nutzung als Acker geringes Konfliktpotenzial	

	<p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Potenzialerhebung steht noch aus. Untenstehend Vorab-Einschätzung</p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter und Baumfreibrüter  Zauneidechsen: Vorkommen im Bereich des Verkehrsübungsplatzes sowie an Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u>  Hohes Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ <i>Konfliktpotenzial</i></p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt Größtenteils Kolluvium aus holozänen Abschwemmungen über Flussschotter vor. Im Bereich des Fließgewässers liegen Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmungen vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch (teilweise hoch), Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  <i>Mittleres hohes</i> Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial  Hochwasser</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Opalinuston-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Niederterrassensediment mit mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Im Bereich des Fließgewässers besteht die Deckschicht aus Verschwemmungsssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit</p> <p>Lage nahe am Fließgewässer, dadurch erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen</p>

	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential</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 bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Im Westen besteht eine Vorbelastung durch die direkt angrenzende B465. Ein Klimagutachten wurde bereits beauftragt. Die Auswirkungen für die Funktionen Klima- und Lufthaushalt werden darin gesondert bewertet</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 die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger)</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes; Qualifizierung des verbleibenden Freiraums: Der verbleibende Freiraum ist im Sinne der Qualität von wahrnehmbaren Freiraumzäsuren und unter dem Aspekt der Sichtbeziehungen zur Teck weiterzuentwickeln.</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p>	

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Der Verkehrsübungsplatz stellt ein Sachgut dar, das durch eine Überbauung verloren geht.</p> <p><i>Aufgrund der kulturlandschaftlich authentische Einbettung und der in hohem Maße landschaftsprägenden Lage wurde die Burg Teck neben der Ausweisung als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung auch als regional bedeutsames Kulturdenkmal im Fachplan „Kulturdenkmale“ des Verbands Region Stuttgart und des Landesdenkmalamtes von 2009 vermerkt und kartiert. An ihrer Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein gesteigertes öffentliches Interesse. Durch die Eintragung in das vom Regierungspräsidium geführte Denkmalsbuch genießt das Kulturdenkmal darüber hinaus zusätzlichen Schutz, insbesondere in seiner Umgebung, soweit diese für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist. Konservatorisches Ziel ist der ungestörte Erhalt dieser weithin sichtbaren Landmarke am Albtrauf. Die Sichtachse, welche sich dem Betrachter von der B465 bisher als visueller Auftakt der Kulturlandschaft Albtrauf mit der identitätsstiftenden Burg Teck darstellt, kann als eine Art Willkommenssituation dieses charakteristischen Naturraums – auch des touristisch bedeutenden Biosphärengebiets Schwäbische Alb - betrachtet werden. Durch eine Bebauung der Fläche D-02 würde diese bisher ungestörte Sichtachse zur Burg von der B465 und aus dem Ort Dettingen beeinträchtigt werden.</i></p> <p>Je nach Ausgestaltung des Gebietes kann es zu einer Störung der Sichtbeziehung zur landschaftsbildprägenden Burg Teck kommen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf im Zuge einer konkreten Entwicklung auf Bebauungsplanebene hat diesen Belang entsprechend zu würdigen. Über differenzierte Geschossigkeit, Freihaltung von Sichtachsen und Setzung der Baukörper kann diesem Belang Rechnung getragen werden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p><i>Mittleres Hohes</i> Konfliktpotential</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 1	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.	

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

**4 Soziale Aspekte**

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen  
(tägl. Bedarf – 1000 m Radius)



Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur

- ➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 500 m  
Kita Wirbelwind
- ➔ Fußläufige Erreichbarkeit Ganztagsgrundschule 400 m
- ➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  
Insgesamt stehen in diesem Bereich 103 Ü3 Plätze und 40 U3 Plätze für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Eine mögliche Entwicklung der Gebiete Untere Wiesen, Guckenrain Ost und Tagbrunnenäcker wurde in der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt. Diese wird jährlich fortgeschrieben.

Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen

Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  
Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.

Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Aufgrund der Lage und der angedachten städtebaulichen Ausformungen ist der Bereich Tagbrunnäcker eng mit den benachbarten Ortsteilen und den vorhandenen Freiraumstrukturen verknüpft. Die geplanten Nutzungen im Bereich Tagbrunnäcker korrespondieren – unter dem Aspekt „Gewerbegebiet der Zukunft“ – mit den vorhandenen Einrichtungen in den Ortsteilen und mit dem benachbarten Schul- und Freizeitgebiet mit Kita, Ganztagsgrundschule, Sporthalle, Sportplätze, Hallenbad, Festhalle, Pflegeheim, Verbundschule des Landkreises, Hotel mit Bankzentrale.
--	--

## 5 Ökonomische Aspekte

### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden, kurze Distanz zur B 465  Die Fahrerschließung erfolgt auf möglichst kurzer Länge neben dem vorhandenen überörtlichen Radweg nach Owen.	
Ver- und Entsorgung	über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen in der Teckstraße, Anbindung der Oberflächenentwässerung an den Unteren Wiesengraben ist möglich	
Außengebietswasser	Teile des Gebiets liegen im Bereich von Überflutungsflächen. Innerhalb und außerhalb des Plangebiets können entlang des unmittelbar östlich angrenzenden Wassergrabens geeignete Rückhaltungsmöglichkeiten geschaffen werden, um den Retentionsraumverlust auszugleichen und Außengebietswasser aufzunehmen und gefahrlos abzuleiten.	

### Energetische Versorgung

Erschließung mit (Erd-) Gas	In der Teckstraße liegt eine Mitteldruckleitung der NetzeBW. Hier ist eine Anschlussmöglichkeit gegeben.	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	---	
Nutzung regenerativer Energien	---	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Ausrichtung für Solarnutzung möglich, soll im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt werden.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Optimale überörtliche Anbindung, direkt an Bundesstraße B465, A8	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Eine neue Erschließung kann entlang des bestehenden Radwegs erfolgen.	
Anbindung an den ÖPNV	Die Anbindung an den bestehenden ÖPNV erfolgt durch die Nähe zum Bahnhof (200 m / Takt 30 Minuten / Anschluss an S-Bahn in Kirchheim), der fußläufig über den bestehenden Fuß- und Radweg zu erreichen ist. Die Anbindung an den Busverkehr ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung möglich.  Entfernung zur Haltestelle Bus: Obere Straße 350 m / Takt: 30 Minuten / 2 Linien Schloßberghalle 100m / Takt 30 Minuten 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Als Teil des Schul- und Sportgebiets ist das Gebiet unmittelbar an das bestehende überörtliche und örtliche Fuß- und Radwegenetz angeschlossen  Ziel: durch den Ausbau der B 465 die bestehende Unterführung komfortabel, sicher und technisch gut gestaltet umzubauen als zentrale Verbindung zum Ortskern	

## 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:

- ▲ Verbindung der beiden Ortsteile „Verbinden was uns trennt“ im Sinne von Kompaktheit und Innenentwicklung
- ▲ Entwicklungsstudie Neckar- Fils 2005: Die Untersuchungsfläche ist Flächenoption für Siedlungsentwicklung ohne regionalplanerische und naturschutzrechtliche Zielfestlegungen
- ▲ Unmittelbare Nähe und fußläufige Erreichbarkeit zu öffentlichen Einrichtungen (u.a. Kindertageseinrichtung, Ganztageschule, Pflegeheim).
- ▲ Unmittelbare Nähe und fußläufige Erreichbarkeit von Freizeiteinrichtungen (u.a. Hallenbad, Sportflächen).
- ▲ Haupterschließung ist bereits vorhanden, daher minimalisierter Erschließungsaufwand
- ▲ Integrierte Lage und Entfernung (250-300 m) zum Ortskern, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs
- ▲ Qualifizierung des verbleibenden Freiraums: Der verbleibende Freiraum ist im Sinne der Qualität von wahrnehmbaren Freiraumzäsuren und unter dem Aspekt der Sichtbeziehungen zur Teck weiterzuentwickeln.
- ▲ optimierte Ausnutzung der Grundstücke und Gebietsfläche
- ▲ Höhenstaffelung entlang der B465
- ▲ Größere Retentionsfläche im Südosten
- ▲ Engführung des Gebiets an Bestandsgebiete: konsequenter schmaler Gebietsauftakt im Süden als Ortsabrundung
- ▲ Aufnahme in das IBA'27-Netz

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Geräuscheinwirkung durch B 465 und eingleisige Bahnlinie
- ▼ Belastung des Naherholungsraums durch Fahr- und Andienungsverkehr

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- ▼ Verlust klimaaktiver Fläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Hohes Konfliktpotenzial

