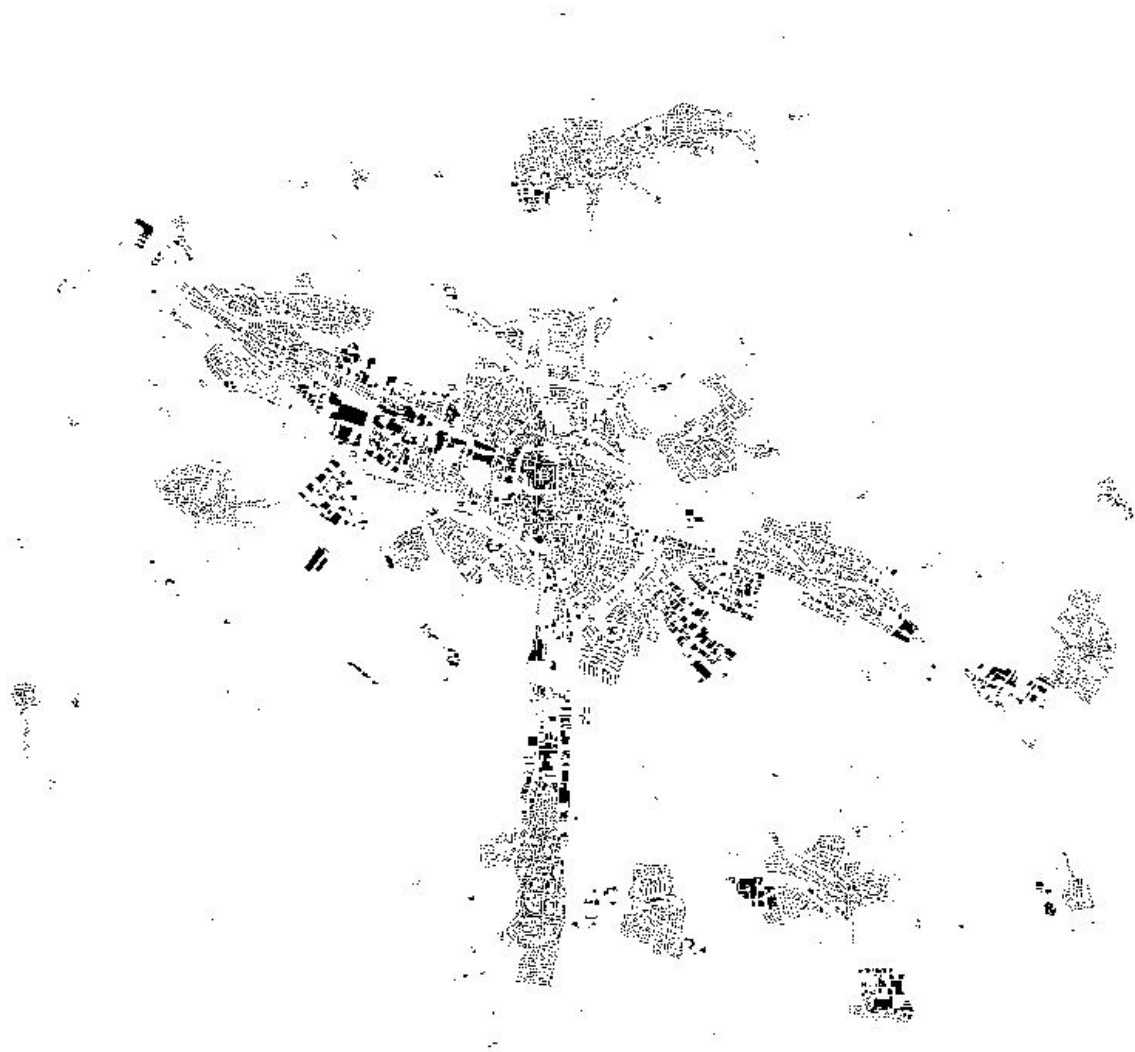


# Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Großen Kreisstadt Kirchheim unter Teck, Gemeinden Dettingen unter Teck und Notzingen

## Flächennutzungsplan 2035

Begründung (Entwurf) vom 12.10.2020 / 24.11.2020 / 19.05.2022 / 01.08.2022 /  
14.02.2023 / 10.08.2023 / 11.10.2023 / **22.01.2024**



Impressum

**Herausgeber**

Stadt Kirchheim unter Teck  
Sachgebiet Stadtplanung  
Alleestraße 3  
73230 Kirchheim unter Teck

Telefon: 07021/ 502-438  
Telefax: 07021/ 502-430

Jede Kommune ist für den Inhalt eigenverantwortlich. Der Herausgeber bündelt lediglich die Texte und übernimmt redaktionelle Aufgaben.

Anmerkung:

Änderungen im Vergleich zur Version der *Festsetzung* in *lila und kursiv*.

## **Inhalt**

0. Anlass der Neuaufstellung .....	5
0.1 Verfahrensvermerke .....	5
0.2 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	6
0.3 Veränderungen zum Vorentwurf .....	6
0.4 Veränderungen zwischen öffentlicher Auslegung und erneuter öffentlicher Auslegung .....	6
0.5 Veränderungen zwischen erneuter öffentlicher Auslegung und Feststellung .....	7
1. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck .....	7
2. Historie der Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft .....	8
3. Alternativenprüfung .....	8
4. Kirchheim unter Teck .....	11
4.1 Beteiligungsprozess in Kirchheim .....	11
4.2 Ziele Kirchheims .....	13
4.3 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur .....	13
4.4 Gewerbeentwicklung .....	14
4.4.1 Einzelhandel .....	15
4.5 Flächenbedarfe Kirchheim .....	16
4.5.1 Wohnbauflächen .....	17
4.5.2 Gewerbliche Baufläche .....	23
4.5.3 Gemischte Bauflächen .....	26
4.5.4 Sonderbauflächen .....	28
4.5.5 Gemeinbedarfsflächen .....	28
4.5.6 Grünflächen .....	29
4.5.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	30
4.5.8 Ver- und Entsorgungsflächen .....	30
4.5.9 überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen .....	31
4.5.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	32
4.5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	33
4.6 Mobilität Kirchheim .....	33
5. Dettingen unter Teck .....	34
5.1 Beteiligungsprozess und Ziele Dettingen .....	34
5.2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur .....	36
5.3 Gewerbeentwicklung .....	36
5.4 Flächenbedarfe .....	38
5.4.1 Wohnbauflächen .....	38
5.4.2 Gewerbliche Bauflächen .....	42
5.4.3 Gemischte Baufläche .....	44
5.4.4 Sonderbauflächen .....	45

5.4.5	Gemeinbedarfsflächen .....	45
5.4.6	Grünflächen.....	46
5.4.7	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	46
5.4.8	Ver- und Entsorgungsflächen.....	46
5.4.9	Überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen .....	46
5.4.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	47
5.4.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	47
5.5	Mobilität Dettingen.....	48
6.	Notzingen.....	49
6.1	Ziele Notzingen.....	49
6.2	Einwohnerentwicklung und Altersstruktur.....	52
6.3	Gewerbeentwicklung .....	59
6.4	Flächenbedarfe.....	60
6.4.1	Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Notzingen.....	60
6.4.2	Gewerbegebiete .....	70
	Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Notzingen: .....	71
	Übersicht gewerbliche Bauflächen Notzingen: .....	71
6.4.3	Gemischte Bauflächen.....	71
6.4.4	Sonderbauflächen.....	71
	Sonderbauflächen sind in der Gemeinde Notzingen nicht dargestellt.....	71
6.4.5	Gemeinbedarfsflächen.....	72
6.4.6	Grünflächen .....	72
6.4.7	Flächen für die Landwirtschaft und Wald .....	72
6.4.8	Ver- und Entsorgungsflächen .....	73
6.4.9	Überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen .....	73
6.4.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	73
6.4.11	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	74
6.5	Mobilität Notzingen .....	80
7.	Sonstige Änderungen und Ausweisungen .....	81
7.1	Kirchheim unter Teck.....	81
7.2	Dettingen unter Teck .....	82
7.3	Notzingen .....	82
8.	Landschaftsplan, Biotopverbundplanung und Umweltbericht .....	83
9.	Wärme- und Energieversorgung.....	84

## 0. Anlass der Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan legt die grundsätzliche flächenbezogene Ordnung des Gemeindegebietes bzw. des Verwaltungsraums fest. Er führt die Aussagen vieler Teil-/Fachplanungen in einem Gesamtplanwerk zusammen, welches die Flächen- und Nutzungsentwicklung für einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren bietet und die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung - die Bebauungspläne - darstellt.

Während letztere als Ortsgesetze unmittelbar verbindlich für Jedermann sind, entfaltet der Flächennutzungsplan keine Wirksamkeit für die Bevölkerung. Er dient jedoch in der planerischen Auseinandersetzung und Entwicklung der Kommune vor allem den Behörden und Entscheidungsträgern zur Findung.

Der Flächennutzungsplan ist als „vorbereitender Bauleitplan“ im BauGB beschrieben und unterliegt folglich den entsprechenden Anforderungen und Verfahrensschritten, wie öffentlichen Beteiligungsrounden, Abstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Aus dem Flächennutzungsplan werden dann die spezifizierten Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) entwickelt.

Vor dem Hintergrund der bereits vielfach vollzogenen punktuellen Änderungen des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wie auch des begleitenden Landschaftsplanes erforderlich.

Aufgrund seiner Relevanz ist der Flächennutzungsplan als ein komplexes Verfahren zu verstehen, in dessen Rahmen auch eine Reihe von Gutachten bzw. Nachweisen zu erbringen sind, um die geplanten Flächenausweisungen zu begründen.

Hinzu kommt die Vorgabe des Landesplanungsgesetzes („Gegenstromprinzip“), nach der der Flächennutzungsplan die Vorgaben übergeordneter Planungen – bspw. des Regionalplans des Verbandes Region Stuttgart - zu berücksichtigen hat.

Weiterer Abstimmungsbedarf erfolgt aus der Situation der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Hier gilt es für jede einzelnen Kommune entsprechende Ziele festzuschreiben, die dann in der Verwaltungsgemeinschaft zusammengetragen werden.

### **0.1 Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	am 16.12.2019
Zustimmung zum Vorentwurf Gemeinsamer Ausschuss	am 03.12.2020
Frühzeitige Beteiligung	vom 11.01.2021 bis 12.03.2021
Auslegungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	am 26.07.2022
Öffentliche Auslegung	vom 26.09.2022 bis 04.11.2022
Erneuter öffentlicher Auslegungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	am 21.03.2023
Erneute öffentliche Auslegung	vom 11.04.2023 bis 12.05.2023
Feststellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss	am 10.10.2023
<i>2. erneuter öffentlicher Auslegungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss</i>	<i>am 19.03.2024</i>
<i>2. erneute öffentliche Auslegung</i>	<i>vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx</i>
<i>Wiederholter Feststellungsbeschluss Gemeinsamer Ausschuss</i>	<i>am xx.xx.xxx</i>

## **0.2 Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet Darstellungen, die die zukünftige Entwicklung der Gemarkung aufzeigt. Die Art der Bodennutzung wird dabei in Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, Erholungsflächen, Flächen für den Natur- und Landschaftsschutz sowie Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Gemeinbedarfsflächen eingeteilt.

So betrachte der Flächennutzungsplan in einem gesamtstädtischen bzw. gemarkungsübergreifenden Zusammenhang die strategische Stadtentwicklung.

## **0.3 Veränderungen zum Vorentwurf**

Im Vergleich zum Vorentwurf haben sich im Wesentlichen folgende Änderungen ergeben:

1. Herausnahme der Fläche D-09 Hungerberg auf der Gemarkung Dettingen im Zuge des Ergebnisses des Bürgerentscheids und der Einstellung des Regionalplanänderungsverfahrens. Eine Darstellung würde höherrangigem Recht widersprechen.
2. Beibehaltung der Fläche N-03 „Hülben“
3. Umgang mit den vier übergeordneten Trassen zur Freihaltung aus dem übergeordneten Regionalverkehrsplan:
  - Maßnahmen 362 – L1201 Umfahrung Notzingen wird neu aus dem Regionalverkehrsplan übernommen,
  - Maßnahme 378 – Nordwesttangente, bleibt wie seither im Regionalverkehrsplan abgebildet Bestandteil des Flächennutzungsplans
  - Maßnahme 360 – L1200 Südumfahrung Ötlingen wird neu aus dem Regionalverkehrsplan übernommen,
  - Maßnahme 327 – Verbindung B465 zu L1200 bleibt wie seither im Regionalverkehrsplan abgebildet Bestandteil des Flächennutzungsplans
4. Aufnahme der Fläche K-49 im zeichnerischen Teil
5. Berichtigung folgender Fläche gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die erst nach der frühzeitigen Beteiligung durch rechtskräftige Bebauungspläne verändert wurden (Haldenschule, Am Jauchernbach)
6. Zurückstellen der Fläche K-28 Feeß: Flächenentwicklung ist noch zu unkonkret; erst mit separatem Bebauungsplanverfahren kann im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan und ein Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium angestrengt werden.
7. Erstellung des Umweltberichts ist erfolgt in Verbindung mit den Gebietssteckbriefen
8. Ergänzung des zeichnerischen Planteils
9. Kleinere zeichnerische Korrekturen und redaktionellen Aufnahmen (größere Bereiche K-52, K-53, K-54 und Ö-17)
10. Verkleinerung der Fläche L-01 auf Randbebauung entlang des Eschenwegs
11. Veränderung der Fläche Ö-15 von Wohnbaufläche in Gemeinbedarf
12. Anpassung der Begründung

## **0.4 Veränderungen zwischen öffentlicher Auslegung und erneuter öffentlicher Auslegung**

1. Anpassung Steckbriefe: RP Luftfahrt und Denkmal (Archäologie)
2. Anpassung Leitungstrassen
3. Aufnahme Fläche J-11 im südlichen Bereich
4. Aufnahme Fläche K-50 (Bebauungsplan Südlich der Zementstraße – 1. Änderung) als Berichtigung
5. Zeichnerische Anpassung Fläche D-05 (südlicher Teil)

6. Anpassung Begründung: u.a. vergleichende / aktualisierte Berechnung Einwohner Kirchheim unter Teck, Landschaftsplan/Umweltbericht und Wärme- und Energieversorgung
7. Redaktionelle Anpassungen im Landschaftsplan

## **0.5 Veränderungen zwischen erneuter öffentlicher Auslegung und Feststellung**

1. Herausnahme der Fläche N-03 Hülben, da die Begründungsergänzung die Raumordnungsbehörde nicht überzeugen konnte.
2. Anpassung der Begründung.

Die Gemeinderäte der drei Gemeinden haben sich in der Beschlussfassung – entgegen des Vorschlags der Fachverwaltung - für die Aufnahme der Fläche N-03 Hülben ausgesprochen und dies so beschlossen.

*Im Zuge der Genehmigung des Feststellungsbeschlusses wurden von der Genehmigungsbehörde Mängel im Verfahren festgestellt (Formfehler Auslegungsfrist, Bedarfsüberschreitung Notzingen, Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, Abwägungsdefizit Landwirtschaft). Daher bedarf es einer zweiten erneuten öffentlichen Auslegung, in derer Ausarbeitung die Begründung klarstellend sowie der zeichnerische Teil zum besseren Verständnis angepasst wurde.*

## **1. Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck**

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck besteht aus der großen Kreisstadt Kirchheim unter Teck sowie den Gemeinden Dettingen unter Teck und Notzingen.

Kirchheim unter Teck als eines von 14 Mittelzentren der Region Stuttgart mit ca. 40.800 Einwohnern und Lage an der regionalen Entwicklungsachse erfüllt die Sicherstellung gleichwertiger Versorgungsmöglichkeiten und damit auch der Umsetzung der raumordnerischen Leitvorstellung der nachhaltigen Entwicklung unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Belange.

Der Regionalplan sieht neben dem Wohnungsbauschwerpunkt Galgenberg, auch einen Schwerpunkt für Industrie und Logistik im Bereich Hägele vor. Ebenfalls wird über den Regionalplan ein zentraler Bereich festgelegt indem Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte ermöglicht werden, sowie ein Ergänzungsstandort im westlichen Stadtgebiet für Fachmärkte.

Die Gemeinde Dettingen unter Teck mit ca. 6.130 Einwohner wird als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung definiert und befindet sich im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Der Regionalplan weist umliegend um die Gemeindefläche verschiedene regionale Grünzüge aus. Dettingen liegt unterhalb der Namensgebenden Burg Teck im zusammenhängenden Landschaftsbereich und besitzt einen Anschluss an die Teckbahn, die das Lenninger Tal an Kirchheim unter Teck anbindet.

Die Gemeinde Notzingen mit ca. 3.640 Einwohnern ist ebenfalls als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung definiert und befindet sich auch im Verdichtungsraum der Region Stuttgart. Auch hier wird das Gemeindegebiet von regionalen Grünzügen des Regionalplans umgrenzt. Notzingen ist geprägt von seiner Lage im zusammenhängenden Landschaftsraum.

Die Große Kreisstadt Kirchheim unter Teck übernimmt als eine ihrer erfüllenden Aufgaben in der Verwaltungsgemeinschaft bspw. die Funktion der unteren Baurechtsbehörde. Sie sorgt im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens für die Bündelung des Verfahrens und grafische Aufbereitung der Flächen.

Alle drei Kommunen werden über den gemeinsam getragenen Landschaftsplan, der als freiraumplanerisches Gegenstück des Flächennutzungsplanes ebenfalls neu überarbeitet wurde, zusammengebunden.

## **2. Historie der Flächennutzungsplanung der Verwaltungsgemeinschaft**

Die ersten Flächennutzungspläne stammen aus der Zeit der 1970er Jahren und waren stark geprägt von der damals gängigen und strikten Nutzungstrennung. Jedoch wurde schon damals versucht die Freiräume und Grünbereich in die Stadt zu ziehen bzw. zu vernetzen.

1983 wurde der Flächennutzungsplan für das Zieljahr 1990 fortgeschrieben und darauffolgend viermal geändert.

Für den Teilverwaltungsraum Kirchheim unter Teck wurde im Jahr 1989 eine Stadtentwicklungsplanung erarbeitet, deren Ergebnisse, soweit sie flächenrelevant waren, im Flächennutzungsplan 1993 ihren Niederschlag fanden. In diesen Flächennutzungsplan sind auch die zum damaligen Zeitpunkt neuen Flächenausweisungen der Gemeinden Dettingen unter Teck und Notzingen eingeflossen.

Dieser Flächennutzungsplan wurde über die letzten Jahre achtmal mit verschiedenen Deckblättern ergänzt und geändert. Es zeigt sich, dass dieser Flächennutzungsplan immer noch dieselben Leitideen in sich trägt und daher bis heute noch Einfluss auf die planerische Entwicklung besitzt.

## **3. Alternativenprüfung**

Die Alternativenprüfung bildet die fachliche Einschätzung aller Flächen aus dem Flächennutzungsplan und ist für alle Kommunen gleich abgearbeitet worden.

Die Alternativenprüfung kann man bildlich gesprochen als übereinander gelagerte Siebe mit unterschiedlicher Körnung verstehen. Zuerst werden aus dem Flächenpool die großen Steine herausgelaubt und dann anhand eines immer feingliedrigeren Siebverfahrens die geeignetsten Flächen herausgefiltert.

Die Alternativenprüfung bildet die Flächen in sechs Kategorien ab:

	Kategorie VI:	Fläche ist bereits im FNP enthalten
	Kategorie V:	Fläche ist als Berichtigung zu betragen
	Kategorie IV:	Übergeordnete Restriktionen erschweren eine Entwicklung enorm
	Kategorie III:	Gesamteignung kritisch
	Kategorie II:	Gesamteignung mittel
	Kategorie I:	Gesamteignung gut

In der Kategorie VI (blau) sind alle Flächen enthalten, die keine direkten Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan haben. Hierunter fallen bspw. alle Flächen, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ein Nachverdichtungspotenzial im besiedelten Bereich zum Gegenstand haben. Zur Erreichung dieses Ziel ist nicht das Flächennutzungsplanverfahren relevant, sondern das Ziel kann durch eine entsprechende Bebauungsplanänderung erreicht werden.

Die Kategorie V (lila) zeigt alle Flächen, die als sogenannte Berichtigung im Flächennutzungsplan Einzug erhalten. Das BauGB ermöglicht Bebauungspläne in kleinerem



Umfang nach § 13 a BauGB zu entwickeln, die nicht aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelt sind. Diese Flächen müssen jedoch bei einer folgenden Flächennutzungsplanänderung oder –neuaufstellung berichtigt werden. Die Abwägung der Belange und die Ermittlung der Bedarfe wurden hier bereits auf der Bebauungsplanebene abgearbeitet.

Die Kategorie IV (rot) bildet die Flächen ab, bei denen eine Entwicklung nur äußerst schwer vorstellbar ist bzw. aufgrund übergeordneter Restriktionen – bspw. Landschaftsschutzgebiet, etc. nur mit immensem Aufwand erfolgen kann oder sogar komplett ausscheidet.

Die Kategorie III (orange) stellt die Flächen dar, die streitbar sind. Die überwiegende Anzahl der Kriterien zeigt an, dass eine Realisierung nur mit entsprechendem Aufwand verbunden ist.

Die Kategorie II (gelb) bildet die Flächen ab, die überwiegend geeignet sind und mit vertretbarem Aufwand realisiert werden können.

In der Kategorie I (grün) werden alle Flächen aufgeführt bei denen von einer Realisierung ohne größere Probleme ausgegangen wird.

Die Einordnung in die jeweiligen Kategorien erfolgt anhand 30 Einzelkriterien aufgeteilt auf 5 Prüfungsblöcke. Die Steckbriefe bilden somit eine fachliche Gesamteinschätzung ab, die in den jeweiligen Prüfungsblöcken (übergeordnete Restriktionen, Umweltbelange, soziale Aspekte, ökonomische Aspekte oder Mobilität) auch ganz unterschiedlich sein können.

Im Folgenden wird der Aufbau eines Steckbriefes dargestellt:

## 0. Grundinformationen

In den Grundinformationen ist neben der Lage der Fläche, Größe, Beschreibung, sowie die tatsächliche und zukünftige Nutzungsart auch die entsprechende Zielvorstellung enthalten.

## 1. Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben

Im ersten Prüfungsblock wurde ermittelt, ob und wenn ja welche übergeordneten Belange dem jeweiligen Ziel einer Ausweisung von Bauland entgegenstehen. Ebenfalls wurde geprüft, ob es sich um handhabbare Belange handelt (bspw. Biotopstruktur nur am Rand betroffen) oder ob es nur sehr schwer überwindbare Restriktionen sind (bspw. Vogelschutzgebiet).

## 2. Sonstige Zielvorgaben

In den sonstigen Zielvorgaben wurden nichtquantifizierbare Informationen genannt.

## 3. Umweltbelange

Die jeweiligen Einzelkriterien sind aus den Schutzgütern des Landschaftsplans abgeleitet. So kann einerseits eine Verbindung zum Landschaftsplan hergestellt werden und andererseits daraus auch Rückschlüsse auf den noch auszuförmulierenden Umweltbericht gemacht werden.

Es wurden die Schutzgüter Menschen / Bevölkerung, Fläche, Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Erholungsfunktion, Kultur- und Sachgüter und Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen in den Steckbriefen geprüft und sowohl verbal beschrieben als auch in Form einer „Ampel“ größer zusammengefasst.

#### 4. Soziale Aspekte

Bei den sozialen Aspekten wurde die Lage zu Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (bspw. Metzger, Bäcker, Discounter, etc.) in einer fußläufig zu bewältigender Entfernung von 1000 m geprüft.

Weiter wurde die soziale Infrastruktur (Kindertageseinrichtungen und Grundschule) geprüft. Für die Entfernung zu Kindertageseinrichtungen wurde eine Skala von bis 500 m, bis 1000 m und über 1000 m; für die Grundschulentfernung bis 1000 m, bis 1500 m und über 1500 m zu Grunde gelegt und entsprechend (grün, gelb, orange) bewertet.

Nicht nur die Distanz, sondern auch die Auslastung der jeweiligen Einrichtungen wird darüber hinaus im Steckbrief abgebildet, um mögliche Folgen abschätzen zu können.

#### 5. Ökonomische Aspekte

Die ökonomischen Aspekte wurden in zwei Themenfelder aufgeteilt.

Im Bereich der technischen Infrastruktur wurde die Verkehrserschließung - ist diese vorhanden und in welchem Zustand - anhand der verwaltungswirtschaftlichen Straßenzustandsbewertung bewertet.

Weiter wurden die Ver- und Entsorgungssituation von Frischwasser und Abwasser, sowie der mögliche Eintrag von Außengebieteswasser in die Bewertung mit aufgenommen. Im zweiten Themenfeld wurde die vorhandene energetische Versorgung (Gas, Fernwärme, Solarenergie und regenerative Energien) bewertet, sofern zum derzeitigen Zeitpunkt und auf Ebene Flächennutzungsplan möglich.

#### 6. Mobilität

Im Prüfungsblock Mobilität wurde die qualitative Abwicklung des Verkehrs beurteilt. Sowohl die Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wie aber auch der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und der Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz wurden bewertet. Für den ÖPNV geht der Steckbrief von folgender Entfernungsskala zur nächstgelegenen Haltestelle aus: bis 350 m grün, bis 700 m gelb und über 700 m orange.

#### 7. Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

Die fachliche Beurteilung der Fläche basiert auf einer städtebaulichen und einer ökologischen Zwischenbeurteilung. Diese kann, muss aber nicht zwingend gleich sein. Weiter werden Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung (bspw. Durchgrünung des Gebietes), das Entwicklungspotenzial (zügige oder langsame Realisierung), sowie das Artenschutzkonfliktpotenzial übersichtlich angeführt.

#### 8. Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung stellt die fachliche Gesamtsicht aller Einzelkriterien dar und gliedert sich dabei in die o.g. sechs Kategorien.

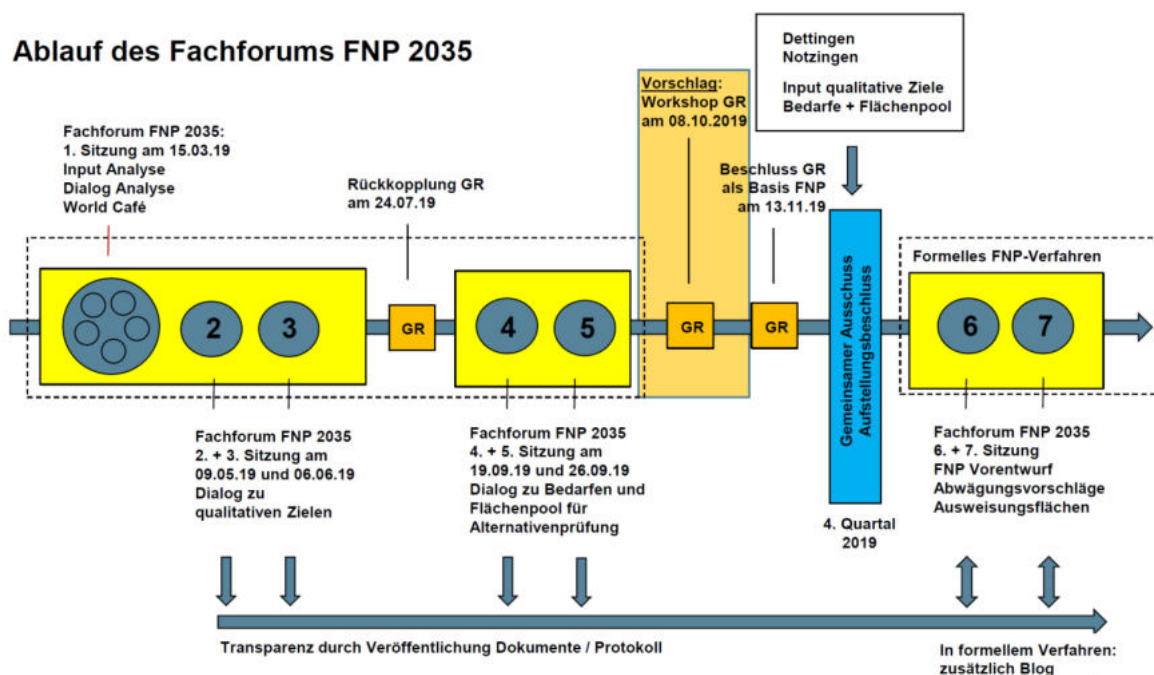
## 4. Kirchheim unter Teck

Im Kapitel 4 werden die für den Raum Kirchheim unter Teck spezifischen Gegebenheiten beschrieben.

### 4.1 Beteiligungsprozess in Kirchheim

Aufgrund der Komplexität des Flächennutzungsplans als räumlich wie auch inhaltlich übergreifendes Planungsinstrument und der damit verbundenen Erfahrungen vieler Städte und Gemeinden mit der Frage aufkommender Konfliktsituationen wurde über die nach Baugesetzbuch obligatorische Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB hinaus von Seiten der Verwaltung ein ergänzendes Format zur Einbeziehung der Öffentlichkeit vorgeschlagen. Ziel ist eine der Komplexität und der Vielfalt der abzusehenden Meinungsbilder angemessene Einbeziehung der Öffentlichkeit, um den Flächennutzungsplan Ziel gerichtet vorzubereiten und nachfolgend im Zuge des Verfahrens zu begleiten. In diesem Rahmen war vorgesehen, ein Dialogangebot aufzusetzen, in welches einerseits die strukturierte Fachöffentlichkeit über eine Auswahl aus den in der Stadt Kirchheim unter Teck vorhandenen Verbänden und Institutionen einbezogen wird. Zum anderen sollte aber auch die allgemeine Öffentlichkeit eingebunden werden, um in der Summe möglichst unterschiedliche Blickwinkel in den Dialog um das Flächennutzungsplanverfahren einzubringen.

Im zeitlichen Gesamtverfahrensablauf des Flächennutzungsplans wurde der Dialog zu einem frühen Zeitpunkt noch vor Aufstellungsbeschluss durchgeführt um damit einerseits eine inhaltliche Basis für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan zu legen, andererseits aber auch eine Dialogstruktur zu etablieren, welche das eigentliche formelle Verfahren begleiten soll.



