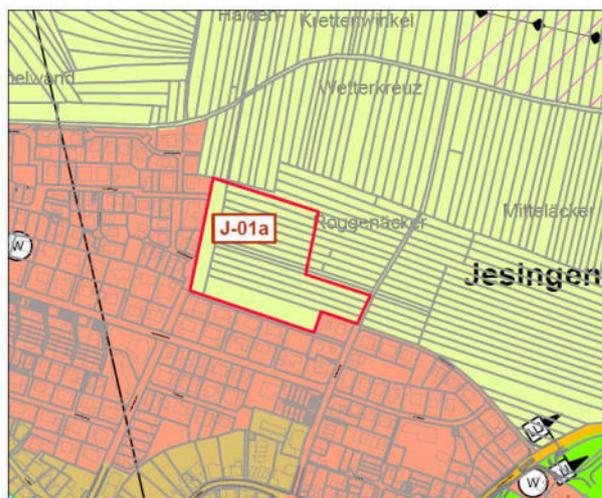


## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-01a

### Baufläche „Leiblabsbett“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	17.000 m <sup>2</sup> - 1,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des Ortsrandes</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 270 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 130 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Norden Jesingens am direkten Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Durch die direkte Angrenzung an ein Wohngebiet besteht kein Abstand zu einer Siedlung und eine integrierte Lage ist möglich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umgeben wird die Fläche in der nördlichen Hälfte von landwirtschaftlich genutzten Ackerfeldern und Streuobstwiesen. Die Südseite besteht aus Individualbebauung in Form vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern und wenigen Reihenhäusern. Die Fläche selbst wird als Ackerfeld genutzt und liegt in einer integrierbaren Lage.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer (Bereitschaft wurde 2019 im südlichen Teil abgefragt)

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

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

<b>1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben</b>		
Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche  <i>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</i>
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II  Die geplante Erweiterung der Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, die bisher vollständig landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen I und II gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit mittleren bis sehr guten Böden auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Diese Flächen sollten von einer Fremdnutzung wie Bebauung ausgeschlossen bleiben. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich um wertvolle Ackerflächen. Daher bestehen agrarstrukturelle Bedenken gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

<b>3 Umweltbelange</b>		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung. Besonders wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Westen gut möglich. Durch die Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Osten zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in östlicher Richtung.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden.  <u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotop:</i> Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen: Verlust von Grünland- und Ruderalflächen und deren Biotopfunktionen, überwiegend jedoch Verlust von Ackerflächen (Teils Rotationsgrünland). <i>Biologische Vielfalt:</i> Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen bereits von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet kein erheblicher Verlust statt  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken	

	<p><u>Ergebnis</u> Verlust von Biotopstrukturen von überwiegend geringer und teilweise mittlerer Bedeutung. → geringes Konfliktpotenzial</p>	
	<p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Vögel: Potenzielle Habitats für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände) Zauneidechsen: Vorkommen an den Wegrändern sind unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering → Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Boden	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel-Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellenschutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p>	

	<u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets  <u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der überwiegenden Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger), sowie Verlust der privat genutzten Gartenbereiche  <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes  <u>Ergebnis</u> → geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden  <u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial	

Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial	
	Keine in der näheren Umgebung	
	<u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial	
	Derzeit keine Konflikte erkennbar	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial	
	Erdbebenzone 0	
Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.		

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Praesent, Mühle Sting, Apotheke, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 200 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule 700 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha soll umgesetzt werden.  In Teilbereichen kann die Option des preiswerten Wohnens bedient werden.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Weiterbauen der Struktur als Wohngebiet überwiegend für das Individualwohnen.	