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes entsteht ein hoher Ausgleichsbedarf. Das Landschaftsbild würde hier in erheblichem Maße beeinträchtigt und sich in keiner Weise in die typische Hügellandschaft im Übergang zum Altrauf mit der Burg Teck im Hintergrund einfügen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

▼ keine

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

- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung an den südlichen und östlichen Gebietsrändern möglichst gut in den umgebenden Landschaftsraum einzupassen, entsprechende grünordnerische Regelungen sind in den genannten Randbereichen zu treffen.
- Qualifizierung des verbleibenden Freiraums: Der verbleibende Freiraum ist im Sinne der Qualität von wahrnehmbaren Freiraumzäsuren und unter dem Aspekt der Sichtbeziehungen zur Teck weiterzuentwickeln.
- Erreichbarkeit und Qualität der freien Landschaft für die siedlungsnahe Erholungsnutzung ist weiterhin sicherzustellen.
- Vorhandene funktionale Wegverbindungen sind zu sichern und an die Fläche anzubinden. Dies gilt insbesondere für die am östlichen Rand der Fläche liegende Fuß- und Radwegeverbindung, die eine wichtige siedlungsnahe Erholungssachse darstellt.
- Städtebauliche Adressbildung zur B465 und zum Erschließungsbereich im Osten
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf hinzuwirken, dass im städtebaulichen Aspekt eine Abstufung der Gebäudehöhen zu dem östlich angrenzenden Landschaftsraum erfolgt.
- Das geplante Gewerbegebiet vervollständigt die vorhandene Innenentwicklung des Ortes im Tal weit unterhalb der Teck. Das Wohngebiet Guckenrain liegt östlich der Untersuchungsfläche prägnant auf einem Bergrücken in Sichtnähe zur Burgruine Teck. Westlich der „Tagbrunnenäcker“ erstreckt sich der alte Ortskern mit Wohnbebauung weit in Richtung Süden. Im Norden liegt das Schul- und Sportgebiet; hier sind die Bildungs- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde gebündelt. Das Gebiet „Tagbrunnenäcker“ schließt die derzeit vorhandene Lücke zwischen diesen drei Bereichen. Räumlich liegt es in einer ebenen Tallage, so dass selbst bei vorhandener Bebauung sich das Gebiet zurücknehmen und lediglich die Ortslage widerspiegeln wird. Insgesamt wird durch die Fläche die gewünschte Kompaktheit der Bebauung erreicht. Das Gewerbegebiet „Tagbrunnenäcker“ wird zusammen mit dem Gebiet „Untere Wiesen“, welches als „Urbanes Gebiet“ im Rahmen der IBA 2027 entwickelt wird, die zwingend erforderliche Spange zur Verbindung des alten Ortskerns mit dem Siedlungsbereich „Guckenrain“ bilden. Für das Gewerbegebiet „Tagbrunnenäcker“ wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches die Sichtbeziehungen zur Teck weiterhin gewährleistet. Hierzu wurden die Blickachsen genau ermittelt und auf das Plangebiet übertragen. Dies führt zu ungewöhnlichen Zuschnitten der Bauflächen. Beides - die Sichtschneisen sowie die Bauflächen - machen jedoch gerade den besonderen, optischen Reiz dieses Gewerbegebietes aus. Das Gebiet nimmt Rücksicht und ist, insbesondere auch im Hinblick auf die angedachte Höhenentwicklung, neutral zu sehen. In einem weiteren Schritt ist ein städtebaulicher Entwurf zur konkreten Entwicklung der Bebauungsplanebene angedacht. Mit dieser Konzeption bleibt die Burgruine Teck „oben“ und die landschaftsbildprägende Lage der Burg weiterhin erlebbar und sichtbar.

- *Wasserrechtlicher Facheitrag zur Auswirkung auf das Grundwasser ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu liefern*

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

- Die besondere städtebauliche Eignung der Fläche für ein emissionseingeschränktes „Gewerbegebiet der Zukunft“ ergibt sich insbesondere aufgrund der Lage auf der Gemarkung, der Verknüpfung mit den benachbarten Ortsteilen, der vorhandenen arbeitsplatznahen Betreuungsangebote, der unmittelbaren Nähe zu Schul- und Freizeiteinrichtungen, der Nähe zu vorhandenen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Lage direkt an der B 465 mit sehr guter Erreichbarkeit des Bahnhofs und des Autobahnanschlusses A8.

#### **Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

### **8 Gesamtbewertung der Fläche**

**II**

Fläche wird bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 06.12.2022*

## Fläche Dettingen unter Teck D-03

### Baufläche „Guckenrain Ost“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	2,65 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Wohnbauflächen zur Abrundung des Ortsrandes.</p> <p>Nachrichtlich: Siehe Antrag und Begründung vom 28.12.2011 zum „Flächennutzungsplan 2000“ – 6. Änderung sowie die Stellungnahmen des Verbands Region Stuttgart vom 25.04.2012 zum Verfahren.</p> <p>Rechtswirksamkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen: „Die am 27.02.2014 vom gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft festgestellte Flächennutzungsplanänderung wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart mit Erlass vom 02.05.2014, AZ: 21-2511.1 / Kirchheim gemäß § 6 BauGB genehmigt.“</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Allgemeines Wohngebiet
Bisherige Widmung FNP	Wohnbauflächen (bereits im bisherigen FNP genehmigt)





Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	<p>Die bereits genehmigte Fläche liegt auf der Gemarkung Dettingen unter Teck.</p> <p>Die Fläche bildet die sinnvolle Abrundung des östlichen Rands des Bestandsgebiets „Guckenrain Nord II“.</p>
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche grenzt direkt an den Ortsteil „Guckenrain Nord“ an und liegt zwischen Dettingen und Nabern entlang der K 1250.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	<p>Westlich und südlich angrenzend befindet sich das Wohngebiet „Guckenrain Nord II“, welche durch Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung sowie Mehrfamilienhäuser geprägt ist.</p> <p>Im Norden befindet sich die K 1250.</p> <p>Im Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.</p> <p>Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p>
Topografische Lage	Das Gebiet fällt in Richtung Osten ab.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Die Fläche befindet sich überwiegend in Privateigentum. Aufgrund der Gemeindeentwicklungsplanung sind die Flächen in Dettingen seit 1998 zur Entwicklung identifiziert und wurden bereits in mehreren Bürgerbeteiligungsrunden mit der Öffentlichkeit diskutiert. Eigentümergespräche haben bereits stattgefunden. Die Gemeindefläche ist derzeit an die angrenzenden Reihenseiteigentümer als Gartenfläche verpachtet. Daher bereits 2011 in den Flächennutzungsplan zur Abrundung aufgenommen.

<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: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung Grünzäsur: ja (Regionalplanerische Wertung vom 19. August 2009 im Rahmen der Anhörung zur Regionalplanfortschreibung: „Die geplante Abrundung des Ortsrandes kann ggf. unter Berücksichtigung des bereichsscharfen, d.h. nicht parzellenscharfen, Charakters der regionalplanerischen Ausweisungen als abschließende Ausformung der Grünzäsur in diesem Bereich gewertet werden.“) Abgewogen im Verfahren zum „Flächennutzungsplan 2000“ – 6. Änderung; Zustimmung des Verband Region Stuttgart vom 19. August 2009 (Schreiben vom 05.10.2009 zur Fortschreibung des Regionalplans für die Region Stuttgart) Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentralrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	nein	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Raumkategorie: Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002. Siedlungskategorie: Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung. Nach Ziffer 2.4.0.5 (Z) des Regionalplans können in begründeten Fällen auf Nachweis zusätzliche Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkret örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden. Das Vorliegen dieser besonderen Gründe wurde im Rahmen der Anhörung zum FNP-Verfahren 6. Änderung in der Anlage zum Schreiben vom 19.08.2009 vom Verband Region Stuttgart bestätigt, dass „...die zurückliegende Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf der Innenentwicklung, die vorliegende Gemeindeentwicklungsplanung mit strategischen Zielsetzungen, die positive Arbeitsplatzentwicklung mit Einpendlerüberschuss usw. den in Plansatz 2.4.5 (Z) formulierten Zielsetzungen weitgehend entsprechen. Damit wird klar, dass die Gemeinde durch die gegebene besondere Situation hinsichtlich des angemessenen Bedarfs die dort in Abs. 2 und 3 genannten Voraussetzungen für einen erhöhten Bedarf geltend machen kann.“</p> <p>Direkte Anbindung an die Entwicklungsachse (A8 und Schienenanschluss durch die Teckbahn in Trägerschaft der Region)</p> <p>Entwicklungsstudie Neckar-Fils 2005: Siedlungstyp 4 – intakte Gemeinde mit städtischen Siedlungsansätzen; Versorgungsangebote überwiegend für den Eigenbedarf; dörflich geprägte Ortsmitte; im Verhältnis hoher Gewerbeanteil; eingeschränkte bis angemessene Entwicklungspotenziale; differenzierte Entwicklungsoptionen vorhanden, bezogen auf die Entwicklungsgrenzen mittel- bis langfristig bestimmt.</p> <p>Bedenken gegen die Planung können aus regionalplanerischer Sicht zurückgestellt werden. Dabei gilt die in der Stellungnahme zur 6. Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes vorgetragenen Maßgabe zur Entwicklung eines Bebauungsplanes im Bereich „Guckenrain Ost“ mit der Aufrechterhaltung des regionalen Grünzugs.</p>
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	Keine Ausweisung
Altlasten	Bereits zur 6. Änderung geprüft
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<p>Bereits zur 6. Änderung geprüft</p> <p><i>Diese Fläche befindet sich direkt im Platzrundenbereich des Flugplatzgeländes Nabern/Teck (EDTN) respektive im Endanflug bzw. direkter Abflugbereich des nordwestlichen Sektors. Nachdem sich</i></p>