*Die Besetzung des Fachforums erfolgte aus vier Quadranten. Zum einen wurden die maßgeblichen Gremienvertreter aus dem Gemeinderat einbezogen um einen Wissenstransfer auf die Entscheidungsebene zu vollziehen. Des Weiteren wurden die Fachverwaltung und geladene Experten für den Meinungsaustausch herangezogen. Der Bereich der Öffentlichkeit ist in Fachöffentlichkeit (Institutionen (u.a. BUND, NABU), Verbände (u.a. Kreisbauernverband) und Gruppen) und die allgemeine Öffentlichkeit (Zufallsauswahl an Bürgerinnen und Bürgern) aufgeteilt und in den Prozess miteinbezogen.*

## Vorschlag Besetzung Fachforum FNP 2035

### Fachöffentlichkeit

durch Gemeinderat gesetzte Mitglieder  
des Fachforums FNP 2035

aus städtischer Fachöffentlichkeit:  
ca. 10-12 Mitglieder

- NABU
- BUND
- Kreisbauernverband
- Haus+Grund
- Mieterbund Esslingen+Umgebung
- City Ring
- BDS Stadtverband Kirchheim/Teck
- Banken Immobilienmanagement
- Be Part (2 Teilnehmer)
- Integrationsrat
- N.N.

### Allgemeine Öffentlichkeit

ca. 14 Mitglieder

über statistisches Losverfahren:

Kernstadt:	7x
Ötlingen:	3x
Jesingen:	2x
Lindorf:	1x
Nabern:	1x
Summe	14x

### Gremien

Je 1 VertreterIn aus Fraktionen  
und Gruppierungen



### Verwaltung und Fachexperten

- Referat für nachhaltige  
Stadtentwicklung,  
Wirtschaftsförderung,  
Bürgerbeteiligung und Allgemeine  
Koordination (REF)
- Bürgertreff / Altenhilfeverein buef e.V.
- Weitere VertreterInnen aus  
Verwaltungsabteilungen
- Fachexperten je nach  
Themenstellung

Dieses Fachforum hat sich im Jahr 2019 fünfmal getroffen und konstruktiv dem Gemeinderat zugearbeitet.

Das 1. Fachforum Flächennutzungsplan fand am 15.03.2019 statt. Ziel der Veranstaltung war es die Teilnehmer auf einen gleichen Nenner zu bringen und den dialogischen Prozess anzustoßen. Hierzu dienten die Referate zum Instrument des Flächennutzungsplanes, zur wohnbaulichen Entwicklung, zur Gewerbeentwicklung, zum Landschaftsplan und zur Mobilität als Input für alle Teilnehmer. Anhand von Arbeitstischen konnten die Erkenntnisse vertieft werden und Rückfragen an die Referenten aus der Fachverwaltung und den externen Büros gestellt werden.

Es hat sich gezeigt, dass die ausgewählten Bürgerinnen und Bürger sich im Fachforum gut zu Recht finden und keine Berührungsängste gegenüber den institutionellen Vertretern hatten. Es herrschte eine durchweg positive Stimmung bei allen Beteiligten.

Das 2. Fachforum am 09.05.2019 beschäftigte sich mit den qualitativen Zielen der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung. Im 3. Fachforum am 06.06.2019 wurden die qualitativen Ziele des Landschaftsplanes entwickelt.

Im 4. Fachforum wurde anhand von Inputreferaten die Frage gestellt, wo hin sich die Stadt Kirchheim unter Teck entwickeln soll und die unterschiedlichen Aspekte ausgetauscht.

Im 5. Fachforum wurden entsprechende Flächen gesucht, die dem Gemeinderat in einem Workshop zugetragen wurden, um daraus die Flächenvorschläge für die Alternativenprüfung zu entwickeln.

Ein 6. Fachforum hat im Juli 2020 stattgefunden. Dieses wurde genutzt um einerseits den Kontakt seit Herbst 2019 wiederherzustellen und diente andererseits als Informationsveranstaltung für das Fachforum. Der weitgefaste Flächenpool aus 2019 wurde über Steckbriefe aufgearbeitet und die Teilnehmer konnten sich selbst ein Bild davon verschaffen, wie viele verschiedene Belange bei der Ausweisung abgewogen werden müssen.

Im September 2020 wurde mit dem Gemeinderat auf Basis eines zweitägigen Workshops der Diskurs über den Flächenpool und die Bedarfe für Kirchheim unter Teck fortgesetzt. Der aufgearbeitete Flächenpool sowie die Frage des Wachstums wurden diskutiert und für die Zustimmung des Vorentwurfs erörtert.

## **4.2 Ziele Kirchheims**

Die Stadt Kirchheim unter Teck verfolgt mit der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes folgende Ziele, um eine nachhaltige – also wirtschaftlich/ökonomische, ökologische und soziale – Stadtentwicklung zu ermöglichen:

- Kompakte Siedlungsstrukturen
- Verstärkte Entwicklung von gemischten Quartieren
- Flächensparend, aber behutsam nachverdichten unter Beachtung der Folgen und Veränderungen von Gebieten
- Unterschiedliche Wohnraumbedürfnisse in der Stadt abbilden
- Erweiterungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe bieten und Gewerbeansiedlungen von neuen Unternehmen ermöglichen
- Vernetzung und Qualifizierung von Freiräumen und öffentlichen Räumen

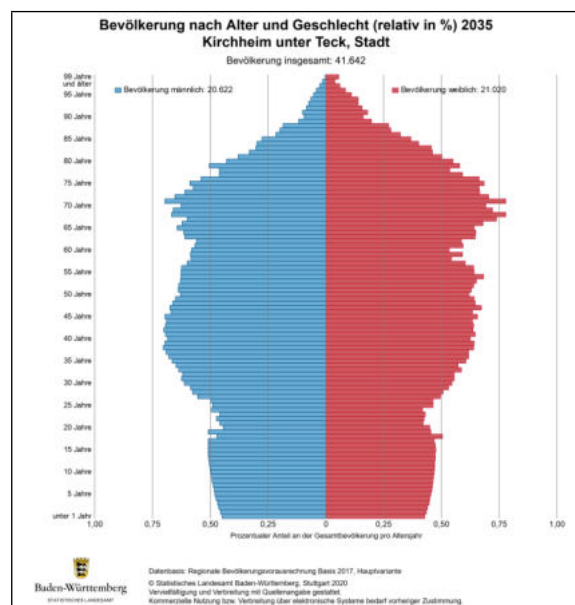
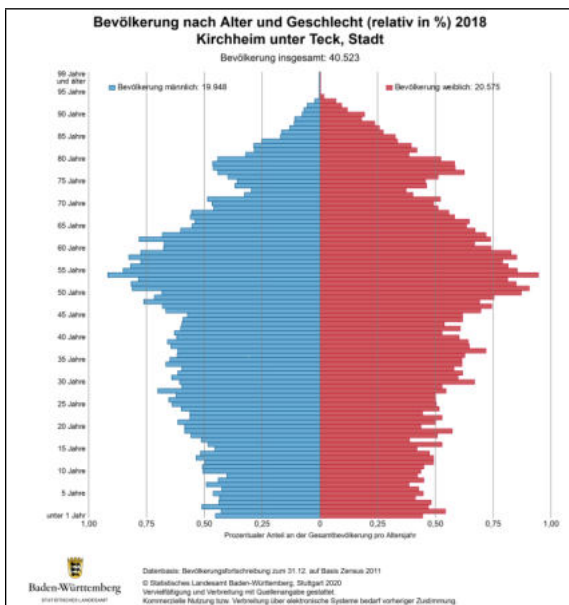
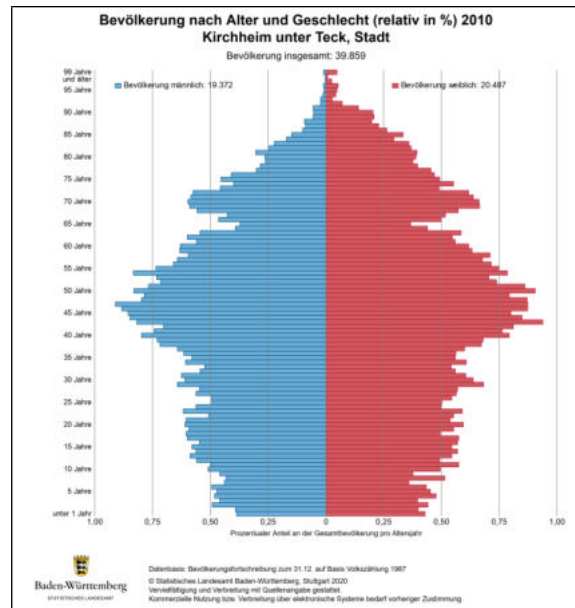
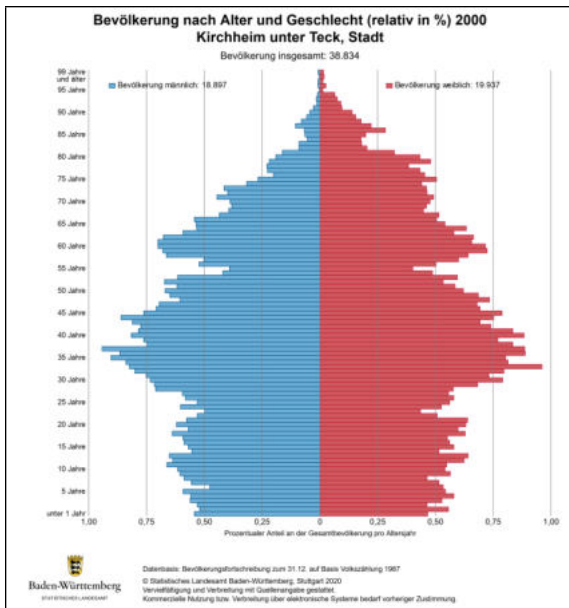
## **4.3 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur**

Wie in den meisten Städten in den Ballungszentren und dem „Speckgürtel“ der Metropolregion Stuttgart hat auch Kirchheim unter Teck eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen.

Lag die Einwohnerzahl im Jahr 2000 noch bei 38.834 ist sie in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends um knapp 1.000 Einwohner auf 39.859 und in den folgenden Jahren bis 2018 weiter auf über 40.000 Einwohner gestiegen.

Ebenfalls gut zu erkennen ist die Verschiebung der Altersstruktur. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre wandern stetig nach oben mit, wobei die Zahl der jüngeren Bevölkerungsgruppen konstant (gering) bleibt.

Die Bevölkerungsvorausrechnung des statistischen Landesamtes zeigt für das Zieljahr 2035 einen weiteren Anstieg der Zahl der Einwohner auf 41.642 Personen an. Aber auch hier ist zu erkennen, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen dahingehend verschiebt, dass es mehr ältere Menschen geben wird und der Demographische Wandel bereits Einzug erhalten hat (vgl. folgende Abbildungen des statistischen Landesamtes – abgerufen am 23.05.2020).



#### 4.4 Gewerbeentwicklung

In der Stadt Kirchheim unter Teck ist eine anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen zu erkennen. Die Stadt befindet sich im wirtschaftsstarken Verdichtungsraum der Region Stuttgart und ist durch die Bundesautobahn A8 und die einfallenden Bundesstraßen von Göppingen, Nürtingen und dem Lenninger Tal, sowie der S-Bahn mit direkter Verbindung nach Stuttgart und die Nähe zum Flughafen Stuttgart verkehrlich sehr gut angebunden.

Unter anderem aufgrund der verkehrlich guten Anbindung ist die Anzahl von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten von 14.130 (Jahr 2008) auf 19.137 (Jahr 2019) gestiegen.

Im Bereich des produzierenden Gewerbes (von 35,3 % auf 32,5 %) und im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (von 26,3 % auf 22,3 %) wurde eine leichte Abnahme der

Beschäftigtenzahl verzeichnet. Die Arbeiterzahl im Dienstleistungssektor (von 38,3 % auf 45,2 %) ist dagegen gestiegen.

Die Werte liegen heute somit im landestypischen Durchschnitt (Sektor I 35,8 % / Sektor II 20,0 % / Sektor III 43,7 %) (Quelle: statistisches Landesamt – abgerufen am 13.05.2020).

Das Berufspendlersaldo für Kirchheim unter Teck ist positiv (Stand 2018: Berufseinpender 13.273 / Berufsauspendler 11.275). Das bedeutet, dass täglich mehr Arbeitskräfte nach Kirchheim unter Teck kommen, als über die Gemeindegrenze pendeln – mehr Arbeitnehmer kommen nach Kirchheim, als Kirchheimer über Gemeindegrenze pendeln.

Eine örtliche Besonderheit Kirchheim unter Tecks besteht darin, dass es verhältnismäßig viele Binnenumzüge gibt, was ein Zeichen für die Attraktivität des Standortes ist (vgl. Analyse der Verlagerung von Unternehmenssitzen – Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart 2017).

Aktuell stehen fast keine verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale für die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe und für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe mehr zur Verfügung. Die Flächen aus den in den letzten Jahren erschlossenen Gewerbegebieten sind fast vollständig veräußert worden. In den Bestandsgebieten gibt es zwar noch Flächenreserven, die jedoch nicht im städtischen Eigentum sind und von den Eigentümern für mögliche Betriebserweiterungen vorgehalten werden.

#### 4.4.1 Einzelhandel

Die Einzelhandelsnutzung wird u.a. über den Regionalplan (2.4.3.2.1 (G)) in die zentralen Lagen der Kernstadt, den Ergänzungsbereichen und die Mitten der Ortsteile gesteuert. Ergänzend hierzu gibt es für Kirchheim unter Teck bereits ein Einzelhandelskonzept (2011/2012), welche Vorschläge zur feingliedrigen Steuerung über die Bebauungspläne vorsieht.

Aktuell wird das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben und wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.06.2023 beschlossen.

Es liegt ein ausdifferenziertes Einzelhandelsangebot mit attraktiven wie unterschiedlichen Lagen vor. Die Innenstadt weist mit der Fußgängerzone (Altstadt, Max-Eyth-Straße und Dettinger Straße) die besten Lagen aus, die quartiersbezogen mit verschiedenen Standorten für die Grundversorgung ergänzt werden. Die dezentralen Standorte sind ergänzen das gesamtstädtische Angebot mit den Fachmarktbereichen in periphereren Lagen sowie den großflächigen Einzelhandelsansiedlungen.

In Kirchheim unter Teck gibt es einen vielfältigen Branchenmix, der von Hausrat/Einrichtung, Lebensmittel und Bekleidung/Sport angeführt wird.

Die Zentralitätskennziffer liegt bei 113, was einen Kaufkraftzufluss andeutet. Beachtenswert ist, dass dieser in vielen der Sortimentsbereiche vorherrscht und sich nicht auf eine Branche stützt.

#### **4.5 Flächenbedarfe Kirchheim**

Die Ermittlung plausibler Flächenbedarfsnachweise für Wohnen und Gewerbe ist notwendig, um den Eingriff zu begründen.

Die Ermittlung der Wohnbauflächen erfolgt analog einem Hinweispapier des Regierungspräsidiums Stuttgart. Dieses Hinweispapier dient der Plausibilitätsprüfung, soll jedoch nicht als starres Dokument verstanden werden. Bei verständlicher Erläuterung kann im Prozess mit den entsprechenden Behörden die Sachlage im Dialog erörtert werden.

Die Ermittlung der Gewerbeflächen soll anhand der Nachfragebedarfe und der Gewerbeflächenstrategie erfolgen.

Der Vollständigkeit liegen dem Erläuterungsbericht alle Steckbriefe aus der Alternativenprüfung bei.



#### 4.5.1 Wohnbauflächen

Aus der Berechnung zum Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau geht hervor, dass in der Neuausweisung in Kirchheim unter Teck eine Fläche von 25,61 ha umverteilt werden können (siehe Berechnung).

Hinweispapier Ministerium	Hauptvariante (Geburtenrate 1,55)
Einwohner aktuell (Stand 31.12.2019)	40.811
Einwohnerzuwachs pro Jahr	0,30%
Jahre	16
<b>fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1</b>	<b>1.959</b>
prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2035	41.642
Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	40.811
<b>Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2</b>	<b>831</b>
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2	2.790
Bruttomindestwohndichtewert in EW/ha	80
<b>relativer Flächenbedarf in ha</b>	<b>34,87</b>
<b>nicht aktivierte FNP-Wohnbauflächen ohne Galgenberg in ha</b>	<b>30,50</b>
Berg-Ost	7,00
Schafhof IV	9,00
Ötlinger Halde	4,90
Haarlet	1,10
Hungerberg	5,60
Kreuzmorgen	2,40
Östlich der Braike	0,50
<b>nicht aktivierte Innenentwicklungspotenzialflächen</b>	<b>2,18 1,64</b>
Güterbahnhof Kirchheim (50 %, da MI-Fläche)	0,95
<del>Zementstraße (50 % da MU-Fläche) – Projektentwicklung gestartet als § 13 a Verfahren, jedoch noch nicht abgeschlossen (Bebauungsplan abgeschlossen, daher keine Potenzialfläche mehr, Aktivierung wird nun umgesetzt wird)</del>	<del>0,54</del>
Müschelborn-Gelände (50 % da MI-Fläche)	0,69
<b>Baulücken 50 % (tatsächliche Aktivierungsrate)</b>	<b>7,08</b>
209 Baulücken in ha	14,16
<b>absoluter Flächenbedarf in ha</b>	<b>-4,89 -4,35</b>
<b>Verteilbare Fläche in ha in der Neuaufstellung</b>	<b>25,61 26,15</b>
Datengrundlage Statistisches Landesamt	

Zur Information: Übersicht der Baulücken Stand 2019 mit 14,16 ha Flächenpotenzial



Auf Grund des langfristigen Verfahrens wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde angeregt die Bevölkerungszahlen zu aktualisieren und die neuere regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 des Statistischen Landesamts zu verwenden.

Mit diesen Berechnungsdaten ergibt sich ein absoluter Flächenbedarf von 24,93 ha und unterscheidet sich um lediglich 0,68 ha zur bereits angewandten Methode.

Folgende Flächen werden ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für Wohnen berücksichtigt werden:

Die ausgewählten Flächen sind im Wesentlichen Flächen, die aus der Alternativenprüfung der Kategorien I und II entsprechen und somit gut entwickelbar sind. Es konnten alle Flächen aus der Kategorie I in die Neuaufstellung mit aufgenommen werden, was als positives Signal im Sinne einer umsichtigen Auswahl schließen lässt.

#### Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Kirchheim:

Die Fläche K-01 „Ötlinger Halde“ ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan enthalten und soll weiterhin die Möglichkeit einer wohnbaulichen Entwicklung bieten.

Die Fläche K-04a „Schafhof IV“ stellt mit 0,9 ha die nördliche Arrondierung der Aufstiegstraße „Zu den Schafhofäckern“ dar. Wohnbauliche Projekte sind schon seit geraumer Zeit in Entwicklung, jedoch noch nicht umgesetzt worden.

Die Fläche K-04b „Schafhof IV“ soll wie im bestehenden Flächennutzungsplan enthalten bleiben. Die *randliche* Lage im Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege als Grundsatz des Regionalplans *wird besonders in die Abwägung eingestellt wird aus dem Plan entnommen (Flst.2300, 2310/1 und 2308).*

Vor allem die Nähe zu den bereits vorhandenen sozialen Infrastrukturen stehen *diesen* den *naturschutzlichen Belangen* entgegen.

Die Flächen K-08 + K-24 „Galgenberg Nord + Süd“ befinden sich südlich der Straße „Lange Morgen“. Die Flächen sind Bestandteil des regionalen Wohnungsbauschwerpunktes. Diese Darstellung wird übernommen. Da es sich um regionale Bedarfe handelt werden diese nicht in der Bedarfsermittlung eingerechnet.

Die Fläche K-12 „Kröning Ohr“ stellt ein innerörtliches Nachverdichtungspotenzial dar, welches unter Verbesserung der Verkehrsführung am Knotenpunkt Lenninger Straße / B297 im Gebiet Dettinger Weg gehoben werden kann.

J-01a und J-01b sind die Flächen „Leiblabsbett“ und „Roggenäcker“. Sie arrondieren den Ortsrand und ermöglichen im Fall „Roggenäcker“ eine beidseitige Bebauung der Straße zur wirtschaftlicheren Ausnutzung der Infrastruktur. Die Fläche „Leiblabsbett“ wurde auf ca. die Hälfte begrenzt, um den Eingriff in den Außenbereich zu minimieren.

Die Fläche J-07 „Nördlich der Kornbergstraße“ stellt ebenfalls eine Arrondierung des Ortsteil Jesingen dar. Hier wurden bereits erste Eigentümergespräche mit positiver Tendenz geführt.

Die bisherige Fläche L-01 „Kreuzmorgen“ wird reduziert. Es soll nur noch eine Wohnbaufläche entlang des Eschenweges vorgesehen sein, um die freiräumliche Situation im Innenbereich bestehen zu lassen. *Die freigewordene Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.*

Die Fläche Na-02a „Hinter der Wette“, sowie die Fläche Na-03a „Braike Ost“ bilden für den Ortsteil Nabern die zukünftigen Erweiterungsflächen und arrondieren den Ortsrand im Süden und Osten (derzeit einseitige Bebauung). *Ackerbauliche Flächen werden hier teilweise angeschnitten, um eine sinnvolle Gebietsgröße für eine wirtschaftliche und durchführbare Erschließung zu gewährleisten. Eine Darstellung, welche Flächen konkret benötigt werden, bedarf einem städtebaulichen Entwurf auf Bebauungsplanebene.*

Die Fläche Ö-4 „Berg Ost“ ist schon längere Zeit im Flächennutzungsplan enthalten. Ein Vorentwurf wurde bereits erarbeitet, der sich mit dem Thema Lärmschutzbebauung und einer entsprechenden Struktur und Dichte auseinandersetzt. Die Lage im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft als Grundsatz des Regionalplans wird besonders in die Abwägung eingestellt. Vor allem die Nähe zu den bereits vorhandenen sozialen Infrastrukturen steht diesen entgegen.

Die Fläche K-49 „Trösterbrünnele“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung genannt und als sinnvolle Arrondierung erachtet.

Die Fläche J-11 „Nördlich des Amselweges“ wird als Arrondierung um eine Bautiefe in den Flächennutzungsplan mitaufgenommen. Der Bereich wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt und bereits eine Einzelhausbebauung zugelassen. *Aufgrund der tatsächlichen Situation und der Beurteilung nach § 34 BauGB wird hier von einer Aufführung im Umweltbericht abgesehen. Die Darstellung der kleinen Fläche gilt als Richtigstellung.*

## Übersicht Wohnbauflächen Kirchheim:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-01	Ötlinger Halde	6,6 ha	
K-04a	Schafhof IV	0,9 ha	
K-04b	Schafhof IV	<del>8,4 ha</del> 7,7 ha	Reduzierung um drei Flst.
K-08 + K-24	Galgenberg Nord + Süd	(4,6 ha + 15,0 ha)	Fläche bleibt als regionaler Wohnungsbauschwerpunkt im FNP enthalten und wird in der Bedarfsberechnung nicht berücksichtigt
K-12	Kröning Ohr	1,0 ha	
J-01a	Leibensbett	1,7 ha	Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief <i>aus dem vorgeschalteten Fachforum</i> reduziert
J-01b	Roggenäcker	1,7 ha	
J-07	Nördlich der Kornbergstraße	1,0 ha	
L-01	Kreuzmorgen	0,22 ha	Reduzierung durch GR-Beschluss
Na-02a	Hinter der Wette	1,9 ha	
Na-03a	Braike Ost	0,4 ha	
Ö-04	Berg Ost	8,9 ha	
K-49	Trösterbrünnele	0,08 ha	
J-11	Nördlich des Amselweges	0,07 ha	nur südlicher Teil am Amselweg
	Summe	<del>32,87 ha</del> 32,17 ha	
		3,41 ha	Wohnanteil aus gemischten Bauflächen
		<del>36,28 ha</del> 35,58 ha	

Im Vergleich zu der planerischen Überlegung (vgl. Neuausweisungen Flächen für Wohnen) ergibt sich eine Differenz von ~~+10,67 ha~~ + 9,43 ha zum rechnerischen Orientierungswert bzw. + 11,35 ha im Vergleich zur Basis des Regierungspräsidiums.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

Als zusätzliche Bedarf zur Überschreitung der Orientierungswerte werden folgende spezifischen örtlichen Situationen angeführt:

- Aus dem Flächennutzungsplan bestehende Gebiete K-01, K-04b und Ö-04 sind nur in ihrer Gesamtheit wirtschaftlich zu erschließen um entsprechend auch für die günstige Wohnraumvorsorge herangezogen werden zu können.
- Pendlerüberschuss von ca. 2.000 Berufseinpendlern am Tag. Die größten Einpendlergruppen kommen aus dem Umfeld Weilheim/Teck, Nürtingen und Lenningen. Durch das Schaffen arbeitsnahe Wohnraum kann der belastende Pendlerverkehr reduziert werden.
- Besonders günstige verkehrliche Anbindung an Autobahn, Bundesstraße und Schiene (Lage an der Entwicklungsachse). Die besondere Lagegunst Kirchheim unter Tecks an übergeordneten Verbindungen des motorisierten Verkehrs (Autobahn



Stuttgart – München, Bundesstraßen und Landstraßen in Richtung Göppingen, Weilheim/Teck, Lenningen, Nürtingen, Wendlingen und Wernau), sowie ein direkter S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart und eine Regionalbahn ins Lenninger Tal sind als besondere örtliche Situation zu bewerten.

- Eine gute und robuste wirtschaftliche Situation ist in Kirchheim unter Teck vorhanden. Wie im Kapitel 5.4 beschrieben ist ein ausgewogener Branchenmix vorhanden, was eine solide Basis für weitere städtebauliche Entwicklungen bildet.

- Aktuelle Innenentwicklungsprojekte wurden und werden derzeit durchgeführt und steigern so die Standortgunst auch über die örtlichen Grenzen hinaus (bspw. IBA-Netzvorhaben Steingauquartier).

Es zeigt sich, dass die Prognosewerte der Einwohnerzahl für 2020 aus dem Jahr 2011 (40.115 Einwohner) bereits ohne flächenhafte Neubaugebiete im Außenbereich übertroffen wurden (Einwohnerzahl 2020: 40.774) (Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg):

## Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 19 Altersgruppen Kirchheim unter Teck, Stadt

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2030 nach 19 Altersgruppen<sup>1)</sup>

Altersgruppen	2012 <sup>1)</sup>	2013	2015	2020	2025	2030
unter 5	1661	1653	1742	1747	1688	1620
5 bis unter 10	1821	1846	1729	1817	1807	1754
10 bis unter 15	1988	1920	1876	1787	1854	1845
15 bis unter 20	2250	2236	2226	1944	1840	1900
20 bis unter 25	2091	2120	2187	2159	1916	1812
25 bis unter 30	2269	2204	2273	2277	2166	1989
30 bis unter 35	2405	2524	2442	2399	2338	2248
35 bis unter 40	2245	2259	2400	2534	2457	2396
40 bis unter 45	2840	2754	2530	2505	2597	2522
45 bis unter 50	3456	3413	3202	2644	2593	2675
50 bis unter 55	3244	3409	3469	3223	2677	2626
55 bis unter 60	2829	2936	3119	3383	3145	2637
60 bis unter 65	2347	2417	2592	2969	3212	3001
65 bis unter 70	1788	1815	2021	2419	2764	2997
70 bis unter 75	2326	2191	1859	1877	2241	2564
75 bis unter 80	1659	1782	1955	1659	1687	2018
80 bis unter 85	1137	1119	1220	1576	1336	1386
85 bis unter 90	643	666	725	814	1068	906
90 und mehr	265	265	293	382	461	630
<b>Insgesamt</b>	<b>39264</b>	<b>39529</b>	<b>39860</b>	<b>40115</b>	<b>39847</b>	<b>39526</b>

1) Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung Basis Zensus 9. 5. 2011.

Dies liegt vor allem in der konsequenten Umsetzung an Innenentwicklungsprojekten der letzten Jahre. Der Flächeneinsatz wurde im Zeitraum von 2010 bis 2020 gesenkt, die Dichte erhöht und die Entwicklung maßgeblich auf Wohnnutzung gesteuert (vgl. nachfolgende Statistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg):

**Indikatoren zur Siedlungsentwicklung für Gemeinden**  
**Kirchheim unter Teck, Große Kreisstadt**  
 Gemeindeauswahl – Namen eingeben –

Indikatoren zur Siedlungsentwicklung  
 Kirchheim unter Teck, Große Kreisstadt; Einwohner: 40.774 (Stand: 31.12.2020)

Merkmal	Zeitraum	Einheit	Kirchheim unter Teck	Verdichtungsraum 20.000 bis 50.000
<b>Flächeneinsatz</b>				
Siedlungsfläche je Einwohner	2020	m <sup>2</sup>	218	219
Veränderung der Siedlungsfläche je Einwohner	2020/2010	m <sup>2</sup>	-0,5	+0,3
<b>Effizienz der Flächennutzung</b>				
Wohnflächendichte	2020	m <sup>2</sup> /ha	3.707	4.103
Veränderung der Wohnflächendichte	2020	Index (2010=100)	102	100
<b>Qualität der Flächennutzung</b>				
Anteil Erholungsflächen an der Siedlungsfläche	2020	%	11,2	13,5
Veränderung des Anteils der Erholungsflächen	2020	Index (2010=100)	96	103
<b>Flächenmanagement</b>				
Wohn- und Nutzfläche in Neubauten im Vergleich zu Veränderung der baulich geprägten Flächen	2020/2010	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	+1,77	+1,45
Wohnfläche in Neubauten im Vergleich zu Veränderung Wohnbaufläche	2020/2010	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	+0,85	+0,51

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2021

- Ohne größere Flächenausweisung im Außenbereich wurden die innerörtlichen Flächenpotenziale aktiviert (siehe Karte – eigene Darstellung Stadt Kirchheim unter Teck) und die Strategie verfolgt, dass ältere Bewohner\*innen aus den zu groß gewordenen Häusern in altersgerechte Wohnungen in die Innenstadtlagen ziehen und so den Wohnraum für junge – meist auch sanierungswillige – Familien frei machen. Dennoch bedarf es Flächen um auf mittel- bis langfristige Sicht als Mittelzentrum handlungsfähig zu bleiben.