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

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Schönbergstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Schönbergstraße bzw. Kapellenstraße, nächster Vorfluter Trinkbach im Norden und Lindach im Süden, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	bedingt, aufgrund des geringen Gefälles	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich; aufgrund der Größe des Gebiets in Bezug auf technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit zu prüfen.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 950 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (J-01a, J-02) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Schönblickstraße und Kapellenstraße mit Anbindung zur Vordere Straße (L 1200) durch Wohngebiete bedingt verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Wartehalle 450 m / Takt: halbstündig / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zu sozialen Einrichtungen
- ▲ wirtschaftliche Erschließung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering

*Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

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

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Durchgrünung des Baugebiets
- Für wirtschaftliche Erschließung ist entsprechende Dichte zu verfolgen

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

- Fläche wurde bereits auf Mitwirkungsbereitschaft geprüft

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche**

I

Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-01b

### Baufläche „Roggenäcker“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	17.513 m <sup>2</sup> - 1,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Arrondierung des Ortsrandes Bei Erweiterung der Bebauungsstruktur mit relativ lockerer Individualwohnform ist mit ca. 25 WE zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 50 EW zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Norden Jesingens am direkten Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Durch die direkte Angrenzung an ein Wohngebiet besteht kein Abstand zu einer Siedlung und eine integrierte Lage ist möglich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Umgeben wird die Fläche in der nördlichen Hälfte von landwirtschaftlich genutzten Ackerfeldern und Streuobstwiesen. Die Südseite besteht aus Individualbebauung in Form vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern und wenigen Reihenhäusern. Im Süd-osten befinden sich Sportplätze. Die Fläche selbst wird als Ackerfeld genutzt und liegt in einer integrierbaren Lage.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer (Bereitschaft wurde 2019 abgefragt)

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche <i>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.</i>
Flurbilanz	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>  <i>Die geplante Erweiterung der Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha, die bisher vollständig landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe I gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit guten bis sehr guten Böden auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Diese Flächen sollten von einer Fremdnutzung wie Bebauung ausgeschlossen bleiben. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich größtenteils um wertvolle Ackerflächen. Daher bestehen agrarstrukturelle Bedenken gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags <i>Das Plangebiet rückt an eine bestehende Sportanlage heran. Sofern die Sportanlagen außerschulisch genutzt werden, ist im konkreten Bebauungsplanverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung unter Vorgabe eventueller Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen, dass die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an der heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden.</i>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

<b>3 Umweltbelange</b>		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung, Wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Süden gut möglich. Durch die langgezogene Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Osten und Westen zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in westlicher und östlicher Richtung.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, sowie gefällige Ausgestaltung des Ortsrandes, um die Entstehung neuer, leicht arrondierbarer Kanten zu vermeiden.  <u>Ergebnis</u> geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotope:</i> Teilweise Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen: Verlust von Ackerflächen (Rotationsgrünland). Außerdem Verlust einer Fettwiesenfläche mit Holzlager sowie einer Gehölzgruppe. <i>Biologische Vielfalt:</i> Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von mittlerer bis geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken	

	<p><u>Ergebnis</u> geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen  Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in der Wiese  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen und Gebüschbrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen)  Zauneidechsen: Vorkommen im Bereich des Holzlagers und an der Straßenböschung nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust einer Wiese mit Gehölzstruktur. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering bis mittel</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.  kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden  Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel-Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes</p>

	<p>oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Klimaaktivität geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege. Aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Ackerfläche anthropogen überformt, wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von drei Seiten jedoch gut einsehbar</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> → geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p>	

	<u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand: geringes Konfliktpotential	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe</u> : → Konfliktpotenzial Keine in der näheren Umgebung	
	<u>Hochwasser</u> : → Konfliktpotenzial Derzeit keine Konflikte erkennbar	
	<u>Erdbeben</u> : → Konfliktpotenzial Erdbebenzone 0	
Kumulative Auswirkungen mit angrenzenden Plan-gebieten	<i>Überbauung trägt zur allgemein steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen und damit zu Verstärkung der Auswirkungen des Klimawandels bei.</i>	

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Praesent, Mühle Sting, Apotheke, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 200 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule 700 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Der städtebauliche Vorentwurf greift die vorherrschenden Individualwohnformen südlich der Roggenäckerstraße auf und führt diese fort.	