	<p><i>das Gelände im direkten Platzrundenbereich befindet, ist diese Stellungnahme ein topografischer Plan mit Teilen der An- und Abflugflächen des Landeplatzes Nabern/Teck beigefügt.</i></p> <p><i>Da im gegenwärtigen Verfahren keine Bebauungshöhen, Bauflächen etc. bekannt sind, kann keine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden. Als Luftfahrtbehörde bitten wir im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, beteiligt zu werden. Es muss mit hohen Lärmbelastungen bei Vorbeiflügen gerechnet werden.</i></p>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte (LUBW)
Fachplan landesweiter Biotopverbund	
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	<p><b>Entwicklungskonzepte und Studien</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Gemeindeentwicklungsplanung, 1998. Identifizierung aller langfristigen Baupotenziale. Zusammenwachsen der getrennten „Ortsteile“ und sinnvolle Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche. Entwicklungsziel: Vitalität in allen Grundfunktionen: Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Soziales, Ökologie, Landschaft. „Bester Grundversorger im Landkreis“ werden.</li> <li>- Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern (45 ha) mit umfassender Bürgerbeteiligung, 1999. Seither Schaffung von rd. 300 WE in der Innenentwicklung (entspricht Bevölkerungswachstum von 10 %). Nach den Regelungen des Regionalplans sind null Baulücken anzurechnen.</li> <li>- Erstellung einer Entwicklungsstudie „Untere Wiesen“, 2002.</li> <li>- Innenentwicklungskonzept Gewerbegebiet (41 ha) mit Beteiligung aller Akteure, 2013/2014.</li> <li>- Gewerbeentwicklungsstudie Büro Reschl, 2014.</li> <li>- GR-Klausur zur Bedarfsermittlung Wohnungsbau mit externer Beratung, 2017 Schwerpunkt: zukünftige Wohnformen, Grundrisse und Anteil von preisgebundenem Wohnraum.</li> <li>- Landschaftsplan Vorentwurf, 2019.</li> <li>- Aufnahme „Untere Wiesen“ in das IBA 2027 Netzwerk für die Entwicklung eines funktional und sozial gemischten Quartiers zur Integration einer bestehenden Wohnsiedlung an den gewachsenen Ortskern, 2019.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ermittlung Potenzialfläche und Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) zur südöstlichen Abrundung entlang der B 465 für örtliche Betriebe, 2019.</li> </ul> <p><b>Ausbau B 465/Umbau Unterführung</b>  Umbau Unterführung: Durch den Ausbau der B 465 kann auch die Unterführung umgebaut und aufgewertet werden. Dies ist ein wichtiger Aspekt für das Fuß- und Radverkehrsnetz innerhalb Dettlingens, da so die Verkehre sicher und komfortabel getrennt werden können</p> <p><b>Kreisverkehr K 1250</b>  Da sich die Ausfahrt aus der Limburgstraße auf die K 1250 insbesondere zu den Stoßzeiten als äußerst schwierig erweist, wurden nach mehrmaligem Mahnen Verkehrszählungen durchgeführt. Daraufhin wurde vom Straßenbauamt des Landkreises an dieser Stelle eine Signalanlage vorgeschlagen. Nach einem gemeinsamen Termin mit den Vertretern des Landratsamtes und der Stadt Kirchheim wurden an unsere Planungen aus der Gemeinderatsklausur 2001 erinnert. Diese sahen neben dem Kreisverkehr zur Erschließung der Verbundschule auch einen Kreisverkehr an der Ausfahrt Limburgstraße vor. Damals wurde jedoch lediglich der jetzige Kreisverkehr genehmigt. Das Straßenbauamt hat sich daraufhin nochmal mit diesen Untersuchungen beschäftigt und arbeitet derzeit an einer Entwurfsplanung für diesen Kreisverkehr auf der K1250.</p> <p><b>Barrierefreier Ausbau Teckbahn</b>  Barrierefreier Ausbau des Bahnsteigs: Bis 2021 werden die Bahnsteige der Teckbahn durch die DB barrierefrei ausgebaut (1,2 Millionen Euro Invest durch die DB).</p>
Sonstiges	Aus technischen Gründen (Abwasser) wurde diese Ecke bei der Umlegung „Guckenrain Nord II“ 1993 ausgeklammert. Mittlerweile geordnete Abwasserbeseitigung technisch problemlos möglich.

<b>3 Umweltbelange</b>	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Hausgärten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Möglichst wenig Inanspruchnahme von direkt an Wohngebäude angrenzenden Hausgärten Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft</p> <p><u>Ergebnis</u> (in Teilen) hohes Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf die Fläche	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Siedlungsgebiet im Süden und Westen möglich. Durch die Abgrenzung der Fläche entsteht eine neue Siedlungskante nach Osten ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Arrondierung in diese Richtung.</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> Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope und biologische Vielfalt</i> Verlust von Ackerschlägen mit geringer biologischer Vielfalt sowie von Gehölzen im Bereich der Hausgärten</p> <p><i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die geringe Zahl an Gehölzen in den Gärten sowie die ansonsten landwirtschaftliche Nutzung von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund überwiegender Nutzung als Acker geringes Konfliktpotenzial</p>

	<p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Potenzialerhebung steht noch aus. Untenstehend Vorab-Einschätzung</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitats für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung), Potenzielle Habitats für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter und Gebüschbrüter</p> <p>Zauneidechsen: Vorkommen in den Gartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p>Bodenauftrag (nach LUBW) potenziell möglich</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen Pseudogley-Pelosol-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde-Pseudogley vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p>Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Opalinuston-Formation (Grundwassergeringleiter). Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial</p>

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Ein Klimagutachten wurde bereits beauftragt. Die Auswirkungen für die Funktionen Klima- und Lufthaushalt werden darin gesondert bewertet</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft, Verlust der privat genutzten Gärten und siedlungsnaher Erholungsflächen</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>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen und nach den Geobasisdaten der Landesdenkmalpflege auch nicht zu erwarten. Die bestehenden Hütten, Schuppen sowie Lagerbereiche stellen Sachgüter dar, die bei Überbauung verloren gehen können</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	→ 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 1	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.	

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Im Radius von 1000m befindet sich: Hotel mit Restaurant und Bankzentrale, Schul- und Sportgebiet, Sportanlagen, Ganztagsgrundschule, Festhalle, Hallenbad, Jugendverkehrsschule, Kita, Pflegeheim, Verbundschule des Landkreises, Kirche, Rewe, Rossmann, Zahnarzt, Arzt und Physio	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 350 m Kita Am Breitenstein	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Ganztagsgrundschule 700 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Insgesamt stehen in diesem Bereich 103 Ü3 Plätze und 40 U3 Plätze für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Eine mögliche Entwicklung der Gebiete Untere Wiesen, Guckenrain Ost und Tagbrunnenacker wurde in der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt. Diese wird jährlich fortgeschrieben.	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Höhere Dichte entlang der K1250 Abrundung der Wohnbebauung am Ortsrand	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Moderate Mischung von Mehrfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern in Anlehnung an den Bestand. Sämtliche Wohnformen daher möglich und auch beabsichtigt.	