Eine detaillierte Bewertung der jeweiligen Flächen ist den Steckbriefen zu entnehmen.

#### 4.5.2 Gewerbliche Baufläche

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Stadt Kirchheim unter Teck aus dem Jahr 2017 betrachtet des Wirtschaftsstandort und seine Merkmale, entwickelt ausgehend von Betriebsstättenbefragungen und Workshops die quantitativen und qualitativen Bedafe und gibt Empfehlungen zur Gewebeflächenentwicklung.

Der Gewerbestandort Kirchheim unter Teck besitzt ein großes Entwicklungspotenzial. Die Lage im wirtschaftsstarken Verdichtungsraum Stuttgart der Autobahn A8, die S-Bahn und die Nähe zum Landesflughafen Stuttgart eröffnen Entwicklungsoptionen.

Aktuell stehen jedoch fast keine verfügbaren Gewerbeflächenpotenziale für die Weiterentwicklung ansässiger Betriebe und für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe mehr zur Verfügung. Vorhandene untergenutzte Flächen befinden sich nicht im kommunalen (verfügbaren) Eigentum und es bedarf eine umfangreiche Ansprache bzw. ein Aufbaue eines Flächenmanagement um mittel- bis langfristig die einzelnen Gewerbegebiete zu strukturieren.

Die ansässigen Betriebe beurteilen den Standort positiv und möchten ihre Erweiterungsbedarfe möglichst vor Ort realisieren.

Vorhandene Gewerbegebiete weisen optische Defizite auf, die über gestalterische Aufwertungsmöglichkeiten behoben werden können und die zur Bindung und Weiterentwicklung und z.T. zur Neuansiedlung von Betriebsstätten genutzt werden können.

Aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 (Zieljahr 2030) wird folgender – eher konservativer - Bedarf abgeleitet:

	kurzfristig (0-2 Jahre)	mittelfristig (3-6 Jahre)	langfristig (7-15 Jahre)	gesamter Betrachtungszeit- raum (0 - 15 Jahre)	nicht verfügbar	gesamt (in qm)	gesamt (in ha)
1. Flächenpotenzial zum Ausgangszeitpunkt	4.090	48.376	58.544		127.756	238.766	23,9
2. Darunter aktivierbares Flächenpotenzial	4.090	48.376	58.544			111.010	11,1
- 3. Zugänge an Flächenpotenzial im Betrachtungszeitraum	7.792	15.585	35.065			58.442	5,8
4. Flächenersatzbedarf				43.536		43.536	4,4
+ 5. Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf	124.689	38.468				163.156	16,3
5a. Endogener, empirisch ermittelter Flächenbedarf (Extrapolation für die Jahre 7-15)			212.813			212.813	21,3
+ 6. Lokale Flächenreaktionsreserve für ungeplante endogene Bedarfe	7.792	15.585	35.065			58.442	5,8
+ 7. Lokale Reaktionsreserven für externe Bedarfe				100.000		100.000	10,0
+ 8. Lokale Impulsreserven für kommunale Gestaltungsspielräume						0	0,0
- 9. Überlokal abgedeckter Flächenbedarf						0	0,0
+ 10. Überlokaler Flächenbedarf, lokal abzudecken						0	0,0
<b>= Gesamter Zusatzbedarf an gewerblichen Bauflächen</b>						<b>408.494</b>	<b>40,8</b>

*sofern nicht anders angegeben, alle Angaben in qm*

Folgende Flächen werden ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für Wohnen berücksichtigt werden:

Im gewerblichen Bereich ist lediglich nur eine der Flächen der Kategorie III zugeordnet, die aber aufgrund der Nähe zum Hauptbetrieb zu entwickeln ist. Alle weiteren stammen aus der Kategorie II. Gewerbliche Flächen aus der Kategorie I sind nicht vorhanden, da aufgrund der Größe grundsätzlich mit höheren Eingriffen zu rechnen ist, die dann ausgeglichen werden müssen.

#### Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Kirchheim:

Die Fläche K-02 „In der Au“ lässt sich aktuell im Gesamtkontext nicht als gemischte Baufläche entwickeln. Daher bleibt die gewerbliche Darstellung bestehen.

Die Flächen K-22a und K-22b „Bohnau Süd östlicher und westlicher Teil“ sind bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan enthalten. Die Fläche K-22a wird derzeit als Wohnbaufläche dargestellt – eine gewisse Versiegelung ist somit schon anzunehmen – kann jedoch aufgrund der aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen (Abstände zu Gewerbe und Autobahn) wohnbaulich nicht entwickelt werden. Daher soll der ganze Bereich südwestlich der Tannenbergsstraße als Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet entwickelt werden.



Die Fläche K-29b „Erweiterung Bohnau“ komplettiert die Konzentration der Gewerbeflächen im Bereich der Bohnau. Die besondere Lage an einem regionalen Grünzug und an einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege des Regionalplans wird in die Abwägung eingestellt. Die strategisch wichtige Lage zur gewerblichen Arrondierung steht dem entgegen (*vorhandene Erschließung, Nähe zur Autobahn für viele andere Nutzungsarten hinderlich, Agglomeration von Gewerbebetrieben*).

*Eine Umsetzung dieser Fläche kann nur unter Mitwirkung des vorhandenen Aussiedlerhofs des Nebenerwerbslandwirts erfolgen, der zunehmend von gewerblicher Nutzung umringt wurde und momentan keine Nachfolgeregelung getroffen hat.*

Die Fläche J-02 „Untere Auäcker“ in Jesingen stellt den naheliegenden Lückenschluss zwischen den beiden Gewerbegebieten Bohnau und Brunnenstraße dar. Auf die Fläche J-10 wird wie im Vorentwurf bereits angefügt verzichtet.

Übersicht gewerbliche Bauflächen Kirchheim:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-02	In der Au	3,4 ha	
K-22a	Bohnau Süd (westlicher Teil)	13,1 ha	
K-22b	Bohnau Süd (östlicher Teil)	6,4 ha	
K-29b	Erweiterung Bohnau	7,5 ha	
J-02	Untere Auäcker	4,4 ha	
	Summe	34,8 ha	
		<del>3,42 ha</del> 3,91 ha	Gewerbeanteil aus gemischten Bauflächen
		<del>38,22 ha</del> 38,71 ha	

Im Vergleich der planerischen Überlegung des Gemeinderats (vgl. Neuausweisungen Flächen für Gewerbe) ergibt sich eine Differenz von ~~-2,58 ha~~ -2,09 ha zum rechnerischen Wert des Gewerbeentwicklungskonzepts.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind. Hinzu kommt, dass das Gewerbeflächenentwicklungskonzept mit dem Zieljahr 2030 rechnet und die Mehrausweisung auch aus dem gewerblichen Anteil der Mischgebietsflächen resultiert.

Eine detaillierte Bewertung der jeweiligen Flächen ist den Steckbriefen zu entnehmen.

### 4.5.3 Gemischte Bauflächen

In der Kernstadt, sowie in den Ortszentren werden verstärkt gemischte Bauflächen ausgewiesen, um dort eine entsprechende Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und sonstigen zulässigen Nutzungen (bspw. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zu erzielen.

#### Begründung der Auswahl an gemischten Bauflächen Kirchheim:

Die Fläche K-10 „Schlierbacher Dreieck“ wurde auf Grundlage des Gemeinderats-Workshops geringfügig nach Westen erweitert und stellt so im Raumzusammenhang eine gemischte Baufläche dar, welche unter Veränderung der Verkehrsführung erschlossen werden kann.

*Die Fläche K-14 „Ziegelwasen“ wird zwar in der Alternativenprüfung als geeignete Fläche angesehen. Jedoch soll der Ziegelwasen nicht bebaut werden, da der historische Bezug als schon jeher gegebene Allmendfläche (früher als Weide / Wasen, seit ca. 450 Jahren mitunter als Festplatz) überwiegen.*

Die Fläche K-23 „Nördlich der Stuttgarter Straße“ wird als gemischte Baufläche dargestellt und bezieht die durch wohnbaulich geprägte Gebietskulisse mit ein.

Die Fläche K-32 „Parkplätze Schafhofäcker“ ist derzeit durch die vorhandene Nutzung als Parkierungsfläche untergenutzt. Der nördliche Teil der Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und der südliche als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Fläche K-35 „GE-Fläche westlich Rewe“ wird als gemischte Baufläche dargestellt um der Schöllkopfstraße entsprechendes bauliches Gewicht zu verleihen und so den Bereich zwischen Gaiserplatz und Ecke Ziegelstraße/Schöllkopfstraße städtebaulich aufzuwerten und den Verlauf in Richtung Bahnhof anzupassen.

*Die Fläche K-45 „Ärztzentrum“ wurde über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als gewerbliche Nutzung rechtmäßig aus einer gewerblichen Baufläche entwickelt. Die Umgebung hat sich in den letzten Jahren jedoch in Formen der Mischnutzung entwickelt, weshalb der Teil nun auch als gemischte Baufläche dargestellt wird. Die gewerbliche Nutzung gilt weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*

Die Fläche J-05 „Jesingen Ost“ wird auf den bereits versiegelten Bereich begrenzt. Die dortige Darstellung als gewerbliche Baufläche wird als untergenutzt angesehen und soll durch eine gemischte Baufläche aufgewertet werden.

Die Fläche Ö-02 „Güterbahnhof Ötlingen“ wird gemäß des Wettbewerbsergebnisses als gemischt genutztes Quartier umgesetzt und bedarf daher der Darstellung als gemischte Baufläche.

Übersicht gemischte Bauflächen Kirchheim:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-10	Schlierbacher Dreieck	1,3 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief geringfügig nach Westen erweitert
K-14	Ziegelwasen	0,0 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe Fläche wurde im Vergleich zum Steckbrief nach Osten erweitert
K-23	Nördliche Stuttgarter Straße	2,2 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
K-32	Parkplätze Schafhofäcker	0,9 ha	0,9 ha gehen je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe 0,8 ha werden als Gemeinbedarf ausgewiesen
K-35	GE-Fläche westlich Rewe	0,3 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
K-45	Ärztezentrum	0,5 ha	Fläche wird vollständig der gewerblichen Nutzung zugeführt
J-05	Jesingen Ost	0,64 ha	Fläche wurde reduziert  Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
Ö-02	Güterbahnhof Ötlingen	1,5 ha	Je hälftig zum Bedarf Wohnen und Gewerbe
	Summe	6,82 ha 7,32 ha	

Die gemischten Bauflächen werden je hälftig zur Bedarfsberechnung Wohnen und Gewerbe hinzugezählt.

Auch hier zeigt sich, dass die Flächen sich in den Kategorien I und II wiederfinden und zusätzlich alle im innerstädtischen Bereich Nachverdichtungspotenzial bieten. Es könnten wie bei den Wohnbauflächen alle Flächen der Kategorie I mit aufgenommen werden.

Eine detaillierte Bewertung der jeweiligen Flächen ist den Steckbriefen zu entnehmen.

#### 4.5.4 Sonderbauflächen

Auf der Gemarkung Kirchheim werden die bestehenden Sondergebiete weitergeführt.

Diese sind:

- Sondergebiet Birkhau
- Sondergebiet Rabailen
- Sondergebiet Gemeinschaftsschuppen Lindorf
- Sondergebiet Fachmärkte Liebigstraße
- Sondergebiet Baumarkt Stuttgarter Straße
- Sondergebiet Teckcenter
- Sondergebiet Nanz-Center
- Sondergebiet Deula
- Sondergebiet Seniorenheim Notzinger Steige

Neue Sondergebietsflächen:

Der bestehende Verkehrsübungsplatz wird ebenfalls neu als Sondergebiet dargestellt, um der tatsächlichen Nutzung zu entsprechen. *Die bisherige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche mit Einschrieb „Verkehrsübungsplatz“ war nicht sinnvoll.*

#### 4.5.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen für den Gemeinbedarf bleiben überwiegend erhalten. Im Flächennutzungsplan sind nur größere und gesamtstädtisch bedeutsame Flächen ausgewiesen, wie bspw. Kirchen, Schulstandorte, Gemeindehallen oder Sporthallen.

Die Baugebietstypen der BauNVO erlauben auch eine Ausweisung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf und können so je nach städtebaulicher Situation spezifischer geplant werden.

Klarstellend ist zu erwähnen, dass beim Symbol Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in der Konkretisierung des Bebauungsplanes auch Einrichtungen wie bspw. Mehrzweckräume entstehen können, die die kirchliche Arbeit ermöglichen.

Folgende Gemeinbedarfsflächen werden dargestellt und mit entsprechendem Symbol zur Konkretisierung versehen:

- Matthäuskirche in Lindorf
- Campus Eduard-Mörike-Schule
- Neuapostolische Kirche in Ötlingen
- Johanneskirche in Ötlingen
- Kirche Peter+Paul in Ötlingen
- Kreiskrankenhaus / Mediuskliniken in Kirchheim
- Bereich Charlottenstraße
- Berufsschule Jakob-Friedrich-Schöllkopf
- Auferstehungskirche in Kirchheim
- Doschler
- DRK Hohes Reisach
- Alleenschule
- Sporthalle Stadtmitte
- Ludwig-Uhland-Gymnasium
- Martinskirche in Kirchheim
- Kornhaus

- Campus Freihof
- Kapelle am Alten Friedhof
- Kirche St. Ulrich in Kirchheim
- Konrad-Wiederholt-Schule
- Christuskirche Kirchheim
- Campus Rauner
- Griechisch-Orthodoxe Kirche in der Limburgstraße
- Kirche Maria Königin
- Campus Teck
- Thomaskirche
- Paulinenpflege / Tragwerk
- Gemeindehaus und Schule Schafhof
- Schlossgymnasium
- Petruskirche in Jesingen
- Grundschule Jesingen
- Gemeindehalle am alten Sportplatz in Jesingen
- Grundschule Nabern
- Evangelische Kirche in Nabern

Als wesentliche neue Gemeinbedarfsfläche:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
K-28 K-32	Parkplätze Schafhofäcker	0,8 ha	
K-51	Am Jauchernbach	0,65 ha	Berichtigung gemäß § 13 a BauGB
Ö-15	Alter Festplatz Uracher Straße	0,4 ha	Aufgrund aktueller Entwicklungen in der Kinderbildungslandschaft soll die Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

#### 4.5.6 Grünflächen

Eine kleinteilige Durchgrünung der einzelnen Baugebiete ist im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes individuell zu berücksichtigen, weshalb nur größere zusammenhängende Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hierzu zählen bspw. Sportplätze, Friedhöfe, Kleingartenanlagen oder Parkanlagen.

Auch für die kleingliedrige Steuerung von öffentlichen Spielflächen/Spielplätzen ist der Maßstab des Flächennutzungsplans zu groß, weshalb nur größere Spielplätze explizit ausgewiesen sind.

Das Symbol Sportplatz als rundes Stadion inkludiert verschiedene Sportarten, wie bspw. Tennis, Schießen oder Leichtathletik. Hier lässt der Flächennutzungsplan bewusst Spielraum für zukünftige Veränderungen der Sportlandschaft und erst auf der Ebene des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung stattfinden.

Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend aus dem Rechtsvorläufer übernommen:

- Friedhöfe in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen (Symbol Friedhof)

- Sport- und Bolzplätze in der Kernstadt sowie in den Ortsteilen (Symbol Sportplatz)
- Bestehende Kleingartenanlagen (Symbol Dauerkleingärten)
- Parkanlagen
- Zentrum Schafhof mit Spiel- und Bewegungsfläche
- Flächenmäßig bedeutsame Spielplätze (bspw. Mehrgenerationenplatz Nabern, Spielplatz Bulkesweg, Spielplatz Dornbrunnbach in Verbindung mit der Grünstruktur auf Gemarkung Wendlingen)
- Wegeverbindung Würstelesberg und Burgtobelweg
- Bereich Haarletweg / Dreikönigskeller
- Grünfläche Herdfeldstraße
- Grünfläche Schlossgraben
- Freibad Kirchheim
- Prägende Grünstrukturen entlang der Gewässer

Die Fläche der Herrschaftsgärten (vgl. K-40 und Kapitel 8 7) wird als öffentliche Grünfläche berichtet.

#### 4.5.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für die Landwirtschaft leisten einerseits einen Beitrag zur bäuerlichen Nahversorgung und sind andererseits in unserer Region oft auch durch landschaftsbildlich hochwertigen Streuobst- und Wiesenbeständen geprägt.

Bis auf wenige Neuausweisungen, die in den Außenbereich eingreifen bleiben die Flächen für die Landwirtschaft in ihrem Umfang bestehen (vgl. 64.5.1 bis 64.5.2).

*Nicht zu verkennen ist, dass im Rahmen des Planungsprozesses über längere Zeit nicht entwickelbare Wohnbauflächen wie die Fläche K-36 „Haarlet“ oder die Gewerbefläche J-10 „Südlich Keller“ in Jesingen wieder der Landwirtschaft zugeführt werden sollen.*

*Die Fläche K-36 „Haarlet“ wird als Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan genommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.*

Der Wald stellt einen wichtigen Erholungsraum dar.  
Es sind keine Neuausweisungen getroffen worden, die den Wald betreffen.

#### 4.5.8 Ver- und Entsorgungsflächen

Folgende flächenhaften Bereiche wurden aus dem Rechtsvorläufer übernommen:

- Betriebsgelände Netze BW Hahnweidstraße
- Zweckverband Landeswasserversorgung Hahnweidstraße
- Kläranlage Nabern
- Umspannstation Alte Schlierbacher Straße

Bedeutsame Leitungstrassen von Strom, Gas und Wasser, etc. nach Rücklauf der frühzeitigen Beteiligung im Flächennutzungsplan übernommen worden. Genauere Ausformulierungen und Abstimmungen (bspw. in Form von Leitungsrechten) sind auf Ebene der Bebauungsplanung vorzunehmen.

Ergänzend wurden schematisch die Regenüberlaufbecken für das Plangebiet Kirchheim unter Teck eingetragen.

#### 4.5.9 überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen

##### Verknüpfung zum Bundesverkehrswegeplan

Im Bereich Straße und Wasser sind keine Projekte aus dem Bundesverkehrswegeplan zu erwähnen.

Im Bereich Schiene ist die bereits im Bau befindliche Ausbaustrecke / Neubaustrecke Stuttgart – Ulm – Augsburg zu nennen, die die Gemeindefläche von Ost nach West im Bereich der Autobahn quert. Die Planungen werden berücksichtigt.

##### Schienenetz

Auf der Gemarkung Kirchheim verlaufen folgende Schienennetze, die im Flächennutzungsplan enthalten bleiben:

- S-Bahn-Strecke zwischen Kirchheim nach Stuttgart mit Haltestellen Ötlingen und Bahnhof Kirchheim
- Regionalbahnstrecke zwischen Kirchheim nach Oberlenningen
- Regionalbahnstrecke zwischen Kirchheim nach Weilheim (derzeit nicht in Betrieb)

Weitere Ergänzung findet die Ausbaustrecke / Neubaustrecke Stuttgart – Ulm – Augsburg.

##### Straßennetz

Der Flächennutzungsplan stellt nicht jede Straße auf der Gemarkung als Verkehrsfläche dar, sondern nur die Flächen für das überörtliche bedeutsame Hauptverkehrsnetz.

Dazu gehören im Wesentlichen

- die Bundesautobahn A8, die in Ost-West-Richtung durch die Gemarkung verläuft,
- die Bundesstraßen B297 (von und nach Nürtingen bzw. von und nach Göppingen), B465 (von und nach Dettingen)
- die Landesstraßen L1200 und L1200A (von und nach Wendlingen bzw. von und nach Holzmaden), L1201 (von und nach Notzingen), L1207 (von und nach Wernau)
- die Kreisstraßen K1204 (zwischen Lindorf und Ötlingen), K1205 (zwischen Ötlingen und Kreisverkehr nach Wernau), K1265 (zwischen Jesingen und Ohmden), K1201 (zwischen Kirchheim und Notzingen), K1250 (zwischen Nabern und Weilheim), K1250 (zwischen Nabern und Dettingen)
- sowie die zur Verteilung des Verkehrs relevanten Gemeindestraßen.

Im Regionalverkehrsplan sind für die Gemarkung drei Maßnahmen zur Trassenfreihaltung enthalten:

An der Verbindung des Gewerbegebietes Bohnau über die Autobahn zur B465 (Maßnahme 327) wird im aus verkehrlicher Sicht festgehalten. Die Trasse wird freigehalten und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Maßnahme 378 – Nordwesttangente, bleibt wie seither im Regionalverkehrsplan abgebildet Bestandteil des Flächennutzungsplans.

Die Maßnahme 360 als Südumfahrung von Ötlingen wird aus dem Regionalverkehrsplan abgeleitet und als Freihaltetrasse übernommen. Die genaue Lage und Trassenführung ist in weiteren Planungsschritten zu ermitteln.

## Luftverkehr

Die Flugplätze Hahnweide und Nabern werden aus dem Bestand übernommen. Die damit einhergehenden Bauschutzkorridore und Schutzzonen für das Funkfeld werden ebenfalls als nachrichtliche Übernahmen dargestellt.

In den Gebietssteckbriefen wird in den höhensensiblen Bereichen auf eine frühzeitige Abstimmung besonders hingewiesen.

## 4.5.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

### Stehende Gewässer

Die drei Seen der Bürgerseen und der Sonnensee werden als Wasserflächen aus dem Rechtsvorläufer übernommen.

### Fließgewässer

Auf der Gemeindefläche Kirchheim unter Teck befinden sich folgende Flüsse und Bäche, die von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind:

- Talbach (Gewässer II. Ordnung)
- Kegelesbach (Gewässer II. Ordnung)
- Lauter (Gewässer II. Ordnung ab Zusammenfluss mit Lindach Gewässer I. Ordnung)
- Jauchertbach (Gewässer II. Ordnung)
- Gießnau (Gewässer II. Ordnung)
- Mühlbach (Gewässer II. Ordnung)
- Lindach (Gewässer II. Ordnung)
- Trinkbach (Gewässer II. Ordnung)
- Westerbach (Gewässer II. Ordnung)
- Wangerhaldenbach (Gewässer II. Ordnung)
- Weppach (Gewässer II. Ordnung)
- Fabrikkanal (Gewässer II. Ordnung)
- Dornbrunnbach (Gewässer II. Ordnung)
- Duppiggraben (Gewässer II. Ordnung)

### Wasserschutz- und Quellschutzgebiete

Auf den Flächen im Gemeindegebiet sind keine Wasserschutz- und Quellschutzgebiet vorhanden.

### Überschwemmungsgebiete und HQ100

Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ<sub>100</sub>), gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Für diese Gebiete sind in § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes besondere Schutzvorschriften bspw. Bauverbote festgelegt, die nur in Form von Ausnahmegenehmigungen unter Auflagen im Einzelfall ermöglicht werden können.

Die Bereiche mit HQ100 werden im Flächennutzungsplan jedoch nicht dargestellt. Die Flächen haben eine kleinteilige Ausformulierung und können sich dynamisch durch Maßnahmen ändern. Eine Festsetzung findet im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes statt.



#### 4.5.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

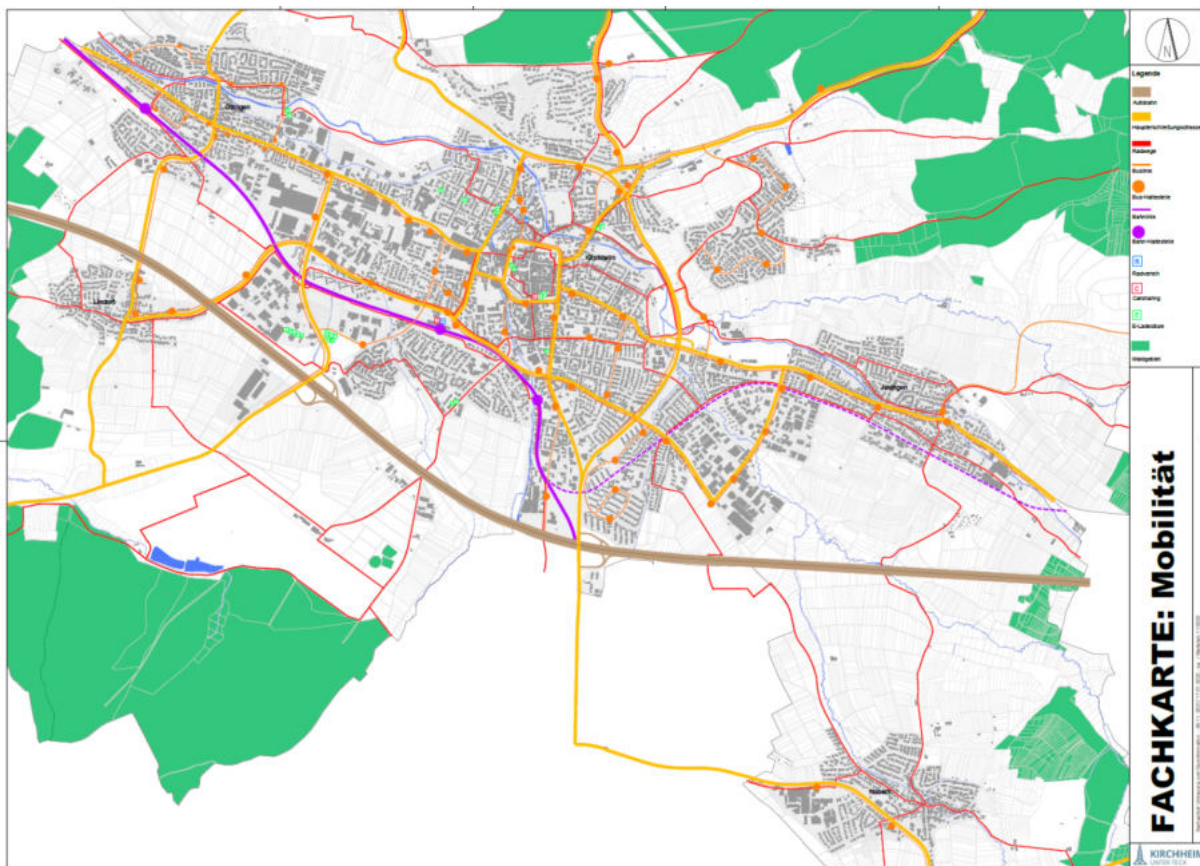
Auf die Anlage Landschaftsplan wird verwiesen.

### 4.6 Mobilität Kirchheim

Verkehre sind notwendig um bspw. Waren und Güter zu transportieren oder zu den verschiedenen Einrichtungen und Nutzungen (bspw. Arbeitsplatz, Schule, Läden, etc.) zu gelangen. Verkehr hat daher eine dienende Funktion, um die entsprechenden Bedürfnisse zu befriedigen.

Eine gute Radverkehrsinfrastruktur, ein feinmaschiges Fußwegenetz, aber auch die planerische und bauliche Grundstruktur der Stadt ist zu betrachten, wenn es gilt die notwendigen Verkehre zügig abzuwickeln und den MIV auf die überörtlichen Verkehrssysteme zu bringen, um nicht zuletzt einen ökologisch vertretbaren Aufwand zu betreiben.

Mobilität drückt sich somit in mehr als den im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsfläche aus. Der Flächennutzungsplan ist daher vom Maßstab zur weiteren Diskussion der Mobilitätswende nur bedingt geeignet. Er kann jedoch zur kompakten Siedlungsentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege beitragen, in dem behutsam und an den strategisch richtigen Stellen Flächen für die jeweiligen Nutzungen dargestellt werden. Mit Verweis auf die Steckbriefe wurde die Mobilität mit seinen Unterkriterien geprüft und spielt in die Gesamteignung der Flächen mit ein.



Fachkarte Mobilität mit wichtigen Routen (eigene Darstellung)

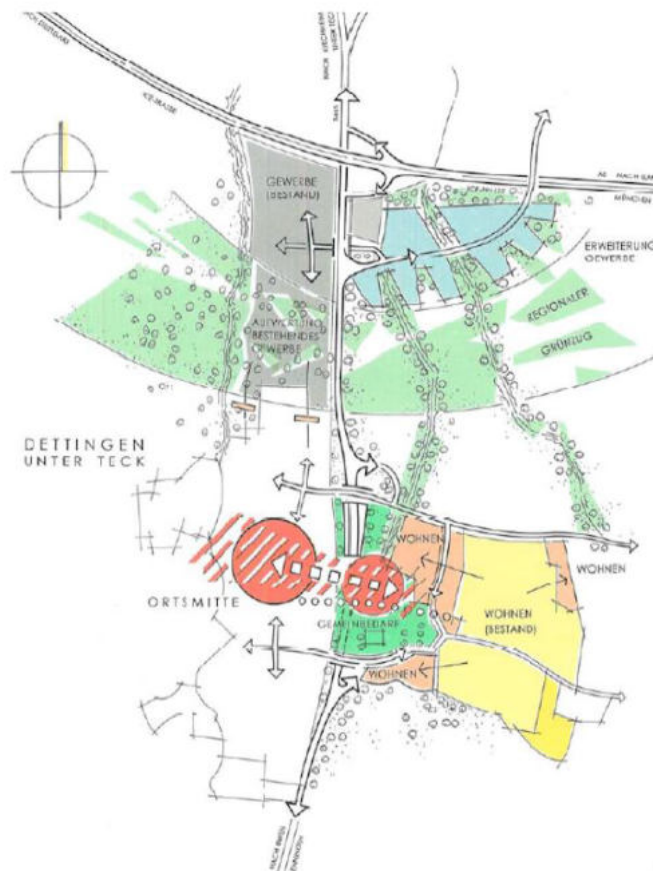
## 5. Dettingen unter Teck

Im Kapitel 5 werden die für den Raum Dettingen unter Teck spezifischen Gegebenheiten beschrieben.

### 5.1 Beteiligungsprozess und Ziele Dettingen

Für die Flächenanmeldung sind die Dettinger Bedarfe bereits seit 1998 ermittelt und stetig den aktuellen Entwicklungen angepasst worden. Die Grundlage für die bis heute konsequent durchgeführte Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung geht zurück auf das Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 1998, das aus einer repräsentativen Bürgerbefragung, dem städtebaulichen Entwicklungskonzept vom Büro Zoll sowie den Ergebnissen der Klausurtagung des Gemeinderates 1998 entwickelt wurde und Maßnahmen bis ins Jahr 2010 festlegte.

