

**Fläche Dettingen unter Teck D-09****Baufläche „Regionaler Vorhaltestandort Hungerberg“**

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



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	<p>Das Gebiet liegt unmittelbar südlich der Autobahn BAB 8 (Karlsruhe – Stuttgart – München) und östlich der Bundesstraße B 465.</p> <p>Die Untersuchungsfläche ist auf der Gemarkung Dettingen unter Teck und ist nur durch die Autobahn von der Gemarkung Kirchheim getrennt. Somit ist die räumliche Anbindung an zentralörtliche Strukturen (z.B. Versorgungs-, Bildungseinrichtungen) und an attraktive Wohnumfelder in Dettingen und Kirchheim gegeben.</p>
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	<p>Der nächstgelegene Siedlungsrand (bestehendes Gewerbegebiet in Dettingen westlich der B 465) ist ca. 600 m entfernt. Planerisch wird jedoch auch nördlich der Autobahn auf Kirchheimer Gemarkung, die bereits zum Teil im FNP enthaltene Gewerbegebietserweiterung der Bohnau bis zur Autobahn gedacht.</p> <p>Ein näheres Heranrücken an die Bundesstraße ist aufgrund eines geplanten Regenrückhaltebeckens nicht möglich. Daher ist diese Stelle die nächstmögliche und greift das Anbindegebot für das Gewerbegebiet auf.</p> <p>Weiter wird die Lage der Fläche durch notwendige Abstände aus dem Immissionsschutz (bspw. 24-Stunden-Betrieb) bestimmt.</p>
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	<p>Das Gebiet hat aufgrund seiner Lage keine direkten städtebaulichen Strukturen, die bei einer Bebauung aufzugreifen sind. Dennoch besteht eine städtebaulich-funktionale Anbindung an die Gemeinden Dettingen und Kirchheim.</p> <p>Konflikte mit der angedachten Nutzung – vor allem im Hinblick auf Wohnumfeldbeeinträchtigungen – werden daher unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ausgeschlossen.</p> <p>Die Fläche selbst wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Jedoch ist derzeit bereits der nördliche Teil durch die Schnellbahn und die Baustelle des Ostportals des Albvorlandtunnels anderweitig genutzt.</p>
Topografische Lage	Topographie steigt nach Südosten an
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Die Flächen befinden sind überwiegend in Privateigentum.

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

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Raumkategorie: Verdichtungsraum gemäß Landesentwicklungsplan 2002. Siedlungskategorie: Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung, Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanz Stufe II) Direkte Anbindung an die Entwicklungsachse (A8 und Schienenanschluss durch die Teckbahn in Trägerschaft der Region) ist gegeben.</p> <p>Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z) und Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)</p> <p>Der Bereich südlich der Autobahn A 8 und östlich der Bundesstraße B 465, der aktuell für den Vorhaltestandort angestrebt ist, liegt im Regionalen Grünzug Nr. G46 und zeichnet sich neben der hohen Naherholungsqualität unter anderem durch den großen Anteil hochwertiger Böden aus.</p> <p>Der Regionalplan legt hier zudem ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege fest. Im Bereich entlang der Autobahn ist die künftige Bahnstrecke Stuttgart – Ulm und eine Hochspannungsleitung dargestellt.</p> <p>Der Darstellung einer gewerblichen Baufläche in diesem Bereich im FNP stehen damit Ziele des Regionalplanes entgegen. Erste Gespräche mit der Regionalplanung haben bereits stattgefunden.</p>