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

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden, jedoch im Zuge einer Entwicklung zu sanieren	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Roggenäcker“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Roggenäckerstraße, nächster Vorfluter Trinkbach im Norden und Lindach im Süden, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	bedingt, aufgrund des geringen Gefälles	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 200 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Roggenäckerstraße mit kurzer Anbindung zur Holzmadener Straße (K 1265) verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Wartehalle 480 m / Takt: halbstündig / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zu sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ ökonomischer Aufwand

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Teilweise Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering bis mittel

*Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

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

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Durchgrünung des Baugebiets
- Für wirtschaftliche Erschließung ist entsprechende Dichte zu verfolgen

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

- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wurde bereits abgefragt

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche**

I

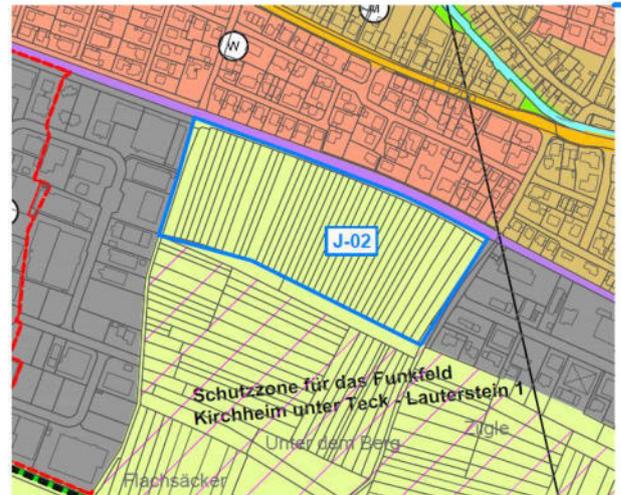
Fläche wird zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-02

### Baufläche „Untere Auäcker“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	43.942 m <sup>2</sup> -4,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Herstellung des Lückenschlusses zwischen den Gewerbegebieten entweder durch weitere gewerbliche Nutzung oder auch durch Wohnen  Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, wie bereits in der Bohnau vorhanden; bzw. eher kleinteiliger für die lokale Handwerkerschaft.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche <i>oder Wohnbaufläche</i>
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im Süd-Osten Kirchheims bei Jesingen im Außenbereich am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Norden grenzt direkt die Siedlung in Jesingen und im Westen das Bohnauer Gewerbegebiet an. Man kann von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist circa 2000 Meter von der Kirchheimer Innenstadt entfernt und stellt selbst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mehreren Streuobstwiesen dar. Der Gießnaubach fließt am Süden. Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden und Osten an eine Siedlung aus Individualwohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauung und im Westen an das bereits bestehende Gewerbegebiet.
Topografische Lage	leichte Hanglage in Richtung Westen
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat Mehrere Eigentümer

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	nein	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1 und neolithische Siedlungsreste (Prüffall), 3</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	<p>Landwirtschaftliche Fläche, <i>Vorranggebiet VRG</i> Trasse für Schienenverkehr, Sicherung, PS 4.1.2.1.5 (Z)</p> <p><i>Das Plangebiet grenzt an den Streckenabschnitt einer Bahnlinie zwischen Kirchheim unter Teck und Weilheim an der Teck. Nach Plansatz 4.1.2.1.5 (Z) des Regionalplans ist die Trasse von Nutzungen freizuhalten, die einer möglichen späteren Wiedereinführung eines schienengebundenen Verkehrs entgegenstehen könnten.</i></p>
Flurbilanz	<p><i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i></p> <p><i>Die geplante Erweiterung der Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe II gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit mittleren Böden und geringer Hangneigung auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich größtenteils um wertvolle Ackerflächen. Daher bestehen agrarstrukturelle Bedenken gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.</i></p>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<p><del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del></p> <p><i>Im konkreten Bebauungsplanverfahren ist auf die Schnittstellenproblematik zwischen der Wohnnutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung einzugehen.</i></p> <p>Landwirtschaftliche Randeinwirkung Keine Vorbelastung – Lärmpegel 55 dB (A) tags</p>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