Dieses und der Rahmenplan sind die Basis eines konsequenten Flächengewinns durch Innenentwicklung, was durch Fördermittel des Landes bezuschusst wurde. Weiterhin wird durch die angemeldeten Bedarfe im FNP-Verfahren das Ziel verfolgt, die beiden getrennten Ortsteile zu verbinden und die Entwicklung in den Außenbereich zu reduzieren. Bereits im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans 2007 gewannen die Flächen „Guckenrain Ost“ und „Untere Wiesen“ sowie die Gewerbe-/Dienstleistungsflächen entlang der B 465 in Richtung Süden an Bedeutung. Den Auftakt hierzu macht das kürzlich genehmigte Hotel mit Bankzentrale auf dem ehemaligen Areal der Gärtnerei Diez.



Gemeindeentwicklungskonzept, Büro Zoll, 1998



Obere Wiesen Entwicklungsstudie, Büro Zoll, 2014  
Lückenschluss zwischen den Ortsteilen

Die Nachfrage nach Wohnraum in Dettingen übersteigt das Angebot erheblich. Sämtliche Wohnraumpotentiale der Gemeinde im bebauten Innenbereich sind vollständig erschöpft. Insgesamt konnten in den letzten Jahren 179 Wohngebäude mit insgesamt 376 Wohneinheiten ausschließlich im Innenbereich realisiert werden. Dies stellt einen Zuwachs von mehr als 600 Einwohnern nur in Baulücken dar. Eine Bedarfsumfrage nach Wohnraum im März 2019 hat knapp 90 Interessenten aus Dettingen ergeben und bestätigt damit den derzeit herrschenden Druck nach Wohnbauflächen.

Die Priorisierung der Wohnbauflächen (Innen- und Außenentwicklung) wurde zuletzt bei der Klausurtagung des Gemeinderats 2017 festgelegt. Diese Flächen sollen den Bedarf der Gemeinde bis 2035 decken.

Durch viele Eigentümergespräche, Bürgerinformationsveranstaltungen sowie einen öffentlichen Beschluss des Gemeinderats zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sind alle Flächen in der Bürgerschaft hinreichend bekannt und ausführlich erörtert. Nicht zuletzt die Aufnahme der „Unteren Wiesen“ in das Netzwerk IBA'27 zeigt die hohe Qualität der Gemeindeentwicklung bisher und auch für die Zukunft.



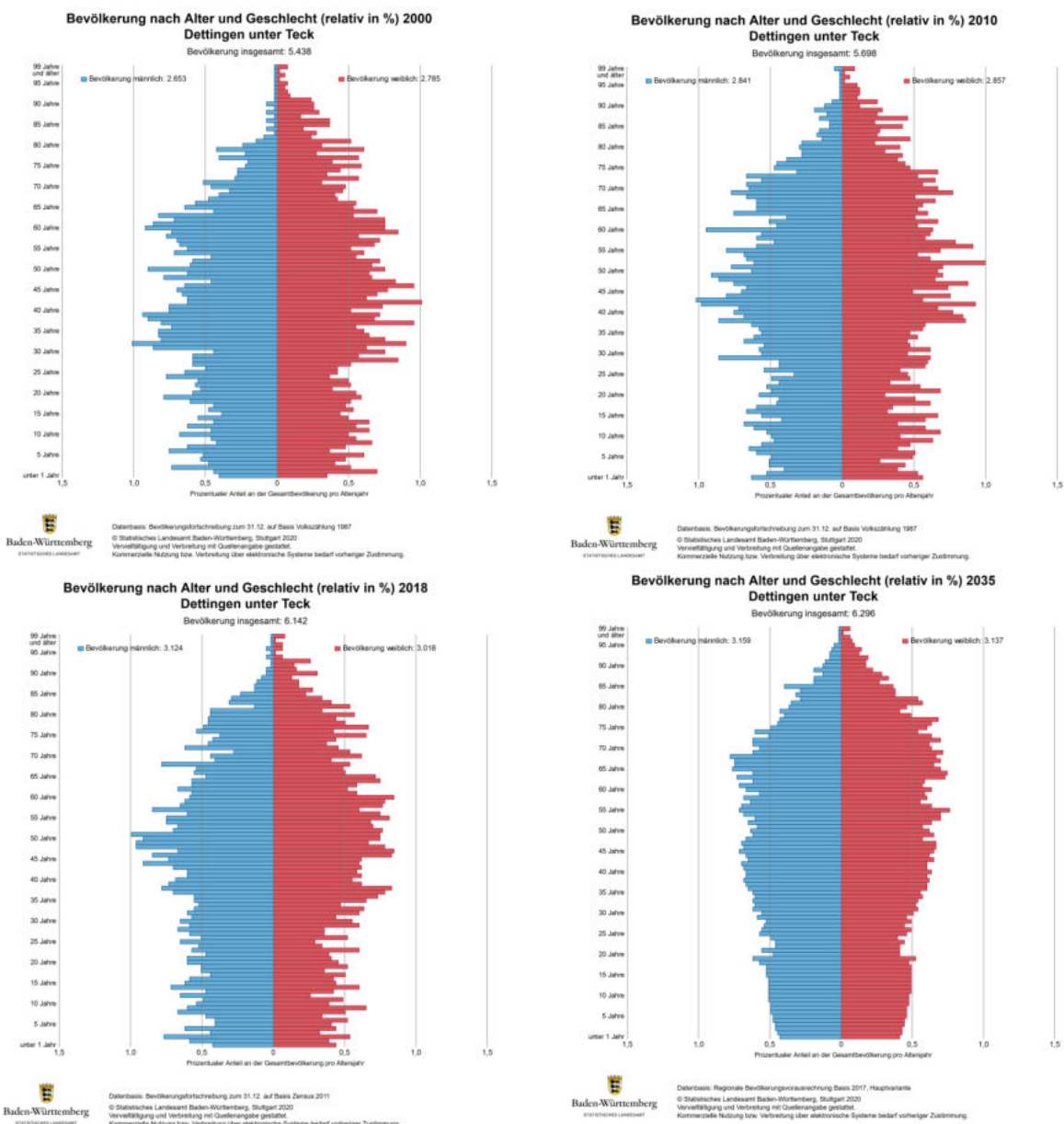
## 5.2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Dettingen unter Teck liegt im Landkreis Esslingen und ist mit seinen 6.128 (Stand: 30.09.2019) Einwohnern eine Wachstumsgemeinde mit hohem Siedlungsdruck am Albtrauf und eine attraktive Wohn- und Arbeitsplatzgemeinde mit hoher Lebensqualität. Durch die Anbindung an das Verkehrswegenetz (A 8, B 465, Teckbahn mit Verknüpfung zum S-Bahn-Netz des VVS) rückt die Gemeinde näher an das Mittelzentrum Kirchheim und die Landeshauptstadt. Neben dem dörflichen Ortskern besitzt Dettingen unter Teck Richtung BAB8 ein Gewerbegebiet. Kennzeichnend ist die Aufteilung des Ortes in zwei Ortsteile: das traditionelle Dorf und die nach dem 2. Weltkrieg entstandene Siedlung Guckenrain.

Lag die Einwohnerzahl im Jahr 2000 noch bei 5.438, ist sie bis 2018 weiter auf 6.142 gestiegen.

Ebenfalls gut zu erkennen ist die Verschiebung der Altersstruktur. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre wandern stetig nach oben mit, wobei die Zahl der jüngeren Bevölkerungsgruppen konstant bleibt.

Die Bevölkerungsvorausrechnung zeigt für das Zieljahr 2035 einen weiteren Anstieg der Einwohner auf 6.296 Personen an. Aber auch hier ist zu erkennen, dass sich der Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen dahingehend verschiebt, dass es mehr ältere Menschen geben wird und der Demographische Wandel bereits Einzug gehalten hat (vgl. folgende Abbildungen des Statistischen Landesamtes – abgerufen am 01.10.2020).



### 5.3 Gewerbeentwicklung

Die Gemeinde verfügt über 2.399 Sozialversicherungsbeschäftigte am Wohnort und 2.418 Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort. Täglich gehen ca. 2.040 Einpendler ihrer Arbeitstätigkeit in Dettingen unter Teck (Stand 30.06.2018) nach. Der Anteil der Auspendler beträgt aktuell 2.022 Personen, so dass ein Einpendlerüberschuss zu verzeichnen ist. Dieser Wert war zuletzt vor der Finanzkrise 2008/2009 am höchsten und stieg in den letzten 7 Jahren kontinuierlich. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Mit insgesamt 2.418 Arbeitsplätzen einschließlich freiberuflich Tätiger besteht im Gemeindegebiet eine besonders hohe Arbeitsplatzdichte.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte								
Beschäftigte seit 1999 nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen								
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort (ab 2008) nach ausgewählten Wirtschaftsbereichen <sup>*)</sup>								
Dettingen unter Teck (Kreis Esslingen)								
Jahr	Beschäftigte insgesamt <sup>1)</sup>	Darunter						
		Produzierendes Gewerbe (B-F)		Handel, Verkehr und Gastgewerbe (G-I)		Sonstige Dienstleistungen (J-U)		
	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2008	2.099	988	47,1	532	25,3	577	27,5	
2009	1.974	992	50,3	474	24,0	505	25,6	
2010	1.914	1.013	52,9	452	23,6	448	23,4	
2011	1.938	1.054	54,4	429	22,1	454	23,4	
2012	2.205	1.080	49,0	434	19,7	690	31,3	
2013	2.280	1.108	48,6	444	19,5	727	31,9	
2014	2.365	1.139	48,2	462	19,5	763	32,3	
2015	2.318	1.188	51,3	435	18,8	694	29,9	
2016	2.351	1.176	50,0	441	18,8	734	31,2	
2017	2.360	1.215	51,5	419	17,8	726	30,8	
2018	2.418	1.266	52,4	446	18,4	706	29,2	
2019	2.420	1.273	52,6	457	18,9	690	28,5	
2020	2.350	1.269	54,0	459	19,5	622	26,5	
2021	2.436	1.251	51,4	453	18,6	732	30,0	

\*) Stichtag: 30. Juni.  
1) Einschließlich Land- und Forstwirtschaft, Fischerei sowie Fälle ohne Angabe zur Wirtschaftsgliederung.  
Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).  
Datenquelle: Bundesagentur für Arbeit (BA).

Abbildungen des Statistischen Landesamtes – abgerufen am 07.04.2022

Gewerbeflächen sind in den letzten 40 Jahren in der Gemeinde ausschließlich im Bestand des bebauten Innenbereichs entwickelt worden, ohne auf neue Flächen im Außenbereich zugreifen zu müssen. Damit sind in der Gemeinde ebenfalls alle gewerblichen Entwicklungspotentiale im Innenbereich erschöpft. Gleichzeitig besteht eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen. 2013/2014 wurde mit allen Akteuren innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes ein Innenentwicklungskonzept erstellt. Dieses hat ergeben, dass das bestehende Gewerbegebiet mit einer Fläche von 41 ha als Produktionsstandort gut geeignet ist und gestärkt werden muss. Für Dienstleistungsbetriebe stehen dort jedoch keine nennenswerten und attraktiven Flächen zur Verfügung.

2019 wurden gezielt Unternehmen kontaktiert. Die Erweiterungsbedarfe wurden bestätigt und der Austausch mit den Gewerbetreibenden findet in regelmäßigem Austausch statt.

Die Einzelhandelsnutzung wird u.a. über den Regionalplan (2.4.3.2.1 (G)) in die zentrale Lage Dettingens, sowie auf den zentralen Bereich des Wohngebietes „Guckenrain“ gesteuert. Ergänzend treten Flächen im Gewerbegebiet hinzu, die über bauplanungsrechtliche Festsetzungen gesichert sind.

Die Grundversorger sind im Ortskern ansässig und sollen dort gehalten werden.

## 5.4 Flächenbedarfe

Die Bewertung und Darstellung der Flächen erfolgen in der Gemeinde Dettingen ebenfalls über Steckbriefe anhand der Kriterien, die in Kapitel 5 bereits ausführlich dargestellt sind.

### 5.4.1 Wohnbauflächen

Nach dem Regionalplan gehört Dettingen zu den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung und wird daher bei der Bevölkerungsentwicklung nur mit ihrer natürlichen Entwicklung berücksichtigt. Als Orientierungswert ist ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten je fünf Jahre zugrunde gelegt. Der Bauflächenbedarf ist in allen Teilen der Region Stuttgart vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotentiale zu decken. Da diese in Dettingen voll ausgeschöpft sind, ist dies bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs zu berücksichtigen.

In den Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung gründet sich die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs auf die prognostizierte natürliche Bevölkerungsentwicklung, den Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum sowie den Erweiterungsbedarf aufgrund soziodemografischer Veränderungen und verbesserten Wohn- bzw. Wohnumfeldverhältnisse. Wanderungsgewinne werden bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt. Ein Abweichen hiervon ist im Einzelfall möglich, wenn eine spezifische örtliche Sondersituation nachgewiesen ist. Die Handlungsfähigkeit der Kommunen kann damit auch im Rahmen der Eigenentwicklung in angemessenem Umfang offengehalten werden. Das Vorliegen besonderer Gründe wurde für Dettingen vom Verband Region Stuttgart im Rahmen der Anhörung zur Regionalplanortschreibung 2009 bestätigt. Dabei wurde festgestellt, dass „die zurückliegende Entwicklung mit Schwerpunkt auf der Innenentwicklung, die vorliegende Gemeindeentwicklungsplanung mit strategischen Zielsetzungen, die positive Arbeitsplatzentwicklung mit Einpendlerüberschuss usw. die den Plansatz 2.4.5 (Z) formulierten Zielsetzungen weitgehend entsprechen. Damit wird klar, dass die Gemeinde durch die gegebene besondere Situation hinsichtlich des angemessenen Bedarfs die dort in Absatz 2 und 3 genannten Voraussetzungen für einen erhöhten Bedarf geltend machen kann.“ (siehe Anlage zum Schreiben vom 19. August 2009; Kurzmitteilung über die Behandlung der Stellungnahme vom 11.06.2008 im Rahmen der Anhörung zu Regionalplanfortschreibung).

Die Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Dettingen übersteigt das Angebot erheblich. Dies hat eine Bedarfsabfrage von Dettinger Bürgerinnen und Bürgern im März 2019 bestätigt – knapp 90 Anfragen zu Wohnbauflächen sind eingegangen. Sämtliche Wohnraumpotentiale der Gemeinde im bebauten Innenbereich sind bis auf 7 Baulücken vollständig erschöpft. Alle Baulücken sind seit 1999 identifiziert und seit 2012 ist hier trotz verschiedener Eigentümergespräche keine Entwicklung mehr möglich. Daher herrscht zwischen der Gemeinde und dem Verband Region Stuttgart Konsens, dass bis auf Weiteres keine Baulücken mehr aktiviert werden können und daher auch keine mehr anzurechnen sind. Insgesamt konnten in den letzten Jahren 179 Wohngebäude mit insgesamt 376 Wohneinheiten ausschließlich im Innenbereich realisiert werden. Mehr als 600 Einwohner konnten so alleine im Wege der Innenentwicklung gewonnen werden.

Nach den Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes entwickelt sich die Bevölkerung in Dettingen bis 2035 gemäß der Hauptvariante positiv, jedoch nur mit Wanderungszugewinnen. Die Vorausrechnung ohne Wanderungszugewinne ergibt einen Bevölkerungsrückgang bis 2035 um rund 317 Einwohner. Dass dies in der Realität nicht eintreten wird und Dettingen auch als Eigenentwickler stetig weiterwachsen wird, ist plausibel. Trotzdem liegen der Berechnung für die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen nach dem Hinweispaper des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Daten ohne Wanderungsgewinne zugrunde, was sich für Dettingen negativ darstellt.

Aus der Berechnung zum Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau geht hervor, dass in der Neuausweisung für Dettingen eine negative Fläche von 0,44 ha angenommen wird (siehe Berechnung).

<b>Hinweispapier Ministerium</b>	Hauptvariante (Geburtenrate 1,55)
Einwohner aktuell (Stand 31.12.2019)	6.110
Einwohnerzuwachs pro Jahr	0,30%
Jahre	16
<b>fiktiver Einwohnerzuwachs EZ1</b>	<b>293</b>
prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2035	5.793
Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung	6.110
<b>Prognostizierte Einwohnerentwicklung EZ2</b>	<b>-317</b>
Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ = EZ1 + EZ2	-24
Bruttomindestwohndichtewert in EW/ha	55
<b>relativer Flächenbedarf in ha</b>	<b>-0,44</b>
Datengrundlage Statistisches Landesamt	

Der Verband Region Stuttgart geht im Gegensatz zum Hinweispapier des Ministeriums von einem stetigen Wachstum der Gemeinden im Verdichtungsraum aus und gesteht Gemeinden mit Eigenentwicklung nach dem Regionalplan als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten je fünf Jahre zu. Nach dieser Berechnung geht hervor, dass Dettingen unter Teck + 3,68 ha Wohnbauflächen bis 2035 ausweisen darf.

<b>Regionalplan</b>		
Wohneinheiten (WE) aktuell (Stand 31.12.2019)		2.843
1% Wachstum je 5 Jahre	nach 5 Jahre	2.871,43
	nach 10 Jahre	2.900,14
	nach 15 Jahre	2.929,16
	nach 16 Jahre	2.935,02
Ermittelter Zuwachs WE	2.935,02 – 2.843	92,02 WE
Belegungsdichte		2,2 EW/WE
Einwohnerzuwachs	92,02 EW * 2,2 ES	202,44 ES
Bruttomindestwohndichtewert in EW/ha		55
Relativer Flächenbedarf in ha	202,44 EW / 55 EW/ha	3,68
Datengrundlage Statistisches Landesamt		

Für die Ausweisung von Wohnbauflächen wurden in der Vorprüfung zu diesem Verfahren drei, bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan genehmigte, Flächen untersucht und bewertet. Diese Alternativenprüfung hat ergeben, dass zwei der drei Flächen für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind und daher ins Verfahren mit aufgenommen werden. Die dritte Fläche hat sich als ungeeignet erwiesen und wird nicht erneut mit einbezogen.

#### Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Dettingen:

##### *D-03 „Guckenrain Ost“ 2,65 ha brutto Wohnbauflächen*

Diese Fläche ist im bisherigen FNP bereits als Wohnbaufläche genehmigt und hat sich als geeignet erwiesen. Daher wird diese Fläche ins Verfahren mit aufgenommen. Bei der Aufsiedlung des Bestandsgebietes 1993 erfolgte die Erschließung und Bebauung der beantragten Fläche nur deshalb nicht, weil aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Anbindung an das Abwassernetz nicht möglich war. Dies ist nun umsetzbar. Durch den Anschluss von Nabern und Bissingen an das Gruppenklärwerk Wendlingen ist ein direkter Anschluss mit Freispiegelentwässerung möglich.

##### *D-04 „Hinterlohn“ 1,41 ha brutto*

Aufgrund der Lage der Fläche in der Einflugschneise des Segelfluggeländes ist die bereits im FNP genehmigte Fläche für eine zukünftige Wohnbebauung nicht geeignet. Auf diese Fläche wird daher verzichtet. Sie wird nicht in den neuen FNP aufgenommen.

Die Eignung aller Flächen sind in den jeweiligen Steckbriefen ausführlich erläutert.



### Übersicht Wohnbauflächen Dettingen:

<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Anmerkung</b>
D-03	Guckenrain Ost	2,65 ha	Fläche bereits genehmigt
	Summe	2,65 ha	
	Untere Wiesen	2,35 ha	Wohnanteil aus gemischten Bauflächen
	<b>Summe</b>	<b>5,0 ha</b>	<b>Wohnbauflächen</b>

Im Vergleich zur Bedarfsberechnung nach dem Regionalplan ergibt sich eine Differenz von + 1,32 ha zum rechnerischen Orientierungswert.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

Zu dieser Flächenbilanz nach den Orientierungswerten des Regionalplans können zusätzliche Bedarfe aufgrund der spezifischen örtlichen Sondersituation hinzugerechnet werden. Diese besonderen Gründe für Dettingen können wie folgt dargestellt werden:

- Flächenpotenziale im Siedlungsbestand sind voll ausgeschöpft
- Keine anrechenbaren Baulücken vorhanden
- Einpendlerüberschuss (vgl. Kapitel 6.3)
- Interkommunal genutzte Infrastruktur (Hallenbad, Verbundschule des Landkreises, Jugendverkehrsschule etc.)
- Lage an A8 sowie Teckbahn
- Bedarfsnachweis von 87 Dettinger für Wohnbauflächen
- Aufnahme in das IBA'27-Netz
- Zusage des Verbands Region Stuttgart, dass besondere Gründe vorliegen
- Gesetzliche Verpflichtung zur Anschlussunterbringung und Unterbringung des Familiennachzugs (bis 2035 160-200 Personen)

## 5.4.2 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Flächen für Dettingen werden nach der GIFPRO-Methode errechnet.

# ERMITTLUNG DER GEWERBEFLÄCHENBEDARFE NACH DER GIFPRO-METHODE

	Anteil	Beschäftigte (2017)	Gewerbeflächennachfragende Beschäftigte
<b>Verarbeitendes Gewerbe:</b>			
Verarbeitendes Gewerbe	100%	934	934
<b>Sonstiges Gewerbe:</b>			
Baugewerbe	100%	159	0
Handel, Instandhaltung KFZ	40%	305	122
Verkehr und Lagerer	40%	87	0
Dienstleistungen/Sonstige	30%	240	72
insgesamt			1128

<b>Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>			
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige			0,30%
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige			2,80
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup>			560 m <sup>2</sup>

<b>Ermittlung des Flächenbedarfs für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe</b>			
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige			0,30%
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige			0,58
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup>			116 m <sup>2</sup>

<b>Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe</b>			
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige			0,80%
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige			7,47
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup>			1.494 m <sup>2</sup>

<b>Ermittlung des Flächenbedarfs für Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe</b>			
Neuansiedlungsquote pro 100 Erwerbstätige			0,80%
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige			1,55
Flächenkennziffer in m <sup>2</sup>			200 m <sup>2</sup>
Bedarf in m <sup>2</sup>			310 m <sup>2</sup>

<b>Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen</b>			
Neuansiedlung im Verarbeitenden Gewerbe (s.o.)			560 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige			10%
Bedarf in m <sup>2</sup>			56 m <sup>2</sup>

<b>Ermittlung Gewerbeflächenbedarf in Summe</b>	
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Verarbeitenden Gewerbe	560 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf für Neuansiedlungen im Sonstigen Gewerbe	116 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf für Verlagerungen im Verarbeitenden Gewerbe	1.494 m <sup>2</sup>
Flächenbedarf für Verlagerungen im Sonstigen Gewerbe	310 m <sup>2</sup>
Ermittlung des Flächenbedarfs für Neugründungen	56 m <sup>2</sup>
Jährlicher Gewerbeflächenbedarf in m <sup>2</sup>	2.538 m <sup>2</sup>
Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in m <sup>2</sup> (Prognosezeitraum 18 Jahre)	45.678 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeflächenbedarf bis 2035 in ha (Prognosezeitraum 18 Jahre)</b>	<b>4,57 ha</b>

Die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe nach der GIFPRO-Methode ergibt einen Flächenbedarf von mind. 4,57 ha.

Eine konkrete Abfrage der lokal ansässigen Unternehmen durch die Gemeinde lieferte 2019 einen Bedarf von 6,5 ha. Durch den Bedarfsnachweis werden diese Werte bestätigt bzw. übertroffen und können als plausibel angesehen werden.

Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Dettingen:

*D-02 „Tagbrunnenäcker“ 6,7 ha brutto Gewerbe-/Dienstleistung*

Das geplante Gewerbe-/Dienstleistungsgebiet liegt südöstlich direkt entlang der B 465 und spiegelt damit die vorhandene westliche Ortslage. Das künftige Hotel mit Restaurant und Bankzentrale bildet den Auftakt dieses neuen Gewerbe-/Dienstleistungsgebietes. 2013/2014 wurde mit allen Akteuren ein Innenentwicklungskonzept für das bestehende Gewerbegebiet (41 ha) erstellt. Dieses hat ergeben, dass das bestehende Gewerbegebiet als Produktionsstandort gut geeignet ist und gestärkt werden muss. Für Dienstleistungsbetriebe stehen dort jedoch keine nennenswerten Flächen zur Verfügung. Die Ermittlung der Gewerbeflächenbedarfe nach der GIFPRO-Methode ergibt einen Flächenbedarf von mind. 4,57 ha. Durch einen Bedarfsnachweis für Dienstleistung (6 ha) der örtlichen Betriebe wurde dies bestätigt bzw. übertroffen.

Übersicht der gewerblichen Flächen Dettingen:

<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Anmerkung</b>
D-02	Tagbrunnenäcker	6,7 ha	
	Summe	6,7 ha	
	Untere Wiesen	2,35 ha	Urbanes Gebiet – 35% Gewerbeflächen
		<u>9,05 ha</u>	

Im Vergleich zu der Bedarfsberechnung aus 2017 ergibt sich eine Differenz von 4,48 ha zum rechnerischen Wert des Gewerbeentwicklungskonzepts. Zieht man den gemeldeten Bedarf aus 2019 heran besteht ein Delta von 2,55 ha.

Aufgrund der tatsächlichen Gebietszuschnitte und der Tatsache, dass es sich um Bruttobaulandausweisungen handelt, wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen plausibel sind.

**Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg D-09**

Die Fläche D-09 wird nach dem Ausgang des Bürgerentscheids vom 26.09.2021 sowie der Einstellung des Regionalplanänderungsverfahrens im Flächennutzungsplan nicht weiterverfolgt.

### 5.4.3 Gemischte Baufläche

Die bestehenden gemischten Bauflächen werden weitergeführt. Mit der Umwidmung eines Teilbereichs des Schul- und Sportgebietes (Steckbrief D-01) soll ein Urbanes Gebiet entstehen.

#### Begründung der Auswahl an gemischten Bauflächen Dettingen:

##### *D-01 „Untere Wiesen“      6,7 ha brutto      Urbanes Stadtquartier*

Um die für Dettingen ermittelten Wohnflächenbedarfe bis 2035 decken zu können, wurde in der Gemeinderatsklausur 2017 die Umsetzung der Fläche „Untere Wiesen“ als Priorität 1 festgelegt. Diese bildet den Lückenschluss zwischen den beiden getrennten „Ortsteilen“, welcher im Gemeindeentwicklungskonzept seit über 20 Jahren als Ziel formuliert ist.

Eigentümergegespräche, Voruntersuchungen sowie die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden bereits vom Gemeinderat beschlossen und umgesetzt. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. "Urbane Gebiete" zeichnen sich durch Nutzungsmischung aus: Wohnungen, Arbeitsplätzen aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch erleichtert, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört ist.

Die Fläche soll in identitätsstiftender Weise als durchmischtes urbanes Gebiet entwickelt werden. Es sollen vielfältige Bereiche für diverse Wohnformen vorgehalten werden, so dass sich modernes, urbanes Wohnen in unserer Struktur als Keimzelle entwickeln kann. Dabei stehen bezahlbarer Wohnraum, preiswertes Bauen und die Durchmischung von privaten Bauherren, Investoren und Baugemeinschaften nebeneinander. Die Struktur eines klassischen Neubaugebietes früherer Jahre ist im heutigen gesellschaftlichen Wandel und aus ökologischer Sicht nicht mehr angezeigt. Mit einem Urbanen Stadtquartier stehen neue „experimentelle“ Lösungen zur Verfügung. Dieses Gebiet steht neben dem bestehenden Entwicklungsbedarf aus dem Ort konzeptionell im Zusammenhang mit der Gewerbegebietentwicklung im Bereich „Tagbrunnenäcker“ und wurde in das Netzwerk der IBA'27 aufgenommen. Durch die Lage der Fläche ist die bestehende Infrastruktur Kita, GT-Grundschule, Verbundschule, Pflegeheim, Sporthalle u. -anlagen, Hallenbad (interkommunal), Hotel, Bahnhof Teckbahn fußläufig zu erreichen.

Derzeit ist die Fläche im FNP als Gemeinbedarfsfläche „Schul- und Sportgebiet/Gemeinbedarfsfläche – Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen. Es handelt sich also lediglich um eine Umwidmung in ein Urbanes Gebiet. Durch die Nutzungsdurchmischung wird ein Wohnbauanteil von 35 % angenommen. Um das Gebiet auch wirtschaftlich umsetzen zu können und ein sinnvolles Flächenlayout zu entwerfen, ergibt sich aufgrund der derzeitigen Flurstücks- und Eigentümersituation ein Bruttoflächenbedarf von 6,7 ha.

### Übersicht der gemischten Bauflächen Dettingen:

<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Anmerkung</b>
D-01	Untere Wiesen	6,7 ha	Urbanes Gebiet – Nutzungsdurchmischung: Wohnen, Gewerbe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Zu 35 % je Wohnen und Gewerbe, 30 % als Gemeinbedarf
	Summe	6,7 ha	

#### 5.4.4 Sonderbauflächen

Auf der Gemarkung Dettingen werden die bestehenden Sondergebiete weitergeführt.

Diese sind:

- Schul- und Sportzentrum Areal Gärtnerei Diez
- Lebensmittelmarkt

#### 5.4.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen für den Gemeinbedarf bleiben überwiegend erhalten. Im Flächennutzungsplan sind nur größere und gesamtstädtisch bedeutsame Flächen ausgewiesen, wie bspw. Kirchen, Schulstandorte, Gemeindehallen oder Sporthallen.

Die Baugebietstypen der BauNVO erlauben auch eine Ausweisung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf und können so je nach städtebaulicher Situation spezifischer geplant werden.

Klarstellend ist zu erwähnen, dass beim Symbol Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in der Konkretisierung des Bebauungsplanes auch Einrichtungen wie bspw. Mehrzweckräume entstehen können, die die kirchliche Arbeit ermöglichen.