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

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden. Kompakte und wirtschaftliche Erschließung mit nur einer Stichstraße möglich	
Ver- und Entsorgung	Über vorhandene bzw. projektierte Ver- und Entsorgungsleitungen, Anbindung der Oberflächenentwässerung an den Jauchertbach ist möglich	
Außengebietswasser	Fällt aufgrund der vorhandenen Topografie nicht an	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	Die Anschlussmöglichkeit ist im Kreuzungsbereich Sulzburgstraße / Aichelbergstraße gegeben.	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	---	
Nutzung regenerativer Energien	---	
Passive und aktive Solarenergienutzung	---	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Die Erschließung erfolgt über das Bestandsgebiet. Hier wird ein höheres Verkehrsaufkommen durch das neue Gebiet „Guckenrain Ost“ zu erwarten sein.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Die Erschließung erfolgt über das Bestandsgebiet, welches an die K1250 angebunden ist. Durch die Planung eines Kreisverkehrs auf der K1250/Ausfahrt Limburgstraße, soll insbesondere zu den Stoßzeiten dem ein- und ausfahrende Verkehr vom Wohngebiet Rechnung getragen werden.	
Anbindung an den ÖPNV	Die Anbindung an den bestehenden ÖPNV erfolgt durch die Buslinie 175. Die Anbindung an den Busverkehr ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen (Haltestelle Katholische Kirche 400 m).	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Fußwege vorhanden. Ebenso ausgebautes Feldwegenetz.	

## 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:

- ▲ Bereits im Flächennutzungsplan genehmigt
- ▲ Abrundung des Ortsrandes
- ▲ Sinnvolle und organische Abrundung des Siedlungsrandes, Zielformulierung bereits in der Gemeindeentwicklungsplanung 1998, also vor der Festlegung der Grünzäsur im Regionalplan

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Bei der Aufsiedlung des Bestandsgebietes 1993 erfolgte die Erschließung und Bebauung der beantragten Fläche nur deshalb nicht, weil aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Anbindung an das Abwassernetz nicht möglich war. Dies ist nun umsetzbar und durch die ggf. Anbindung von Nabern an das Gruppenklärwerk Wendlingen ist eine direkte Anbindung an das Abwassernetz möglich.

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von Hausgärten sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Verlust einer großen klimaaktiven Freifläche

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Geringes bis mittleres Konfliktpotential

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ ja, Grünzäsur

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

- Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes

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

- Entwicklungsziel ist bereits bekannt

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Mittleres Konfliktpotential – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****VI**

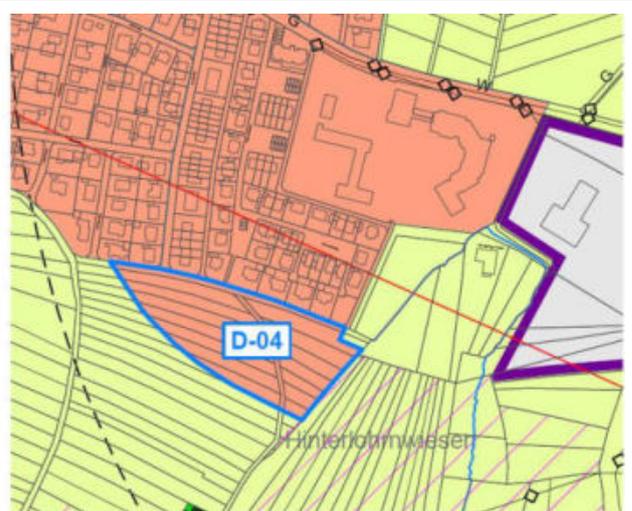
Fläche bleibt im FNP enthalten.

*Stand 05.12.2022*

## Fläche Dettingen unter Teck D-04

### Baufläche „Hinterlohn Süd“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	1,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche genehmigt. Keine bauliche Entwicklung angestrebt, daher Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan.
Beabsichtigte Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche – soll ersatzlos gestrichen werden



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt südlich des Bebauungsplangebiets „Hinterlohn“ auf dem Guckenrain.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Direkter Anschluss an das Gebiet Guckenrain Süd/Hinterlohn.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Das Gebiet „Guckenrain Süd“ liegt nördlich der Untersuchungsfläche und ist eine Wohnsiedlung, die durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit vereinzelter Büronutzung geprägt ist (Wohngebiet). Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Über die Fläche verläuft die Einflugschneise der Segelflugplatzes Dettingen. <i>Ferner befindet sich die Fläche im Hindernisfreiheitsbereich des Flugplatzgeländes Nabern/Teck.</i>
Topografische Lage	Ebenes Gebiet/leichter Hang
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Überwiegend Privateigentum

<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>IV</b>
Über die Fläche verläuft die Einflugschneise des Segelfluggeländes Dettingen. Zudem entsteht durch die Fläche eine unförmige Ortsabrundung, die aus städtebaulicher Sicht gegen die Beibehaltung der Fläche im Flächennutzungsplan spricht. Auch der unwirtschaftliche Erschließungsaufwand führt dazu, dass die Fläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden soll.	

*Stand 05.12.2022*

## Fläche Dettingen unter Teck D-05

### Baufläche „Lebensmittelmarkt“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	6.000 m <sup>2</sup> - 0,6 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 50.15/1 „Lebensmittelmarkt“ – 1. Änderung
Beabsichtigte Nutzungsart	Sonderbaufläche Erweiterung Lebensmittelmarkt ( <i>südlicher Teil</i> )
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt zentral zwischen der Kirchheimer Straße und der Bahntrasse am Zubringer zur B 465. Das ebene Grundstück ist bereits mit einem REWE Markt und den dazugehörigen Stellplätzen bebaut.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche liegt direkt an der Kirchheimer Straße in unmittelbarer Nähe zur Querspange und bildet den Auftakt zum Ortskern.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt unmittelbar die bestehende Bebauung des Ortskerns an.  Diese Flächen liegen im Anflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide, Start- und Landebahn 13/31. Die Hindernisfreiheitsisometrie ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass sich mögliche Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

<b>Tiefere Prüfung erforderlich, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten</b>			
ja		nein	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.	

Stand 24.01.2023

## Fläche Dettingen unter Teck D-06

### Baufläche „Schul- und Sportgebiet“ – 4. Änderung Nachnutzung Diez Areal

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	6.000 m <sup>2</sup> - 0,6 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 84.04/4 „Schul- und Sportgebiet“ – 4. Änderung Nachnutzung Diez Areal
Beabsichtigte Nutzungsart	Sonderbaufläche Hotel- und/oder Geschäftsgebäude
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich im Anschluss an die Teckstraße (Verbindungstraße zum Wohngebiet „Guckenrain“) und bildet den Ortseingang an dieser Stelle.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bisher Bestandteil des Bebauungsplans „Schul- und Sportgelände – 2. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 07.05.1993).
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	An das Gelände der ehemaligen Gärtnerei fügen sich die Gemeindegalerie, Sportplatz mit Gaststätte und ein Verkehrsübungsplatz an. Im südlichen Bereich befindet sich ein Wohngebäude mit privater Nutzung.  Diese Flächen liegen im Anflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide, Start- und Landebahn 13/31. Die Hindernisfreiheitsisometrie ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass sich mögliche Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

<b>Tiefere Prüfung erforderlich, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten</b>			
ja		nein	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.	

Stand 25.11.2022

## Fläche Dettingen unter Teck D-07

### Baufläche „Nördlich der Mühlstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	1.246 m <sup>2</sup> - 0,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 80.14/5 „Nördlich der Mühlstraße“
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt ca. 0,30 km nordwestlich des Ortskerns und ist ein Bestandsgebiet.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche befindet sich in integrierter Lage im Ortskern.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die umliegenden Nutzungen sind ortstypisch durch Wohngebäude geprägt.  Diese Flächen liegen im Anflugbereich des Segelfluggeländes Hahnweide, Start- und Landebahn 13/31. Die Hindernisfreiheitsisometrie ist zu beachten. Es wird empfohlen, dass sich mögliche Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung orientieren. Durch den Luftverkehr ist mit einem erhöhten Lärmpegel zu rechnen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderlich, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.	

