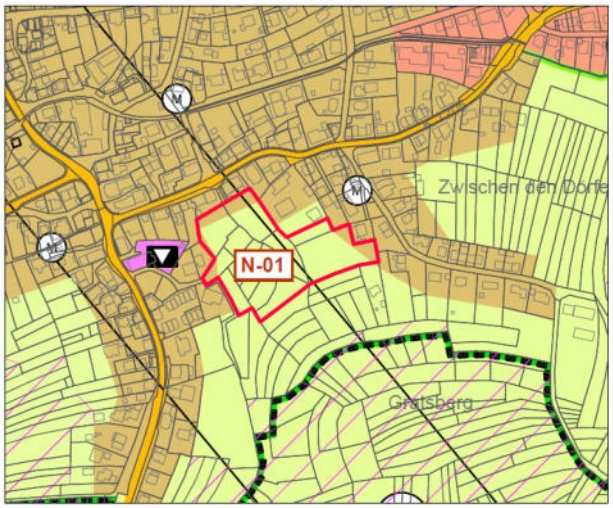
Fläche Notzingen / N-01

Baufläche „Burggärten“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Notzingen
Flächengröße	ca. 1,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung der Siedlungsstruktur am südlichen Ortsrand in unmittelbarer Zuordnung zum Ortskern von Notzingen Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans Stuttgart für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha = 77 EW. Bei einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE ist mit ca. 35 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtgemeindlichen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt in einem noch engen Kontext zur historischen Ortskernlage von Notzingen und den dort noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt unmittelbar an eine gemischte Bebauung an, welche zur K 1205 / Wellinger Straße hin neben Wohnbebauung auch im Erdgeschoß mit Handelsnutzung, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen belegt bist. Im Bereich der Kirchheimer Straße liegen zudem angrenzend Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Pfarramt, Gemeindehaus). Hinzu kommen landwirtschaftliche Nutzungen, hier insbesondere eine größere landwirtschaftliche Hofstelle im Bereich Wellinger Straße / Bergstraße. Der nördliche Teilbereich entlang der Wellinger Straße und Teile entlang der Kirchheimer Straße ist Teil des Sanierungsgebietes Ortsmitte II.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die angrenzende Bebauung wird an der Wellinger Straße durch eine vorrangig zweigeschossige Bebauung mit Satteldach geprägt. Andockend an die Kirchheimer Straße existieren auch Reihenhaus- und kleinteilige Geschoßwohnungsbautypologien. Die Wohnbebauung entlang des Stichwegs von der Bergstraße aus präsentiert sich eher kleinteiliger in Form einer Individualwohnbebauung (I+D). Die zumeist baumbestandene Untersuchungsfläche selbst wird vorrangig landwirtschaftlich / gärtnerisch genutzt. Hinzu kommen landwirtschaftliche Freiflächennutzungen. Die Untersuchungsfläche steht auch in ihrer Freiraumstruktur in einem engen Kontext zu der südlich angrenzenden, ebenfalls vorwiegend mit Gehölzen bestandene und als Grünland genutzten Hangfläche (Vogelschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet)
Topografische Lage	Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf einer mäßig steilen, leichten Nordhanglage.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Kleinteilige Eigentumsverhältnisse, Umlegung erforderlich, keine größere Flächenanteile in kommunalem Besitz

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
Ja x	Erschließungsproblematik, Hochwassersituation Bodenbach, klimatische Funktion, Artenschutz, Immissionsschutz, Erschließung, Bodenarchäologie, Baugrund	nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Vogelschutzgebiet südlich leicht abgesetzt angrenzend, ggfs. Vorprüfung erforderlich Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 4M Mittelalterliche Burg (Teilfläche im Westen) Archäologischer Prüffall: Nr. 1M Mittelalterliche Siedlung (Teilfläche im Norden) Erfordernis der Prospektion	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	---
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutz-rechtliche Aspekte	Lage zu angrenzendem landwirtschaftlichen Betrieb Nähe zum Ortskern, Lage in zweiter Reihe zur Wellinger Straße (K 1205) und Kirchheimer Straße (L 1201), Lage zu Pfarramt / Gemeindehaus mit rückwärtig ausgerichtetem Bolzplatz / Freizeitgrundstück
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Klein- und Hausgärten sowie von siedlungsnahen Streuobstwiesen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Möglichst wenig Inanspruchnahme von direkt an Wohngebäude angrenzenden Hausgärten <u>Ergebnis</u> Überwiegend private Nutzung und somit hohes 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. <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 <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> *Biotope*: Die Gartenbereiche und Streuobstwiesen beinhalten teils alte, wertvolle Bäume und vielfältige Gehölzstrukturen. In den übrigen Bereichen Verlust von Wiesenflächen. *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund der aktuellen stark differenzierten Nutzung von hoher Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Mittleres bis hohes Konfliktpotential
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Tagesquartiere in vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen

	Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Gebäuden Reptilien: Vorkommen insbesondere der Zauneidechse nicht ausgeschlossen Schmetterlinge: Potenziell Bläuling-Arten in den Wiesen <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Das Gebiet liegt größtenteils im Siedlungsgebiet und es liegen keine Bodendaten vor. Abgeleitet aus dem angrenzenden Gebiet befindet sich in dem Bereich Kolluvium-Gley und Gley aus holozänen Abschwemmmassen. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Verschwemmungssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich eines Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung des Siedlungsgebietes im Norden. Die Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen in Siedlungsnähe → Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Die abwechselnde Nutzung aus Kleingärten sowie Wiesen- sowie Streuobstflächen schafft ein vielfältiges und attraktives Landschaftsbild. Die Fläche befindet sich in unmittelbarer Siedlungsnähe und ist von zwei Seiten gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft, Verlust der privat genutzten Gärten und siedlungsnaher Erholungsflächen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential aufgrund überwiegend privater Nutzung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Prüffall eines Denkmals: Mittelalterliche Siedlung Kulturdenkmal im Südwesten: Mittelalterliche Burg Bei archäologischen Untersuchungen im nordwestlichen Bereich der abgegangenen Burg konnten noch Reste des einstigen Burggrabens dokumentiert werden. Weitere archäologische Befunde zur Burg, insbesondere des Burggrabens, sind in dem durch die vorliegende Planung betroffenen östlichen Randbereich des ausgewiesenen Kulturdenkmals zu erwarten. Darüber hinaus werden im nördlichen Bereich der Fläche Teile des archäologischen Prüffalls des historischen Siedlungsbereiches von Notzingen berührt; archäologische Funde und Befunde, die Aufschlüsse zur Siedlungsentwicklung und Geschichte des Ortes liefen können und denen die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, sind innerhalb der ausgewiesenen Areale grundsätzlich zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Die bestehenden Hütten, Schuppen sowie Lagerbereiche stellen Sachgüter dar, die bei Überbauung verloren gehen können <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden, Vermeiden eines Eingriffs in das potenziell bestehende Denkmal Sollte die Planung in der vorliegenden Ausdehnung weiterverfolgt werden ist im Vorfeld jeglicher Erschließungs- und Baumaßnahmen eine weitere frühzeitige Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege erforderlich. <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial <u>Keine in näherer Umgebung</u>	
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	Potenziell gegeben, da Ortsrandsituation mit Möglichkeit einer weiteren Siedlungsausdehnung in südlicher Richtung bis zum Landschaftsschutzgebiet mit natur- und artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Notzingen mit kleinteiligem Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs ca. 100-200m	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen ca. 300-400 m Kindergarten Letten ca. 400-500 m Kindergarten Alemannenstrasse (Rasselbande) jedoch Querung Wellinger Straße erforderlich	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule ca. 500-600 m Grundschule Notzingen jedoch Querung Wellinger Straße erforderlich	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Ausreichende mittelfristige Kapazitäten vorhanden	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Standort unmittelbar angrenzend an den deutlich verdichteten Ortskern von Notzingen: Zumindest in dem dem Ortskern zugewandten Teilbereich kleinteiliger Geschoßwohnungsbau denkbar, zum südlichen Siedlungsrand zur Schaffung eines angemessen Übergangs in den kleinteiligen Landschaftsraum durch Abstufung über eine (ggfs. auch verdichtete) Individualwohnbebauung erforderlich. Erforderliche Berücksichtigung klimatischer Belange in städtebaulicher Körnung.	
Beitrag zur Heterogenität	Städtebauliche Entwicklung andockend an den Ortskern von Notzingen: Aufgrund des Charakters des Standortes durchaus auch breiter Angebotsmix mit einem positiven Beitrag zur Heterogenität denkbar	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Leichte Nordhanglage. Durchschnittlicher abzusehender interner Erschließungsaufwand. Jedoch keine angemessene äußere Erschließungsmöglichkeit über Bestandssituation gegeben: Von Wellinger Straße von Norden keine Zufahrtsoption vorhanden. Von Westen kleinteilige Sticherschließung südlich der Kirche vorhanden, jedoch im Querschnitt nicht leistungsfähig. Von Osten keine angemessene Erschließungsoption von Bergstraße aus vorhanden. Ggfs. erforderlicher Erwerb einer Bestandsimmobilie zum	