Folgende Gemeinbedarfsflächen werden dargestellt und mit entsprechendem Symbol zur Konkretisierung versehen:

- Schul- und Sportgebiet  
Das Bestandsgebiet Gemeinbedarfsfläche „Schul- und Sportgebiet/Gemeinbedarfsfläche – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ bleibt bestehen. Lediglich ein Teilbereich wird gemäß dem Steckbrief D-01 umgewidmet.
- Teckschule Rauberweg 6
- Alte Schule/Schülerhort Schulstraße 1
- Schlössleschule Schulstraße
- Verbundschule Albert-Schüle-Weg 26
- Kindertagesstätte Wirbelwind Albert-Schüle-Weg 22
- Evangelische Kirche Schulstraße
- Katholische Kirche Alte Bissinger Straße 47
- Evangelisches Gemeindezentrum Alte Bissinger Straße 55

- Evangelisches Gemeindezentrum Schulstraße 3
- Altes Gemeindehaus Schulstraße 5
- Rathaus Schulstraße 4

#### 5.4.6 Grünflächen

Eine kleinteilige Durchgrünung der einzelnen Baugebiete ist im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes individuell zu berücksichtigen, weshalb nur größere zusammenhängende Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hierzu zählen bspw. Sportplätze, Friedhöfe, Kleingartenanlagen oder Parkanlagen.

Auch für die kleingliedrige Steuerung von öffentlichen Spielflächen/Spielplätzen ist der Maßstab des Flächennutzungsplans zu groß, weshalb nur größere Spielplätze explizit ausgewiesen sind.

Das Symbol Sportplatz als rundes Stadion inkludiert verschiedene Sportarten, wie bspw. Tennis, Schießen oder Leichtathletik. Hier lässt der Flächennutzungsplan bewusst Spielraum für zukünftige Veränderungen der Sportlandschaft. Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung stattfinden.

Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend aus dem Rechtsvorläufer übernommen:

- Alter Friedhof
- Neuer Friedhof
- Schul- und Sportgebiet
- Schul- und Sportzentrum Untere Wiesen
- Kleingartenanlage Eulengreuth
- Wasserspielplatz Lautergarten (Wehrweg)

#### 5.4.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für die Landwirtschaft leisten einerseits einen Beitrag zur bäuerlichen Nahversorgung und sind andererseits in unserer Region oft auch durch landschaftsbildende hochwertige Streuobstbestände geprägt.

Die Flächen für die Landwirtschaft bleiben in ihrem Umfang bestehen. *Die Fläche D-04 „Hinterlohn“ wird neu hinzugeführt.*

Der Wald stellt einen wichtigen Erholungsraum dar. Es sind keine Neuausweisungen getroffen worden, die den Wald betreffen.

#### 5.4.8 Ver- und Entsorgungsflächen

Keine neuen Ausweisungen.

#### 5.4.9 Überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt nicht jede Straße auf der Gemarkung als Verkehrsfläche dar, sondern nur die Flächen für das überörtliche bedeutsame Hauptverkehrsnetz. Dazu gehören im Wesentlichen

- die Bundesautobahn A8
- die Bundesstraßen B465  
Das Regierungspräsidium Stuttgart hat zugesagt, dass die Bundesstraße in Dettingen zwischen Querspange und Teckstraße 4-spurig ausgebaut wird.

- Teckbahn
- die Kreisstraßen K1250
- sowie die zur Verteilung des Verkehrs relevanten Gemeindestraßen.

Als bedeutsame Beziehung wird die Verbindung des Gewerbegebietes Bohnau über die Autobahn mit der B465 (Maßnahme 327) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die o.g. Maßnahme fällt im Regionalverkehrsplan unter die niedrige Kategorie der Trassenfreihaltung und war schon im Rechtsvorläufer enthalten. Aus verkehrlicher Sicht ist die Trasse weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen.

#### Luftverkehr

Der Segelflugplatz in Dettingen wird aus dem Bestand übernommen und dargestellt. Der Bauschutzbereich und die Hindernisfreiheitsisometrie werden als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

In den relevanten Steckbriefen wird auf die Thematik verwiesen.

#### 5.4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Auf der Gemeindefläche Dettingen befinden sich folgende Flüsse und Bäche, die von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind:

- Lauter (Gewässer II. Ordnung)
- Tagbrunnenäcker (Gewässer II. Ordnung)
- Kegelesbach (Gewässer II. Ordnung)
- Jauchertbach (Gewässer II. Ordnung)
- Mautislehenwiesen (Gewässer II. Ordnung)
- Eulengreuthgraben (Gewässer II. Ordnung)
- Schwefelbrunnen (Gewässer II. Ordnung)
- Mühlkanal Riethmüller (Gewässer II. Ordnung)
- Raigelklinge (Gewässer II. Ordnung)
- Fahrtobel (Gewässer II. Ordnung)
- Seewiesenbach (Gewässer II. Ordnung)
- Lichtenbergbrunnen (Gewässer II. Ordnung)
- Mühlkanal Leuze (Gewässer II. Ordnung)
- Talbach (Gewässer II. Ordnung)

Es werden im Vorentwurf aufgrund der Übersichtlichkeit und des Maßstabs nur die Lauter, der Kegelesbach, der Jauchertbach, der Talbach und der Mannsbergsee dargestellt.

Das Wasserschutzgebiet Goldmorgen im südlichen Teil der Gemarkung wird dargestellt.

#### 5.4.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen werden im Landschaftsplan detailliert erläutert.



## 5.5 Mobilität Dettingen

Die Gemeinde liegt innerhalb der Metropolregion Stuttgart und ist eine attraktive Wohngemeinde mit hoher Arbeitsplatzdichte mit direkter verkehrlicher Anbindung an die Bundesautobahn 8, die Bundesstraße 465 sowie an den Schienenverkehr „Teck-Bahn“ der Deutschen Bahn AG mit Verknüpfung zum S-Bahnnetz des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS). Damit besteht eine Anbindung an den überregionalen und örtlichen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Sinne der Ziffer 1,1, Seite 2 des Hinweispapiers zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in der Fassung vom 15.02.2017. Die angemeldeten Wohnbau- und Gewerbeflächen orientieren sich damit gemäß Plansatz 2.1.2.1 (N/Z) des Regionalplans der Region Stuttgart an den Entwicklungsachsen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und an einen leistungsfähigen Anschluss an das überörtliche Straßennetz.

Nach Ankündigung der Deutschen Bahn AG wird das Schienennetz einschließlich der Bahnhöfe der Teck-Bahn in den nächsten Jahren modernisiert und behindertengerecht ausgebaut. Dies zeigt, dass seitens des Bahnbetreibers von einer weiterhin intensiven Nutzung des örtlichen Schienenverkehrs auszugehen ist. Die Gemeinde Dettingen unter Teck verfügt über leistungsfähige Anknüpfungspunkte an den überregionalen und örtlichen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Mit dem Urbanen Gebiet „Untere Wiesen“ soll das Ziel eines Mobility-Hubs verwirklicht werden.

## **6. Notzingen**

Im Kapitel 6 werden die für den Raum Notzingen spezifischen Gegebenheiten beschrieben.

### **6.1 Ziele Notzingen**

Für die kommunale Entwicklung der Gemeinde Notzingen wurden gemeinsam mit dem Gemeinderat im Zuge der Beratungen zum Flächennutzungsplan folgende Zielsetzungen formuliert:

#### **Ziele für eine wohnbauliche Entwicklung**

##### **1. Wohnbauliche Entwicklung:**

###### **Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis zur Raumschaft/Region**

- 1.1 Die Gemeinde Notzingen ist sich Ihrer positiven Lage als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Kontext des angrenzenden Mittelzentrums und des umgebenden Verdichtungsraums der Region Stuttgart bewusst.
- 1.2 Als Gemeinde mit Eigenentwicklung verfolgt die Gemeinde Notzingen das Ziel der nachhaltigen Schaffung von ergänzendem Wohnraum im gesamten Querschnitt der Wohnformen.
- 1.3 Das Angebot von ergänzendem Wohnraum soll dabei im Rahmen einer bedarfsgerechten und der Ortsstruktur angepassten maßstabsgerechten Entwicklung mit dem Ziel der Wahrung des dörflichen Grundcharakters erfolgen.

##### **2. Strategische Ziele für die wohnbauliche Entwicklung**

- 2.1 Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung setzt auf einen breiten Mix aus differenzierten Wohntypologien, um bedarfsgerecht Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (arm, reich, jung, alt, inklusiv, verschiedene Lebensformen, urban, peripher, etc.) bereitzustellen.
- 2.2 Neben den unterschiedlichen Formen des Individualwohnens soll auch an geeigneter Stelle (möglichst in den beiden Ortskernen) barrierefreier Geschosswohnungsbau entwickelt werden, um das Wohnen in jedem Alter zu stärken und Rochaden in den Bestandsgebieten zu fördern.
- 2.3 Die kommunikativen Anstrengungen im Sinne der Innenentwicklung Baulücken zu schließen und Leerstände aufzuheben sollen weitergeführt werden.
- 2.4 Ergänzende wohnbauliche Entwicklungen sollen strukturell in einem kleinteiligen Maßstab innerhalb und angedockt an die Bestandssiedlungsstruktur erfolgen. Der Fokus soll im Grundsatz weiterhin auf der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen liegen.
- 2.5 Die Wohnqualität soll aktiv über ein attraktives und kommunikatives Wohnumfeld gestärkt werden. Öffentliche Räume (Plätze, Straßen) sollen als Ort der sozialen Kommunikation verstanden und ausgebaut werden. Der Verkehr besitzt in diesem Rahmen nur eine dienende Funktion.
- 2.6 Die Wohnbauentwicklung soll sich grundsätzlich an den Aspekten der Nachhaltigkeit ausrichten: Ökologische und klimatische Belange wie auch die Belange des Hochwasser- und Bodenschutzes sollen aktiv der wohnbaulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden. Der energetische Standard von Wohngebäuden soll bereits über die heutigen Standards hinausgehend zukunftsweisend eingefordert und entsprechende Festsetzungen sollen in der Bauleitplanung getroffen werden.

### **3. Standörtliche Ziele für eine wohnbauliche Entwicklung**

- 3.1 Alle Optionen der wohnbaulichen Innenentwicklung sollen genutzt und unterstützt werden. Dabei soll aber explizit auch die „doppelte Innenentwicklung“ als Ziel verfolgt werden, d.h. wohnbauliche Entwicklung wie auch die Qualifizierung bestehender bzw. die Schaffung neuer Freiräume.
- 3.2 Bei ergänzenden Wohnangeboten soll strukturell die Kompaktheit des Siedlungskörpers im Fokus stehen, eine über die Ausgangssituation hinausgehende bandartige Entwicklung soll vermieden werden.
- 3.3 Bei Arrondierungen an den Wert gebenden Ortsrändern sollen bauliche Entwicklungen dergestalt erfolgen, dass weiterhin hochwertige und auch kleinteilige Übergänge zwischen Siedlung und Landschaftsraum erhalten bleiben.

## **Ziele für eine gewerbliche Entwicklung**

### **1. Gewerbliche Entwicklung:**

#### **Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis zur Raumschaft/Region**

- 1.1 Die Gemeinde Notzingen ist sich ihres Charakters als Gemeinde mit Eigenentwicklung bewusst und verfolgt in diesem Sinne das Ziel der nachhaltigen Schaffung von gewerblichen Entwicklungsangeboten für Firmen und Betriebe aus dem eigenen Bestand heraus.
- 1.2 Das Angebot von ergänzenden gewerblichen Flächen soll dabei im Rahmen einer bedarfsgerechten und der Ortsstruktur angepassten maßstabsgerechten Entwicklung mit dem Ziel der Wahrung des dörflichen Grundcharakters erfolgen. Dabei spielt auch die Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Flächen eine wichtige Rolle zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

### **2. Strategische Ziele für die gewerbliche Entwicklung**

- 2.1 Gewerbliche Bestandsgebiete sollen aufgewertet / qualifiziert werden, vorhandene Betriebe sollen in der Gemeinde Notzingen gehalten und Ihnen im Bestand wie auch ggfs. auf neuen Flächen benötigte Entwicklungsoptionen geboten werden.
- 2.2 Trotz der Rolle als Eigenentwickler soll eine angemessene gewerbliche Flächenbevorratung erfolgen, um Bestandsbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und nicht erst im Falle einer betrieblichen Nachfrage mit entsprechenden Vorlaufzeiten reagieren zu müssen. Über die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Betriebe sollen neben der Einwohnerentwicklung und den damit verbundenen Zuweisungen die steuerlichen Einnahmen abgesichert und damit eine investive Handlungsfähigkeit bewahrt werden.
- 2.3 Die Nahversorgungssituation für die Gemeinde soll als Teil der Eigenentwicklung langfristig gesichert und über den Flächennutzungsplan auch standörtlich ergänzt werden. Auch für die Sicherung der Nahversorgung soll deshalb eine entsprechende Flächenbevorratung über den FNP erfolgen.

### **3. Standörtliche Ziele für eine gewerbliche Entwicklung**

- 3.1 Gewerbliche Flächenpotenziale sollen vorrangig im Bestand aktiviert werden (Baulücken, untergenutzte Teilflächen, Leerstände) und die Bestandsstandorte attraktiviert werden (Rahmenbedingungen verbessern).
- 3.2 Ergänzende Flächenpotenziale sollen an verkehrlich möglichst geeigneter Stelle und möglichst ohne zukünftige Gemengelagen entwickelt werden.
- 3.3 Ein für die Bevölkerung erreichbares Angebot für die Grundversorgung soll im Zuge des Flächennutzungsplans definiert und planerisch entwickelt werden.

## **Ziele für Natur und Landschaft und eine nachhaltige Entwicklung**

### **1. Grundsätzliche Ziele aus dem Verhältnis zur Raumschaft/Region**

- 1.1 Die Gemeinde Notzingen ist sich ihrer naturräumlichen und landschaftlichen Lage im Übergang zwischen der Kernzone der Region Stuttgart und der Randzone des Verdichtungsraums und den damit verbundenen Qualitäten, aber auch Sensibilitäten im Kontext von Natur und Landschaft bewusst
- 1.2 Die weitere Gemeindeentwicklung respektiert in diesem Rahmen die vorhandenen kulturlandschaftlichen Qualitäten, die sich insbesondere auf die Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft und der Kleinteiligkeit des umgebenden Landschaftsraums beziehen

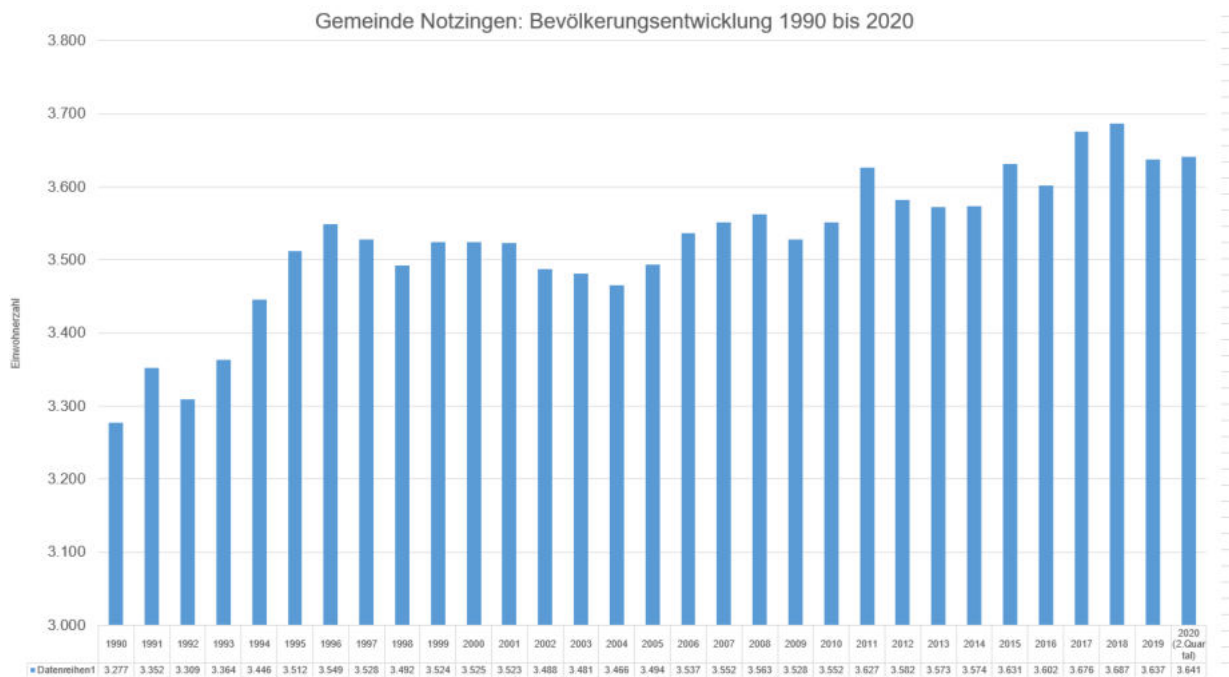
### **2. Strategische Ziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 2.1 Im Fokus steht zunächst die Sicherung und Erhaltung (noch) vorhandener kulturlandschaftlicher Qualitäten, hier insbesondere der Strukturiertheit der Siedlungsränder, der Kleinteiligkeit des Kulturlandschaftsraums, dem Schutz vorhandener Böden und Gewässer und der kleinbäuerlichen Landwirtschaft, aber auch der Qualitäten im Aspekt der Naherholung und Freizeit im Landschaftsraum
- 2.2 Über den Erhalt und die Sicherung vorhandener Qualitäten hinaus, steht aber auch die Entwicklung und Umgestaltung von Natur und Landschaft im Fokus der weiteren Ortsentwicklung: Hier einerseits die Wiederherstellung verloren gegangener Qualitäten (u.a. Aspekte des Biotopverbund, Gewässer und Retentionsfunktionen)
- 2.3 Darüber hinaus steht das Ziel einer im Grundsatz nachhaltigen Gemeindeentwicklung im Gesamtfokus
- 2.4 Notzingen stellt sich auf kommunaler Ebene offensiv den Fragen des Klimaschutzes und berücksichtigt in kommunalen Entscheidungen die Aspekte der regenerativen Energieerzeugung, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung. Ebenso stehen Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung (z.B. Starkregenereignisse und Hochwasser, Trockenheit und Hitze, klimagerechte Gestaltung von Aufenthaltsflächen) im Fokus.
- 2.5 Die Förderung der biologischen Vielfalt erfordert Anstrengungen sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich und wird dementsprechend ernst genommen (bspw. Verwendung heimischen Saatgutes, Verzicht auf Pestizide in der Pflege, Sicherung einer ökologischen Bewirtschaftung gemeindeeigener Freiflächen wie auch landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen (Pachtverträge), Entwicklung von Sukzessionsflächen ohne wirtschaftlichen Ertrag (Blühstreifen im landwirtschaftlichen Kontext, Waldrefugien in forstwirtschaftlichem Aspekt).
- 2.6 Die regionale Erzeugung von Nahrungsmitteln und die damit verbundene Wertschätzung der Erzeuger vor Ort wird wertgeschätzt und auch im Sinne der Vermarktung unterstützt.
- 2.7 Mobilität wird schon alleine aufgrund der dezentralen Lage der Gemeinde als Grundbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger verstanden. Um Mobilität aber möglichst nachhaltig zu gestalten, werden über den Individualverkehr und den ÖPNV hinaus zukünftig innovative, ökologische und soziale Mobilitätskonzepte und -alternativen offensiv erprobt und gefördert.
- 2.8 Die Förderung eines sozialen Miteinanders aller Kulturen und Generationen wird als Teil einer nachhaltigen Kommunalentwicklung und als Teil der Sicherung und Weiterentwicklung der Identität der Gemeinde Notzingen verstanden.
- 2.9 In der Summe wird eine fiskalische Nachhaltigkeit angestrebt, die nicht zu Lasten nachfolgender Generationen geht.

## 6.2 Einwohnerentwicklung und Altersstruktur

Die Einwohnerentwicklung von Notzingen zeigt in einem langfristigen Rückblick von 1990 bis 2020 (2. Quartal) eine kontinuierliche und lineare Zunahme der Bevölkerungszahl von 3.277 (1990) auf 3.641 EW (2020). Damit ist Bevölkerungszahl in diesem langfristigen Zeitraum um rund 11,1% gewachsen. Vergleicht man dabei die Gemeinde Notzingen im Gesamtbevölkerungswachstum mit in ihrer Größe vergleichbaren Kommunen im regionalen Teilraum wie auch mit den Landkreisen und der Region Stuttgart, so weist die Gemeinde Notzingen ein Wachstum im oberen Durchschnitt auf (Vergleichswerte: Ohmden + 1%, Hattenhofen + 2%, LK Göppingen + 6%, Hochdorf +9%, LK Esslingen + 11%, Region Stuttgart + 12%, Schlierbach + 12%, Holzmaden + 29%).

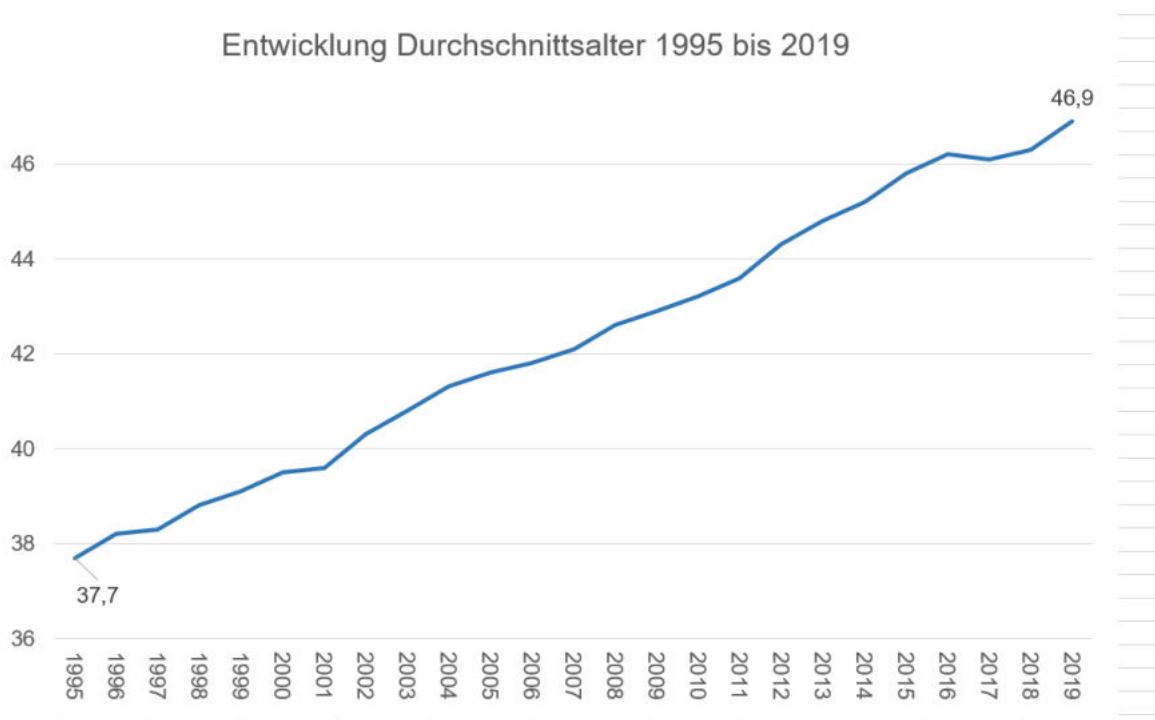
Abbildung: Gemeinde Notzingen: Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2020 (Quelle LIS, 2020)



In der Altersstruktur weist die Gemeinde Notzingen 2019 innerhalb der Gesamtbevölkerung ein Durchschnittsalter von 46,9 Altersjahren auf. Das Durchschnittsalter stieg dabei seit der Jahrtausendwende von 39,5 Altersjahren auf 46,9 Altersjahre, mithin eine Steigerung um 7,4 Altersjahre.

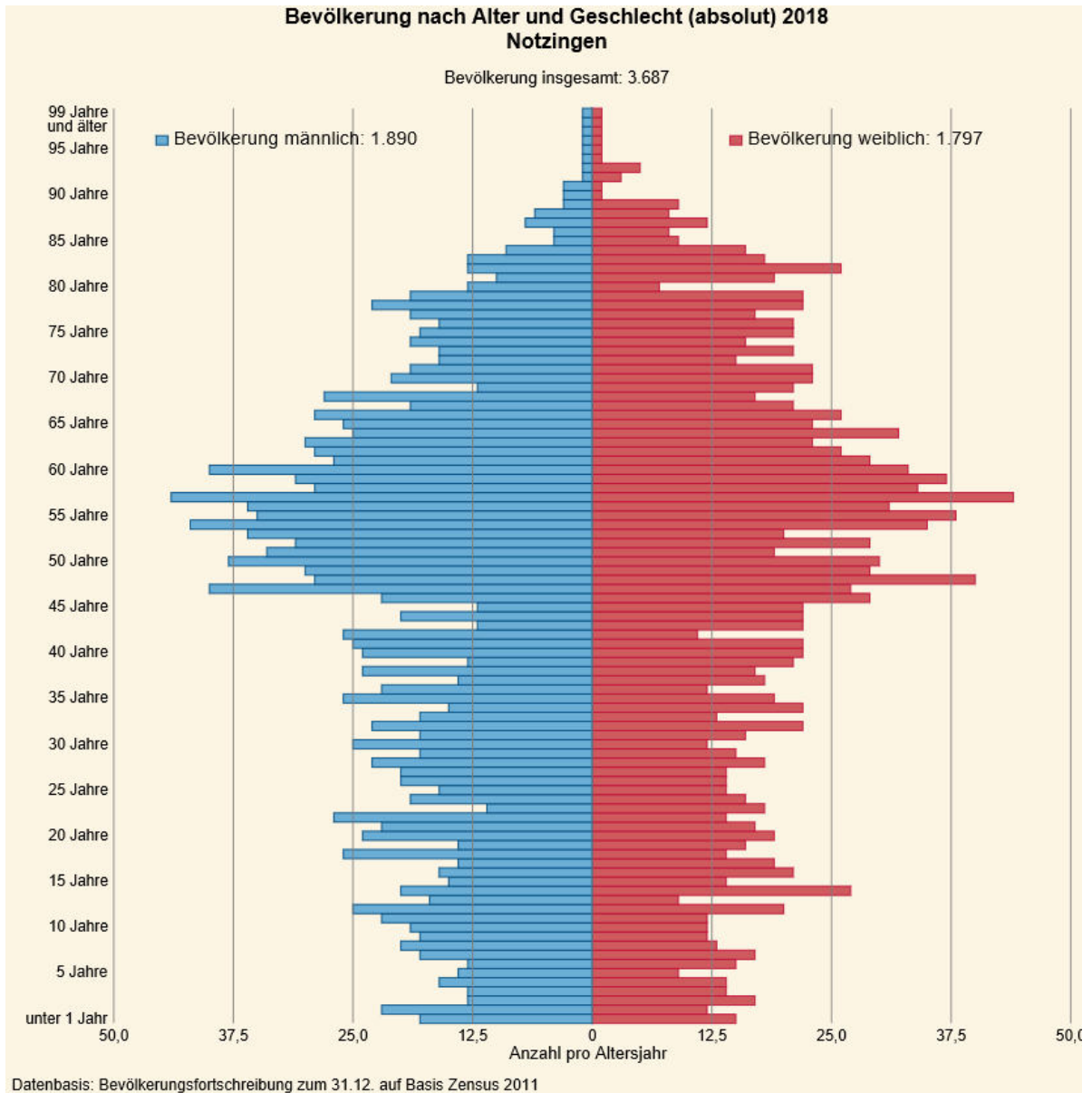
Vergleicht man dabei die Gemeinde Notzingen im Durchschnittsalter 2019 mit in ihrer Größe vergleichbaren Kommunen im regionalen Teilraum wie auch den Landkreisen und der Region Stuttgart, so weist die Gemeinde Notzingen hier mit 46,9 Altersjahren einen Spitzenwert auf (Vergleichswerte: Holzmaden 42,5 Jahre, Region Stuttgart 43,4 Jahre, LK Esslingen 43,8 Jahre, LK Göppingen 44,5 Jahre, Schlierbach 45,2 Jahre, Hochdorf 45,2 Jahre, Ohmden 45,5 Jahre, Hattenhofen 45,7 Jahre).

Abbildung: Gemeinde Notzingen: Entwicklung Durchschnittsalter 1995 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)



In der Grafik der Altersstruktur (Bevölkerungsanteile nach einzelnen Lebensjahren nach Geschlecht ) zeigt sich dabei deutlich der hohe Anteil der Baby-Bommer-Generation, welche bei einem Nachrücken in die höheren Altersklassen in den nächsten Jahrzehnten für ein weiteres deutliches Ansteigen des Durchschnittsalters verantwortlich sein wird.