Stand 25.11.2022

## Fläche Dettingen unter Teck D-08

### Baufläche „Stelle West“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	843 m <sup>2</sup> 3.362 m <sup>2</sup> - 0,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 87.05/1 und 87.05/2 „Stelle West“
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemischte Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt ca. 650 m südwestlich der Ortsmitte und bildet den Abschluss zum Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche rundet den Ortsrand ab und schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Stelle West“ an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt unmittelbar an den Außenbereich und bildet den südlichsten Teil des Gebietes "Stelle".
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

<b>Tiefere Prüfung erforderlich, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten</b>			
ja		nein	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert. <i>Hierbei wurde auch der Belang der angrenzenden Hauptfalleitung berücksichtigt.</i>

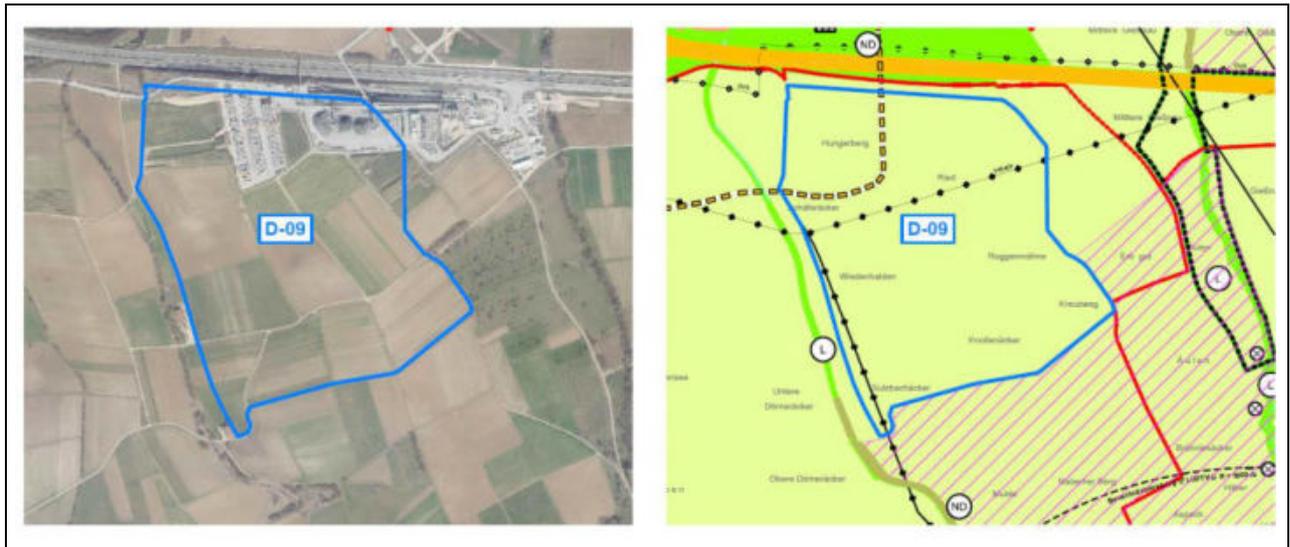
<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.	

Stand 02.12.2022

## Fläche Dettingen unter Teck D-09

### Baufläche „Regionaler Vorhaltestandort Hungerberg“

<b>0 Grundinformationen</b>	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	420.000 m <sup>2</sup> - 42 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Der Standort ist für die Entwicklung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes in Kooperation mit der regionalen Wirtschaftsförderung vorgesehen. Das Erfordernis für die Realisierung des Vorhaltestandortes leitet sich nicht vorrangig aus den teilräumlichen Flächenbedarfen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft bzw. des Mittelbereiches Kirchheim unter Teck ab, sondern aus der strategischen Zielsetzung, in der Region Stuttgart einzelne großflächige Standorte für strategische Ansiedlungsprojekte der Transformation vorzuhalten.</p> <p>Das Konzept des regionalen Vorhaltestandortes steht im Zusammenhang mit den weitreichenden Herausforderungen, vor denen die Region Stuttgart angesichts des beschleunigten technologischen und ökonomischen Wandels steht (Digitalisierung, Elektromobilität, vernetztes und autonomes Fahren, neue Mobilitätskonzepte, neue Technologien usw.). Die Entwicklung des Vorhaltestandortes dient vorrangig der Zielsetzung, die Voraussetzungen für die Umsetzung neuer Technologien bzw. für die Entwicklung neuer strategischer Geschäftsfelder zu schaffen und die dafür erforderlichen industriellen Flächenbedarfe zum Aufbau neuer großflächiger Produktions-, Logistik- sowie Forschungs- und Entwicklungsstrukturen abzubilden. Eine Ansiedlung reiner Logistikunternehmen wird nicht gesehen.</p> <p>Ziel ist es, den Standort planerisch, eigentumsrechtlich und infrastrukturell soweit vorzubereiten, dass eine zeitnahe Bebaubarkeit gewährleistet werden kann. Der erschließungstechnische Endausbau erfolgt erst mit Vorliegen eines konkreten Ansiedlungsprojektes. Durch die regionale Beteiligung wird die Zweckbestimmung des Vorhaltestandortes für strategische Bedarfe im Einvernehmen mit der kommunalen Seite abgesichert.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im  
gesamtstädtischen  
Kontext

Das Gebiet liegt unmittelbar südlich der Autobahn BAB 8 (Karlsruhe - Stuttgart – München) und östlich der Bundesstraße B 465.

Die Untersuchungsfläche ist auf der Gemarkung Dettingen unter Teck und ist nur durch die Autobahn von der Gemarkung Kirchheim getrennt. Somit ist die räumliche Anbindung an zentralörtliche Strukturen (z.B. Versorgungs-, Bildungseinrichtungen) und an attraktive Wohnumfelder in Dettingen und Kirchheim gegeben.

Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	<p>Der nächstgelegene Siedlungsrand (bestehendes Gewerbegebiet in Dettingen westlich der B 465) ist ca. 600 m entfernt. Planerisch wird jedoch auch nördlich der Autobahn auf Kirchheimer Gemarkung, die bereits zum Teil im FNP enthaltene Gewerbegebietserweiterung der Bohnau bis zur Autobahn gedacht.</p> <p>Ein näheres Heranrücken an die Bundesstraße ist aufgrund eines geplanten Regenrückhaltebeckens nicht möglich. Daher ist diese Stelle die nächstmögliche und greift das Anbindegebot für das Gewerbegebiet auf.</p> <p>Weiter wird die Lage der Fläche durch notwendige Abstände aus dem Immissionsschutz (bspw. 24-Stunden-Betrieb) bestimmt.</p>
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	<p>Das Gebiet hat aufgrund seiner Lage keine direkten städtebaulichen Strukturen, die bei einer Bebauung aufzugreifen sind. Dennoch besteht eine städtebaulich-funktionale Anbindung an die Gemeinden Dettingen und Kirchheim.</p> <p>Konflikte mit der angedachten Nutzung – vor allem im Hinblick auf Wohnumfeldbeeinträchtigungen - werden daher unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ausgeschlossen.</p> <p>Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Jedoch ist derzeit bereits der nördliche Teil durch die Schnellbahn und die Baustelle des Ostportals des Albvorlandtunnels anderweitig genutzt.</p>
Topografische Lage	Topographie steigt nach Südosten an
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Die Flächen befinden sind überwiegend in Privateigentum.

<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: 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 zentralrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein.	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	Ja, Die Fläche betrifft die Kulturdenkmale bzw. die angrenzenden Kulturdenkmale: Grabungsschutzgebiet „Versteinerungen Holzmaden“ (§ 22 DSchG), 1 Neolithische Siedlungsreste (§ 2 DSchG), 2 Altneolithische Siedlungsreste (§ 2 DSchG), 8 Bronze- und eisenzeitliche Siedlungen (§ 2 DSchG), 24	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Raumkategorie: Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002. Siedlungskategorie: Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung, Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) Direkte Anbindung an die Entwicklungsachse (A8 und Schienenanschluss durch die Teckbahn in Trägerschaft der Region) ist gegeben.</p> <p>Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)</p> <p>Der Bereich südlich der Autobahn A 8 und östlich der Bundesstraße B 465, der aktuell für den Vorhaltestandort angestrebt ist, liegt im Regionalen Grünzug Nr. G46 und zeichnet sich neben der hohen Naherholungsqualität unter anderem durch den großen Anteil hochwertiger Böden aus.</p> <p>Der Regionalplan legt hier zudem ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege fest. Im Bereich entlang der Auto-</p>