	Erlangen einer äußeren Erschließungsoption mit entsprechenden Zusatzkosten	
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet „Burggärten“ liegt Südlich von Notzingen. Das gleichnamige Außengebiet entwässert im Bestand über diese Flächen und an der Bebauung wird das Außengebietswasser in den Regenwasserkanal am Schacht 944E eingeleitet. Das Wasser wird nördlich in die Bodenbachverdolung angeschlossen. Da die Ableitung von Regenwasser bereits vorhanden ist, kann das geplante Gebiet im Trennsystem entwässert werden. Eine Drosselung des anfallenden Regenwassers muss geplant werden, damit der natürliche Zufluss zum Bodenbach nicht verstärkt wird. Die Schmutzwasserableitung kann über die bestehende Mischwasserkanalisation erfolgen. Evtl. müssen hier bestehende Kanäle aufgeweitet werden, da diese bereits ausgelastet sind.	
Außengebietswasser	Im Süden angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Oberhang mit einem größeren Einzugsgebiet vorhanden, jedoch überwiegend Grünlandflächen. Grundsätzlich erforderlicher Umgang mit anfallendem Außengebietswasser	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Keine Fernwärme vorhanden, Aufbau eines Nahwärmenetzes ggfs. vorstellbar zusammen mit kirchlichen Einrichtungen und Einrichtungen im Ortskern von Notzingen.	
Nutzung regenerativer Energien	Keine Aussage möglich	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Leichte Nordhanglage, dennoch Nutzung von Sonnenenergie bei entsprechender Gebäudestellung möglich.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Trotz derzeit nicht von außen gegebener Erschließungsmöglichkeit: Unmittelbare Lage zum leistungsfähigen Ortsnetz (Wellinger Straße / Kirchheimer Straße)	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine angemessene Erschließungsmöglichkeit über Bestandssituation gegeben: Von Wellinger Straße von Norden keine Zufahrtsoption vorhanden. Von Westen kleinteilige Sticherschließung südlich der Kirche vorhanden, jedoch im Querschnitt nicht leistungsfähig. Von Osten keine angemessene Erschließungsoption von Bergstraße aus vorhanden.	

Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Wellinger Str. ca. 50-100m / Takt: stündlich / 2 Linien Hochdorfer Str. 200m	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindungsoption an das Ortsnetz in Notzingen. Über Bergstraße gegebene Anbindung an Radwegenetz / landwirtschaftliches Feldwegenetz in den südlich angrenzenden Landschaftsraum / in Richtung Kirchheim/Teck	

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:

- ▲ Die sehr zentrale standörtliche Lage mit der unmittelbaren Nähe zum Ortskern und die fußläufige Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen
- ▲ Die kompakte Lage des Standortes im Siedlungskörper der Gemeinde Notzingen und die damit verbundene Vermeidung einer Inanspruchnahme peripher gelegener Standorte
- ▲ Die Möglichkeit einer teilbereichsweisen Entwicklung auch von kleinteiligem Geschoß-wohnungsbau im Kontext der zentralen Lage
- ▲ Die im Vergleich relativ gute Situation in der Ver- und Entsorgung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Die Probleme in der Frage einer angemessenen Erschließung der Fläche vom umliegenden Straßennetz aus
- ▼ Der Eingriff in einen im traditionellen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft Wert gebenden Freiraum mit kulturlandschaftlicher Prägung
- ▼ Die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und die vorhandene Gemengelage

Gesamtbewertung

Trotz der räumlichen Nähe zum Ortskern und der guten standörtlichen Lage wird eine Entwicklung des Standortes insbesondere aus Gründen der Probleme der Erschließung derzeit aus städtebaulicher Sicht nicht gesehen.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Artenschutzrechtliche Belange
- ▼ Kleinteiligkeit Arten und Biotope
- ▼ Klimatische Belange
- ▼ Landschaftsbild / Siedlungsrand
- ▼ Archäologische Belange

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial

Ein Teil der Fläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Kernflächen, vergleiche Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW 2014). Gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 NatSchG sind alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen verpflichtet, die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

Durch eine Umsetzung der Fläche entstünde voraussichtlich ein hoher Ausgleichsbedarf.
Die Belange des § 33a NatSchG sind zwingend rechtzeitig zu berücksichtigen.
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.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ in aktuell vorliegender Abgrenzung: keine; bei weiterer Ausdehnung Heranrücken an Landschafts- und Vogelschutzgebiet aber zu erwarten

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung
- Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Vollumfängliche Untersuchung des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten notwendig (sicher: Vögel, Reptilien, Fledermäuse, ggf. Schmetterlinge, Haselmaus)

8 Gesamtbewertung der Fläche	**III**

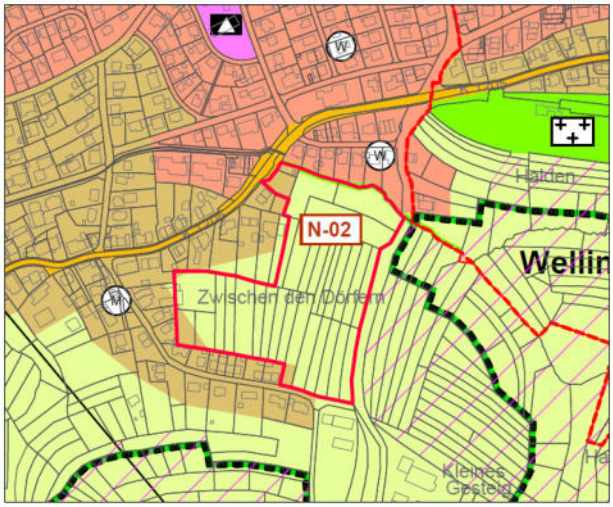
In der Gesamtbewertung wird eine Entwicklung trotz der sehr zentralen Lage und der Option einer städtebaulichen Entwicklung unmittelbar andockend an den Ortskern insbesondere aus Umweltaspekten, aber auch aufgrund der schwierigen Erschließungsoption und der landwirtschaftlichen Gemengelage als eher kritisch gesehen. Zumindest in der Frage der Erschließung und der Gemengelage und des Immissionsschutzes muss aber eine Neubewertung erfolgen, sollte sich in der landwirtschaftlichen Betriebssituation Änderungen ergeben.