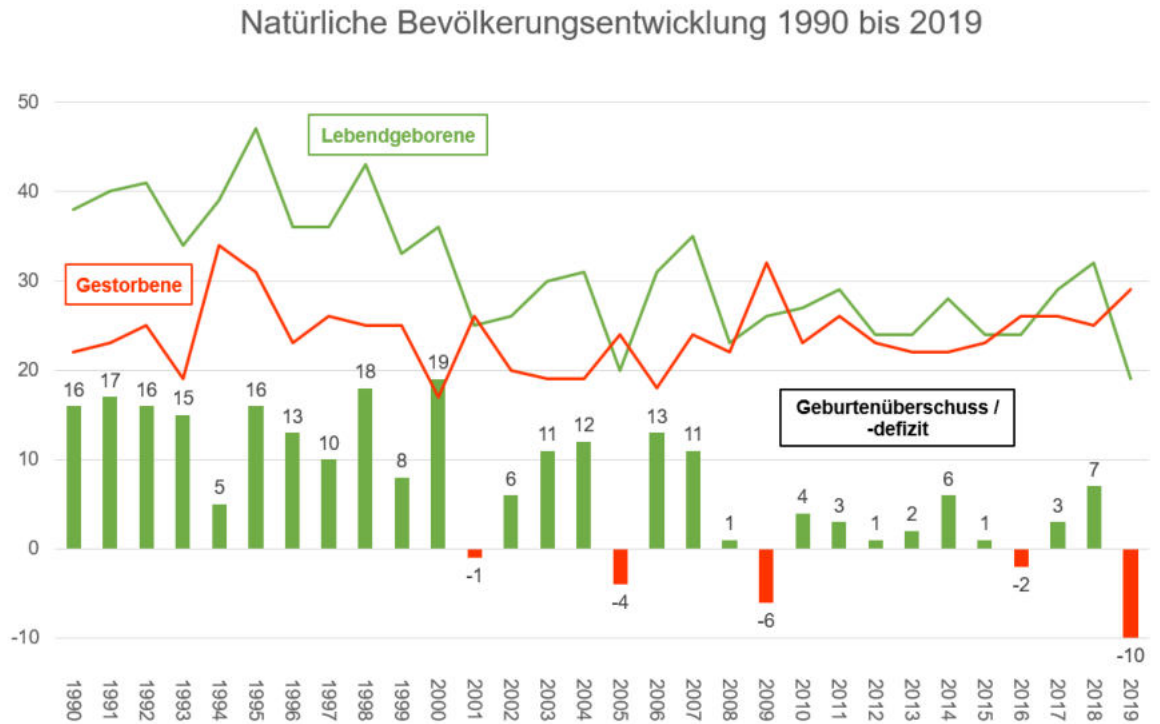
Abbildung: Gemeinde Notzingen: Bevölkerung nach einzelnen Lebensjahren und Geschlecht 2018  
(Quelle LIS, 2020)





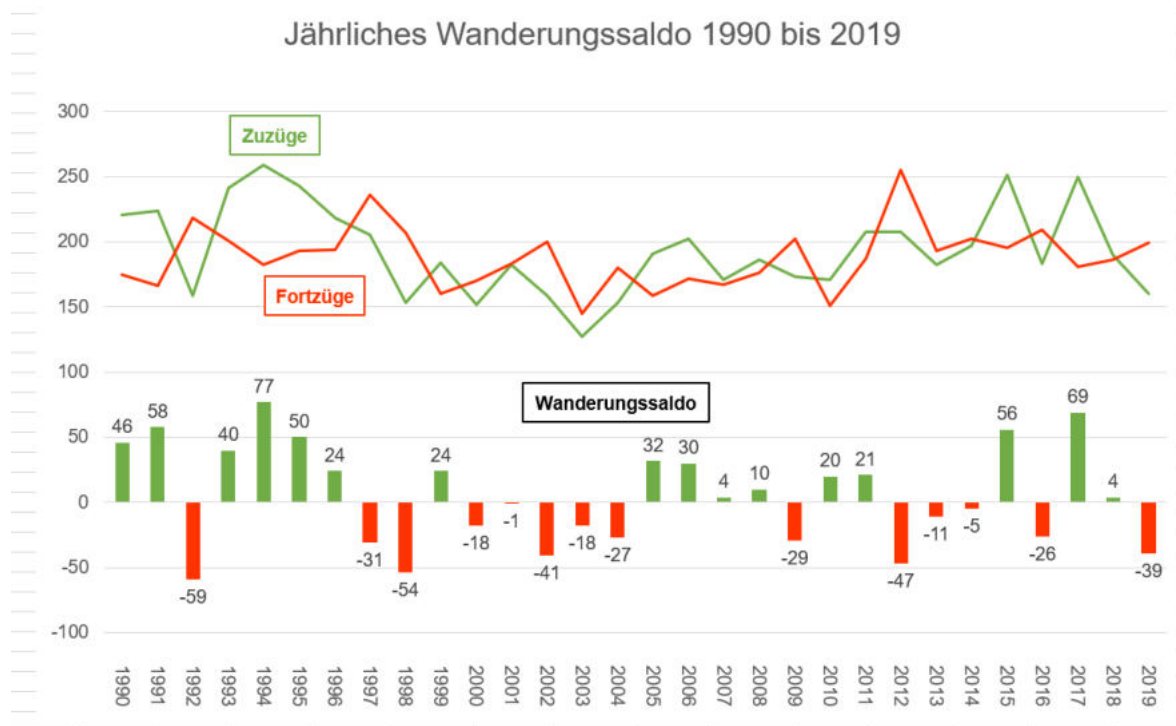
Trotz des wie dargestellt im regionalen Vergleich deutlich erhöhten Altersdurchschnitts innerhalb der Gesamtbevölkerung weist die Gemeinde Notzingen dennoch in den letzten Jahrzehnten noch ein nahezu durchgängig positives Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Saldo Geburten zu Sterbefällen) auf, wobei sich dieses Saldo jedoch seit der Jahrtausendwende deutlich abgeschwächt hat und nun ins Negative kehrt. Dies ist jedoch typisch für die vorhandene Altersstruktur innerhalb der Gemeinden. Betrachtet man die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit 1990 im Gesamtdurchschnitt der Jahre, so ist festzustellen, dass sich im Zeitraum von 29 Jahren die Bevölkerungszahl der Gemeinde Notzingen über die natürliche Bevölkerungsentwicklung jährlich noch um knapp 7,3 Personen im Saldo erhöht hat.

Abbildung: Gemeinde Notzingen: Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)



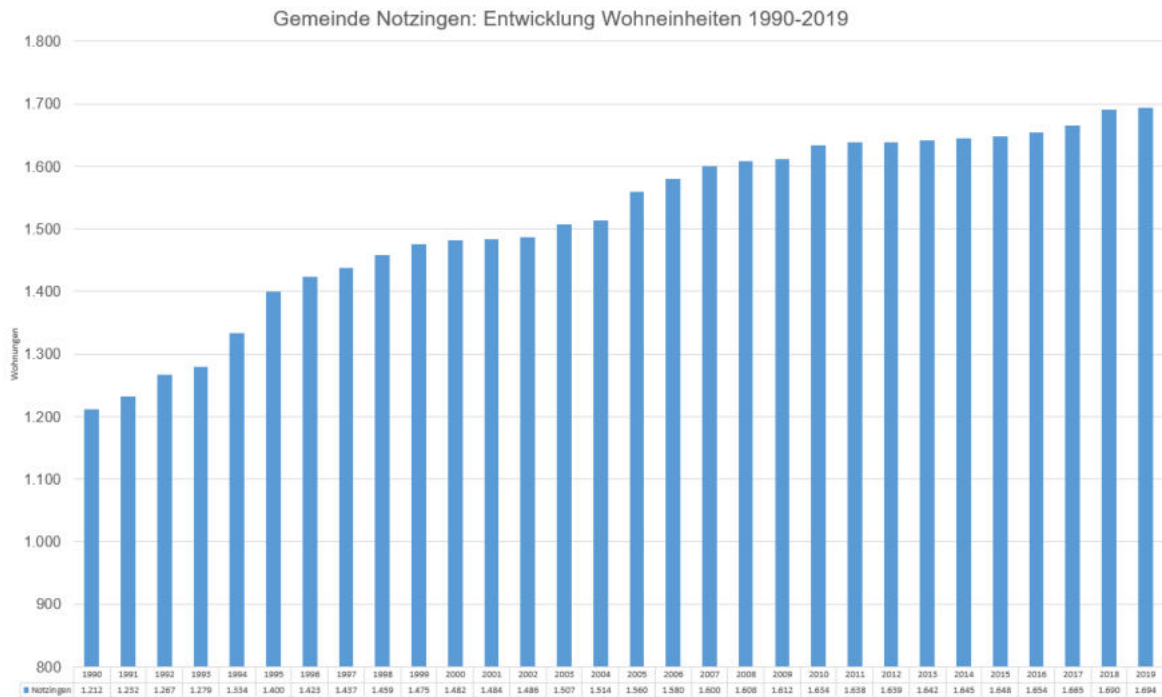
Vergleicht man die Entwicklung der natürlichen Bevölkerung mit dem Wanderungssaldo (Saldo Zuzüge zu Wegzügen) in den letzten Jahrzehnten, so stellt sich das Wanderungssaldo als deutlich heterogener dar, was jedoch in einer Gemeinde in der Größenklasse von Notzingen auch stark mit Zyklen der Baulandbereitstellung verbunden ist. Betrachtet man das Wanderungssaldo seit 1990 im Durchschnitt der Jahre, so stellt sich dieses trotz des Charakters der Gemeinde als Gemeinde mit Eigenentwicklung mit insgesamt 159 Zuzügen von 1990 bis 2019 als positiv dar, im Durchschnitt hat sich so im Zeitraum von 29 Jahren die Bevölkerungszahl jährlich um knapp 5,5 Personen im Saldo durch Zuzug erhöht. Damit liegen die durchschnittliche Entwicklungsgrößen der Bevölkerungszahl zwischen natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo im Rückblick der letzten 29 Jahre beide im positiven Bereich. Es jedoch perspektivisch aufgrund der Altersstruktur damit zu rechnen, dass die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung einbrechen und sich in einen absehbar durchgängigen negativen Saldo in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entwickeln wird. In der Folge wird – unabhängig der Frage der Eigenentwicklung - die Bevölkerungsentwicklung durch Zu- und Wegzüge zu einem entscheidenden Kriterium im kommunalen Ziel eines Haltens der Bevölkerungszahl werden.

Abbildung: Gemeinde Notzingen: Entwicklung jährliches Wanderungssaldo 1990 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)



Betrachtet man die parallel zur Bevölkerungsentwicklung abgelaufene Bautätigkeit von Wohnungen, so hat die Gesamtzahl der Wohnungen in der Gemeinde Notzingen von 1.212 Wohnungen im Jahr 1990 auf 1.694 Wohnungen im Jahr 2018, mithin um rund 40% erhöht. Vergleicht man dabei die Gemeinde Notzingen im Wachstum der Wohnungen mit in ihrer Größe vergleichbaren Kommunen im regionalen Teilraum wie auch den Landkreisen und der Region Stuttgart, so weist die Gemeinde Notzingen ein Wachstum im oberen Segment auf (Vergleichswerte: Hattenhofen + 25%, LK Göppingen + 27%, Region Stuttgart + 29%, Ohmden + 30%, LK Esslingen + 31%, Hochdorf +34%, Schlierbach + 38%, Holzmaden + 57%).

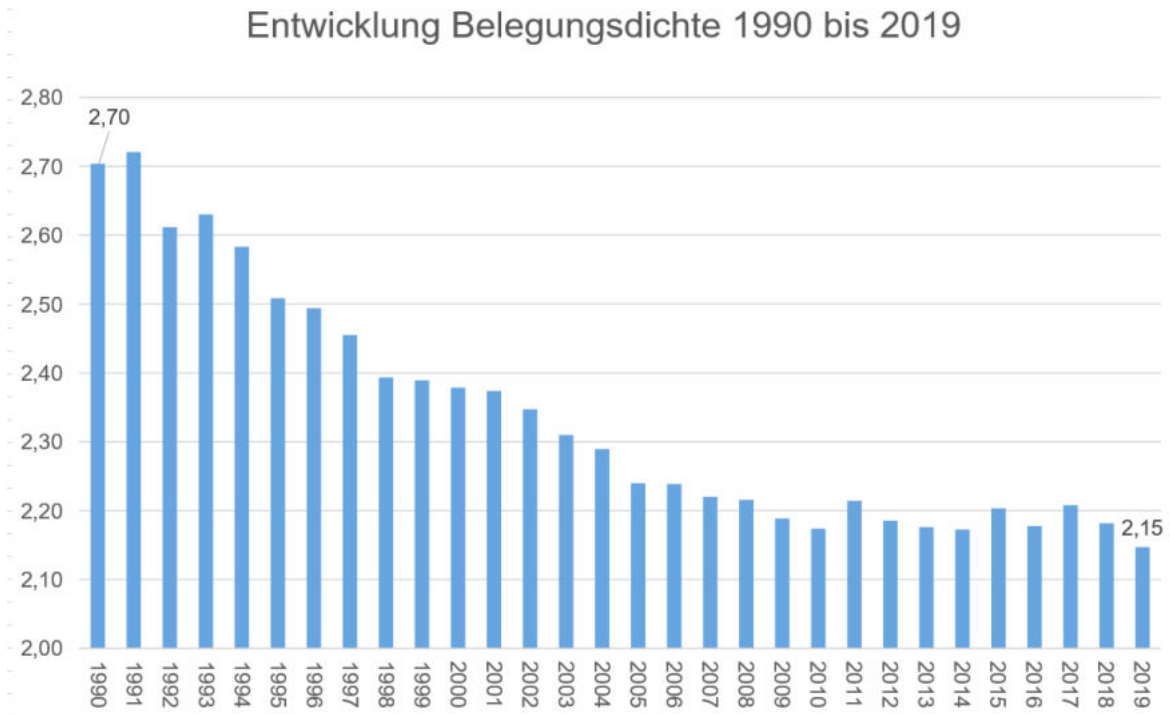
Abbildung: Gemeinde Notzingen: Entwicklung Wohneinheiten 1990 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)



Vergleicht man die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Notzingen in einem langfristigen Zeitraum mit der Entwicklung der Wohnungen, so zeigt sich, dass die Bevölkerungsent-

wicklung deutlich niedriger liegt als die Entwicklung der Wohnungszahl. Der Hauptgrund hierfür ist hier eine quantitativ stark zunehmende Singularisierung von Haushalten in Bestandsimmobilien durch die Erhöhung der Altersstruktur und die damit verbundene zunehmende Zahl an singulären Seniorenhaushalten, Dies bildet sich unmittelbar in der Belegungsdichte (Zahl der Einwohner je Wohneinheit) ab. Diese ist im Zeitraum von 1990 von 2,7 Einwohner / Wohneinheit auf 2,15 Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2019 abgesunken, was die deutlich geringere Belegung von Wohnraum belegt.

Abbildung: Gemeinde Notzingen: Entwicklung Belegungsdichte 1990 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)

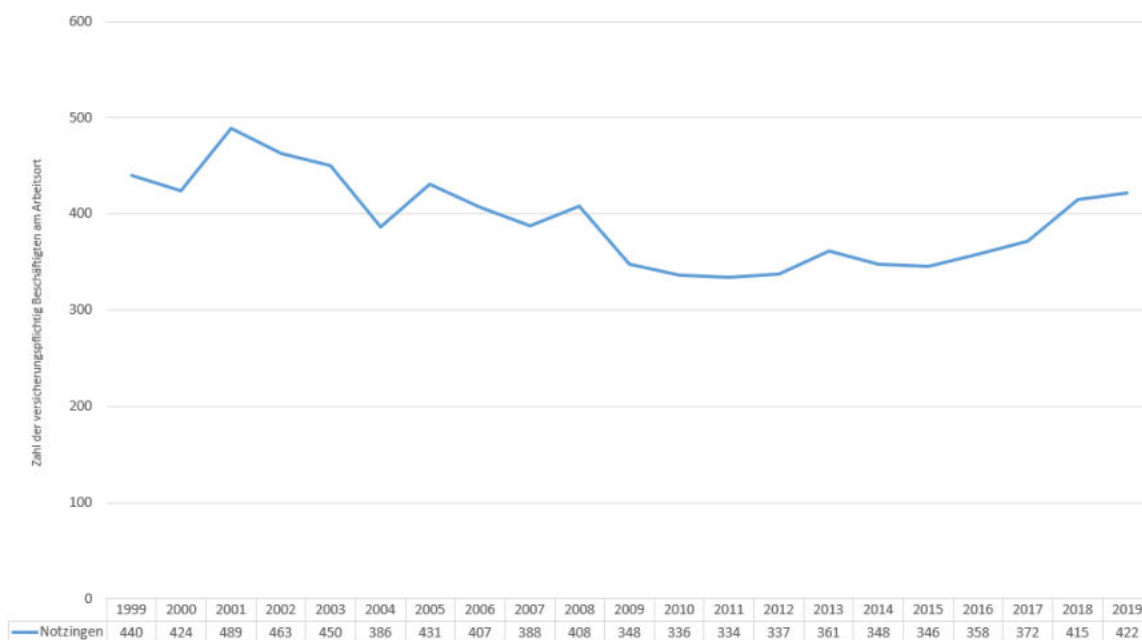


### 6.3 Gewerbeentwicklung

Die Gemeinde Notzingen ist in ihrem Grundcharakter vorwiegend eine Wohngemeinde und verfügt in diesem Rahmen über eine allgemeine Ausstattung an gewerblichen Betrieben im Rahmen von lokalen Handwerksbetrieben, Dienstleistungseinrichtungen und Nahversorgungseinrichtungen.

Im Jahr 2019 waren in Notzingen 422 versicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort registriert, davon entfielen rund 60% auf das produzierende Gewerbe, rund 8% auf Handel, Verkehr und Gastgewerbe und 32% auf sonstige Dienstleistungen. Die Entwicklung innerhalb der versicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort verlief in den letzten Jahren relativ unauffällig.

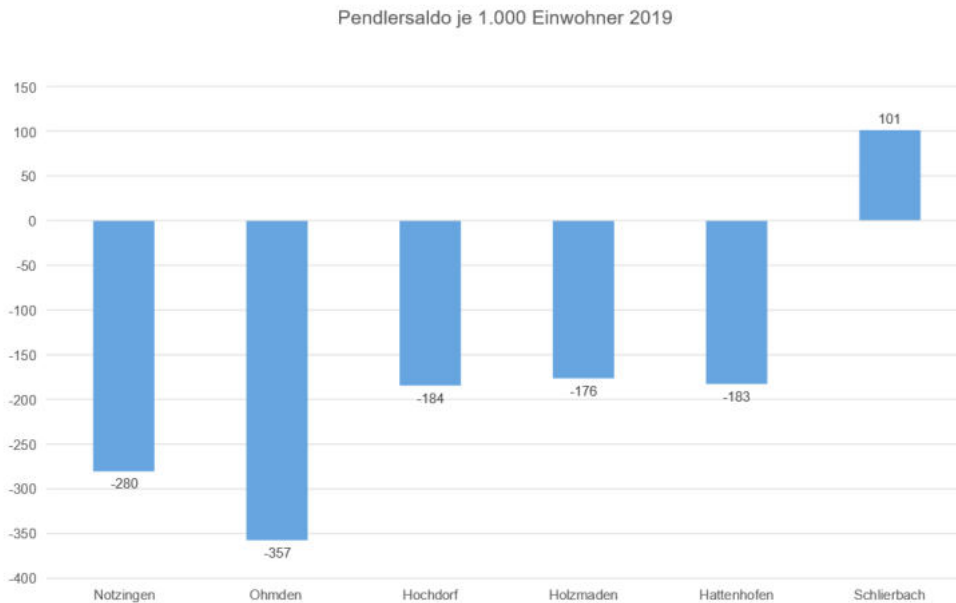
Abbildung: Gemeinde Notzingen: Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 1999 bis 2019 (Quelle LIS, 2020)



Mit 113 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 1.000 EW lag die Gemeinde Notzingen zum Vergleichsjahr 2018 jedoch deutlich unter dem Durchschnitt der Landkreise wie auch der Region, aber im deutlich unteren Bereich im Vergleich zu ähnlich strukturierten Gemeinden im teilregionalen Umfeld (Vergleichswerte / jeweils sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 1.000 EW: Ohmden 45, Hochdorf 211, Hattenhofen 235, Holzmaden 238, LK Göppingen 351, LK Esslingen 408, Region Stuttgart 452, Schlierbach 480). Der Charakter einer vorwiegenden Wohngemeinde angrenzend an das Mittelzentrum Kirchheim (Teck) macht sich auch an den Auspendlerüberschüssen fest, welche in der Gemeinde Notzingen auch im Vergleich zu umliegenden, ähnlich strukturierten Gemeinden überproportional hoch ausfallen.

Die Einzelhandelsnutzung wird u.a. über den Regionalplan (2.4.3.2.1 (G)) in die zentrale Lage Notzingens sowie auf den zentralen Bereich des Guckenrains gesteuert.

Abbildung: Pendlersaldo je 1.000 EW im Jahr 2019 im teilregionalen Vergleich (Quelle LIS, 2020)



## 6.4 Flächenbedarfe

### 6.4.1 Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Notzingen

In der Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen sind die Städte und Gemeinden im Grundsatz in der Wahl der Methodik frei, der Wohnbauflächenbedarf hat sich allerdings an den raumordnerischen Maßgaben zu orientieren. Für die Gemeinde Notzingen stehen vom Grundsatz folgende drei methodische Herangehensweisen zu Disposition:

- Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017
- Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand der Maßgaben des Regionalplans Stuttgart 2009 ggfs. unter Berücksichtigung besonderer Bedarfe
- Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand einer Erhebung des Eigenentwicklungsbedarfs anhand der aktuellen Altersklassen

Für die Gemeinde Notzingen wurden im Zuge der Bedarfsermittlung für den Flächennutzungsplan alle drei Berechnungsmodelle erarbeitet, welche im Folgenden dargestellt werden:

#### Grundlagen der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Für alle oben dargestellte Berechnungsmethoden ergeben sich aus den übergeordneten Planhierarchien (Landesentwicklungsplan, Regionalplan Stuttgart 2009) planerische Rahmenbedingungen, welche in der konkreten Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs zu berücksichtigen sind. Dies sind:

**Siedlungskategorie: Gemeinde mit Eigenentwicklung**

Basis für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bildet zunächst die Einordnung der Gemeinde Notzingen als sogenannte Gemeinde mit Eigenentwicklung entsprechend des Plansatzes 2.4.2 und des regionalplanerischen Ziels 2.4.0.5 des Regionalplans Stuttgart. In diesem Rahmen sind Wohnbauflächen wie auch gewerbliche Bauflächen nur im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des „inneren Bedarfs“ zulässig. In begründeten Fällen können auf Nachweis zusätzliche Wohnbauflächen zugelassen werden, wenn bspw. ein hoher Einpendlerüberschuss, ein Geburtenüberschuss oder andere konkrete örtliche Besonderheiten bestehen und nachgewiesen werden (sogenannte „Besondere Bedarfe“).

### **Anforderungen an Mindest-Brutto-Wohndichte**

Die Gemeinde Notzingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan 2002 (PS 2.1.2) im Verdichtungsraum Stuttgart. Im Hinblick auf eine Berechnung des quantitativen Wohnbauflächenbedarfs ist als Kennwert der Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0.8 des Regionalplans Stuttgart der Bruttowohndichtewert für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung von 55 EW/ha heranzuziehen.

### **Statistische Prognosegrundlagen**

Als statistische Prognosegrundlagen sind zumindest in der Berechnungsmethodik des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017 die Prognosegrundlagen des Statistischen Landesamtes heranzuziehen. Hierfür liegen von Seiten des Statistischen Landesamtes gemeindebezogen Prognosen mit und ohne Wanderungseffekte vor. Die Prognosen des Statistischen Landesamtes stammen aus dem Jahr 2019 mit einem Bezugsjahr 2017 und einem Zieljahr 2035.

Dabei wurden folgende Ansätze getroffen:

Geburtenrate:

- Prognose ohne Wanderungen und Hauptvariante: Ansatz des Durchschnitts der Geburtenrate 2015 bis 2017: 1,56 Kinder / Frau
- Abweichen in Nebenvariante: Ansatz eines Abschmelzens der Geburtenrate auf das Jahr 2022 auf 1,4 Kinder/Frau

Lebenserwartung:

- Steigen der Lebenserwartung: Männer 2035 auf 82,2 Jahre, Frauen auf 86,4 Jahre

Wanderungssaldo bei Prognose mit Wanderungen):

- Ansatz eines weiterhin hohen Wanderungssaldos bis Mitte der 2020 Jahre, Entwicklung dann bis 2035 anpassend an Entwicklung der 2000er Jahre (Absinken)
- Insgesamt positiver Wanderungssaldo bezogen auf BaWü von 632.700 Personen (2018-2035) / entspricht einem jährlichen Plus von 34.600 Personen / Jahr

Stützzeiträume:

- Geburten/Sterbefälle: 2014-2016, Wanderungen 2016 und 2017

Clusterbildung:

- Clusterbildung nach Gemeindetypen für regionalisierte Prognose



Die beiden Prognosevarianten sind im Folgenden dargestellt. **Für die Gemeinde Notzingen als Gemeinde mit Eigenentwicklung ist jedoch explizit nur die Prognose ohne Wanderungsgewinne relevant!**

### Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen

Die Bevölkerungsprognose ohne Wanderungen des statistischen Landesamtes prognostiziert für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 3.416 EW, mithin ein Absinken der Bevölkerungszahl um 260 Einwohner, was einem Schrumpfen der Bevölkerungszahl gegenüber dem Ausgangsjahr 2017 um rund 7% gleichkommen würde. Das prognostizierte Schrumpfen begründet sich dabei vorrangig aus dem zum Jahr 2035 deutlich erhöhten Anteil an Hochbetagten bei einem gleichzeitigen Schrumpfen der nachrückenden Generation.

### Bevölkerungsprognose mit Wanderungen

Die Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des statistischen Landesamtes prognostiziert je nach Variante (Hauptvariante / Nebenvariante) für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 3.721 EW (Hauptvariante) bzw. 3.668 EW (Nebenvariante), mithin ein Steigen der Bevölkerungszahl in der Hauptvariante um 45 EW bzw. ein Absinken in der Nebenvariante um 8 EW, was +/- einer „schwarzen Null“ gleichkommen würde.

Abbildung: Gemeinde Notzingen: Bevölkerungsprognose 2035 ohne Wanderungen, Basisjahr 2017 (Quelle LIS, 2020)

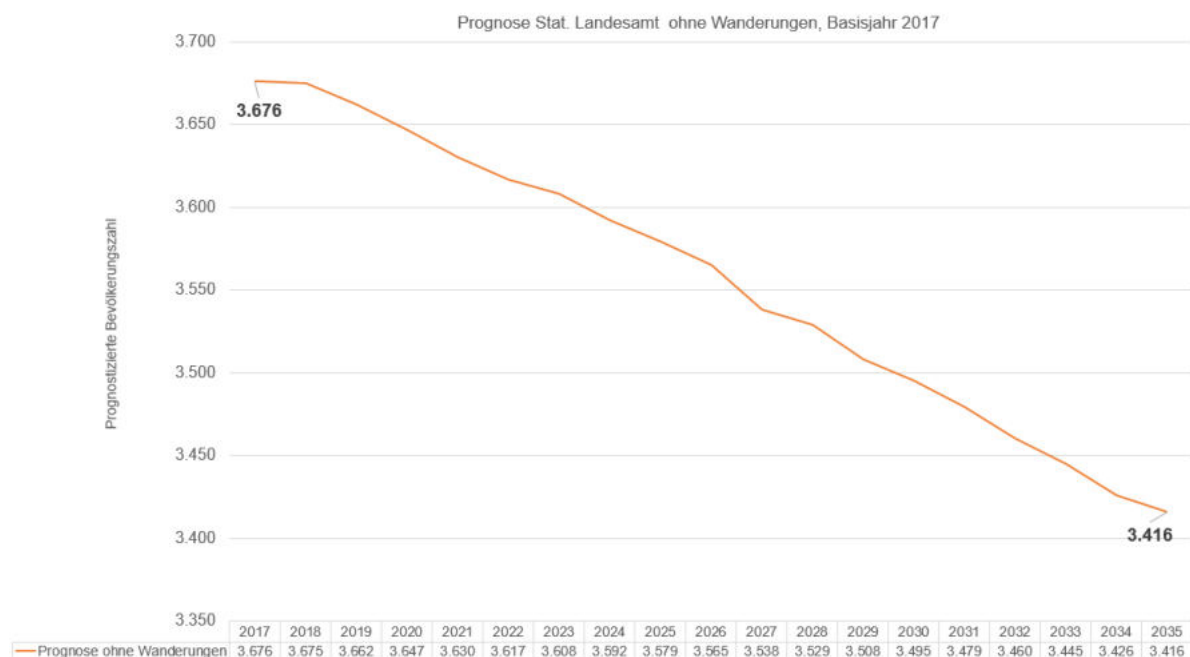
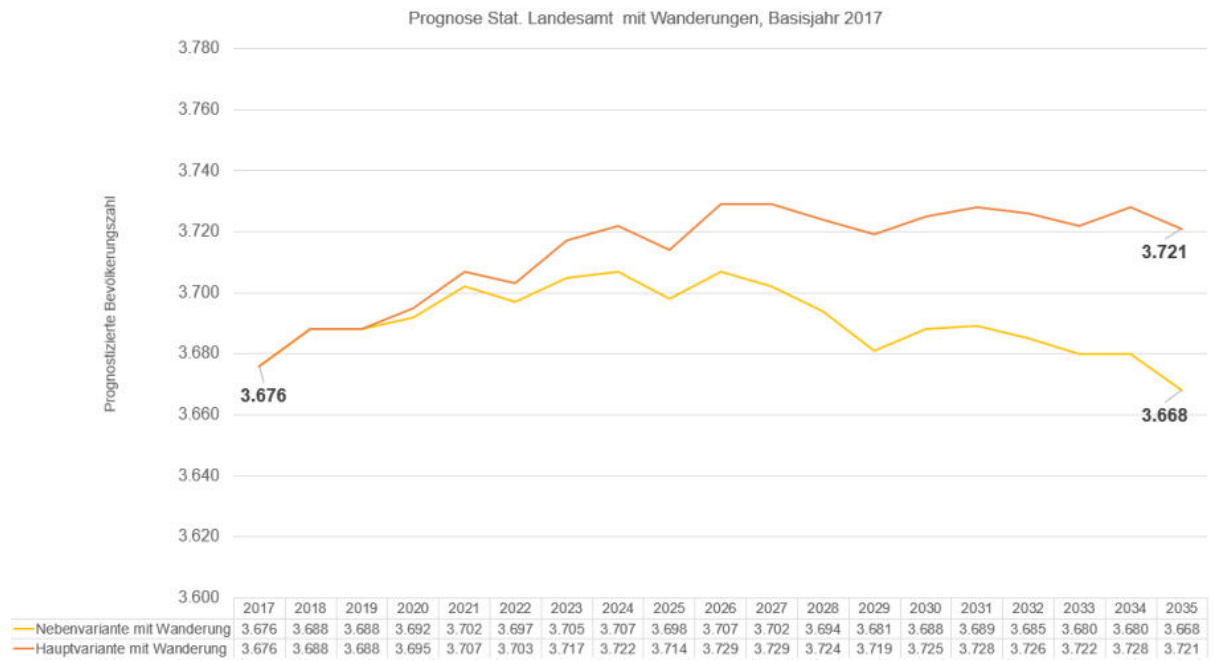


Abbildung: Gemeinde Notzingen: Bevölkerungsprognose 2035 mit Wanderungen / Hauptvariante / Nebenvariante, Basisjahr 2017, (Quelle LIS, 2020)



### Bedarfsprognose Modell 1:

#### Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs nach dem Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017

Der Bauflächenbedarfsnachweis des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur geht entsprechend dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung zunächst von einem (fiktiven) Einwohnerzuwachs durch Belegungsdichterückgang (EZ<sub>1</sub>) auf Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (Amtliche Einwohnerzahl 3. Quartal 2019: 3.652 EW) mit 0,3% Wachstum p.a. des Planungszeitraums (Ansatz 16 Jahre) aus:

3.652 EW (3.Quartal 2019) x 0.3 x 16 Jahre

$$\frac{\text{-----}}{100} = \text{EZ 1} = +175 \text{ EW als fiktiver Wert}$$

Zusätzliche Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum auf Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes (Gemeinde mit Eigenentwicklung = Prognose ohne Wanderungen)

Ermittlung prognostizierte EW-Entwicklung (EZ 2): Prognose EW-Zahl 2035-2019

Prognose StaLa ohne Wanderungen Zieljahr 2035: 3.416 EW abzüglich 3.652 EW

= - 236 EW (EZ2)

Wohnbauflächenbedarf durch Addition von fiktivem Bedarf (EZ1: + 175 EW) und prognostizierter EW-Zahl (EZ2: - 236 EW)

= Bedarf von **- 61 EW**: Hieraus resultiert ein **NEGATIVER** Bedarf

**Im Ergebnis ist damit festzustellen, dass sich nach der Berechnungsmethode des Hinweispapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg, Stand 15.02.2017 kein errechenbarer Bedarf resultierend aus einer prognostizierten Einwohnerentwicklung und einem Belegungsdichterückgang ergibt (negative Bedarfslage). Dies begründet sich vorrangig in der negativen Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen.**

## **Bedarfsprognose Modell 2:**

### **Berechnung des Bauflächenbedarfs nach dem Regionalplan Stuttgart 2009**

Im Regionalplan Region Stuttgart 2009 werden Orientierungswerte für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen als Grundsatz der Regionalplanung formuliert. Die Orientierungswerte dienen als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen. Als Basis werden die bestehenden Wohneinheiten herangezogen (Plansatz 2.4.0.4.1 und Plansatz 2.4.0.5.1). Es wird für die Eigenentwicklung von einem pauschalierten Zuwachs ausgegangen. Der errechnete Bedarf an Wohneinheiten ist nachfolgend den Flächenreserven und -potenzialen gegenüberzustellen (PS. 2.4.0.6). Die quantitative regionalplanerische Zielsetzung basiert dabei auf der Prognose des Pestel-Instituts (Perspektiven 2025 – Region Stuttgart) und beinhaltet eine Prognosebasis, welche sich auf die Mittelbereiche bezieht.