	<p>bahn ist die künftige Bahnstrecke Stuttgart – Ulm und eine Hochspannungsleitung dargestellt.</p> <p>Der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich im FNP stehen damit Ziele des Regionalplanes entgegen.</p> <p>Erste Gespräche mit der Regionalplanung haben bereits stattgefunden. Aufgrund des fehlenden Angebotes größerer, baureifer Gewerbe- und Industrieflächen wird die gemeinsame Entwicklung eines Gewerbe- oder Industriegebietes von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft in einer Kooperation angestrebt.</p> <p>Sobald zwischen diesen Partnern eine grundsätzliche Übereinkunft hinsichtlich Nutzungszweck, zeitlichem Ablauf, Finanzierung und Vergabemodalitäten erfolgt ist, kann über die Einleitung eines Verfahrens zur Regionalplanänderung entschieden werden.</p> <p>Bis zur Entscheidung über die Änderung des Regionalplanes stehen der Darstellung der gewerblichen Baufläche regionalplanerische Ziele entgegen.</p>
Flurbilanz	<p>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</p> <p>Die gewerbliche Baufläche umfasst ca. 42 ha. Sie wird bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe I und II gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit mittleren bis sehr guten Böden auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Diese Flächen sollten von einer Fremdnutzung wie Bebauung ausgeschlossen bleiben. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich überwiegend um wertvolle Ackerflächen.</p> <p>Das Plangebiet schneidet im östlichen Bereich zahlreiche Flurstücke an. Dies hätte einen erhöhten Bewirtschaftungsaufwand bei den angrenzenden Flurstücken zur Folge. Es wird daher angeregt, die östliche Plangebietsabgrenzung dahingehend zu überprüfen, ob diese entlang bestehender Flurstücksgrenzen verlaufen kann.</p> <p>Die südlich und nördlich der geplanten Zufahrtsstraße liegenden landwirtschaftlichen Flächen sollten über einen Feldweg miteinander verbunden bleiben.</p>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<p>Schienenverkehr Tunnelportal: Sowohl tagsüber, wie auch nachts sind nach Erkenntnis der Machbarkeitsstudie Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) die Orientierungswerte unterschritten.</p> <p>Lärm Autobahn BAB 8: Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass es in den autobahn-nahen Bereichen zu Lärmbelastungen kommt (abhängig vom</p>

	<p>Abstand und höhe zukünftiger Gebäude). Das ist im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen und mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren (bspw. baulichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, Anordnung von Gebäuden, Grundrissgestaltung, Nutzungsbereiche, etc.).</p> <p>Im konkreten Bebauungsplanverfahren sind die Verkehrslärmimmissionen im konkreten Bebauungsplanverfahren in Form von Schallschutzgutachten zu erheben.</p> <p>Nicht im Plangebiet selbst, aber in unmittelbarer Nähe bestehen Planungen zur Errichtung einer Biogasanlage. Es sollte ausgeschlossen werden, dass dies zum Konflikt mit der geplanten Nutzung im Gewerbegebiet führt.</p> <p>Hinsichtlich der Lärmimmissionen sind bestehende Hochspannungsleitungen zu beachten.</p>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte 1000 m - Suchraum
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	<p>Machbarkeitsstudie der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) aus dem Jahr 2009:</p> <p>Als Fazit der Machbarkeitsuntersuchung „Gewerbegebiet an der A8 – Dettingen unter Teck“ lässt sich festhalten, dass sich die Untersuchungsfläche mit einer Bruttobaufläche von ca. 42 ha als regionaler Vorhaltestandort für eine größere Gewerbeansiedlung eignet. Der empfohlene Geltungsbereich kann jedoch nicht ohne weiteres ausgedehnt werden. Da sich die Verhältnisse unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend entscheidend ändern, wie z.B. das Vorliegen eines Bodendenkmals (neolithische Siedlung) im Osten des Gebiets und die Natura 2000-Flächen im Süden. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ausgewogene topographische Verhältnisse, was nicht bedeutet, dass mit einem Massenausgleich (Bodenmanagement) das Gelände noch günstiger gestaltet werden kann. Gerade in den Randbereichen hin zum Jauchertbach nimmt das topographische Gefälle zu, dies kann je nach Größe des baulichen Vorhabens zu der Notwendigkeit eines größeren Massenausgleichs führen.</p>
Sonstiges	<p>Der Standort wurde im Rahmen einer regionsweiten Standortprüfung durch die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH als favorisierter Standort für die Realisierung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes identifiziert. Das Ergebnis der Standortprüfung wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung des Verbands Region Stuttgart am 13.05.20 bestätigt.</p> <p>In die Standortprüfung wurden 19 potenzielle Standorte mit einem Entwicklungspotenzial von mindestens 15 ha einbezogen. Auf der Grundlage kommunaler Interessensbekundungen wurden drei Standorte nach einem strukturierten Bewertungsschema auf der</p>

	<p>Basis vordefinierter Eckpunkte bewertet und priorisiert. Im Ergebnis wurden für den Standort Hungerberg die günstigsten qualitativen wie quantitativen Standortmerkmale ermittelt. Diese ergeben sich insbesondere aus der grundsätzlichen breiten Nutzungseignung des Standortes, der möglichen Flächendisposition bis zu einer Größenordnung von rund 40 ha im Endausbau, aus den günstigen verkehrstechnischen Voraussetzungen als Autobahnstandort und aus der ortsnahen Erreichbarkeit des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.</p> <p>Die Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist eine gewerbliche Baufläche geplant. Diese Fläche befindet sich direkt im Platzrundenbereich des Flugplatzgeländes Nabern/Teck (EDTN). Abstände und Höhenbeschränkungen sind zu beachten.</p> <p>Zuwegung / Flächen für Rettung im Zuge der Neubaustrecke Wendlingen – Ulm sind zu berücksichtigen.</p> <p>Unterirdische Bauwerke der Neubaustrecke sind zu berücksichtigen.</p>
--	---

### 3 Umweltbelange

Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Für die landschaftliche Erholung der Bevölkerung umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem landwirtschaftlichen Wegenetz einen markierten Radweg, der von Dettingen im Westen kommend im Untersuchungsgebiet nach Norden in Richtung Kirchheim abknickt. Außerdem ist der vorhandene Übungsgelände für Modellflieger zu beachten.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Um Beeinträchtigungen für die Bevölkerung zu vermeiden sollte auf dem vorhandenen Wegenetz ggf. mit neu anzulegenden Wegen die Radwegeverbindung zwischen Dettingen unter Teck und Kirchheim unter Teck neu ausgeschildert werden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Durch die vorgesehene Gewerbefläche würde der Radweg zwischen Dettingen und Kirchheim unterbrochen, der neu angelegt werden kann.</p>	
Auswirkungen auf die Fläche	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Gegenüber der bestehenden Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche entsteht ein Eingriff.</p>	

	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche und Kompensation</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Das Gebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt mit einzelnen Grünlandflächen insbesondere im südlichen Bereich. Im Osten befinden sich ein Streuobstbereich und eine aus einer Baumschulfläche hervorgegangene Gehölzfläche, im Westen entlang dem Jauchertbach gibt es einige Schilfflächen sowie Grundstücke mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Süden befindet sich ein Modellflugplatz. Die landwirtschaftlichen Wege in dem Gebiet sind teils asphaltiert, teils unversiegelt.</p> <p>Parallel zu einem Weg im Südwesten verläuft ein Wassergraben. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend besteht im Norden eine Feldhecke und im Westen der Jauchertbach.</p> <p>Im Bereich der vorgeschlagenen Verkehrsanbindungen befinden sich im Norden autobahnbegleitende Gehölzflächen, die südlich der Autobahn bereits durch den Tunnel der NBS Stuttgart-ULM 21 beeinträchtigt werden. Für die Erschließung von Westen und Süden müssten Acker- und Grünlandflächen sowie der Jauchertbach überquert werden.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim wird dem Streuobstbereich eine hohe Bedeutung, den Flächen entlang dem Jauchertbach eine geringe Bedeutung und den übrigen Flächen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart ordnet den Biotoptypenkomplexen überwiegend eine regionale Bedeutung zu, da sie Habitatstrukturen für über 50 faunistische Zielarten beinhalten. Bei näherer Betrachtung finden sich diese Habitatstrukturen aber überwiegend in den im Folgenden als bedeutsam eingestuften Biotoptypen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Der Biotopwertverlust könnte vermindert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• indem innerhalb des Gewerbegebietes heimische Laubbäume z.B. zur Beschattung von Parkplätzen, entlang von Erschließungswegen oder zur Einbindung in die Landschaft gepflanzt werden;</li> <li>• innerhalb des Gewerbegebietes freiwachsende Hecken aus heimischen Sträuchern z.B. zur landschaftlichen Einbindung gepflanzt werden.</li> </ul> <p>Der Biotopwertverlust könnte kompensiert werden indem</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Jauchertbaches oder anderer Fließgewässer außerhalb der Gewerbefläche realisiert werden;</li> <li>• Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung im weiteren Untersuchungsgebiet oder darüber hinaus realisiert werden. Für eine vollständige Kompensation des ermittelten Defizits wäre z.B. die Umwandlung von ca. 4,6 ha Acker in gewässerbe-</li> </ul>