<b>3 Umweltbelange</b>		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von privat genutzten Obstwiesen. Kleinflächig Verlust von privaten siedlungsnahen Erholungsflächen, überwiegend jedoch durch Nutzung und fehlende Zugänglichkeit keine Erholungsfunktion  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung. Kleinflächig gehen private Bereiche zur siedlungsnahen Erholung verloren → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Erschließung ist weitgehend vorhanden und kann ohne große Flächenverluste umgesetzt werden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit 4,4 ha verhältnismäßig großflächig, passt sich jedoch an die bestehenden Bauränder an. Es entstehen keine neuen „Baulücken“  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes  <u>Ergebnis</u> Mit ca. 4,4 ha verhältnismäßig großflächiger Bereich, jedoch günstige Lage → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> <i>Biotop:</i> Teilweise Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen: Verlust von Ackerflächen (teils Rotationsgrünland) und Fettwiesenflächen. Außerdem Verlust zweier Grundstücke mit einer Mischung aus Garten- und Streuobstnutzung mit teils älteren Obstbäumen und dichteren Gehölzstrukturen  <i>Biologische Vielfalt:</i> Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie	

	<p>Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p> <p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen und Gebüschbrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen) Zauneidechsen: Vorkommen in den Garten- und Streuobstbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust von Wiesen, Obstbaum- und Kleingartenstrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Etwa zu einer Hälfte kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden und zur anderen Hälfte Pararendzina und mittel entwickelter Pelosol aus Tonfließerden über Ton- und Mergelstein des Unterjuras</p> <p>Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt.</p> <p>Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird im Norden überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton-</p>

	<p>und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag.</p>
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen. Freilandklimatop mit angrenzendem Stadtrand- und Gewerbeclimatop, Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Aufgrund der nahezu ausschließlichen Nutzung als Ackerfläche anthropogen überprägt, sowie wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Ermöglicht von den Siedlungsbereichen aus einen freien Blick in die Landschaft. Nutzung als siedlungsnaher Erholungsfläche mit Nutzung der Wege durch Spaziergänger/Jogger und einem kleinen Gemeinschaftsgarten Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Verlust eines Gemeinschaftsgartens der der Naherholung dient, sowie Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p>

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

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Mühle Sting GmbH, Norma, Edeka, Apotheke, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 900 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule Jesingen 900 m Janusz-Korczak-Schule 1500 m	

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

	<p>→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung</p> <p>Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch</p>	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	<p>Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.</p> <p>Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.</p> <p>Eine Nutzung als Wohnbaufläche scheidet aufgrund der Lage zwischen den Gewerbegebieten aus.</p>	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

## 5 Ökonomische Aspekte

### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Lettenäckerstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Hans-Böckler-Straße bzw. Albert-Schweitzer-Straße, nächster Vorfluter Regenwasserkanal Hans-Böckler-Straße bzw. Albert-Schweitzer-Straße vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 75 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	

### Energetische Versorgung

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

## 6 Mobilität

Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres bis hohes zusätzliches Verkehrsaufkommen, je nach geplanter Nutzung). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (J-01a, J-02, K-27) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
---	--	--

Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Mörikestraße durch Wohngebiet Jesingen bedingt verträglich. Erschließung über Willi-Bleiche-Straße mit Anbindung zur Einsteinstraße verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Wartehalle 350 m / Takt halbstündig / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, Fußweg vorhanden	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zur sozialer Infrastruktur
- ▲ vertretbarer Erschließungsaufwand

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung
- ▼ Verlust von klimaaktiven Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

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

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

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

- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken

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

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
- Standort weist Nähe zu weiteren gewerblichen Nutzungen auf