Gemäß Regionalplan Stuttgart ist für die Gemeinde Notzingen für die Eigenentwicklung als Orientierungswert ein Zuwachs von 1 % der Wohneinheiten (WE) je fünf Jahre zugrunde zu legen. Für den Flächennutzungsplan wird dabei ein Planungszeitraum von 16 Jahren angesetzt.

Dies ergibt folgende Rechnung:

Wohneinheiten am Stichtag 31.12.2018 x Zuwachs von 1,0 %/ 5 Jahre

x Planungszeitraum: 16 Jahre = benötigte Wohneinheiten im Planungszeitraum

Basis: Wohneinheiten Zensus 2011, Fortschreibung Ende 2018: 1.690 WE

entspricht einer **Zielzahl für 16 Jahre (2019-2035) von 54 WE (ohne Zinseszinsrechnung)**

Für die Berechnungsmethode sind zur Ermittlung des Flächenbedarfs in Hektar (ha) die Bruttowohndichtewerte des Regionalplans Region Stuttgart 2009 als Ziel der Regionalplanung zu Grunde zu legen (P.S. 2.4.0.8). Für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum ist hier ein Bruttowohndichtewert von 55 EW/ha heranzuziehen.

Um auf die benötigten Flächenangaben zu kommen, müssen die Wohneinheiten in Einwohner umgerechnet werden. Hierzu wird der für die Gemeinde Notzingen letzte über das Statistische Landesamt verfügbare Stand der Belegungsdichte herangezogen.

Dies ergibt folgende Rechnung

Einwohnergleichwert: 54 WE x 2,18 EW/WE = 118 EW

Bruttowohndichtewert für Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung:

55 EW/ha (nach PS 2.4.0.8)

= Flächenbedarf: **ca. 2,1 ha vor Anrechnung von Reserveflächen**

**Im Gegensatz zur Berechnungsmethodik der Plausibilitätsprüfung nach Hinweispapier, welche von einer prognostischen Zahl der Einwohner gekoppelt mit pauschalierten Annahmen zum Belegungsdichterückgang arbeitet und zu einer negativen Bedarfslage führt, ergibt die Berechnungssystematik nach Regionalplan Stuttgart eine vorhandene positive Bedarfslage von 2,1 ha vor Anrechnung der Reserveflächen.**

### **Mögliche Berücksichtigung Örtlicher Besonderheiten:**

Im Zuge der Wohnbauflächenbedarfsberechnung auf Basis des Regionalplans Stuttgart können zusätzlich zu den oben dargestellten Bedarfen sogenannte „Örtliche Besonderheiten“ geltend gemacht werden. Diese beziehen sich dabei grundsätzlich nur auf lokale Besonderheiten, nicht aber auch generelle konjunkturbedingte Nachfragesituationen (bspw. grundsätzlich erhöhter Bedarf an Wohnraum, Bedarf an Wohnraum für besondere Bevölkerungsgruppen) oder grundsätzliche standortbedingte Ausgangsvoraussetzungen wie etwa die Lage der Gemeinde Notzingen als Eigenentwickler in der räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Kirchheim (Teck).

Im Hinblick auf spezifische lokale Besonderheiten wären hierbei zur Rechtfertigung von Örtlichen Besonderheiten denkbar:

- Lokale Besonderheit in Form einer Ausstattung der Gemeinde mit besonderen Arbeitsplatzpotenzialen: Wie dargelegt besitzt die Gemeinde Notzingen im Vergleich der Gemeinden im regionalen Teilraum mit 113 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf 1.000 EW(2018) eine unterdurchschnittliche Ausstattung an lokalen Arbeitsplatzpotenzialen. Eine örtliche Besonderheit ist damit aus diesem Aspekt nicht abzuleiten
- Vorhandener Einpendlerüberschuss als Indikator für einen erhöhten Bedarf an Wohnbauland zum Erreichen des Ziels einer räumlichen Nähe von Arbeitsplatzstandort und Wohnort: Die Gemeinde Notzingen weist mit einem negativen Pendlersaldo von 280 Personen je 1.000 EW (2019) einen deutlichen Auspendlerüberschuss auf. Eine örtliche Besonderheit ist damit aus diesem Aspekt nicht abzuleiten
- Besondere betriebliche Strukturen in der gewerblichen Ausstattung (bspw. ein besonderer größerer lokaler Arbeitgeber): Auch in diesem Aspekt weist die Gemeinde Notzingen keine lokalen Spezifikationen aus, welche einen besonderen Örtlichen Bedarf rechtfertigen würden
- Besondere lokale standörtliche Lagebedingungen, hier insbesondere Anschlüsse an den schienengebundenen ÖPNV: Die Gemeinde Notzingen besitzt keinen schienengebundenen Anschluss, welcher einen besonderen Örtlichen Bedarf rechtfertigen würde
- Besondere demografische Besonderheiten: In der demografischen Struktur besitzt die Gemeinde Notzingen trotz der hohen durchschnittlichen Altersstruktur noch immer ein positives natürliches Bevölkerungssaldo, in der Betrachtung der Alterskohorten (vgl. nachfolgendes Kapitel) weist die im Zeitraum des Flächennutzungsplans nachrückende haushaltsgründende Generation gegenüber den voraussichtlich abgängigen Altersjahren ein positives Delta von nur 25 Personen auf, mithin besteht kein nachvollziehbares Ungleichgewicht zwischen haushaltsgründenden und

haushaltsaufgebenden Altersgruppen. Eine örtliche Besonderheit ist damit aus diesem Aspekt nicht abzuleiten

- Flächenreserven sind innerhalb des rechtsgültigen Flächennutzungsplans basierend auf der Aufnahme der bislang noch nicht entwickelten Fläche Frühe Morgen mit rund 2,3 aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans noch vorhanden
- Beim letzten Baugebiet Hofäcker IV in Notzingen (wurde im April 2021 erschlossen) gab es für 28 Bauplätze 394 Bewerbungen. Davon waren 34 aus Notzingen. Von diesen 34 haben nur elf einen Bauplatz erhalten. 17 Bewerber hatten ihren früheren Wohnsitz in Notzingen. Rechnet man diese Zahl hinzu ergibt sich eine beträchtliche Anzahl von 40 Bewerbern aus dem Ort heraus die keinen Bauplatz erhalten konnten. Generell zeigt die hohe Zahl von 394 Bewerbungen, dass Notzingen für Zuzug attraktiv ist. Im Bereich Hülben könnten 17 Wohneinheiten entstehen. Damit würde die Nachfrage nur zum Teil gedeckt werden.
- Auch ist generell eine hohe Nachfrage in der Raumschaft Kirchheim unter Teck wahrnehmbar. Viele ziehen aus dem Bereich Stuttgart in das Umland.

**In der Summe können damit für die Gemeinde basierend auf den vorhandenen Optionen des Nachweises von örtlichen Bedarfen keine lokalen Aspekte dargestellt werden, welche eine über den oben dargestellten Wohnbauflächenbedarf von 2,1 ha vor Anrechnung der Reserveflächen hinausgehenden Flächenbedarf begründen könnten.**

### **Bedarfsprognose Modell 3: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs anhand einer Erhebung des Eigenentwicklungsbedarfs anhand der aktuellen Altersklassen**

Der Flächenbedarf aus einer kommunalen Eigenentwicklung resultiert im Bereich des „klassischen Wohnens“ (also nicht in Aspekten von Sonderwohnformen: Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, Pflege etc.) in der ausschließlichen Betrachtung der Eigenentwicklung in einem wesentlichen Faktor aus der Tatsache heraus,

- dass einerseits haushaltsgründende Altersgruppen vor Ort in den Gemeinden nach Möglichkeiten der Haushaltsgründung suchen (Nachfrage)
- und gleichzeitig hochbetagte Personengruppen Wohneinheiten frei machen, die am Markt wieder verfügbar sind (Angebot).

Entscheidend ist dabei das Delta zwischen Angebot und Nachfrage, welches bei einem Überhang hausgründender Altersgruppen zu einem weiteren Flächenbedarf und bei einem Überhang hochbetagter Altersgruppen zu einem Überhang in der vorhandenen Angebotssituation und damit nicht zu einem Flächenbedarf führen würde.

Wichtig ist dabei, dass beide Altersgruppen faktisch schon in den Gemeinden existent sind und quantitativ und prognostisch erfasst werden können, sofern man Zu- und Abwanderungen in diesen Altersgruppen im Theoriemodell der ausschließlichen Eigenentwicklung zunächst außen vor lässt: So werden im Zeitraum der Laufzeit eines Flächennutzungsplans in den kommenden 15 Jahren die heute 10- bis 25-Jährigen in eine Haushaltsgründungsphase einsteigen, während gleichzeitig davon auszugehen ist, dass die

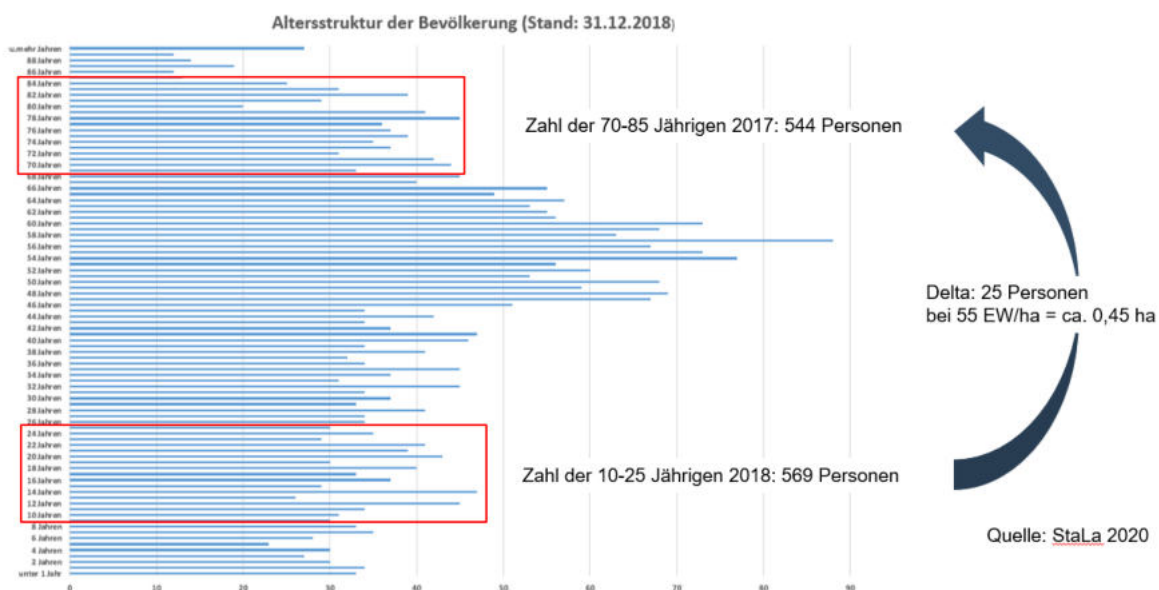
heute 70- bis 85-jährigen im Zeitraum des Flächennutzungsplans sukzessive Wohnraum freimachen werden.

Diese Grundannahme ist dabei eine sehr grobe und theoretische Annahme, da sie bestimmende Faktoren (bspw. Abwanderungen junger Bevölkerungsschichten aufgrund der beruflichen Ausbildung oder auch die Situation der i.d.R. eher sukzessiven Verringerung der Belegungsdichte durch Tod eines Partners) zunächst unberücksichtigt lässt. Dennoch bildet diese Grundannahme in der Tendenz einen vorhandenen Bedarf ab, der aus der reinen Eigenentwicklung heraus resultiert.

Bildet man die Altersgruppen ab, so verfügt die Gemeinde Notzingen Ende 2018 in der Altersgruppe der 10- bis 25-jährigen über ein Bevölkerungspotenzial von 569 Personen, die in den nächsten 15 Jahren in die Haushaltsgründungsphase einsteigen werden.

Dem gegenüber stehen 544 Personen in der Alterskohorte von 70 bis 85 Jahren, welche in den nächsten 15 Jahren absehbar Wohnraum freimachen werden.

Abbildung: Altersstruktur der Gemeinde Notzingen im Jahr 2018 und Vergleich des quantitativen Besatzes haushaltsgründender und hochbetagter Altersgruppen im Zeitraum des FNP



Im Ergebnis besteht in den haushaltsgründenden Altersgruppen nur ein Überhang von 25 Personen, was bei einer durchschnittlich anzusetzenden Bevölkerungsdichte von 55 EW/ha einer Bedarfsfläche von rund 0,45 ha gleichkommen würde, welche theoretisch über den Bestand hinaus zur Abdeckung der Bedarfe aus dem Delta zwischen haushaltsgründenden und hochbetagten Altersgruppen zur Deckung des Bedarfs aus der Eigenentwicklung entwickelt werden müssten.

### Übersicht über die Ergebnisse der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Fasst man die drei vorangehenden Prognosegrundlagen zusammen, so ergibt sich folgende Übersicht von Wohnbauflächenbedarfen (jeweils ohne Anrechnung von Reserveflächen):



Wohnbauflächenbedarf nach Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg	keine Bedarfssituation vorhanden
Wohnbauflächenbedarf nach Methodik des Regionalplans Stuttgart	2,1 ha
Wohnbauflächenbedarf für Eigenentwicklung nach vorhandenen demografischen Kohorten	0,45 ha

**Vor diesem Hintergrund wird im Weiteren die Berechnungsergebnisse der Methodik nach Regionalplan Stuttgart zugrunde gelegt.**

### **Anrechnung von Reserveflächen**

Von Seiten der Gemeindeverwaltung wurde im Jahr 2013 eine Baulückenerhebung vollzogen. Diese ergab in der Summe eine Zahl von 41 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 23.397 m<sup>2</sup>. Mittlerweile sind 7 Baulücken davon bebaut (mit 4.557 m<sup>2</sup>). Es existierten demnach Stand 2019 also noch Baulücken mit Fläche insgesamt von 18.840 m<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Notzingen bemüht sich seit mehreren Jahren im Zuge insbesondere von persönlichen Gesprächen mit Eigentümern und Multiplikatoren offensiv um eine Aktivierung der noch vorhandenen Baulücken. Im Vorfeld des Flächennutzungsplans wurden zudem im Jahr 2019 alle Baulückeneigentümer schriftlich angeschrieben. Interesse an Verkauf wie auch einer kommunalen Beratung hatte hierbei jedoch niemand. Festzustellen ist zudem auch, dass es sich bei den verbleibenden Baulücken zumindest partiell auch um unattraktivere Standorte / Restgrundstücksflächen handelt.

In der Summe ist festzustellen, dass zwar noch Baulücken vorhanden sind, dass eine Mobilisierung trotz der Aktivierungsbemühungen der Gemeindeverwaltung jedoch nicht in einem Maße erfolgen wird, welche der im Hinweispapier und dem Regionalplan anvisierten Maß von 50% Mobilisierungsquote entsprechen wird, angemessener und realitätsnaher erscheint hier eher eine Mobilisierungsquote von max. 25% anzusetzen zu sein, was einer Fläche von rund 0,5 ha entsprechen würde.

### Begründung der Auswahl an Wohnbauflächen Notzingen:

Bei der Fläche N-04 „Frühe Morgen“ handelt es sich um eine bereits im bestehenden Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche, welche schlicht in die Neuaufstellung übernommen wird und damit auch in Ihrer die aktuelle Bedarfslage übersteigenden Größe eine gesicherte Bestandsreservefläche darstellt. Zu berücksichtigen ist bei dieser Fläche jedoch weiterhin, dass einerseits Restriktionen in der Bodendenkmalpflege bestehen, welche möglicherweise zu einer verkleinerten Gebietsentwicklung führen könnten und zum anderen die Ableitung des Regenwassers über große Strecken geführt werden muss, was ebenfalls in der Frage der Wirtschaftlichkeit der Entwässerungsplanung zu einer ggfs. real verkleinerten Gebietsentwicklung führen könnte. Insofern ist diese im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltene und in die Fortschreibung zu übernehmende wohnbauliche Reservefläche durchaus noch mit Unsicherheit behaftet.

*Die Fläche N-03 „Hülben“ stellt eine kleinteilige und zur bestehenden Siedlungsstruktur der Gemeinde Notzingen sehr gut gelegene Arrondierungsfläche dar, welche aus der bestehenden Erschließungssituation unkompliziert erschlossen werden kann. Die*

Hinzunahme dieser Fläche als zweite wohnbauliche Alternativfläche erfolgt sowohl aus den oben geschilderten Gründen der recht komplexen Ausgangssituation am Standort Frühe Morgen. Die Ausweisung erfolgt aber auch vor dem Hintergrund, dass bei der Fläche Frühe Morgen aufgrund der kleinteiligen Parzellierung auch in der Flächenmobilisierung durchaus Probleme erwartbar sind und hier auch liegenschaftlich strategisch eine zweite standörtliche Alternative zur Entwicklung von Wohnbauflächen vorgehalten werden soll. Auch ist der Bereich Hülben zentral im Ort gelegen. Die Wege zu den Kindergärten und der Grundschule sind kurz. Auch zu öffentlichen Gebäuden wie Gemeindehalle oder Sporthalle. Überdies ist schon Infrastruktur wie Straßenanschlüsse vorhanden. Aufgrund der Lage der Vogelschutzgebietskulisse ist dabei zur Sicherung einer ökonomischen Gebietsentwicklung ein sehr kleinteiliges Eingreifen in die Schutzgebietskulisse erforderlich.

Naturschutzfachlich und insbesondere -rechtlich stellt die Inanspruchnahme von in einem Schutzgebiet gelegenen Flächen ein Problem dar, zumal die hohe ökologische Wertigkeit des Gebietes zudem unterstrichen wird durch das Vorhandensein von Mageren Flachlandmähwiesen (LRT 6510-Flächen). Hierzu liegt eine Natura 2000-Vorprüfung mit Darlegung der relevanten Fakten vor, die zur Prüfung durch die Naturschutzbehörden benötigt wird.

#### Übersicht Wohnbauflächen Notzingen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen hat anhand der Steckbriefe und den darin genannten Kriterien folgende Flächen ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als geplante Bauflächen für das Wohnen berücksichtigt werden:

Nummer	Bezeichnung	Größe	Anmerkung
N-04	Frühe Morgen	2,4 ha	
N-03	Hülben	0,6 ha	Entfällt aufgrund mangelnder Bedarfsbegründung
	Summe	3,0 ha - 2,4 ha	

Aufgrund der oben dargestellten Gründe wird davon ausgegangen, dass die dargestellten Neuausweisungen in ihrer Summe plausibel sind.

Die Möglichkeiten einer wohnbaulichen Entwicklung an verschiedenen Standorten sollen eine gewisse Flexibilität der gemeindlichen Planungshoheit sichern.

#### 6.4.2 Gewerbegebiete

Für die Gemeinde Notzingen liegt im Unterschied zum Mittelzentrum Kirchheim/Teck derzeit keine spezifische Gewerbeflächenbedarfsanalyse vor, auf welche im Zuge des Flächennutzungsplans zurückgegriffen werden könnte. Da auch die gewerbliche Entwicklung der Eigenentwicklung und damit vorhandenen endogenen Bedarfen unterliegt, wurde von Seiten der Gemeinde im Jahr 2015 eine Abfrage bei den in der Gemeinde Notzingen vorhandenen Gewerbebetrieben vorgenommen. Im Ergebnis ergaben sich hieraus Interessen an kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeiten, welche jedoch im direkten Vorfeld des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans aufgrund der aktuellen Corona-Krise nicht verifiziert

werden konnte, da die Betriebe aus der aktuellen Lage heraus faktisch kaum Aussagen über Ihre konkrete weitere Entwicklung machen.

Ein weitergehender Bedarf an gewerblicher Baufläche liegt aus Sicht der Gemeinde Notzingen in einer im Flächennutzungsplan bereitzustellenden Reservefläche für einen Ersatzstandort für einen Nahversorger. Hier existiert mit dem Nahversorgungs-Markt in der Ortsmitte zwar derzeit noch eine ausreichende Versorgungssituation. Der Markt ist aber schon mehrfach in wirtschaftliche Problemlagen gekommen und weist auch standörtlich aufgrund der Lage im Kernort mit einem entsprechend eingeschränkten Stellplatzpotenzial Probleme auf. Vor diesem Hintergrund sollte im Zuge des Flächennutzungsplans eine Baufläche für einen Marktstandort als Vorhaltestandort vorgesehen werden, um ein schnelles Reagieren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Fall eines kurzfristigen Handlungserfordernisses zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb der Gemeinde Notzingen zu ermöglichen. Die Größe einer solchen Fläche wird entsprechend der Erfahrungen mit ähnlichen Marktgrößen auf ca. 0,6 bis 0,7 ha taxiert.

Begründung der Auswahl an gewerblichen Bauflächen Notzingen:

N-05 „Erweiterung Gewerbestandort Brühl“ mit ca. 1,1 ha

Die Erweiterungsfläche wird dabei ohne die in der Alternativenprüfung eingestellten Entwicklungsoptionen nach Süden und Westen ausgewiesen und entspricht der bereits im rechtskräftigen Bestandsflächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten gewerblichen Baufläche.

Die ausgewiesenen 1,1 ha an gewerblicher Entwicklungsfläche sollen dabei der gewerblichen Eigenentwicklung innerhalb der Gemeinde Notzingen dienen. Gleichzeitig dient die ausgewiesene gewerbliche Baufläche aber auch als Reservefläche, falls es im Zeitraum des Flächennutzungsplans erforderlich werden sollte, zur Sicherung der Nahversorgung einen gegenüber der bestehenden Nahversorgung in der Ortsmitte Alternativstandort entwickeln zu müssen (vgl. auch obige Ausführungen in der Darstellung der gewerblichen Flächenbedarfe).

Übersicht gewerbliche Bauflächen Notzingen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Notzingen hat anhand der Steckbriefe und den darin genannten Kriterien folgende Flächen ausgewählt, die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als geplante Bauflächen für eine weitergehende gewerbliche Entwicklung berücksichtigt werden:

<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Anmerkung</b>
N-05	Brühl	1,1 ha	
	Summe	<u>1,1 ha</u>	

6.4.3 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung gemischter Bauflächen bezieht sich lediglich auf den Bestand, weitergehende geplante Mischbauflächen werden für die Gemeinde Notzingen nicht ausgewiesen.

6.4.4 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen sind in der Gemeinde Notzingen nicht dargestellt.

#### 6.4.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen für den Gemeinbedarf bleiben erhalten. Im Flächennutzungsplan sind nur größere und gesamtstädtisch bedeutsame Flächen ausgewiesen, wie bspw. Kirchen, Schulstandorte, Gemeindehallen oder Sporthallen.

Die Baugebietstypen der BauNVO erlauben auch eine Ausweisung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf und können so je nach städtebaulicher Situation spezifischer geplant werden. Klarstellend ist zu erwähnen, dass beim Symbol Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen in der Konkretisierung des Bebauungsplanes auch Einrichtungen wie bspw. Mehrzweckräume entstehen können, die die kirchliche Arbeit ermöglichen.

Folgende Gemeinbedarfsflächen werden dargestellt und mit entsprechendem Symbol zur Konkretisierung versehen:

- Zusammenhängende Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen zwischen Mörikestraße und Müllerweg mit dem Grundschulstandort, der Gemeindehalle/Bürgerhaus, der Sporthalle, Spielplatz und
- Rathausstandort mit Standort freiwillige Feuerwehr Wellinger Straße / Silcherstraße / Bachstraße

#### 6.4.6 Grünflächen

Eine kleinteilige Durchgrünung der einzelnen Baugebiete ist im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes individuell zu berücksichtigen, weshalb nur größere zusammenhängende Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hierzu zählen bspw. Sportplätze, Friedhöfe, Kleingartenanlagen oder Parkanlagen.

Auch für die kleingliedrige Steuerung von öffentlichen Spielflächen/Spielplätzen ist der Maßstab des Flächennutzungsplans zu groß, weshalb nur größere Spielplätze explizit ausgewiesen sind.

Das Symbol Sportplatz als rundes Stadion inkludiert verschiedene Sportarten, wie bspw. Tennis, Schießen oder Leichtathletik. Hier lässt der Flächennutzungsplan bewusst Spielraum für zukünftige Veränderungen der Sportlandschaft und erst auf der Ebene des Bebauungsplanes soll eine Konkretisierung stattfinden.

Die bestehenden Grünflächen werden überwiegend aus dem Rechtsvorläufer übernommen:

- Friedhofsstandort südlich der Notzinger Straße
- Sportplatz und Tennisanlage auf dem Eichert mit Rasenspielfeld, Kunstsandrasenspielfeld, leichtathletischen Anlagen, Beachvolleyballfeld Multifunktionsspielfeld, Tennisfeldern, Sportheim / Waldgaststätte
- Kleingartenanlage westlich der Kläranlage

#### 6.4.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für die Landwirtschaft leisten einerseits einen Beitrag zur bäuerlichen Nahversorgung und sind andererseits in unserer Region oft auch durch landschaftsbildlich hochwertigen Streuobstbeständen geprägt.

Bis auf wenige Neuausweisungen, die in den Außenbereich eingreifen bleiben die Flächen für die Landwirtschaft in ihrem Umfang bestehen (vgl. 8.5.1 und 8.5.2).

Als Aussiedlerstandorte werden als Übernahme aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Standort nördlich der Roßwälder Straße / K 1205 sowie die beiden Aussiedlerstandorte am Ostrand der Bergstraße übernommen.

Der Wald stellt einen wichtigen Erholungsraum dar. Es sind keine Neuausweisungen getroffen worden, die den Wald betreffen.

Angesichts des tendenziell eher zunehmenden Flächenanteils an Waldflächen in Kreis, Region und Land wäre dies ein nachrangiges Ziel. Zusätzliche Waldflächen gingen zulasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche, was einen erheblichen Konflikt mit der Landwirtschaft einerseits (Verlust produktiver Anbauflächen) und dem Naturschutz andererseits (Verlust landwirtschaftlich nachrangiger, aber naturschutzfachlich hochwertiger und erhaltens- und sogar erweiterungswürdiger Extensivflächen des Offenlandes darstellen würde.

Es sind keine Neuausweisungen getroffen worden, die den Wald betreffen.

#### 6.4.8 Ver- und Entsorgungsflächen

Als Ver- und Entsorgungsflächen wird der Standort der Kläranlage mit Grüngutsammelstelle nördlich der Ötlinger Straße / am Bodenbach dargestellt.

#### 6.4.9 Überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen

Als überörtlich bedeutsame Verkehrsflächen werden im Verkehrsnetz der Gemeinde Notzingen das Achsenkreuz der Kirchheimer Straße / Hochdorfer Straße (L 1201) und der Wellinger Straße / Notzinger Straße / Ötlinger Straße (K1205) dargestellt.

Als bedeutsam wichtige Trasse wird die Umfahrung Notzingens (Maßnahme 362) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die o.g. Maßnahme fällt im Regionalverkehrsplan unter die niedrige Kategorie der Trassenfreihaltung. Die Aufnahme zur Darstellung der Trasse erfolgt aus höherrangigem Recht (Regionalverkehrsplan). Aus der Darstellung erwirkt sich noch keine Umsetzung.