	<p>den. Aufgrund des fehlenden Angebotes größerer, baureifer Gewerbe- und Industrieflächen wird die gemeinsame Entwicklung eines Gewerbe- oder Industriegebietes von der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH und den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft in einer Kooperation angestrebt.</p> <p>Sobald zwischen diesen Partnern eine grundsätzliche Übereinkunft hinsichtlich Nutzungszweck, zeitlichem Ablauf, Finanzierung und Vergabemodalitäten erfolgt ist, kann über die Einleitung eines Verfahrens zur Regionalplanänderung entschieden werden.</p>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<p>Schienerverkehr Tunnelportal: Sowohl tagsüber, wie auch nachts sind nach Erkenntnis der Machbarkeitsstudie Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) die Orientierungswerte unterschritten.</p> <p>Lärm Autobahn BAB 8: Aus der Machbarkeitsstudie geht hervor, dass es in den autobahn-nahen Bereichen zu Lärmbeeinträchtigungen kommt (abhängig vom Abstand und höhe zukünftiger Gebäude). Das ist im Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen und mit geeigneten Maßnahmen zu kompensieren (bspw. baulichen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, Anordnung von Gebäuden, Grundrissgestaltung, Nutzungsbereiche, etc.)</p> <p>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</p>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlere Standorte 1000 m - Suchraum
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	<p>Machbarkeitsstudie der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (WRS) aus dem Jahr 2009:</p> <p>Als Fazit der Machbarkeitsuntersuchung „Gewerbegebiet an der A8 – Dettingen unter Teck“ lässt sich festhalten, dass sich die Untersuchungsfläche mit einer Bruttobaufläche von ca. 42 ha als regionaler Vorhaltestandort für eine größere Gewerbeansiedlung eignet. Der empfohlene Geltungsbereich kann jedoch nicht ohne weiteres ausgedehnt werden. Da sich die Verhältnisse unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend entscheidend ändern, wie z.B. das Vorliegen eines Bodendenkmals (neolithische Siedlung) im Osten des Gebiets und die Natura 2000-Flächen im Süden. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ausgewogene topographische Verhältnisse, was nicht bedeutet, dass mit einem Massenausgleich (Bodenmanagement) das Gelände noch günstiger gestaltet werden kann. Gerade in den Randbereichen hin zum Jau-</p>

	chertbach nimmt das topographische Gefälle zu, dies kann je nach Größe des baulichen Vorhabens zu der Notwendigkeit eines größeren Massenausgleichs führen.														
Sonstiges	<p>Der Standort wurde im Rahmen einer regionsweiten Standortprüfung durch die Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH als favorisierter Standort für die Realisierung eines strategischen regionalen Vorhaltestandortes identifiziert. Das Ergebnis der Standortprüfung wurde vom Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Verwaltung des Verbands Region Stuttgart am 13.05.20 bestätigt.</p> <p>In die Standortprüfung wurden 19 potenzielle Standorte mit einem Entwicklungspotenzial von mindestens 15 ha einbezogen. Auf der Grundlage kommunaler Interessensbekundungen wurden drei Standorte nach einem strukturierten Bewertungsschema auf der Basis vordefinierter Eckpunkte bewertet und priorisiert. Im Ergebnis wurden für den Standort Hungerberg die günstigsten qualitativen wie quantitativen Standortmerkmale ermittelt. Diese ergeben sich insbesondere aus der grundsätzlichen breiten Nutzungseignung des Standortes, der möglichen Flächendisposition bis zu einer Größenordnung von rund 40 ha im Endausbau, aus den günstigen verkehrstechnischen Voraussetzungen als Autobahnstandort und aus der ortsnahen Erreichbarkeit des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs.</p>														
<b>3 Umweltbelange</b>															
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	<table border="1"> <tr> <td> Konfliktpotenzial</td> <td style="background-color: #92d050;"></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Auswirkungen</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Für die landschaftliche Erholung der Bevölkerung umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem landwirtschaftlichen Wegenetz einen markierten Radweg, der von Dettingen im Westen kommend im Untersuchungsgebiet nach Norden in Richtung Kirchheim abknickt. Außerdem ist der vorhandene Übungsgelände für Modellflieger zu beachten.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Um Beeinträchtigungen für die Bevölkerung zu vermeiden sollte auf dem vorhandenen Wegenetz ggf. mit neu anzulegenden Wegen die Radwegeverbindung zwischen Dettingen unter Teck und Kirchheim unter Teck neu ausgeschildert werden.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><u>Ergebnis</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Durch die vorgesehene Gewerbefläche würde der Radweg zwischen Dettingen und Kirchheim unterbrochen, der neu angelegt werden kann.</td> </tr> </table>	 Konfliktpotenzial		<u>Auswirkungen</u>		Für die landschaftliche Erholung der Bevölkerung umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem landwirtschaftlichen Wegenetz einen markierten Radweg, der von Dettingen im Westen kommend im Untersuchungsgebiet nach Norden in Richtung Kirchheim abknickt. Außerdem ist der vorhandene Übungsgelände für Modellflieger zu beachten.		<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>		Um Beeinträchtigungen für die Bevölkerung zu vermeiden sollte auf dem vorhandenen Wegenetz ggf. mit neu anzulegenden Wegen die Radwegeverbindung zwischen Dettingen unter Teck und Kirchheim unter Teck neu ausgeschildert werden.		<u>Ergebnis</u>		Durch die vorgesehene Gewerbefläche würde der Radweg zwischen Dettingen und Kirchheim unterbrochen, der neu angelegt werden kann.	
 Konfliktpotenzial															
<u>Auswirkungen</u>															
Für die landschaftliche Erholung der Bevölkerung umfasst das Untersuchungsgebiet neben dem landwirtschaftlichen Wegenetz einen markierten Radweg, der von Dettingen im Westen kommend im Untersuchungsgebiet nach Norden in Richtung Kirchheim abknickt. Außerdem ist der vorhandene Übungsgelände für Modellflieger zu beachten.															
<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>															
Um Beeinträchtigungen für die Bevölkerung zu vermeiden sollte auf dem vorhandenen Wegenetz ggf. mit neu anzulegenden Wegen die Radwegeverbindung zwischen Dettingen unter Teck und Kirchheim unter Teck neu ausgeschildert werden.															
<u>Ergebnis</u>															
Durch die vorgesehene Gewerbefläche würde der Radweg zwischen Dettingen und Kirchheim unterbrochen, der neu angelegt werden kann.															