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

- Mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

### **8 Gesamtbewertung der Fläche**

**II**

Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-03a

### Baufläche „Östlich der Brunnenstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	34.307 m <sup>2</sup> - 3,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fortführung der Bebauungsstruktur durch wohnbauliche oder gewerbliche Nutzung  Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung. Vorstellbar ist ein kleinteiliges Angebot, wie bereits in der Brunnenstraße vorhanden.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche oder Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Süd-Osten Jesingens am Ortsrand im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es ist kein Abstand zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand vorhanden, da im Norden ein Wohngebiet angrenzt. Daher ist die Fläche integrierbar.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt an das Wohngebiet im Norden an, welches vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Im Süden befinden sich lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen; die Fläche selbst wird ebenfalls als zwei Ackerfelder und eine kleine Streuobstwiese genutzt. Im Süd-Osten befindet sich der Hunde-Sportplatz. Man kann hier von einer integrierten Lage am Ortsrand ausgehen.
Topografische Lage	Leichte Hanglage in Richtung Nord-Westen
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: ja (kleine Fläche im Süden) FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet (kleine Fläche im Süden) Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§22 DSchG), 1</i>	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i>  <i>Im konkreten Bebauungsplanverfahren ist auf die Schnittstellenproblematik zwischen der Wohnnutzung und der geplanten gewerblichen Nutzung einzugehen.</i>  Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernraum und -fläche)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung, Wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer 3,4 ha großen, unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Nordos-

	<p>ten und Nordwesten gut möglich. Durch die langgezogene Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings wird durch eine Erweiterung des Siedlungsrandes nach Südosten hin die Freifläche zwischen Jesingen und Holzmaden immer kleiner, was ein potenzielles „Zusammenwachsen“ der beiden Siedlungsbereiche in Zukunft potenziell begünstigt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mäßig günstige Lage aufgrund Begünstigung des „Zusammenwachsens“ von Siedlungen → mittleres Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p><i>Biotope:</i></p> <p>Auf etwa einem Drittel der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen, teilweise innerhalb eines Vogelschutzgebietes gelegen. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume. In den übrigen Bereichen Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker und kleinflächig Grünland</p> <p><i>Biologische Vielfalt:</i></p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Aufgrund überwiegender Landwirtschaftlicher Nutzung, jedoch teilweise Lage im Vogelschutzgebiet <i>hohes mittleres</i> Konfliktpotenzial</p> <p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen  Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen  Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u></p>

	Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel	
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kleinflächig Pararendzina und mittel entwickelter Pelosol aus Tonfließerden über Ton- und Mergelstein des Unterjuras, ansonsten kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird im Norden überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel-Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>	

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit angrenzendem Stadtrand- und Gewerbeklimatop und einem kleinen Waldklimabiotop im Südwesten. Dient als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. Verlust der Klimafunktionen bei Überbauung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Das Landschaftsbild ist im betroffenen Bereich durch Ackernutzung stark anthropogen geprägt. Im Norden und Nordwesten wird die Fläche durch bestehende Siedlung/Gewerbe begrenzt. Im Westen befindet sich ein kleines Streuobstgebiet, das jedoch von mäßiger Schönheit und Vielfalt ist. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger)</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> → geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden</p> <p><u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial	

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

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

4 Soziale Aspekte		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Praesent, Mühle Sting, Apotheke, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 1000 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule 650 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung	
	Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  Fläche soll gewerblich genutzt werden, daher keine Option für preiswertes Wohnen.  Eine Nutzung als Wohnbaufläche scheidet aufgrund der Lage zwischen den Gewerbegebieten aus.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	---	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Naberner Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Naberner Straße", nächster Vorfluter Regenwasserkanal "Naberner Straße" vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 75 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, je nach geplanter Nutzung). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (J-03a, J-03b, J-08) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Naberner Straße zur Vorderen Straße (L 1200) durch Wohngebiete bedingt verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Rathaus 600 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Fußweg vorhanden	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen
- ▼ Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

*Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden.*

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

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ ja, kleine Fläche FFH- und Vogelschutzgebiet im Süden

<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li><li>• Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung</li></ul>
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung</li></ul>
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li></ul>