	<p>gleitenden Bachauwald, 7,3 ha Acker in Streuobstwiese oder 11,4 ha Acker in Wiese erforderlich.</p> <p><u>Ergebnis</u> Entsprechend der Arbeitshilfe der LUBW zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs (LUBW 1: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung: 2005) haben die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetations- und Nutzungstypen überwiegend eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Wiesenflächen, die artenarmen Hochstaudenfluren und der Graben haben allerdings eine mittlere Bedeutung und die Streuobstwiese, die Gehölzfläche, die Ufergehölze, die Schilf-Röhrichtflächen sowie die Gras-Kraut-Saumvegetation eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Vorhaben wurden Untersuchungen (2019) zu den Arten(gruppen) Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse, Haselmaus und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.</p> <p>Fledermäuse: Entlang des Jauchertbachs überwiegend Einzelnachweise (Bedeutung als Transferstreck und Jagdhabitat); Quartierbäume eventuell im Gehölzstreifen vorhanden</p> <p>Käfer: Vorkommen des Juchtenkäfers in alten Kopfweiden entlang des Jauchertbachs nicht auszuschließen</p> <p>Vögel: vor allem Betroffenheit der Feldlerche (ca. 12-14 Brutpaare), sowie Dorngrasmücke, Goldammer, Sumpf- und Teichrohrsänger jedoch außerhalb des Plangebietes</p> <p>Zauneidechsen: Im Plangebiet selbst keine Vorkommen; jedoch als Wanderkorridore nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Die Böden des Untersuchungsgebietes gehören überwiegend zu den Parabraunerden. Nur im Talbereich des Jauchertbaches haben sich Braunerde-Pararendzina, Rendzina und Parabraunerden entwickelt.</p> <p>In der Flurbilanz werden die Böden des Untersuchungsgebietes als Vorrangflur Stufe II eingestuft.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim/Teck wird dem größten Teil des Gebietes als Vorrangflächen der Stufe 1 eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen zugeordnet.</p>

	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Die Beeinträchtigung des Bodens durch eine Bebauung könnte z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch eine Begrünung der Gebäude unter Verwendung von Oberbodenmaterial mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm um 1 Wertpunkt pro begrünter Dachfläche vermindert werden (dies würde sich zugleich positiv auf das Lokalklima und den Biotopwertauswirken);</li> <li>• durch eine Verbesserung gering- bis mittelwertiger Böden durch den Auftrag von Oberbodenmaterial aus dem geplanten Baugebiet um 1 Wertpunkt pro verbesserter Bodenfläche kompensiert werden</li> </ul> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach der Bewertung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau haben die unversiegelten Böden des Gebietes als Standort für Kulturpflanzen größtenteils eine hohe Bedeutung, die Böden im Westen bis an den Rand der Jauchertbachniederung sind allerdings von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die Böden größtenteils eine hohe Bedeutung. Die Böden im Westen bis an den Rand der Jauchertbachniederung sind allerdings von geringer Bedeutung, die Jauchertbachniederung und ein Bereich im Nordosten haben eine sehr hohe Bedeutung und eine Fläche im Osten hat eine mittlere Bedeutung für diese Teilfunktion.</p> <p>Als Filter und Puffer für Schadstoffe haben alle unversiegelten Flächen eine hohe Bedeutung.</p> <p>Als Standort für die natürliche Vegetation haben die Flächen keine besondere Bedeutung.</p> <p>Bei einer Gesamtbewertung ist die Bedeutung des Bodens am Jauchertbach hoch bis sehr hoch, in der östlichen Hälfte des UG hoch und im übrigen Bereich mittel.</p>
<p>Auswirkungen auf Wasser</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Der geologische Untergrund besteht aus Lehm und Lößlehm über Schichten des unteren Braunen Jura und des oberen Schwarzen Jura (Lias), die an den Talhängen des Jauchertbaches an die Oberfläche treten. Im Talgrund des Jauchertbaches befinden sich junge alluviale Talschotter.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart weist entsprechend im Bereich des Jauchertbaches eine Grundwasserneubildungsrate von 200 – 250 mm/a aus, während sie auf den übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes unter 150 mm/a liegt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Um die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu vermindern sollten Gewässerquerungen mit ausreichend dimensionierten Brücken erfolgen, so dass die Fließgeschwindigkeit, die Licht- und Luftverhältnisse des Gewässers nicht beeinträchtigt werden.</p>

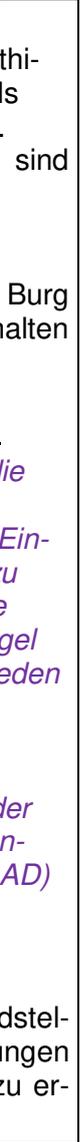
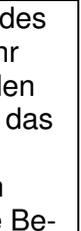
Um die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu vermeiden oder zu kompensieren sollte der bestehende Graben in der vorgesehenen Gewerbefläche erhalten oder außerhalb des Gebietes neu hergestellt werden.

Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu vermeiden sollte eine Bebauung oder sonstige Versiegelung hochwertiger Flächen über Talfüllungen des Jauchertbaches ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis

Nach den Empfehlungen der LUBW für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LUBW 2: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe: 2005) haben die jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Flächen über den Schichten des unteren Braunen Jura und den oberen Schwarzen Jura sowie die Lößlehmflächen haben hingegen nur eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Nach dem Klimaatlas für die Region Stuttgart ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Freiland-Klimatop zu betrachten. Das Untersuchungsgebiet ist Kaltluftproduktions- und -sammelgebiet, deren Kaltluft dem Gelände folgend über die Autobahn nach Kirchheim strömt.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim/Teck wird das Lenninger Tal als siedlungsrelevante Kaltflutleitbahn und entlang dem Jauchertbach ein starker Kaltluftabfluss dargestellt. Den übrigen Bereichen wird je nach Geländeneigung eine hohe (2 – 5°) oder mittlere (0 – 2°) Bedeutung zugeordnet.</p> <p>Ein klimatologisches Gutachten ist bereits beauftragt. Die Informationen werden im weiteren Planungsprozess verarbeitet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Um Beeinträchtigungen der Lufthygiene zu vermeiden sollten entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb des Gebietes Gehölze gepflanzt werden. Beeinträchtigungen der Kaltluftflüsse können durch entsprechende Vorgaben zur Gebäudestellung und –ausrichtung ggf. möglichst geringgehalten werden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach den Empfehlungen der LUBW für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LUBW 2: siehe oben) wird der Randbereich des Lenninger Tals als Kaltluftabflussbahn mit sehr hoher Bedeutung und die Niederung des Jauchertbaches als Kaltluftabflussbahn mit hoher Bedeutung (ohne direkten Siedlungsbezug) bewertet. Die zum Lenninger Tal hin orientierten Flächen mit einer Neigung von 2° – 5° werden als Kaltluftentstehungsflächen mit hoher Bedeutung und die übrigen Flächen als Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung bewertet.</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Die Flächen des Untersuchungsgebietes haben für das Landschaftsbild überwiegend eine geringe Bedeutung. Nur die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung. Das Feldgehölz und die Streuobstwiesen haben eine hohe Bedeutung. Im Bereich der vorgeschlagenen Verkehrsanbindungen befinden sich im Norden autobahnbegleitende Gehölzflächen, die südlich der Autobahn bereits durch den Tunnel der NBS Stuttgart-ULM 21 beeinträchtigt werden. Für die Erschließung von Westen müssten Acker- und Grünlandflächen sowie der Jauchertbach überquert werden.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Straßenbegleitende Begrünung, sowie Fuß- und Radwegeverbindung sind bei der Planung zu beachten.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Es wird von geringem Konfliktpotenzial ausgegangen</p>	

<p>Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter</p> <p>Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p>	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Im Gewann Hungerberg befindet sich die Fundstelle einer neolithischen Siedlung, die nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal ausgewiesen und nach § 8 DSchG geschützt ist. Weitere Kultur- oder Sachgüter von allgemeinem Interesse sind nicht bekannt.</p> <p>Sichtbeziehungen zur Burgruine Teck: Die ungestörte, solitäre und landschaftsdominierende Lage der Burg Teck auf dem im Hintergrund sichtbaren Bergkegel sollte erhalten bzw. eine starke optische Konkurrenz hier vermieden werden.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p><i>Das Landesamt für Denkmalpflege regt aber dringend an, auf die Ausprägung von stark exponierten Hochpunkten im geplanten Gewerbegebiet zu verzichten, um die höhenmäßige Einbettung der Baukörper in den Kontext umliegender Bebauung zu belassen. Die ungestörte, solitäre und landschaftsdominierende Lage der Burg Teck auf dem im Hintergrund sichtbaren Bergkegel sollte erhalten bzw. eine starke optische Konkurrenz hier vermieden werden.</i></p> <p><i>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.</i></p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Da die vorgesehene Gewerbefläche <i>nicht</i> die neolithische Fundstelle im Gewann Hungerberg berührt, sind <i>keine</i> Beeinträchtigungen bekannter Kultur- und Sachgüter von allgemeinem Interesse zu erwarten.</p>	
<p>Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen</p>	<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 bekannt</p> <p><u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial</p> <p>Erdbebenzone 1</p>	   
<p>Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan- gebieten</p>	<p>Gravierende landschaftliche Restriktionen bestehen im Umfeld des Jauchertbaches. Hier überlagern sich Flächen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Gewässerschutz, den Biotopschutz, den Bodenschutz, die Grundwasserneubildung, das Lokalklima und das Landschaftsbild.</p> <p>Im Nordosten an diesen Komplex angrenzend befinden sich ein geschütztes Heckenbiotop und eine Grünlandfläche mit mittlere Be-</p>	