Auswirkungen auf die Fläche	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>Konfliktpotenzial</b></span> <span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 20px;"></span> </div> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Gegenüber der bestehenden Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche entsteht ein Eingriff.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche und Kompensation</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <span> <b>Konfliktpotenzial</b></span> <span style="background-color: orange; width: 20px; height: 20px;"></span> </div> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Das Gebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt mit einzelnen Grünlandflächen insbesondere im südlichen Bereich. Im Osten befinden sich ein Streuobstbereich und eine aus einer Baumschulfläche hervorgegangene Gehölzfläche, im Westen entlang dem Jauchertbach gibt es einige Schilfflächen sowie Grundstücke mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Süden befindet sich ein Modellflugplatz. Die landwirtschaftlichen Wege in dem Gebiet sind teils asphaltiert, teils unversiegelt.</p> <p>Parallel zu einem Weg im Südwesten verläuft ein Wassergraben. Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend besteht im Norden eine Feldhecke und im Westen der Jauchertbach. Im Bereich der vorgeschlagenen Verkehrsanbindungen befinden sich im Norden autobahnbegleitende Gehölzflächen, die südlich der Autobahn bereits durch den Tunnel der NBS Stuttgart-ULM 21 beeinträchtigt werden. Für die Erschließung von Westen und Süden müssten Acker- und Grünlandflächen sowie der Jauchertbach überquert werden.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim wird dem Streuobstbereich eine hohe Bedeutung, den Flächen entlang dem Jauchertbach eine geringe Bedeutung und den übrigen Flächen eine sehr geringe Bedeutung zugeordnet.</p> <p>Der Verband Region Stuttgart ordnet den Biotoptypenkomplexen überwiegend eine regionale Bedeutung zu, da sie Habitatstrukturen für über 50 faunistische Zielarten beinhalten. Bei näherer Betrachtung finden sich diese Habitatstrukturen aber überwiegend in den im Folgenden als bedeutsam eingestuften Biotoptypen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Der Biotopwertverlust könnte vermindert werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> indem innerhalb des Gewerbegebietes heimische Laubbäume z.B. zur Beschattung von Parkplätzen, entlang von Erschließungswegen oder zur Einbindung in die Landschaft gepflanzt werden;</li> <li> innerhalb des Gewerbegebietes freiwachsende Hecken aus</li> </ul>

heimischen Sträuchern z.B. zur landschaftlichen Einbindung gepflanzt werden.