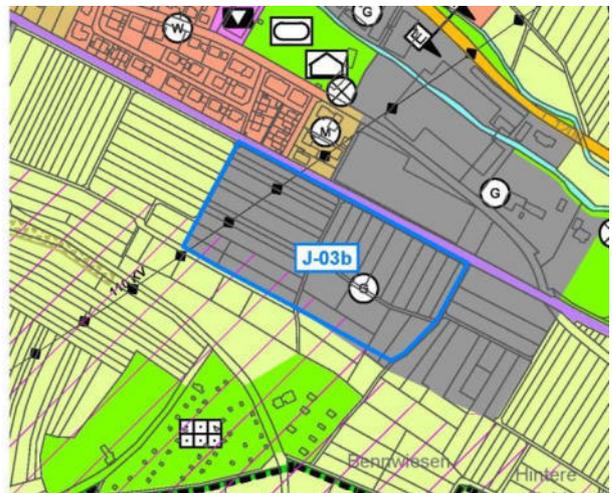
<b>8 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>III</b>
Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.	

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-03b

### Baufläche „Östlich der Brunnenstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	37.164 m <sup>2</sup> -3,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Gewerbliche Bebauung in Verbindung mit Firma Keller Erweiterung für einen Einzelakteur.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Süd-Osten Jesingens am Ortsrand im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es ist kein Abstand zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand vorhanden, da im Norden ein Wohngebiet angrenzt. Daher ist die Fläche integrierbar.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt an das Wohngebiet im Norden an, welches vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Im Süden befinden sich lediglich landwirtschaftlich genutzte Flächen; die Fläche selbst wird ebenfalls als zwei Ackerfelder und eine kleine Streuobstwiese genutzt. Im Süden befindet sich der Hundesportplatz. Im Norden befindet sich außerdem das Maschinenbauunternehmen „Keller Lufttechnik GmbH“. Man kann hier von einer integrierten Lage am Ortsrand ausgehen.
Topografische Lage	Leichte Hanglage in Richtung Nord-Westen
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	Fläche ist bereits als gewerbliche Baufläche im FNP enthalten; Aktivierung durch Flächenmanagement.

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

Biotope		
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

## 2 Sonstige Zielvorgaben

Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 50 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernraum und –fläche im Süden)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

## 3 Umweltbelange

Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung, Wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer 3,4 ha großen, unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Nordos-	

	<p>ten und Nordwesten gut möglich. Durch die langgezogene Form der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings wird durch eine Erweiterung des Siedlungsrandes nach Südosten hin die Freifläche zwischen Jesingen und Holzmaden immer kleiner, was ein potenzielles „Zusammenwachsen“ der beiden Siedlungsbereiche in Zukunft potenziell begünstigt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Mäßig günstige Lage aufgrund Begünstigung des „Zusammenwachsens“ von Siedlungen → mittleres Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p><i>Biotope:</i></p> <p>Auf etwa einem Drittel der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen, teilweise innerhalb eines Vogelschutzgebietes gelegen. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume. In den übrigen Bereichen Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker und kleinflächig Grünland</p> <p><i>Biologische Vielfalt:</i></p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Aufgrund überwiegender Landwirtschaftlicher Nutzung, jedoch teilweise Lage im Vogelschutzgebiet <del>hohes</del> mittleres Konfliktpotenzial</p> <p><u>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</u></p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen  Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen  Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen  Vögel: Potenzielle Habitate für Offenlandbrüter (eher unwahrscheinlich durch umgebende Wohnbebauung und Baumbestände), Potenzielle Habitate für Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen  Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u></p>

	Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel	
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Kleinflächig Pararendzina und mittel entwickelter Pelosol aus Tonfließerden über Ton- und Mergelstein des Unterjuras, ansonsten kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird im Norden überdeckt von einer Altwas-serablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel- Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>	

Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Freilandklimatop mit angrenzendem Stadtrand- und Gewerbeklimatop und einem kleinen Waldklimabiotop im Südwesten. Dient als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet. Verlust der Klimafunktionen bei Überbauung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Das Landschaftsbild ist im betroffenen Bereich durch Ackernutzung stark anthropogen geprägt. Im Norden und Nordwesten wird die Fläche durch bestehende Siedlung/Gewerbe begrenzt. Im Westen befindet sich ein kleines Streuobstgebiet, das jedoch von mäßiger Schönheit und Vielfalt ist. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger)</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> → geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden</p> <p><u>Ergebnis</u> Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	
	<u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial	

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

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

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Praesent, Mühle Sting, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 1000 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule 680 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
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	---	

#### 5 Ökonomische Aspekte

##### Aufwand technische Infrastruktur

Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über das Neubaugebiet J-03a möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Naberner Straße", nächster Vorfluter Regenwasserkanal "Naberner Straße" vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 75 % berücksichtigt	

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

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich mittlerem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (mittleres zusätzliches Verkehrsaufkommen, je nach geplanter Nutzung). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (J-03a, J-03a, J-08) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über Naberner Straße zur Vorderen Straße (L 1200) durch Wohngebiete bedingt verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Rathaus 600 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Fußweg vorhanden	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ verkehrliche Abwicklung

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen
- ▼ Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel

*Im Zuge des hohen Flächenverbrauchs muss mit einem großen Bedarf an entsprechenden Ausgleichsflächen gerechnet werden.*

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

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ ja, kleine Fläche FFH- und Vogelschutzgebiet im Süden

<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li></ul>
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung</li></ul>
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li></ul>

<b>8 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>III</b>
Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.	

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-04

### Baufläche „Östlicher Ortsrand Jesingen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	61.323 m <sup>2</sup> - 6,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des östlichen Ortsrandes</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 490 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 235 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Westen Jesingens am Ortsrand im Außenbereich im landwirtschaftlichen Gebiet.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Im Süd-Westen grenzt ein Wohngebiet direkt an, daher ist eine integrierte Lage möglich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und wird im Norden und Osten von Streuobstwiesen sowie Ackerfeldern umgeben. Im Nord-Westen befinden sich die Jesinger Sportplätze. Im Süd-Westen verläuft angrenzend die Neue Weilheimer Straße in Richtung L1200. Das Maschinenbauunternehmen grenzt außerdem im Süden an. Die Fläche wird von einem ländlichen Raum umgeben und ist an das Wohngebiet integrierbar.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: ja Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionaler Grünzug, Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I / II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del>  <i>Ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende, nicht eingeschränkte Gewerbegebiete, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bedenklich.</i> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen und Verkehrslärm im Süd-Westen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 57-64 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und -raum; Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Eine kleine Teilfläche ist als magere Flachlandmähwiese (dem FFH-Lebensraumtyp magere Flachlandmähwiese 6510 zuzuordnen) kartiert und gemäß § 19 BNatSchG geschützt. Eingriffe in diese Lebensräume sind gemäß § 13 BNatSchG in Verbindung mit dem USchadG in gleicher Art und gleichem Umfang auszugleichen. Die Erheblichkeit des Eingriffs ist dabei im Rahmen einer Umweltschadensprüfung festzustellen.</i> <i>Zu beachten ist das geschützte Biotop „Hecken am Kanal zwischen Jesingen und Holzmaden“ (173221161668). Aufgrund heranrückender Bebauung könnte der Schutzstatus verloren gehen, sodass ein Ausgleich geschaffen werden müsste. Laut Kartierungsanleitung für Offenlandbiotope, wie Feldgehölze und Feldhecken, werden diese nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs kartiert. Unbebaute Flächen im Siedlungsbereich gehören aber dann zu einem Kartierungsgebiet, wenn sie über zwei Hektar groß sind, den Bauungszusammenhang deutlich unterbrechen und nicht intensiv gärtnerisch oder als Sportgelände genutzt werden.</i>

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

Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.