#### 6.4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Auf der Gemeindefläche Notzingen befinden sich folgende Flüsse und Bäche, die von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind:

- Bodenbach (Gewässer II. Ordnung)
- Köhlerbach (Gewässer II. Ordnung)
- Bolbach (Gewässer II. Ordnung)
- Kreuzbach (Gewässer II. Ordnung)
- Stammlergraben (Gewässer II. Ordnung)
- Talbach (Gewässer II. Ordnung)
- Wolfentobel (Gewässer II. Ordnung)
- Tobelbach (Gewässer II. Ordnung)
- Hägelesbrunnen (Gewässer II. Ordnung)
- Schleichinger Bach (Gewässer II. Ordnung)
- Riederwiesenbach (Gewässer II. Ordnung)

Es werden im Vorentwurf aufgrund der Übersichtlichkeit und des Maßstabs nur der Bodenbach und der Köhlerbach dargestellt.

6.4.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nutzungsregelungen (Schutzgebiete)

Notzingen verfügt über eine gemessen an der Gesamtfläche große Zahl an Schutzflächen, was der reichen Naturlandschaft geschuldet ist. Folgende Schutzkategorien und -flächen sind zu nennen:

<b>Schutzgebiets-kategorie</b>	<b>Beschreibung Schutzgebietskategorie</b>	<b>Ausweisungen</b>
FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet Gemäß NATURA 2000 - FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Mit dem europäischen Schutzgebietsystem NATURA 2000 haben sich die Staaten der Europäischen Union die Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa zum Ziel gesetzt. Die 1979 erlassene EU-Vogelschutzrichtlinie bildet zusammen mit der 1992 beschlossenen FFH-Richtlinie das europäische Schutzgebietsverbundsystem NATURA 2000. FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind verbindlich umzusetzendes EU-Recht. Details hierzu im Landschaftsplan	FFH-Gebiete: „Albvorland Nürtingen-Kirchheim“ (Schutzgebiets- Nr.: 7322311) auf den Gemarkungen Kirchheim, Dettingen und Notzingen Vogelschutzgebiete: „Vorland der Mittleren Schwäbischen Alb“ (Schutzgebiets- Nr.: 7323441)) auf den Gemarkungen Kirchheim, Dettingen und Notzingen
Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 BNatSchG	Details hierzu im Landschaftsplan	LSG "Notzingen" (Schutzgebiets- Nr.: 1.16.080) auf Gemarkung Notzingen
Naturdenkmal (ND) gemäß § 28 BNatSchG und § 30 NatSchG BW	§ 28 BNatSchG: „Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist <ul style="list-style-type: none"> <li>aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder</li> <li>wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.</li> </ul> § 30 NatSchG BW: Über § 28 Absatz 1 BNatSchG hinaus können Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar auch dann zum Naturdenkmal erklärt werden, wenn deren Schutz und Erhaltung zur Sicherung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist	Einzelgebilde 5 Einzelbäume (siehe nachfolgende Tabelle)  Flächenhafte Denkmäler 4 Gehölze, Feuchtgebiete etc.  Eine vollständige Liste der Naturdenkmäler befindet sich in Tabelle 5.1c im Anhang des Landschaftsplans sowie hier nachfolgend in entsprechender Tabelle
Besonders	Dabei handelt es sich um Biotope, die nicht per Rechtsverordnung	

<b>Schutzgebiets- kategorie</b>	<b>Beschreibung Schutzgebietskategorie</b>	<b>Ausweisungen</b>
geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW	<p>unter Schutz gestellt werden, sondern allein und mit sofortiger Wirkung durch Inkrafttreten des § 24 a NatSchG am 31.12 1991.</p> <p>Hierzu zählen die für das Planungsgebiet relevanten Biotoptypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Auwälder</li> <li>• Quellbereiche</li> <li>• Röhrichtbestände und Riede</li> <li>• Seggen- und binsenreiche Nasswiesen</li> <li>• Naturnahe und unverbaute Bach- und Flussabschnitte einschl. Ufervegetation</li> <li>• Hülen und Tümpel einschließlich ihrer Ufervegetation</li> <li>• Sümpfe</li> <li>• Magerrasen</li> <li>• Gebüsche und naturnahe Wälder</li> <li>• Feldhecken und Feldgehölze</li> <li>• Hohlwege, Trockenmauern</li> </ul> <p>Die besonders geschützten Biotope sind von der Unteren Naturschutzbehörde erfasst worden und liegen in Form von Listen und Karten bei der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Esslingen) und der jeweiligen Gemeinde für jedermann zur Einsicht aus.</p> <p>Die im Planungsgebiet der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck erfassten besonders geschützten Biotope sind im Anhang in Tabelle 3.1c im Anhang des Landschaftsplans sowie hier nachfolgend in entsprechender Tabelle aufgelistet.</p>	
Geschützte Waldgebiete nach Landeswald- gesetz Baden- Württemberg	<p>§ 30 Bodenschutzwald „(1) Bodenschutzwald ist Wald auf erosionsgefährdeten Standorten, insbesondere auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rutschgefährdeten Hängen,</li> <li>• felsigen oder flachgründigen Steilhängen,</li> <li>• Standorten, die zur Verkarstung neigen, und</li> <li>• Flugsandböden.“</li> </ul> <p>§ 30a Biotopschutzwald „(1) Biotopschutzwald ist Wald, der dem Schutz und der Erhaltung von seltene Waldgesellschaften sowie von Lebensräumen seltener wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere dient. (2) Zum Biotopschutz gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• naturnahe Schlucht- und Blockwälder sowie regional seltene, naturnahe Waldgesellschaften</li> <li>• Tobel, Klingen, Kaare und Toteislöcher im Wald mit naturnaher Begleitvegetation</li> <li>• Wälder als Reste historischer Bewirtschaftungsformen und strukturreiche Waldränder...“</li> </ul> <p>Die in der Waldbiotopkartierung erfassten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW im Planungsgebiet sind in Plan 3.1c im Anhang des Landschaftsplans dargestellt.</p>	



Landschaftsplan Notzingen   Gesetzlich geschützte Biotope				StadtLandFluss
Nummer	Name	Kartierung	LUBW Code	Biototyp
173221165802	Traubenkirschen-Hecke nordwestlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4122	Feldhecken, Feldgehölze
173221165803	Feldgehölz westlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165805	Quellsumpf südwestlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	1111	Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, regelmäßig überschwemmte Bereiche
173221165806	Feldgehölz und Hecke südwestlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165807	Baumhecke und Feldgehölz im Gewann Hinterberg sw Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4122	Feldhecken, Feldgehölze
173221165808	Straßenhecken südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4122	Feldhecken, Feldgehölze
173221165809	Sickerquellbereiche südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	1111	Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, regelmäßig überschwemmte Bereiche
173221165810	Hecke südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4122	Feldhecken, Feldgehölze
173221165811	Bach mit Gehölzen südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165812	Grauweidengebüsche südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4231	Moore, Sümpfe, Röhrichtbestände, Riede, Gewässervegetation
173221165813	Naßwiese südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	3321	Streuwiesen, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
173221165814	Haselhecke südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4124	Feldhecken, Feldgehölze
173221165815	Galeriewald südlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	5233	Naturnahe Bruch-, Sumpf-, Auwälder
173221165816	Galeriewald an kleinem Bach südwestlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	5230	Naturnahe Bruch-, Sumpf-, Auwälder
173221165817	Sickerquelle mit Waldsimsumpf südwestlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	1111	Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, regelmäßig überschwemmte Bereiche
173221165818	Naßwiesen südwestlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	3321	Streuwiesen, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
173221165819	Schlehenhecke südöstlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4123	Feldhecken, Feldgehölze
173221165820	Naßwiesen östlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	3321	Streuwiesen, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
173221165822	Hecken östlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4123	Feldhecken, Feldgehölze
173221165823	Hecken nordöstlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4124	Feldhecken, Feldgehölze
173221165824	Schlierbach mit Galeriewäldern nö Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	5230	Naturnahe Bruch-, Sumpf-, Auwälder
173221165825	Eichenfeldgehölz nordöstlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165826	Hecke nordöstlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4122	Feldhecken, Feldgehölze
173221165827	Quellbereiche nordöstlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	1111	Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, regelmäßig überschwemmte Bereiche
173221165828	Hecken nördlich Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	4123	Feldhecken, Feldgehölze
173221165829	Hecken nördlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4123	Feldhecken, Feldgehölze
173221165830	Feldgehölz nördlich Notzingen I	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165831	Feldgehölz nördlich Notzingen II	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221165832	Straßenfeldgehölze und Hecke nördlich Notzingen	Offenlandbiotopkartierung	4110	Feldhecken, Feldgehölze
173221160124	Nasswiese S Wellingen	Offenlandbiotopkartierung	3320	Streuwiesen, seggen- und binsenreiche Nasswiesen
273221162061	Schlierbach O Notzingen	Waldbiotopkartierung	1200	Quellbereiche, natürliche und naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, regelmäßig überschwemmte Bereiche
273221162614	Gebüschaum NW Notzingen	Waldbiotopkartierung	4200	Gebüsch- und naturnahe Wälder trockenwarmer Standorte jeweils einschließlich ihrer Staudensäume
273221161712	Tümpel im Lehmgrubenhau N Notzingen	Waldbiotopkartierung	1300	Altarme, natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer (einschließlich des Bodensees), Moorgewässer
273221161713	Tümpel NO Notzingen	Waldbiotopkartierung	1300	Altarme, natürliche und naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer (einschließlich des Bodensees), Moorgewässer
273221162054	Waldrand im Wasen NW Notzingen	Waldbiotopkartierung	5000	Strukturreiche Waldränder
273221162057	Altholz im Eichen N Notzingen	Waldbiotopkartierung	5000	Nicht geschützte Biotope

Quelle: LUBW Kartendienst

Landschaftsplan Notzingen   Naturdenkmäler		StadtLandFluss
Nummer	Name	Schutzstatus
81160483106	Feuchtwiese im Gewann Himmelreich	Naturdenkmal, flächenhaft
81160483109	Magerrasen im Gewann Reuschäcker	Naturdenkmal, flächenhaft
81160483105	Bachlauf im Gewann Bol	Naturdenkmal, flächenhaft
81160483104	1 Linde (Lutherlinde)	Naturdenkmal, Einzelgebilde
81160483102	1 Linde ""Linde beim Wellinger Kirchle""	Naturdenkmal, Einzelgebilde
81160483101	1 Linde (Kreuzsteinlinde)	Naturdenkmal, Einzelgebilde
81160483103	3 Linden (4 Linden)	Naturdenkmal, Einzelgebilde
81160483107	Kreuzscheibe im Gewann Köhler	Naturdenkmal, Einzelgebilde
Quelle: LUBW Kartendienst		

Landschaftsplan Notzingen   Kulturdenkmäler				StadtLandFluss	
Art	Identifikationsnummer	Denkmalstatus nach § DSchG Baden-Württemberg. P= Prüffall	Anschrift	Objekttyp	Alter des Objektes
Archäologisches Kulturdenkmal	96945426	L	Notzingen, Notzingen	Siedlung allg.	unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	96945427	L	Notzingen, Notzingen	Siedlung allg.	unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	107406400	22	Notzingen, Notzingen	Fossil-lagerstätte	Erdgeschichte
Archäologisches Kulturdenkmal	107186454	P	Notzingen, Notzingen, ""Bodenwiesen""	Siedlung allg.	vorgeschichtlich unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	96991972	P	Notzingen, Notzingen, ""Greut""	Siedlung allg.	Neolithikum
Archäologisches Kulturdenkmal	96991977	2	Notzingen, Notzingen, ""Hängenloh""	Grabhügel	vorgeschichtlich unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	105892715		Notzingen, Notzingen, ""Mittlerer Schleichinger"", Schlichingen	Wüstung	Mittelalter
Archäologisches Kulturdenkmal	96991976	P	Notzingen-Wellingen, Notzingen, ""Krazer""	Bestattung allg.	Merowingerzeit
Archäologisches Kulturdenkmal	96991973	2	Notzingen-Wellingen, Notzingen, ""Steinäcker""	Siedlung allg.	provinzial-römisch
Archäologisches Kulturdenkmal	96945426_0	L	Notzingen, Notzingen	Siedlung allg.	unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	96945427_0	L	Notzingen, Notzingen	Siedlung allg.	unbestimmt
Archäologisches Kulturdenkmal	105892715_0		Notzingen, Notzingen, ""Mittlerer Schleichinger"", Schliching	Wüstung	Mittelalter
Bau- und Kunstdenkmal	100240643	2	Notzingen, Hochdorfer Straße, Notzingen	Grubbank	unbestimmt
Bau- und Kunstdenkmal	100241039	2	Notzingen-Wellingen, Rosswälder Straße, Notzingen	Sühnekreuz	unbestimmt
Bau- und Kunstdenkmal	100240643_0	2	Notzingen, Hochdorfer Straße, Notzingen	Grubbank	unbestimmt
Bau- und Kunstdenkmal	100241039_0	2	Notzingen-Wellingen, Rosswälder Straße, Notzingen	Sühnekreuz	unbestimmt
Datenschutzhinweis: Die Daten dürfen nur zu mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten Zwecken verarbeitet, d.h. insbesondere					
Quelle: Landratsamt Esslingen					

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplans erstellte Landschaftsplan aus dem Jahr 2017 zeigt die landschaftsökologisch begründbaren Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf. Diese gliedern sich auf in (1) Maßnahmen zur Sicherung und zum Erhalt der landschaftsökologisch günstigen Situationen in bestimmten Landschaftsteilen („Erhaltungsmaßnahmen“) sowie (2) Maßnahmen zum Erreichen einer landschaftsökologisch günstigen Situation in anderen Landschaftsteilen („Aufwertungsmaßnahmen“). Letztere beziehen sich z.B. auf die Extensivnutzung von Grünland, die Instandsetzung von Streuobstwiesen oder die Renaturierung von Gewässern.

Umsetzungsmöglichkeiten für (1) bestehen z.B. im Rahmen der Nutzung staatlicher Förderprogramme wie FAKT oder der Landschaftspflegerichtlinie (LPR), Maßnahmen nach (2) können im Rahmen des kommunalen Ökokontos durchgeführt und z.B. über den Einsatz als Eingriffskompensationsmaßnahme nach §135a (3) BauGB refinanziert werden.

Folgende Maßnahmen sind im Landschaftsplan dargestellt:

Landschaftsplan Notzingen | Maßnahmentypen StadtLandFluss

Maßnahmen-Typ	Maßnahmen-Nr.		Gewinn	Besonderheit
Erhaltung hochwertiger Grünlandbestände - extensive Mahd der Magerwiesen und Nass- / Feuchtwiesen	SE	3.2j	Kreuzwiesen	Nasswiesen, Besonders hochwertig, wegen der großen Ausdehnung und guten Ausbildung gefährdeter Pflanzengesellschaften, jedoch Düngung in der Umgebung (Erhebungs-bogen LUBW)
	SE	3.2q	Himmelreich	Neuentwickelte Mähwiesen
	SE	3.2r	Brunnwäsen	Zusammenhang Gewannname und Maßnahme, feucht
	SE	3.2s	Denkisch	Südhang - mit Potenzial
Restaurierung abgängiger Streuobstwiesen - Erstpflege verwilderter Baumbestände	EU	3.1n	Untere Weingärten	Gewannname: evtl. Trockenmauern verbleibend?
	EU	3.1y	Hinterberg	
	EU	3.1z	Tobelhalde	
	EU	3.1aa	Häldle	
	EU	3.1ab	Wasen	
Restaurierung abgängiger Streuobstwiesen - Entbuschung verbuschter Bestände	EU	3.2a	Obere Weinberge	Gewannname: evtl. Trockenmauern verbleibend?
Restaurierung abgängiger Streuobstwiesen - Umbau	EU	3.3n	Bodenloh	
	EU	3.3o	Brand	

von sehr dichten Beständen				
	EU	3.3p	Herlach	
	EU	5.2n	Hohrain	
Naturnahe Gestaltung beeinträchtiger Fließgewässerstrecken im Auenbereich - Hochstaudenflur/Blühstreifen entlang von Entwässerungsgräben	EU	5.2o	Haldenwiesen	Nasswiesen angrenzend
	EU	5.2p	Haldenwiesen	Nasswiesen angrenzend
	EU	5.2q	Kreuzwiesen	Nasswiesen angrenzend
	EU	5.2r	Himmelreich	Quellbereiche und Feuchtwiesen
				Zusammenhang Gewannname und Maßnahme, feucht, Nasswiesen angrenzend
	EU	5.2t	Riederwiesen	
Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten, das Wohlbefinden der Menschen und die Umweltbildung - Akzentuierung einzelner "besonderer Orte" des Landschaftserlebens	EU	7.1r	Räuschäcker	Grubbank
Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten, das Wohlbefinden der Menschen und die Umweltbildung - Gefällige und naturnahe Gestaltung der Ortseingänge	EU	7.2l	Kirchäcker	
	EU	7.2m	Kapfertäcker	
Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten, das Wohlbefinden der Menschen und die Umweltbildung - Anlage von Informationstafeln an naturschutzfachlich besonderen Orten	EU	7.3r	Haldenwiesen	Magerrasen
	EU	7.3t	Ofenhäfle	Lutherlinde

Aufwertung von Böden als Sonderstandort für natürliche Vegetation-Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Standorte durch Wiedervernässung und Nutzungsextensivierung von Ackerflächen in Überschwemmungsgebieten	EU	10.1d	Pfaffenäcker	
---	----	-------	--------------	--

Quelle: eigene Kartierung StadtLandFluss

## 6.5 Mobilität Notzungen

Verkehre sind notwendig um bspw. Waren und Güter zu transportieren oder zu den verschiedenen Einrichtungen und Nutzungen (bspw. Arbeitsplatz, Schule, Läden, etc.) zu gelangen. Verkehr hat daher eine dienende Funktion, um die entsprechenden Bedürfnisse zu befriedigen.

Eine gute Radverkehrsinfrastruktur, ein feinmaschiges Fußwegenetz, aber auch die planerische und bauliche Grundstruktur der Stadt ist zu betrachten, wenn es gilt die notwendigen Verkehre zügig auf die überörtlichen Verkehrssysteme zu bringen, um nicht zuletzt einen ökologisch vertretbaren Aufwand zu betreiben.

Mobilität drückt sich somit in mehr als den im Flächennutzungsplan dargestellten Verkehrsfläche aus. Der Flächennutzungsplan ist daher vom Maßstab zur weiteren Diskussion der Mobilitätswende nur bedingt geeignet. Er kann jedoch zur kompakten Siedlungsentwicklung im Sinne der Stadt der kurzen Wege beitragen, in dem behutsam und an den strategisch richtigen Stellen Flächen für die jeweiligen Nutzungen dargestellt werden. Mit Verweis auf die Steckbriefe wurde die Mobilität mit seinen Unterkriterien geprüft und spielt in die Gesamteignung der Flächen mit ein.

## 7. Sonstige Änderungen und Ausweisungen

Durch Aufarbeitung der Flächenbilanz sind folgende Flächen zu berichtigen (bereits abgeschlossene Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB – *siehe auch Kennzeichnung im Planteil*) bzw. wurden zeichnerische Fehlstellen identifiziert, die ebenfalls nachgeführt werden.

### 7.1 Kirchheim unter Teck

- **J-08 „Festplatz Jesingen“:** Bebauungsplan 61.04/1 „Böckeler-Gassenäcker“ – 1. Änderung – Festplatz Jesingen gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten 29.07.2016*)  
Änderung Grünfläche in gemischte Baufläche und Fläche für Gemeinbedarf
- **K-42 „Klosterwiese“:** Bebauungsplan 04.06/1 „Klosterviertel“ – 1. Änderung *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 14.10.2016)*  
Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche
- **K-41 „Hungerbrünnele“:** Bebauungsplan 27.02/1 „Hungerbrünnele“ – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 17.02.2017*)  
Änderung Grünfläche in Wohnbaufläche
- **K-39 „Lauterterrassen“ und K-40 „Herrschaftsgärten“:** Bebauungsplan 02.03/1 „Im Herrschaftsgarten“ – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 22.02.2018*)  
Änderung Grünfläche in gemischte Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche in Grünfläche
- **K-43 „Teckkeller“:** Bebauungsplan 04.03/1 „Freibad-Raunerschule“ gemäß § 13 a BauGB  
Bebauungsplan wurde bereits 2014 im vereinfachten Verfahren rechtskräftig (*Inkrafttreten 08.02.2014*), *Fläche wird zeichnerisch nachgeführt*  
Änderung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche
- ~~**K-45 „Ärztzentrum Kirchheim“:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02.02/2 „Ärztzentrum Kirchheim“  
Bebauungsplan wurde bereits 2006 rechtskräftig, Fläche wird zeichnerisch nachgeführt  
Änderung gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche (*wird in Mischgebiete verschoben*)~~
- **K-51 „Am Jauchernbach“:** Bebauungsplan 15.01/1 „Am Jauchernbach“ – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 22.03.2022*)  
Änderung Grünfläche in Gemeinbedarfsfläche
- **Ö-16 „Haldenschule“:** Bebauungsplan 23.03/3 „Ötlinger Halde I“ – 3. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 01.12.2021*)  
Änderung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche
- **K-50 „Zementstraße“:** Bebauungsplan 12.10/1 „Südlich der Zementstraße“ – 1. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 24.02.2023*)  
Änderung gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche
- **K-37 „BlessOff“:** Bebauungsplan 02.05/2 „Zwischen Bosch- und Steingaustraße“ - 2. Änderung gemäß § 13 a BauGB (*Inkrafttreten am 29.07.2019*)

### *Änderung gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche*

**K-44 „Weileräcker südliche Bebauungsreihe“:** Bebauungsplan 03.02 „Weileräcker“ (Inkrafttreten am 29.07.2019) Bebauungsplan wurde bereits 1984 rechtskräftig (Genehmigung Regierungspräsidium vom 13.01.1984 / Inkrafttreten am 25.01.1984), Fläche wird zeichnerisch nachgeführt  
*Änderung Wohnbaufläche in gemischte Baufläche*

- **K-38 „Alte Plochinger Steige 23-31“:** Bebauungsplan 09.03 „Alte Plochinger Steige“  
Bebauungsplan wurde bereits 1983 rechtskräftig (Genehmigung Regierungspräsidium vom 22.09.1983 / Inkrafttreten am 06.10.1983), Fläche wird zeichnerisch nachgeführt  
Änderung Grünfläche in gemischte Baufläche

## **7.2 Dettingen unter Teck**

- **D-05 „Lebensmittelmarkt“:** Nachführfläche des Bebauungsplanes 80.15/1 „Lebensmittelmarkt“ – 1. Änderung *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 30.06.2017)*  
Änderung Gemischte Baufläche in Sonderbaufläche Erweiterung Lebensmittelmarkt (südlicher Teil)
- **D-06 „Schul- und Sportgebiet“ – 4. Änderung Nachnutzung Diez Areal:** Nachführfläche des Bebauungsplanes 84.04/4 „Schul- und Sportgebiet“ – 4. Änderung Nachnutzung Diez Areal *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 28.09.2018)*  
Änderung Grünfläche in Sonderbaufläche Hotel- und/oder Geschäftsgebäude
- **D-07 „Nördlich der Mühlstraße“:** Nachführfläche des Bebauungsplanes 80.14/5 „Nördlich der Mühlstraße“ *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 21.02.2020)*  
Änderung Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
- **D-08 „Stelle West“:** Nachführfläche des Bebauungsplanes 87.05/2 „Stelle West“ – 2. Änderung *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 29.04.2016)*  
Änderung Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche
- **D-10 „Guckenrain Süd“:** Nachführfläche des Bebauungsplanes 84.02/6 „Guckenrain Süd – Alter Kindergarten“ *gemäß § 13 a BauGB (Inkrafttreten am 15.04.2016)*  
Änderung Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche

## **7.3 Notzingen**

Keine.



## **8. Landschaftsplan, Biotopverbundplanung und Umweltbericht**

Der Landschaftsplan stellt ein Informationssystem zur Landschaft dar und ist die „ökologische“ Grundlage für die Bauleitplanung, v.a. für die Flächennutzungsplanung. Im Landschaftsplan werden alle Schutzgüter behandelt (Mensch inkl. Erholung und Landwirtschaft, Biotop und Arten, Boden, Landschaftsbild, Klima /Luft, Grundwasser / Oberflächengewässer, Fläche) und Ziele und Grundsätze für den Natur- und Umweltschutz erfasst.

Da der Landschaftsplan keine eigene Rechtsverbindlichkeit erlangt, erhält er eine verbindliche Wirkung nur indirekt durch die Integration seiner Inhalte in den Flächennutzungsplan (§12 Abs. 1 NatSchG BW).

Eine weitere Querbeziehung stellt die Biotopverbundplanung in der Raumschaft Kirchheims dar. Diese legt den Landschaftsplan zugrunde und vernetzt vorhandene Biotopstrukturen. Die Biotopverbundplanung berücksichtigt dabei auch die ausgewiesenen Siedlungsflächen des Flächennutzungsplans und zeigt eine künftige freiraumplanerische Entwicklung auf.

Die Belange aus den informellen Planwerken wurden bei der Kategorisierung berücksichtigt. In den Steckbriefen, auf die sich auch der Umweltbericht bezieht, werden die Schutzgüter auf Ebene des Flächennutzungsplanes betrachtet und sind zum Verständnis des Umweltberichtes hinzu zu ziehen.

Die erforderliche Umweltprüfung nach § 50 Abs. 2 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfolgt über den Umweltbericht.

Aus der Zusammenfassung des Umweltberichts vom 01.03.2022:

„Der vorliegende Umweltbericht untersucht im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen insgesamt 32 Einzelflächen hinsichtlich der Folgen der Ausweisung bzw. Änderung für den Natur-haushalt, das Landschaftsbild und den Artenschutz.

Zu jeder Fläche wurde ein Steckbrief erstellt, der neben den umweltrelevanten Informationen noch weitergehende Themen wie z.B. Mobilität und ökonomische Aspekte umfasst und der deshalb als Abwägungsmaterial dem Flächennutzungsplan angehängt ist. In den Steckbriefen wird im Abschnitt „Auswirkungen“ für jedes Schutzgut der Bestand sowie die durch die Planung voraussichtlich entstehenden Auswirkung auf diesen Bestand dargestellt. Je nach Wertigkeit des Bestandes und der Schwere der Auswirkungen ergeben sich unterschiedliche Beeinträchtigungen, die im Abschnitt „Ergebnis“ zusammengefasst und einem naturschutzfachlichen Konfliktpotenzial zugordnet werden.

Auf Grundlage dieser Steckbriefe und der darin ermittelten Konfliktpotenziale erfolgt anschließend eine Gegenüberstellung der Flächen. Dabei werden die Konfliktpotenziale je Umweltbelang aggregiert und durch mögliche Vermeidungsmaßnahmen ggf. verringert. Diese „Berechnung“ stellt jedoch nur ein Hilfskonstrukt dar und ist nicht (nur) im mathematischen Sinne zu interpretieren. Die Endbewertung erfolgt deshalb verbalargumentativ und kann sich über die Berechnung hinwegsetzen. Aus den Endbewertungen ergibt sich die Reihenfolge (Ranking) der Flächen, angefangen von der Fläche mit dem geringsten Konfliktpotenzial zur Fläche mit dem höchsten Konfliktpotenzial. Ein solches Ranking wurde für jede der drei Kommunen erstellt sowie für Kirchheim zusätzlich auch für jeden einzelnen Stadtteile bzw. jede einzelne Gemarkung.

Mit Hilfe dieser Übersicht wird deutlich, wo Veränderungen der gegenwärtigen Nutzung nur mit geringen naturschutzfachlichen Konflikten verbunden sind und in welche Flächen eher

nicht eingegriffen werden sollte bzw. wo mit einem hohen Aufwand bzw. Konfliktpotenzial zu rechnen ist.“

*Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen sind abhängig vom jeweiligen städtebaulichen Entwurf und der vorherrschenden Gebietskulisse, sowie der zeitlichen Eintaktung der Projektentwicklungen. Je nach Fläche können Kompensationsmaßnahmen auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden (bspw. Fläche K-04b – Einbezug des randlichen Vogelschutzgebietes aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus mit Aufwertungspotenzial). Weitergehend besitzen die Kommunen eigene Grundstücke, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können und verfolgen weitergehende Konzepte wie bspw. Ökokontomaßnahmen oder Biotopverbundkonzepte – eine Aussichtslosigkeit zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen kann damit ausgeschlossen werden.*

Im Flächennutzungsplan sind nur die überragend bedeutsamen freiraumplanerischen und naturschützenden Bereiche dargestellt. Beispiele hierfür sind u.a. Natur-, Landschafts- und Vogelschutzgebiete.

Die freiraumplanerischen Konzepte wie u.a. der Landschaftsplan und die Biotopverbundplanung sind im Rahmen der konkretisierenden Bebauungsplanung zu berücksichtigen und in den Planungsprozess einzustellen.

## **9. Wärme- und Energieversorgung**

In den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft wird der o.g. Themenkomplex grundsätzlich bei weiteren Planungen betrachtet.

Unter anderem sind bzw. werden in Kirchheim unter Teck und in Dettingen unter Teck kommunale Wärmeplanungen aufgestellt. Ebenfalls wurden dem Verband Region Stuttgart aktiv Planungsüberlegungen zur Ausweisung von Flächen für erneuerbare Energien auf Ebene der Regionalplanung zurückgemeldet.

Die Änderung der Baugesetzbuches vom 04.01.2023 privilegiert nun auch die Freiflächenphotovoltaikanlagen entlang von Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Gleisen und Autobahnen bis 200 m Tiefe (§ 35 Abs. 1 Nr. 8). Grundvoraussetzung ist eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen des Baugesetzbuches. Da Bereich mit diesen Voraussetzungen in der Verwaltungsgemeinschaft begrenzt sind bedarf es kein weiteres Regelungsbedürfnis.

Die beteiligten Kommunen in der Verwaltungsgemeinschaft besitzen die Haltung – gerade im Hinblick auf größere Freiflächenphotovoltaik – situativ den Flächennutzungsplan und den erforderlichen Bebauungsplan im Parallelverfahren anzupassen, um entsprechende Projekte zielführend durchzuführen. Die aktuelle globale Situation zeigt, dass die Wärme- und Energieplanungen einerseits sehr dynamisch und andererseits zeitlich nur sehr schwer einschätzbar sind, was die angedachte Strategie stärkt.