Der Biotopwertverlust könnte kompensiert werden indem

- ☐ **Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Jauchertbaches oder anderer Fließgewässer außerhalb der Gewerbe-  
fläche realisiert werden;**
- ☐ **Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung im weiteren Unter-  
suchungsgebiet oder darüber hinaus realisiert werden. Für  
eine vollständige Kompensation des ermittelten Defizits wäre  
z.B. die Umwandlung von ca. 4,6 ha Acker in gewässerbe-  
gleitenden Bachauwald, 7,3 ha Acker in Streuobstwiese oder  
11,4 ha Acker in Wiese erforderlich.**

#### Ergebnis

Entsprechend der Arbeitshilfe der LUBW zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs (LUBW 1: Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung: 2005) haben die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vegetations- und Nutzungstypen überwiegend eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Wiesenflächen, die artenarmen Hochstaudenfluren und der Graben haben allerdings eine mittlere Bedeutung und die Streuobstwiese, die Gehölzfläche, die Ufergehölze, die Schilf-Röhrichtflächen sowie die Gras-Kraut-Saumvegetation eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

#### Relevanz für europarechtlich geschützte Arten

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Vorhaben wurden Untersuchungen (2019) zu den Arten(gruppen) Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse, Haselmaus und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt.

Fledermäuse: Entlang des Jauchertbaches überwiegend Einzelnachweise (Bedeutung als Transferstreck und Jagdhabitat); Quartierbäume eventuell im Gehölzstreifen vorhanden

Käfer: Vorkommen des Juchtenkäfers in alten Kopfweiden entlang des Jauchertbaches nicht auszuschließen

Vögel: vor allem Betroffenheit der Feldlerche (ca. 12-14 Brutpaare), sowie Dorngrasmücke, Goldammer, Sumpf- und Teichrohrsänger jedoch außerhalb des Plangebietes

Zauneidechsen: Im Plangebiet selbst keine Vorkommen; jedoch als Wanderkorridore nicht auszuschließen

#### Ergebnis

Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial

Auswirkungen auf Boden	<div data-bbox="952 138 1529 183" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">  <b>Konfliktpotenzial</b> </div> <div data-bbox="952 183 1585 1493"> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Die Böden des Untersuchungsgebietes gehören überwiegend zu den Parabraunerden, Nur im Talbereich des Jauchertbaches haben sich Braunerde-Pararendzina, Rendzina und Parabraunerden entwickelt.</p> <p>In der Flurbilanz werden die Böden des Untersuchungsgebietes als Vorrangflur Stufe II eingestuft.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim/Teck wird dem größten Teil des Gebietes als Vorrangflächen der Stufe 1 eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen zugeordnet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Die Beeinträchtigung des Bodens durch eine Bebauung könnte z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> durch eine Begrünung der Gebäude unter Verwendung von Oberbodenmaterial mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm um 1 Wertpunkt pro begrünter Dachfläche vermindert werden (dies würde sich zugleich positiv auf das Lokalklima und den Biotopwert auswirken);</li> <li> durch eine Verbesserung gering- bis mittelwertiger Böden durch den Auftrag von Oberbodenmaterial aus dem geplanten Baugebiet um 1 Wertpunkt pro verbesserter Bodenfläche kompensiert werden</li> </ul> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach der Bewertung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau haben die unversiegelten Böden des Gebietes als Standort für Kulturpflanzen größtenteils eine hohe Bedeutung, die Böden im Westen bis an den Rand der Jauchertbachniederung sind allerdings von mittlerer Bedeutung.</p> <p>Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf haben die Böden größtenteils eine hohe Bedeutung. Die Böden im Westen bis an den Rand der Jauchertbachniederung sind allerdings von geringer Bedeutung, die Jauchertbachniederung und ein Bereich im Nordosten haben eine sehr hohe Bedeutung und eine Fläche im Osten hat eine mittlere Bedeutung für diese Teilfunktion.</p> <p>Als Filter und Puffer für Schadstoffe haben alle unversiegelten Flächen eine hohe Bedeutung.</p> <p>Als Standort für die natürliche Vegetation haben die Flächen keine besondere Bedeutung.</p> <p>Bei einer Gesamtbewertung ist die Bedeutung des Bodens am Jauchertbach hoch bis sehr hoch, in der östlichen Hälfte des UG hoch und im übrigen Bereich mittel.</p> </div>
---------------------------	--