Stand 06.12.2022

Fläche Notzingen / N-02

Baufläche „Zwischen den Dörfern“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Notzingen
Flächengröße	ca. 3,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung der Siedlungsentwicklung im Süden der Ortslage von Notzingen zwischen dem Siedlungssporn entlang der Bergstraße und der Wellinger Straße. Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans Stuttgart für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha = ca. 181 EW. Bei einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE ist mit ca. 83 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche / Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtgemeindlichen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt am Südrand der Siedlungslage von Notzingen und vermittelt in ihrer Lage räumlich zwischen der im Osten liegenden historischen Ortskernlage von Notzingen mit den dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen und nördlich liegenden sozialen Infrastruktureinrichtungen und dem Rathausstandort.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Südlich, westlich und nördlich grenzen Wohnbauflächen an, welche im Süden und Norden reine Wohnnutzung beinhalten im Westen an der Wellinger Straße sich als historischen Bestand mit gemischter Nutzung (teils auch landwirtschaftlicher Nutzung) darstellen. Im Süden / Südosten grenzen zudem zwei größere landwirtschaftliche Hofstellen an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die umliegende Wohnbebauung wird durcheine kleinteilig strukturierte Individualwohnbebauung in 1-2 geschossiger Bauweise geprägt. Die Wohnbebauung entlang des Bergwegs bildet hierbei siedlungsstrukturell einen nach Südosten auskragenden Siedlungssporn, der bis an die beiden landwirtschaftlichen Betriebe heranreicht. Die Bebauung an der Wellinger Straße bildet eine historische siedlungsstrukturelle Verbindung zwischen dem Kernort Notzingen und Wellingen ab. Im Osten befindet sich ein Landschafts- und Vogelschutzgebiet mit dem Charakter eines weitläufigen, eher offenen Freiraums mit einzelnen Gehölzinseln im leicht muldenartigen Einschnitt des Bodenbachs. Die Untersuchungsfläche selbst wird ackerbaulich genutzt, im Westen auch als rückwärtiger Bereich der dortigen Landwirtschaft und Freiflächen der angrenzenden Gebäude, im Norden zum Bodenbach zu als Grünland/Weide.
Topografische Lage	Nur leicht nach Norden / Nordosten in Richtung Bodenbach abfallende Gesamtsituation
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Kleinteilige Eigentumsverhältnisse, Umlegung erforderlich, keine größere Flächenanteile in kommunalem Besitz

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
Ja x	Geruchsimmissionen / angrenzende landwirtschaftliche Betriebe Hochwassersituation Bodenbach, klimatische Funktion, Artenschutz, Baugrund	nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein, jedoch nordöstlich an Untersuchungsfläche angrenzend Naturdenkmal: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Vogelschutzgebiet östlich unmittelbar angrenzend, Vorprüfung erforderlich Schutzgebiete Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: ja, im nördlichen Bereich im Gewann Wertwiesen (Bodenbach Gewässer II. Ordnung)	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, kleinteiliges kartiertes Biotop im nördlichen Bereich: Haselhecke südlich Notzingen (Biotop Nr. 173221165814)	
Denkmalschutz	---	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	---
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Angrenzende landwirtschaftliche Betriebe
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, überwiegend in Form von Acker Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft Ergebnis Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Durch die Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten und es entstehen keine neuen Flächen die leicht zu arrondieren wären. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. Ergebnis Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen *Biotope* Kleinflächig Verlust von Gartenteilen mit Gehölzbeständen sowie von Schuppen und Lagerbereichen. Hauptsächlich Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in Form von Acker. Im Norden potenziell Verlust des gesetzlich geschützten Offenlandbiotops „Haselhecke südlich Notzingen“ bzw. dessen Schutzstatus (Lage in der offenen Landschaft nicht mehr gegeben – dies ist auch für Teile des im Norden angrenzenden Biotops „Galeriewald südlich Notzingen“ nicht auszuschließen) *Biologische Vielfalt* 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. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Erhalt wertvoller Einzelbäume sowie geschützter Biotope,

	Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken. Erhalt des Biotops. <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotential
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Tagesquartiere in vorhandenen Baumhöhlen möglich Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter und Gebüschbrüter gegeben Reptilien: Vorkommen insbesondere der Zauneidechse in den Gartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial (nur kleinflächig wertgebende Strukturen)
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegen Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lösssediment und teilweise Verschwemmungssediment mit jeweils sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit überwiegend von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen, im Norden grenzt jedoch unmittelbar der Bodenbach an. Hier ist von einer höheren Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen auszugehen. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>

	Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption Ergebnis Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltuftsammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Das Gebiet befindet sich außerdem im Bereich eines Hangabwindes mit flächenhaftem Kaltluftabfluss in Richtung des Siedlungsgebietes im Westen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets Ergebnis Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von einer Seite gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung der angrenzenden Wege durch Spaziergänger/ Jogger und als Verbindungsbereich zwischen Siedlung und Erholungslandschaft) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes Ergebnis Mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden Ergebnis Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100) im Bereich Wertwiesen; bewältigbar durch Aussparen der kleinen Teilfläche; Bereich ist (als Freifläche) zur Wasserrückhaltunggut geeignet (Synergie mit anderen Freiraumfunktionen möglich)	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	Potenziell gegeben, da Ortsrandsituation mit Möglichkeit einer weitere Siedlungsausdehnung in östlicher und südlicher Richtung bis zum Landschaftsschutzgebiet mit natur- und artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial (insbesondere Offenlandarten)	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Notzingen mit kleinteiligem Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs ca. 600-700m	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen ca. 800-900 m Kindergarten Letten ca. 500-600 m Kindergarten Brahmsstraße jedoch Querung Wellinger Straße erforderlich	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule ca. 400-500 m Grundschule Notzingen jedoch Querung Wellinger Straße erforderlich	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Ausreichende mittelfristige Kapazitäten vorhanden	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsrandlage ohne Prägung durch umliegenden Geschoßwohnungsbau: Möglichkeit maximal einer (verdichteten) Individualwohnbebauung	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Kein wesentlicher Beitrag zur Heterogenität: Weiterentwicklung des Standorts in der Prägung des städtebaulichen Umfelds	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Erschließungsmöglichkeit von Norden über Heergasse und von Westen über Bergstraße, beide Straßen nur mit eingeschränktem Querschnitt und Leistungsfähigkeit, daher zur Verteilung des Verkehrsaufkommens absehbar ein Andocken an beide Straßen erforderlich/sinnstiftend. Abzusehende durchschnittliche Erschließungskosten bei der gebietsinternen Erschließung (Nahezu eben Fläche, aber Lage im Auenbereich). Bei Erschließung von Norden Prüfung der Überfahrt über den Bodenbach (Maßnahmen ggfs. erforderlich)	
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet „Zwischen den Dörfern“ liegt zwischen Notzingen und Wellingen entlang des Bodenbachs. Da der Bodenbach direkt an das Gebiet angrenzt, ist die Ableitung im Trennsystem, mit Einleitung des Regenwassers in den Bodenbach, möglich. Das Wasser muss gedrosselt eingeleitet werden um den natürlichen Zufluss nicht zu verändern. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über die Wellinger Straße entweder nach Norden (Schacht 742) oder nach Süden (Schacht 419) erfolgen. In beiden möglichen Anschlusskanälen ist ein Puffer vorhanden. Auch die Teilung der Schmutzwasserableitung auf die beiden Kanäle könnte ebenfalls geplant werden. Bei der Pufferung des anfallenden Regenwassers ist der im Norden liegende Überschwemmungsbereich zu berücksichtigen, in welchem ein technisches Bauwerk zur Pufferung (Regenrückhaltebecken) nicht verortet werden kann.	
Außengebietswasser	Absehbar hinsichtlich anfallendem Außengebietswasser durch Lage der Heergasse nur eingeschränkte Maßnahmen erforderlich. Jedoch Berücksichtigung von anfallendem Wasser aus dem Bodenbach durch Rückstau bei Starkregenereignissen insbesondere im Nordabschnitt (HQ_{100} / HQ_{extrem})	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Keine Fernwärme vorhanden, Aufbau eines Nahwärmenetzes nur eingeschränkt vorstellbar, da größere Abnehmer / kommunale Einrichtungen im direkten räumlichen Kontext fehlen.	
Nutzung regenerativer	Keine Aussage möglich	

Energien		
Passive und aktive Solarenergienutzung	Nahezu ebene Lage, Nutzung von Sonnenenergie bei entsprechender Gebäudestellung möglich.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Abführen des anfallenden Verkehrsaufkommens über Bergstraße und Heergasse (jeweils nur eingeschränkte Leistungsfähigkeit) auf die Wellinger Straße und andockend an Ortsnetz	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Erschließungsmöglichkeit von Norden über Heergasse und von Westen über Bergstraße, beide Straßen nur mit eingeschränktem Querschnitt und Leistungsfähigkeit, daher zur Verteilung des Verkehrsaufkommens absehbar ein Andocken an beide Straßen erforderlich/sinnstiftend.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus an Haltestelle Rathaus ca. 50-100m / Takt: stündlich / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindungsoption an das Ortsnetz in Notzingen. Über Bergstraße gegebene Anbindung an Radwegenetz / landwirtschaftliches Feldwegenetz in den südlich angrenzenden Landschaftsraum / in Richtung Kirchheim/Teck	

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:

- ▲ Noch relativ zentrale Lage innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Notzingen
- ▲ Räumliche Arrondierungsoption im Bereich der städtebaulich als Sporn auskragenden Bebauung im Bereich Bergstraße

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben / abzuprüfende Gemengelage / Immissionsschutz
- ▼ Eingeschränkte Leistungsfähigkeit in der Erschließung
- ▼ Eingriff in die Aue des Bodenbachs als wichtiger, für den Südrand der Siedlungsstruktur von Notzingen prägender Freiraum
- ▼ Hochwasserschutz im nördlichen Teilbereich

Gesamtbewertung

Eine städtebauliche Entwicklung an diesem Standort stellt eine grundsätzlich vorhandene städtebauliche Entwicklungsoption dar, welche den Vorteil hat, im Gesamtkontext der Siedlungsstruktur von Notzingen noch relativ zentral zu liegen. Andererseits würde eine solche Entwicklung in ihrer Gesamtquantität aber auch sehr deutlich in den südlich der Wellinger Straße liegenden kleinteiligen Übergang zwischen Landschaft und Freiraum eingreifen. Hinzu kommt in der Frage einer möglichen Bauabschnittsbildung die Problematik, dass eine Erschließung relativ umwegig von Osten hergeführt werden müsste, aber zunächst städtebaulich in einem ersten Bauabschnitt eine Arrondierung im Westen sinnstiftend wäre.
Grundsätzlich ist eine städtebauliche Entwicklung abhängig von der Möglichkeit der Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Konfliktlagen mit der angrenzenden Landwirtschaft. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz sollte der nördliche Teilbereich zum Bodenbach von einer städtebaulichen Entwicklung ausgenommen und eher als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Hochwasserschutzes und der Stärkung der Auefunktion entwickelt werden.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Eingriff in Auesituation am Bodenbach (Eingriff vermeidbar durch Aussparen)
- ▼ Hochwasserschutz (kleinteilig, im Norden der Fläche)
- ▼ Eingriff in Landschaftsbild: Offenlandcharakter; durchschnittlich

▼ Klimatische Funktion: z.T. Kaltluftabflusszone (Eingriff vermeidbar durch Aussparen)
▼ Boden: guter Filter- und Puffer, hohe Bodenfruchtbarkeit

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als mittel eingeschätzt.

Ein Teil der Fläche liegt innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Kernflächen, vergleiche Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW 2014). Gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 NatSchG sind alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen verpflichtet, die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

Durch eine Umsetzung der Fläche entstünde voraussichtlich ein hoher Ausgleichsbedarf.
Die Belange des § 33a NatSchG sind zwingend rechtzeitig zu berücksichtigen.
Zu beachten sind die geschützten Biotope „Haselhecke südlich Notzingen“ (173221165814) und „Galeriewand südlich Notzingen“ (173221165815). Aufgrund heranrückender Bebauung könnte der Schutzstatus verloren gehen, sodass ein Ausgleich geschaffen werden müsste. Laut Kartierungsanleitung für Offenlandbiotope, wie Feldgehöz und Feldhecken, werden diese nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs kartiert. Unbebaute Flächen im Siedlungsbereich gehören aber dann zu einem Kartierungsgebiet, wenn sie über zwei Hektar groß sind, den Bebauungszusammenhang deutlich unterbrechen und nicht intensiv gärtnerisch oder als Sportgelände genutzt werden.
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.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion
▼ in aktuell vorliegender Abgrenzung: untergeordnet für das Planungsgebiet selbst; wegen Heranrücken an Vogelschutzgebiet konfliktmindernde Maßnahmen nötig

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebietes, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Untersuchung des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten notwendig (sicher: Vögel, Reptilien, Fledermäuse, ggf. Schmetterlinge, Haselmaus

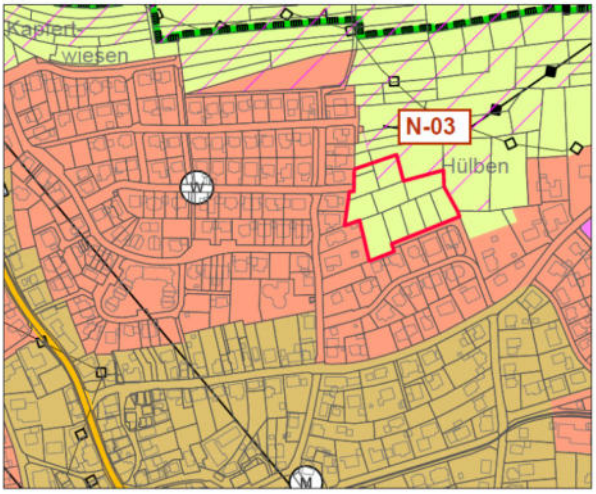
8 Gesamtbewertung der Fläche	**III**
In der Summe wird in der Gesamtbeurteilung und Abwägung empfohlen die Untersuchungsfläche aufgrund der Lage in der Aue (Umweltaspekte) und möglicher immissionsschuttrechtliche Problemlagen eher zugunsten einer städtebaulichen Entwicklung an weniger sensiblen Standorten zurückzustellen.	

Stand 06.12.2022

Fläche Notzingen / N-03

Baufläche „Hülben“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Notzingen
Flächengröße	ca. 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Kleinteilige Arrondierung der Siedlungsstruktur am nördlichen Rand der Siedlungsstruktur von Notzingen in einer südexponierten Hanglage. Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans Stuttgart für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha = 38 EW. Bei einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE ist mit ca. 17 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Landwirtschaftliche Fläche



Lage und Charakter im gesamtgemeindlichen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt in einer Hanglage am nördlichen Ortsrand von Notzingen nordöstlich angrenzend an Schule / Gemeindehalle und nordöstlich abgesetzt vom Ortskern von Notzingen mit den Nahversorgungseinrichtungen.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Untersuchungsfläche grenzt direkt an die jüngere Wohnbebauung des Gebiets Letten II an der Kelterstraße an, im Süden grenzt ebenfalls unmittelbar eine Wohnbebauung entlang der Straße Im Hülben an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die angrenzende Wohnbebauung wird durch eine kleinteilige Individualwohnbebauung (vorrangig I+D) geprägt. Im Norden grenzt unmittelbar ein Vogelschutzgebiet, leicht nach Norden abgesetzt zudem ein Landschaftsschutzgebiet an. Die oberliegende Hanglage wird durch einen südorientierten Hang mit einem weitläufigen Streuobstbestand geprägt. Die eigentliche Untersuchungsfläche wird als Grünland mit begleitender landwirtschaftlicher Lagerhaltung (Holzlagerung) genutzt. Ein Baumbestand existiert hier nicht. Von der angrenzenden Wohnbebauung aus orientieren sich genutzte Gartenflächen auf die Untersuchungsfläche.
Topografische Lage	Leicht nach Süden hin abfallende Hanglage
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Relativ überschaubare Zahl an Eigentümern, keine größere Flächenanteile in kommunalem Besitz

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
Ja x	Erschließbarkeit im Kontext des unmittelbar angrenzenden Vogelschutzgebietes, mögliche Hinzunahme von Flächen des Vogelschutzgebietes, Artenschutz, Baugrund, Klimatische Aspekte	nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Vogelschutzgebiet unmittelbar angrenzend, Vorprüfung erforderlich Bei Hinzunahme von Flächenanteilen, welche für eine ökonomische Erschließung sinnstiftend wären, resultierender Eingriff in das Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	---	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche (flurbilanzstufe II) Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrecht-liche Aspekte	Keine abzusehenden Hinweise auf besondere Problemlagen
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen	---

Vorplanungen	
Sonstiges	---
3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Wiesenflächen sowie von Hausgärten <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Möglichst wenig Inanspruchnahme von direkt an Wohngebäude angrenzenden Hausgärten <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotential aufgrund der Inanspruchnahme von privat genutzten Gärten
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Westen gut möglich. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. <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 <u>Ergebnis</u> Kleinflächig → Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> *Biotope:* Im gesamten Bereich, der nicht durch Hausgärten genutzt wird Verlust von nach FFH-Richtlinie gesetzlich geschützten Magerwiesen (LRT 6510). Ansonsten Verlust von Gartenbereichen, teilweise mit wertgebenden Gehölzbeständen *Biologische Vielfalt:* Das Gebiet ist aufgrund der überwiegenden Nutzung als artenreiche Mähwiese von hoher Biodiversität. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt Das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ grenzt zudem direkt an das Gebiet an. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken

	<u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotenzial
	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Vögel: Potenzielle Habitate für Gebüschbrüter und Nischenbrüter Fledermäuse, Haselmaus: nachgeordnet, Vorkommen eher unwahrscheinlich Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Reptilien: Vorkommen der Zauneidechse an den Wegrändern und in den Hausgärten wahrscheinlich <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter). Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Im nördlichen Bereich Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftproduktionsgebiet mit wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Im Süden Gartenstadtklimatop und Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Die siedlungsnahe FFH-Wiese ist von mittlerer Schönheit und Vielfalt. Bei Überbauung geht diese verloren. Von zwei Seiten gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft. Eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit besteht nicht. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Sachgüter sind in Form von Lagerplätzen und Gartenhütten vorhanden. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]	
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung	
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	Ortsrandsituation, angrenzend an Vogelschutzgebiet -> keine weitere Siedlungsausdehnung in dieser Richtung	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Notzingen mit kleinteiligem Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs ca. 500m	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen ca. 200m Kindergarten Letten, Kindertageseinrichtungen	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule ca. 300m Grundschule Notzingen	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Ausreichende mittelfristige Kapazitäten vorhanden	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsrandlage ohne Prägung durch umliegenden Geschoßwohnungsbau: Möglichkeit ausschließlich einer Individualwohnbebauung	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Kein wesentlicher Beitrag zur Heterogenität: Weiterentwicklung des Standorts in der Prägung des städtebaulichen Umfelds	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Unmittelbares Andocken an die vorhandene Sticherschließung im Bereich Rauberweg, sofern Vogelschutzgebietskulisse minimal veränderbar: Unkomplizierte und absehbar aufgrund nicht erforderlicher	

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Maßnahmen in der äußeren Erschließung mit durchschnittlichem Kostenaufwand verbundene Erschließungsmöglichkeit. **Vogelschutzgebietskulisse gibt hier jedoch Restriktionen auf.**	
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet „Hülben“ liegt im Nord-Osten von Notzingen im gleichnamigen Außengebiet. Das Außengebiet entwässert bisher frei zur Mischwasserkanalisation. Ein Regenwasserkanal ist in der Straße „Im Hülben“ südlich vom Gebiet und in der „Kelterstraße“ westlich vom geplanten Gebiet vorhanden. Das Wasser muss gedrosselt eingeleitet werden um den natürlichen Zufluss nicht zu verändern. Die Einleitung des Schmutzwassers in die bestehende Mischwasserkanalisation ist ebenfalls entweder im Westen („Kelterstraße“) oder im Süden („Im Hülben“) möglich.	
Außengebietswasser	Im Norden angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Oberhang mit einem größeren Einzugsgebiet vorhanden, jedoch überwiegend Grünlandflächen. Grundsätzlich erforderlicher Umgang mit anfallendem Außengebietswasser	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Keine Fernwärme vorhanden, Aufbau eines Nahwärmenetzes nur eingeschränkt vorstellbar, da größere Abnehmer / kommunale Einrichtungen im direkten räumlichen Kontext fehlen. Angrenzende jüngere Wohnbauten mit eigener Versorgung.	
Nutzung regenerativer Energien	Keine Aussage möglich	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Leichte Südhanglage, Nutzung von Sonnenenergie bei entsprechender Gebäudestellung möglich.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Sehr kleinteiliges Flächenpotenzial mit geringen Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr, welcher problemlos über das angrenzende Straßennetz abwickelbar ist.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Unmittelbares Andocken an die vorhandene Sticherschließung im Bereich Rauberweg, sofern Vogelschutzgebiets-kulisse minimal veränderbar	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Wellinger Str. ca. 500 m / Takt: stündlich / 2 Linien Hochdorfer Str. ca. 600 m	
Anbindung an Fuß-	Gute Anbindungsoption an das Ortsnetz in Notzingen.	

und Radwegenetz	Über verlängerte Kelterstraße gegebene Anbindung an Radwegenetz / landwirtschaftliches Feldwegenetz in den angrenzenden Landschaftsraum / in Richtung Hochdorf	

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:

- ▲ Noch relativ zentrale Lage innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Notzingen mit guter fußläufiger Erreichbarkeit von sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten / Grundschule)
- ▲ Räumliche Arrondierungsoption am Nordrand
- ▲ Strukturelle Vorprägung durch westlich angrenzende jüngere Siedlungsflächen
- ▲ Vorhandene Erschließungsoption über Sticherschließung Rauberweg

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Lage des Vogelschutzgebietskulisse als reglementierendes Element in der Erschließung von der Sticherschließung Rauberweg, erforderliche Lösung zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung

Gesamtbewertung

Die Untersuchungsfläche stellt sich als kleinteilige Ergänzung der bereits vorhandenen, den Standort prägenden westlich angrenzenden jüngeren Wohnbauflächen dar und liegt in einer attraktiven Südhanglage mit einer guten standörtlichen Lage. Im Gegensatz zu den oberliegenden Hangflächen besteht eine deutlich geringere Strukturierung des Standortes. Eine weiterführende städtebauliche Entwicklung erscheint sinnstiftend und folgerichtig. Die Erschließung ist über den Stich Rauberweg bereits angelegt, steht aber vor dem Ziel einer flächensparenden und ökonomischen beidseitigen Erschließung noch im Konflikt mit der angrenzenden Vogelschutzgebietskulisse, was zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung zwingend
gelöst werden müsste.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Angrenzende Vogelschutzgebietskulisse (müsste kleinteilig zur Erschließung in Anspruch genommen werden…)
- ▼ Naturschutz: Inanspruchnahme von LRT 6510-Flächen sowie einzelner kleinerer Streuobstareale
- ▼ Boden: sehr gut filternde und puffernde Böden
- ▼ Landschaftsbild: Hanglage, Fernblick über das Notzinger Tal
- ▼ Klimatische Funktionen: kleinteilig beeinträchtigt

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

aufgrund struktureller Ausstattung mittel / Die Erschließung kleinflächig durch das Vogelschutzgebiet könnte möglicher-weise toleriert werden.

Die Fläche liegt fast vollständig innerhalb von Biotopverbundflächen mittlerer Standorte (Kernflächen, vergleiche Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW 2014). Gemäß § 21 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Absatz 1 Satz 2 NatSchG sind alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen verpflichtet, die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen.

Ein Großteil der Fläche ist als magere Flachlandmähwies (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. Die Ausgleichplanungen wären zwingend auf die Umsetzung des Fachplans landesweiter Biotopverbund zu konzentrieren.
Ein kleiner Teil der Fläche befindet sich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ (7323-441). Eine Natura2000-Vorprüfung bezogen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes liegt bereits vor. Diese ist soweit nicht zu beanstanden. Die Erschließung kleinflächig durch das Vogelschutzgebiet könnte möglicherweise toleriert werden.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion
▼Teilweise Lage im Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Prüfung notwendig)

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

- Überschaubare Zahl an Eigentümern hält eine Entwicklung für möglich

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Vollumfängliche Untersuchung des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten notwendig (sicher: Vögel, Reptilien, möglicherweise, wenn auch eher unwahrscheinlich: Fledermäuse, Haselmaus

8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**

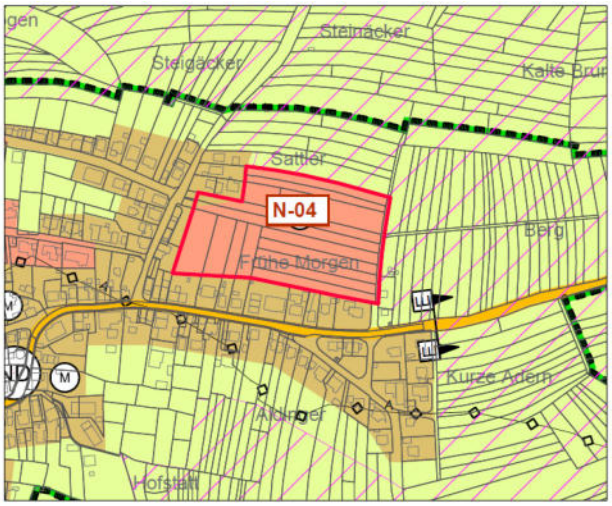
In der Gesamtbewertung wird – unter Zugrundlegen einer Möglichkeit einer minimal kleinräumigen Arrondierung des Vogelschutzgebietes zur Sicherstellung einer flächensparenden und ökonomische Erschließung vom Rauberweg aus – eine Aufnahme der Fläche Hülben in den Flächennutzungsplan empfohlen.