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

	deutung als Biotop und für das Landschaftsbild. Hohen Schutz genießen auch die Flächen des Vogelschutzgebietes im Süden bis Südosten. Außerhalb dieser Flächen befinden sich noch Bereiche mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Bodenschutz und das Lokalklima sowie einzelne Flächen mit mittlerer Bedeutung als Biotope und für das Landschaftsbild.
--	---

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Rewe in Dettingen 1200 m Norma in Kirchheim 1100 m	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 1200 m Kita Wirbelwind	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Ganztagsgrundschule 1200 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Insgesamt stehen in diesem Bereich 103 Ü3 Plätze und 40 U3 Plätze für die Kinderbetreuung zur Verfügung. Eine mögliche Entwicklung der Gebiete Untere Wiesen, Guckenrain Ost und Tagbrunnenäcker wurde in der Kindergartenbedarfsplanung berücksichtigt. Diese wird jährlich fortgeschrieben.	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Aufgrund der Lage sind keine Raumkanten aus bestehenden Gebieten aufzunehmen. Struktur, Typologie und Architektursprache können einen heterogenen Beitrag zur Gewerbegebietsentwicklung leisten.	

#### 5 Ökonomische Aspekte

##### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz der B465.	
Ver- und Entsorgung	Eine kleine Einschränkung ergibt sich für die Trinkwasserversorgung, da hierbei mit einer Drucksteigerungsanlage gerechnet werden muss.	
	Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für SW ist in einer Entfernung von ca. 550 m vorhanden. Die Einleitung von RW erfolgt in das geplante HRB Jauchertgraben. Entfernung ca. 100 m.	
Außengebietswasser	Mit Außengebietswasser ist aufgrund der Topographie nicht zu rechnen, ggf. in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.	

<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	Versorgung kann hergestellt werden.	
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 (zwar hohes Verkehrsaufkommen, aber schnelle Führung auf überörtliche Trassen)	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Der Anschluss des Untersuchungsgebietes erfolgt von Westen ausgehend von der B465 durch eine neue Straße, deren Trasse bereits im derzeitigen FNP enthalten ist.	
Anbindung an den ÖPNV	Die Anbindung an den bestehenden ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Dettingen (1100 m / Takt 30 Minuten / Anschluss an S-Bahn in Kirchheim), der fußläufig zu erreichen ist. Die Anbindung an den Busverkehr ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung möglich.  Entfernung zur Haltestelle Bus: Bohnau 650 m / Takt: 20 Minuten / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Anbindung an bestehendes Feld- und Spazierwegenetz ist gegeben, auch für Fahrradfahrer	

## 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:

- ▲ Lage im Raum der Metropolregion und verkehrlich Anbindung
- ▲ abschätzbarer Aufwand für die Herstellung der Erschließung
- ▲ robustes Grundgerüst der gewerblichen Entwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Änderungsverfahren Regionalplan
- ▼ soziale Infrastruktur in direktem Umfeld

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und seine Funktionen
- ▼ Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und seine Funktionen
- ▼ Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch) und seine Funktionen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial

Drei Teilflächen sind als magere Flachlandmähwiesen (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 in gleicher Art und gleichem Umfang auszugleichen. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dabei im Rahmen einer Umweltschadensprüfung festzustellen.

Direkt angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441). Im Rahmen weiterer Verfahren wäre zwingend eine Natura2000-Vorprüfung, bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes, zu erstellen.

Es entsteht ein sehr hoher Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine, wenn Eingriff in regionalen Grünzug kompensiert wird

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

- Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist die bauliche Entwicklung an Gebietsrändern möglichst gut in den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum einzupassen
- Umsetzung von ggf. notwendigen Immissionsschutz- und Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung
- Vorhandene funktionale Weg- und Radwegeverbindungen sind zu sichern und an die Fläche anzubinden.
- Überlegungen zur Routenführung des ÖPNV aufgrund der Größe und Arbeitsplatzzahl
- Je nach Gebietstyp der BauNVO (beschränktes Gewerbegebiet, Gewerbegebiet oder Industriegebiet) sind auf weiteren Planungsebene Konkretisierungen. z.B. im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, zu treffen. Hierzu gehören ggf. auch die Belange des Immissionsschutzes gemäß §50 BImSchG einschließlich der Berücksichtigung angemessener Abstände.
- *Durchführung archäologischer Voruntersuchungen*

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

Der Standort zeigt nicht nur im regionalen Vergleich eine überwiegend positive Eignung, sondern auch auf Ebene des Flächennutzungsplan eine empfehlenswerte Eigenschaft. Die Aspekte der sozialen Infrastruktur sind im Rahmen der Gewerbflächenentwicklung nachrangig zu bewerten.

Die Umsetzung des Trägerkonstrukts und der Zugriff auf die Grundstücke sind separat zu betrachten.

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

Das größte artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial aus dem geplanten Vorhaben ergibt sich aus der vergleichsweise umfangreichen Betroffenheit der Feldlerche. Eine geeignete Möglichkeit zur Kompensation des entstehenden Lebensraumdefizits für diese Art ist die Anlage von Buntbrachestreifen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass ein etwa 100 m langer und 10 m breiter Brachestreifen Lebensraum für ein (zusätzliches) Brutpaar der Feldlerche schaffen kann. In vorliegendem Vorhaben ist somit die Anlage von etwa 12 bis 14 entsprechenden Brachestreifen erforderlich. Ihre Anlage hat in weiträumigem landwirtschaftlich genutzten Offenland, mit entsprechenden Defiziten an Habitatstrukturen für Offenlandvögel, zu erfolgen. Eine wichtige Voraussetzung zur Eignung als Feldlerchenhabitat ist ein Abstand von mindestens 150 m zu geschlossenen Gehölzbeständen oder Siedlungsrändern (Kulissenwirkung) sowie zu stärker befahrenen Straßen.

Die Beeinträchtigungen von Brutvögeln an den Gehölzquerungen der westlichen und südlichen Anschlussmöglichkeiten sind dagegen vergleichsweise gering. Einen etwas größeren Kompensationsbedarf könnte dagegen eine Querung der Baumschulfläche mit dem Bluthänflingvorkommen durch die nördliche Anschlussmöglichkeit nach sich ziehen.

Beeinträchtigungen von Fledermäusen (v.a. Transferstrecken) und der Zauneidechse an den Graben- und Bachquerungen können mit einer ausreichenden lichten Weite und Höhe der Brückenbauwerke weitgehend vermieden werden. Durch die geplante SW-Ableitung nordwestlich des Planungsgebietes kann sich jedoch ein größerer Maßnahmenbedarf für die Zauneidechse ergeben.

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

Fläche wird bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*(Der Standort wird nicht weiterverfolgt)*

*Stand 24.01.2023*

## Fläche Dettingen unter Teck D-10

### Baufläche „Guckenrain Süd“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Dettingen unter Teck
Flächengröße	1998 m <sup>2</sup> - 0,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 84.02/6
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt zentral im Siedlungsbereich des Wohngebiets Guckenrain, ca. 1 km östlich der Ortsmitte Dettingen unter Teck.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche rundet den Ortsrand ab und schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Stelle West“ an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Der Geltungsbereich ist integriert und liegt im südlichen Bereich des Wohngebietes Guckenrain.  <i>Diese Fläche liegt im Hindernisfreiheitsbereich des Flugplatzgeländes Nabern/Teck. Da im gegenwärtigen Verfahren keine Bauungshöhen, Baufenster etc. bekannt sind, kann keine weitergehende Stellungnahme abgegeben werden. Als Luftfahrtbehörde bitten wir im weiteren Verfahren, insbesondere bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, beteiligt zu werden.</i>
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat

Tiefere Prüfung erforderlich, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	Als Fläche zur Berichtigung wurden Belange bereits im Bebauungsplanverfahren erörtert.

<b>1</b>	<b>Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.		

Stand 05.12.2022