Auswirkungen auf Wasser	Konfliktpotenzial
	<p data-bbox="954 185 1084 209"><u>Auswirkungen</u></p> <p data-bbox="954 245 1576 363">Der geologische Untergrund besteht aus Lehm und Lößlehm über Schichten des unteren Braunen Jura und des oberen Schwarzen Jura (Lias), die an den Talhängen des Jauchertbaches an die Oberfläche treten. Im Talgrund des Jauchertbaches befinden sich junge alluviale Talschotter.</p> <p data-bbox="954 368 1576 459">Der Verband Region Stuttgart weist entsprechend im Bereich des Jauchertbaches eine Grundwasserneubildungsrate von 200 – 250 mm/a aus, während sie auf den übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes unter 150 mm/a liegt.</p> <p data-bbox="954 488 1391 512"><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p data-bbox="954 541 1576 632">Um die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu vermindern sollten Gewässerquerungen mit ausreichend dimensionierten Brücken erfolgen, so dass die Fließgeschwindigkeit, die Licht- und Luftverhältnisse des Gewässers nicht beeinträchtigt werden.</p> <p data-bbox="954 660 1576 751">Um die Beeinträchtigung von Oberflächengewässern zu vermeiden oder zu kompensieren sollte der bestehende Graben in der vorgesehenen Gewerbefläche erhalten oder außerhalb des Gebietes neu hergestellt werden.</p> <p data-bbox="954 780 1576 871">Um Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu vermeiden sollte eine Bebauung oder sonstige Versiegelung hochwertiger Flächen über Talfüllungen des Jauchertbaches ausgeschlossen werden.</p> <p data-bbox="954 900 1039 924"><u>Ergebnis</u></p> <p data-bbox="954 952 1576 1161">Nach den Empfehlungen der LUBW für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LUBW 2: Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung, Karlsruhe: 2005) haben die jungen Talfüllungen eine hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Flächen über den Schichten des unteren Braunen Jura und den oberen Schwarzen Jura sowie die Lößlehmflächen haben hingegen nur eine geringe Bedeutung.</p>

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">  Konfliktpotenzial         </div> <div style="background-color: #f4a460; width: 20px; height: 15px;"></div> </div> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Nach dem Klimaatlas für die Region Stuttgart ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Freiland-Klimatop zu betrachten. Das Untersuchungsgebiet ist Kaltluftproduktions- und -sammelgebiet, deren Kaltluft dem Gelände folgend über die Autobahn nach Kirchheim strömt.</p> <p>Im Landschaftsplan Kirchheim/Teck wird das Lenninger Tal als siedlungsrelevante Kaltluftleitbahn und entlang dem Jauchertbach ein starker Kaltluftabfluss dargestellt. Den übrigen Bereichen wird je nach Geländeneigung eine hohe (2 – 5°) oder mittlere (0 – 2°) Bedeutung zugeordnet.</p> <p>Ein klimatologisches Gutachten ist bereits beauftragt. Die Informationen werden im weiteren Planungsprozess verarbeitet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Um Beeinträchtigungen der Lufthygiene zu vermeiden sollten entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb des Gebietes Gehölze gepflanzt werden. Beeinträchtigungen der Kaltluftflüsse können durch entsprechende Vorgaben zur Gebäudestellung und –ausrichtung ggf. möglichst geringgehalten werden.</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach den Empfehlungen der LUBW für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung (LUBW 2: siehe oben) wird der Randbereich des Lenninger Tals als Kaltluftabflussbahn mit sehr hoher Bedeutung und die Niederung des Jauchertbaches als Kaltluftabflussbahn mit hoher Bedeutung (ohne direkten Siedlungsbezug) bewertet. Die zum Lenninger Tal hin orientierten Flächen mit einer Neigung von 2° – 5° werden als Kaltluftentstehungsflächen mit hoher Bedeutung und die übrigen Flächen als Kaltluftentstehungsflächen mit mittlerer Bedeutung bewertet.</p>
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">  Konfliktpotenzial         </div> <div style="background-color: #92d050; width: 20px; height: 15px;"></div> </div> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Die Flächen des Untersuchungsgebietes haben für das Landschaftsbild überwiegend eine geringe Bedeutung. Nur die Grünlandflächen haben eine mittlere Bedeutung. Das Feldgehölz und die Streuobstwiesen haben eine hohe Bedeutung. Im Bereich der vorgeschlagenen Verkehrsverbindungen befinden sich im Norden autobahnbegleitende Gehölzflächen, die südlich der Autobahn bereits durch den Tunnel der NBS Stuttgart-ULM 21 beeinträchtigt werden. Für die Erschließung von Westen müssten Acker- und Grünlandflächen sowie der Jauchertbach überquert werden.</p>