Stand 06.12.2022

Fläche Notzingen / N-04

Baufläche „Frühe Morgen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Notzingen
Flächengröße	ca. 2,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung der Siedlungsstruktur am äußersten östlichen Rand der Ortslage von Notzingen. Mindestbruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans Stuttgart für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung: 55 EW/ha = 127 EW. Bei einer Belegungsdichte von 2,18 EW/WE ist mit ca. 58 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Geplante Wohnbaufläche (aus 7. Änderung des FNP genehmigt 15.05.2017)



Lage und Charakter im gesamtgemeindlichen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt am äußersten westlichen Rand der vorhandenen Siedlungsstruktur im Ortsteil Wellingen und damit sowohl räumlich wie auch topografisch deutlich abgesetzt vom Kernort Notzingen.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	An die Untersuchungsfläche grenzt im Süden und Westen unmittelbar eine Wohnbebauung entlang der Roßwälder Straße und der Straße Hohenstaufenblick an, entlang der Roßwälder Straße auch gemischte Nutzungsstrukturen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Bebauung entlang der Roßwälder Straße bildet zusammen mit der Bebauung an der Schlierbacher Straße einen nach Osten auskragenden Siedlungssporn ab. Die angrenzende Bebauungsstruktur wird durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung charakterisiert. Im Osten und Norden grenzt unmittelbar ein Vogelschutzgebiet mit einem durch weitläufige Streuobstflächen und Grünlandflächen geprägten Gesamtcharakter an. Die Untersuchungsfläche selbst wird im Ostteil ackerbaulich genutzt, im Westteil besteht ein kleinteiliger Mix aus gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen mit begleitendem Baumbestand
Topografische Lage	Nur sehr leicht nach Norden hin abfallende Gesamtsituation
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Relativ große Zahl an Eigentümern, keine größere Flächenanteile in kommunalem Besitz

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
Ja x	Artenschutz, Geruchsimmissionen / angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, Archäologie, Ableitung Regenwasser, Baugrund	nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Vogelschutzgebiet nördlich und östlich unmittelbar angrenzend, Vorprüfung erforderlich Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Nr. 3 Friedhof der jüng. Merowingerzeit Archäologischer Prüffall: Nr. 2M Mittelalterliche Siedlung (westlich angrenzend)	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II) Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Angrenzende Landwirtschaft, sonst keine abzusehenden Hinweise auf besondere Problemlagen
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen	---

Vorplanungen	
Sonstiges	---
3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Haus- und Kleingärten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft, möglichst wenig Inanspruchnahme von direkt an Wohngebäude angrenzenden Hausgärten Ergebnis Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Siedlungsgebiet möglich. Durch die Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten und es entstehen keine neuen Flächen die leicht zu arrondieren wären. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. Ergebnis Geringes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen *Biotope*: Auf einem Teil der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume, sind jedoch relativ kleinflächig, unmittelbar am bestehenden Ortsrand gelegen und isoliert von den zusammenhängenden Streuobstbereichen, die weiter nördlich und östlich angrenzen und im Vogelschutzgebiet liegen. In den übrigen Bereichen Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen überwiegend in Form von Acker. Im Norden und Osten grenzt direkt das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ an, eine potenzielle Wirkung der Baufläche auf das Gebiet muss geprüft werden. Der Bereich ist im bestehenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Änderung der Ausweisung stellt demgegenüber keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

	Biologische Vielfalt: Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken <u>Ergebnis</u> Aufgrund überwiegender Landwirtschaftlicher Nutzung mittleres Konfliktpotenzial
	<u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u> Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen (auf Teilen der Fläche) nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen Reptilien: Vorkommen insbesondere der Zauneidechse in den Gartenbereichen sowie an Wegrändern nicht ausgeschlossen <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch

	Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit mäßiger Durchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial <u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit wenig bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets <u>Ergebnis</u> <u>Geringes Konfliktpotenzial</u>
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial <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), sowie Verlust der privat genutzten Gartenbereiche. <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotential

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Kulturdenkmal angrenzend im Süden: Friedhof der jüng. Merowingerzeit Bestattungsfunde belegen einen merowingerzeitlichen Friedhof. Mit weiteren archäologischen Funden und Befunden, Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG, ist innerhalb des kartierten Bereiches zu rechnen. Darüber hinaus sind in den Randbereichen zu dem als archäologischer Prüffall ausgewiesenen historischen Siedlungsbereich von Wellingen archäologische Funde und Befunde, die bis in mittelalterliche Zeit zurückreichen können und denen grundsätzlich die Eigenschaft von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen kann, nicht auszuschließen. Außerdem stellen die bestehenden Gebäude und Lagerplätze Sachgüter dar, die bei einer Überbauung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand des Kulturdenkmals sollten in Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig im Vorfeld der Erschließung auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen erfolgen. <u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	<u>Störfallbetriebe</u>: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	<u>Hochwasser</u>: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	<u>Erdbeben</u>: ➔ Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	Potenziell gegeben, da Ortsrandsituation mit Möglichkeit einer weiteren Siedlungsausdehnung in südlicher Richtung bis zum Landschaftsschutzgebiet mit natur- und artenschutzrechtlichem Konfliktpotenzial

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Notzingen mit kleinteiligem Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs ca. 1,4-1,6 km	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen ca. 500-700m Kindergarten Brahmsstraße, Kindertageseinrichtungen	
	➔ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule ca. 0,9-1,1km Grundschule Notzingen	
	➔ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Ausreichende mittelfristige Kapazitäten vorhanden	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Aufgrund der sehr peripheren Lage kein Geschosswohnungsbau vorstellbar, Möglichkeit maximal des verdichteten Individualwohnens	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Kein wesentlicher Beitrag zur Heterogenität: Weiterentwicklung des Standorts in der Prägung des städtebaulichen Umfelds	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Mögliche Anbindung von Westen über Rechbergstraße / Hohenstaufenblick mit Anbindung an die Roßwälder Straße, Straßenanbindung Hohenstaufenblick allerdings nur mit eingeschränktem Querschnitt und im Hinblick auf Bestandsparkierung nur eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Option einer Anbindung von Osten von der Roßwälder Straße aus, hier jedoch zur Ortslage extrem peripher gelegen. Absehbar aufgrund geringer Topografie durchschnittliche Kosten für innere Gebietserschließung zu erwarten.	
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet „Frühe Morgen“ liegt nördlich im Ortsteil Wellingen. Hier ist nur eine Mischwasserkanalisation vorhanden. Eventuell kann dennoch im Trennsystem entwässert werden, in dem eine Verbindung zum nach Norden zum Köhlerbach fließenden Graben errichtet wird. Der Graben muss in diesem Zug wahrscheinlich hydraulisch	

	angepasst werden. Das Wasser muss gedrosselt eingeleitet werden um den natürlichen Zufluss nicht zu verändern. Der Anschluss des Schmutzwassers kann entweder im „Hohenstaufenblick“ oder in der „Rosswälder Straße“ erfolgen.	
Außengebietswasser	Absehbar aufgrund umliegender Bebauung und Hangneigung keine besonderen Maßnahmen erforderlich	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Keine Fernwärme vorhanden, Aufbau eines Nahwärmenetzes nur eingeschränkt vorstellbar, da größere Abnehmer / kommunale Einrichtungen im direkten räumlichen Kontext fehlen.	
Nutzung regenerativer Energien	Keine Aussage möglich	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Nur geringe Topografie, Nutzung von Sonnenenergie bei entsprechender Gebäudestellung möglich.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Roßwälder Straße / Notzinger Straße / Wellinger Straße zur Abführung des Ziel- und Quellverkehrs in Richtung Ortskern und Kirchheim/Teck / Wernau zwar in der Summe ausreichend leistungsfähig; die extrem periphere Lage der Untersuchungsfläche bedingt jedoch eine durchgängige zusätzliche Belastung dieses Straßenzuges.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Mögliche Anbindung von Westen über Rechbergstraße / Hohenstaufenblick mit Anbindung an die Roßwälder Straße, Straßenanbindung Hohenstaufenblick allerdings nur mit eingeschränktem Querschnitt und im Hinblick auf Bestandsparkierung nur eingeschränkter Leistungsfähigkeit. Option einer Anbindung von Osten von der Roßwälder Straße aus, hier jedoch zur Ortslage extrem peripher gelegen.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Schlierbacher Str. ca. 100-200 m / Takt: stündlich / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindungsoption an das Ortsnetz in Notzingen. Über verlängerte Straße Hohenstaufenblick gegebene Anbindung an Radwegenetz / landwirtschaftliches Feldwegenetz in den angrenzenden Landschaftsraum / in Richtung Hochdorf, allerdings in der Summe extrem periphere Lage innerhalb der Ortsstruktur mit topografischem Versprung 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:

- ▲ Die bereits vorhandene Ausweisung der Fläche im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Die siedlungsstrukturell extrem periphere und auch topografisch abgesetzte Lage innerhalb der Gesamtsiedlungsstruktur der Gemeinde Notzingen
- ▼ Die damit verbundene Entfernung zu Nahversorgungseinrichtungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen und die damit zwangsläufig verbundene Affinität zum Verkehrsmittel Auto

Gesamtbewertung

Vergleicht man den Standort mit den übrigen wohnbaulichen Entwicklungsoptionen, so spricht insbesondere die standörtlich-periphere Lage grundsätzlich eher gegen eine weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung an diesem Standort, da eine Erreichbarkeit außerhalb mit motorisierten Verkehrsmitteln zu wichtigen kommunalen Einrichtungen kaum mehr gegeben ist. Hinzu kommt die derzeit laufende Gebietsentwicklung Hofäcker IV am anderen westlichen Ende der Siedlungsstruktur, welche ebenfalls an einem eher peripheren Standort stattfindet. Beide Entwicklungen würden in der Kombination zu einem weiteren „Dehnen“ der bereits heute stark linearen Grundstruktur der Gemeinde Notzingen beitragen, was siedlungsstrukturell als nicht Ziel führend erscheint.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ mit einer Ausnahme (Kulturdenkmal im Süden angrenzend) eher untergeordnet

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wird als mittel eingestuft.

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.
Gegebenenfalls sind Belange des § 33a NatSchG rechtzeitig zu berücksichtigen.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ angrenzendes Vogelschutzgebiet; ggf. sind Restriktionen zu erwarten, die dazu dienen, den Schutzzweck der Ausweisung zu erhalten

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung
• Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes • Durchführung von archäologischen Voruntersuchungen
Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung
• Untersuchung des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten notwendig (sicher: Vögel, Fledermäuse; evtl. Reptilien)

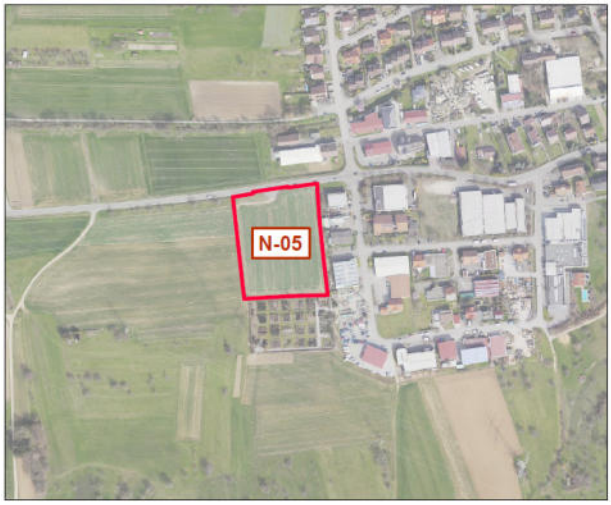
8 Gesamtbewertung der Fläche	**I**
Trotz der sehr peripheren Lage wird aufgrund der Tatsache, dass die Fläche Frühe Morgen bereits als geplante Fläche im Flächennutzungsplan vorhanden ist vor dem Hintergrund der fehlenden Bedarfslage ein Belassen der Fläche im Flächennutzungsplan als Reservefläche für eine wohnbauliche Entwicklung empfohlen. Landschaftsplanerische Restriktionen sind gegeben, erscheinen aber als überwindbar.	

Stand 06.12.2022

Fläche Notzingen / N-05

Baufläche „Erweiterung Gewerbestandort (Brühl)“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Notzingen
Flächengröße	ca. 1,1 ha, Erweiterungsfläche Süd: ca. 0,6 ha Erweiterungsfläche West ca. 0,8 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung	Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbestandorte am äußersten Westrand der Siedlungsstruktur von Notzingen andockend an bestehende gewerbliche Bauflächen
Beabsichtigte Nutzungsart	Geplante gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Bestandsgewerbefläche / Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtgemeindlichen Kontext	Die Untersuchungsfläche liegt am äußersten westlichen Siedlungsrand von Notzingen in der westlichen Ortseingangssituation und besitzt einen direkten Bezug zu den südlich und nördlich der K 1205 bereits im Bestand vorhandenen gewerblichen Flächen.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Osten grenzen entlang der Zeppelinstraße gewerbliche Bauflächen unmittelbar an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Osten vorhandene gewerbliche Betriebe mit durchaus kräftigen, in den westlich angrenzenden Landschaftsraum visuell wirkenden Kubaturen. Relativ harter Siedlungsrand. In Bereich der südlichen Erweiterungsfläche vorhandene Flächen eine Garten- und Landschaftsbaubetriebes (Nutzung vorwiegend als Baumschule, teilbereichsweise Lagerhaltung). Im Westen im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche und darüber hinaus ackerbauliche Nutzung. Hangaufwärts Mix aus ackerbaulich genutzten Flächen und Grünland / Streuobstflächen. Prägung des Gesamtstandortes durch die im Süden verlaufende landschaftsbildprägende Freileitungstrasse.
Topografische Lage	Im Bereich der zentralen Untersuchungsfläche und der südlichen Erweiterungsfläche deutlich und einheitlich nach Norden hin abfallendes Relief. Im Bereich der westlichen Erweiterungsfläche eher wechselnde Topografie mit einem Abfallen nach Westen.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Kleinteilige Eigentumsverhältnisse, Umlegung erforderlich, keine größere Flächenanteile in kommunalem Besitz

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
Ja x	Kontext zum Vogelschutzgebiet Entwässerung, Artenschutz, Baugrund	nein	

1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: In der zentralen Teilfläche nein, aber Vogelschutzgebiet südlich und westlich unmittelbar angrenzend, Vorprüfung erforderlich In den Erweiterungsflächen nach Süden und Westen: ja, Lage in Vogelschutzgebiet Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein, aber westlich und südlich angrenzend Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	---	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Keine regionalplanerische Festlegung Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Flurbilanz	Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	Angrenzende gewerbliche Bestandsflächen
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---

Sonstiges	---
3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft Ergebnis Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Gewerbegebiet im Osten gut möglich. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft. Jedoch wird in Richtung Südwesten eine neue Einkerbung im Siedlungsrand geschaffen, deren spätere Arrondierung und einem damit einher gehenden zusätzlichen Flächenverbrauch dadurch wahrscheinlich wird. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Effektive Nutzung der Fläche durch enge und mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden. Ergebnis Mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	➔ Konfliktpotenzial Auswirkungen *Biotope und Biologische Vielfalt* Überwiegend Verlust landwirtschaftlicher Flächen, als Acker genutzt, die von geringer biologischer Vielfalt sind. Im südlichen Erweiterungsbereich Verlust einer Baumschulfläche mit ebenfalls geringer biologischer Vielfalt. Bei den beiden Erweiterungsflächen im Süden und Westen geht durch Überbauung ein Teil des Vogelschutzgebiets „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ verloren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken Ergebnis Geringes Konfliktpotenzial

	Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Vögel: Potenzielle Habitate für Freilandbrüter; Gebüschbrüter im Bereich der Baumschulfläche unwahrscheinlich, aber nicht vollständig ausgeschlossen. Reptilien: Vorkommender Zauneidechse an den Wegrändern und im Baumschulbereich nicht ausgeschlossen Fledermäuse, Haselmaus: Vorkommen unwahrscheinlich <u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel
Auswirkungen auf Boden	➔ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt größtenteils Parabraunerde aus Lösslehm und lösslehmreichen Fließerden vor. Angrenzend im Südwesten liegt Pelosol aus toniger Fließerde aus Material des Unterjuras vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, teilweise hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption <u>Ergebnis</u> hohes Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf Wasser	➔Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter) mit einer Deckschicht aus Lösssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit. Der Bereich ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt verloren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets Ergebnis Mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von je drei Seiten jedoch gut einsehbar. Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes Ergebnis Mittleres Konfliktpotential
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	➔ Konfliktpotenzial
	Auswirkungen Kulturgüter sind nicht nachgewiesen. Die Baumschule stellt ein Sachgut dar, das bei Überbauung verloren geht Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Ergebnis Nach jetzigem Kenntnisstand mittleres Konfliktpotential
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	➔ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt[1]
	Störfallbetriebe: ➔ Konfliktpotenzial Keine in näherer Umgebung
	Hochwasser: ➔ Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar
	Erdbeben: ➔ Konfliktpotenzial

[1] Durchschlagend ist die höchste Einzeleinstufung

	Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plangebieten	Ortsrandsituation mit voraussichtlich nicht gegebener Möglichkeit einer weiteren Siedlungsausdehnung in westlicher und südlicher Richtung, in das Vogelschutzgebiet, da ansonsten erhebliche natur- und artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind; nur denkbar bei Herausnahme der Flächen aus der Schutzgebietskulisse	

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf)	Fußläufige Erreichbarkeit des Ortskerns von Notzingen mit kleinteiligem Nahversorgungsangebot des täglichen Bedarfs ca. 700-800m	
Lage zu Gemeinbedarfs-einrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur		
	➔ Nicht relevant: Gewerbliche Entwicklungsoption	
	➔ Nicht relevant: Gewerbliche Entwicklungsoption	
	➔ Nicht relevant: Gewerbliche Entwicklungsoption	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Nicht relevant: Gewerbliche Entwicklungsoption	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterentwicklung des vorhandenen gewerblichen Standorts: Option / Reservefläche für eine Nahversorgungseinrichtung in der Ortseingangssituation	

5 Ökonomische Aspekte		
Aufwand technische Infrastruktur		
Verkehrserschließung	Möglicher gebietsinterner Anschluss an die Gutenbergstraße bei einer rein gewerblichen Entwicklung. Absehbar durchschnittliche gebietsinterne Erschließungskosten zu erwarten.	
	Bei Entwicklung einer optionalen Nahversorgungseinrichtung erforderlicher Neuanschluss an die Ötlinger Straße mit erhöhten Kosten für äußeren Gebietsanschluss.	
Ver- und Entsorgung	Das Gebiet „Erweiterung Gewerbestandort (Brühl)“ liegt im Süd-Westen von Notzingen. Eine Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Es wurde 2014 eine Vorplanung im Zuge der Erweiterung Brühl II durchgeführt, die eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den Bodenbach vorsieht. Der Bodenbach ist ca. 100 m nördlich des geplanten Gebiets. Ein	

	echtes Trennsystem wird auf Grund der Nutzung als Gewerbegebiet nicht möglich sein. Die Ableitung im modifizierten Mischsystem sollte verfolgt werden. Das Regenwasser sollten in jedem Fall zurückgehalten und gedrosselt eingeleitet werden. Der Mischwasserkanal in der Zeppelinstraße kann für die Ableitung des Mischwassers genutzt werden.	
Außengebietswasser	Im Süden und Südwesten angrenzende landwirtschaftliche Flächen im Oberhang, erforderlicher Umgang mit anfallendem Außengebietswasser	
Energetische Versorgung		
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Nicht relevant bei gewerblicher Entwicklungsoption	
Nutzung regenerativer Energien	Keine Aussage möglich	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Leichte Nordhanglage, jedoch Nutzung von Sonnenenergie aufgrund größerer gewerblicher Kubaturen bei entsprechender Gebäudestellung möglich.	

6 Mobilität		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Unproblematischer Anschluss über Zeppelinstraße an die K 1205 mit Anschluss in Richtung Westen ohne Belastung der Ortslage von Notzingen. Bei Abfluss nach Osten vorhandenes leistungsfähiges Straßennetz (Ötlinger Straße / Kirchheimer Straße)	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Möglicher gebietsinterner Anschluss an die Gutenbergstraße bei einer rein gewerblichen Entwicklung. Bei Entwicklung einer optionalen Nahversorgungseinrichtung erforderlicher Neuanschluss an die Ötlinger Straße.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Bus-Haltestelle Ötlinger Straße Str. 600m	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Gute Anbindungsoption an das Ortsnetz in Notzingen. Über K 1205 nach Norden über Zeppelinstraße / Hofackerweg gegebene Anbindung an Radwegenetz / landwirtschaftliches Feldwegenetz in den angrenzenden Landschaftsraum / in Richtung Westen / Wernau	

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:

- ▲ Die städtebauliche Vorprägung durch den Bestandsgewerbestandort und die räumliche Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf den westlichen Ortsrand von Notzingen
- ▲ Die Möglichkeit der Erschließung ohne Belastung angrenzende Wohnbauflächen durch gewerbliches Verkehrsaufkommen

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Die Siedlungsrandlage und ein damit verbundenes weiteres räumliches Herausschieben des Gewerbestandortes
- ▼ Die Einsehbarkeit des Standortes von Westen aus und die Hanglage verbunden mit einer sehr starken visuellen Wirksamkeit
- ▼ Die Lage zur Freileitungstrasse (südlicher Erweiterungsteil) und damit verbundene Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit

Gesamtbewertung

In der Summe stellt die bauliche Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes faktisch die einzige denkbare Alternative für eine gewerbliche Eigenentwicklung der Gemeinde Notzingen dar, da angemessene Alternativstandorte fehlen. Insofern erscheint eine weitere bauliche Entwicklung in der „zentralen“ Fläche auch weiterhin als sinnstiftend.
Eine Weiterentwicklung des Standortes nach Süden würde einerseits in die Vogelschutzgebietskulisse eingreifen, zum anderen bereits im Bereich der Freileitungstrasse zu liegen kommen mit entsprechenden Einschränkungen in der baulichen Nutzbarkeit. Anforderungen wären hier im Beteiligungsverfahren konkret abzustimmen.
Eine weitere Entwicklung nach Westen würde ebenfalls im Bereich der Vogelschutzgebietskulisse liegen, auch topografisch in ein bewegteres Relief eingreifen und noch stärker visuell in Erscheinung treten.

Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Bodenschutz (hochwertige Böden), angrenzendes Vogelschutzgebiet

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Geringes Konfliktpotenzial

Direkt angrenzende 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.

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen
Konfliktauslösende Restriktion

▼ angrenzendes Vogelschutzgebiet; ggf. sind Restriktionen zu erwarten, die dazu dienen, den Schutzzweck der Ausweisung zu erhalten

Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption

Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
- Fläche stellt einzig sinnvolle gewerbliche Entwicklung auf der Gemarkung dar

Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung

- Untersuchung des Vorkommens von artenschutzrechtlich relevanten Arten notwendig (Vögel, Reptilien)

8 Gesamtbewertung der Fläche	**II**

In der Gesamtbewertung wird eine Beibehaltung der Ausweisung der zentralen Fläche als gewerbliche Baufläche empfohlen, da die Gemeinde Notzingen außer zu Entwicklungen / Nachverdichtungen im gewerblichen Bestand hier über keine alternativen Entwicklungsoptionen verfügt. Hinzu kommt die Bedeutung der Fläche als Ausweich- / Ersatzstandort für eine Nahversorgungsfunktion, sofern eine Fortführung der (gewünschten und prioritären) Nahversorgungssituation im Ortskern nicht möglich sein sollte.
Die alternativen Entwicklungsoptionen nach Süden wie auch nach Westen werden aufgrund der Lage zur Freileitung und in der Vogelschutzgebietskulisse kritisch gesehen und nicht empfohlen.

Stand 06.12.2022