	<p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Straßenbegleitende Begrünung, sowie Fuß- und Radwegeverbindung sind bei der Planung zu beachten.</p> <p><u>Ergebnis</u> Es wird von geringem Konfliktpotenzial ausgegangen</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p> Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Im Gewinn Hungerberg befindet sich die Fundstelle einer neolithischen Siedlung, die nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) als Kulturdenkmal ausgewiesen und nach § 8 DSchG geschützt ist. Weitere Kultur- oder Sachgüter von allgemeinem Interesse sind nicht bekannt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> keine</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Da die vorgesehene Gewerbefläche nicht die neolithische Fundstelle im Gewinn Hungerberg berührt, sind keine Beeinträchtigungen bekannter Kultur- und Sachgüter von allgemeinem Interesse zu erwarten.</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p> Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe:</u>  Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser:</u>  Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte bekannt</p> <p><u>Erdbeben:</u>  Konfliktpotenzial</p> <p>Erdbebenzone 1</p>	   
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan- gebieten	<p>Gravierende landschaftliche Restriktionen bestehen im Umfeld des Jauchertbaches. Hier überlagern sich Flächen mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Gewässerschutz, den Biotopschutz, den Bodenschutz, die Grundwasserneubildung, das Lokalklima und das Landschaftsbild.</p> <p>Im Nordosten an diesen Komplex angrenzend befinden sich ein geschütztes Heckenbiotop und eine Grünlandfläche mit mittlere Bedeutung als Biotop und für das Landschaftsbild. Hohen Schutz genießen auch die Flächen des Vogelschutzgebietes im Süden bis Südosten. Außerhalb dieser Flächen befinden sich noch Bereiche mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Bodenschutz und das Lokalklima sowie einzelne Flächen mit mittlerer Bedeutung als Biotope und für das Landschaftsbild.</p>	

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

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

5 Ökonomische Aspekte	
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>	
Verkehrerschließung	Herstellung einer Erschließung mit direkter Anbindung an übergeordnetes Straßennetz der B465.
Ver- und Entsorgung	Eine kleine Einschränkung ergibt sich für die Trinkwasserversorgung, da hierbei mit einer Drucksteigerungsanlage gerechnet werden muss.
	Ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für SW ist in einer Entfernung von ca. 550 m vorhanden. Die Einleitung von RW erfolgt in das geplante HRB Jauchertgraben. Entfernung ca. 100 m.
Außengebietswasser	Mit Außengebietswasser ist aufgrund der Topographie nicht zu rechnen, ggf. in der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
<b>Energetische Versorgung</b>	
Erschließung mit (Erd-) Gas	Versorgung kann hergestellt werden.
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängig-

(Inselnetz)	keit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (zwar hohes Verkehrsaufkommen, aber schnelle Führung auf überörtliche Trassen)	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Der Anschluss des Untersuchungsgebietes erfolgt von Westen ausgehend von der B465 durch eine neue Straße, deren Trasse bereits im derzeitigen FNP enthalten ist.	
Anbindung an den ÖPNV	Die Anbindung an den bestehenden ÖPNV erfolgt durch den Bahnhof Dettingen (1100 m / Takt 30 Minuten / Anschluss an S-Bahn in Kirchheim), der fußläufig zu erreichen ist. Die Anbindung an den Busverkehr ist ebenfalls in fußläufiger Entfernung möglich.  Entfernung zur Haltestelle Bus: Bohnau 650 m / Takt: 20 Minuten / 2 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Anbindung an bestehendes Feld- und Spazierwegenetz ist gegeben, auch für Fahrradfahrer	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

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

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Änderungsverfahren Regionalplan
- ▼ soziale Infrastruktur in direktem Umfeld

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

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

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine, wenn Eingriff in regionalen Grünzug kompensiert wird

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

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

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

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

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

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

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

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

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

**8 Gesamtbewertung der Fläche****I**

*Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.*

Stand 24.09.2020