Fläche wird nicht weiter betrachtet.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-05

### Baufläche „Jesingen Ost“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	20.110 m <sup>2</sup> - 2,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Bauliche Struktur am Ortseingang ausbilden</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 160 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 75 EW zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Westen Jesinges teilweise im Innenbereich sowie am Ortsrand und schließt die „Neue Weilheimer Straße“ ein.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist in integrierter Lage und hat keinen nennenswerten Abstand zum nächstangrenzenden Siedlungsbereich.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche ist im Westen bereits versiegelt mit mehreren Parkflächen des Instituts für Umweltschutz. Im Osten ist die Fläche unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Umgeben wird die Fläche lediglich im Nord-Osten von Landwirtschaft; die restliche Umgebung besteht aus angrenzenden Wohngebieten durch Einfamilienhäuser und dem Maschinenbauunternehmen „Keller Lufttechnik GmbH“ im Süd-Osten. Des Weiteren verläuft die Lindach im Süden ohne direkt anzugrenzen. Durch die Fläche verläuft außerdem die „Neue Weilheimer Straße“ Richtung L1200 und K1265.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straßen und Wege städtisch mehrere Eigentümer

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, Feldhecke im Süden	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1 und Kulturdenkmal Mühlkanal Jesinger Mühle (§ 2 DSchG)</i>	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, Straße für den Verkehr, keine Ausweisung im Osten
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche I im Osten Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II im Osten</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten – <i>bei Nutzungsänderung zu untersuchen</i> AS Lederwarenfabrik Neue Weilheimer Straße 14, Flächentyp Altstandort
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen und Verkehrslärm Vorbelastung vorhanden/Grenzüberschreitung des Richtwertes – Lärmpegel 73 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und die Parkfläche im Westen kann verloren gehen.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Bedeutung für die Bevölkerung, Wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Innenbereichs-Vorhaben auf zu großen Teilen bereits versiegelten Flächen. Im westlichen Teil kleinflächig Arrondierung

	<p>des Siedlungsrandes durch Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Erschließung bereits vorhanden oder über angrenzende Siedlungsbereiche möglich; dadurch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder Zerschneidung</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE bzw. Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> Verhältnismäßig geringe Neuinanspruchnahme von Fläche, überwiegend bereits genutzt; günstige Lage → geringes Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope:</i> In den bereits überbauten Bereichen nur sehr geringfügiger Verlust von Biotopstrukturen, im Westlichen, nicht bebauten Teilstück jedoch Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und kleinflächig Kleingärten. Zusätzlich ist ein Eingriff in das geschützte Offenlandbiotop „Hecken am Kanal zwischen Jesingen und Holzmaden“ nicht auszuschließen.</p> <p><i>Biologische Vielfalt:</i> In den bereits überbauten Bereichen und im Bereich der Ackerfläche im Westen ist das Gebiet von geringer, im Bereich des Mühlbachs und der angrenzenden Gehölzstrukturen vom hoher biologischer Vielfalt. Durch Überbauung ist je nach Ausdehnung ein Verlust wertvoller Strukturen möglich.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere des geschützten Offenlandbiotops, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu geschützten Offenlandbiotopen, der jedoch überwiegend bereits bestehenden gewerblichen Nutzung mittleres Konfliktpotenzial</p> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Totholzkäfer: Vorkommen in älteren Bäumen mit Totholz und Baumhöhlen nicht auszuschließen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Gebäuden und Gebüschbrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen)</p>

	<p>Zauneidechsen: Vorkommen in den Kleingartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering bis mittel</p>	
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Landwirtschaftlich genutzte Fläche: kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung.</p> <p>Bei Eingriff mögliche Tangierung der Altlasten.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Hohes Konfliktpotential durch die Altlasten</p>	
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe. Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird im Norden überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel-Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p>Lage direkt am Fließgewässer, dadurch erhöhtes Risiko von Stoffeinträgen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des</p>	

	Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Im Westen Stadtrandbiotop mit geringer klimarelevanter Funktion und einer Straße mit Luft- und Lärmbelastung. Östliches Gebiet größtenteils gleich mit einem kleinen Teil Freilandklimatop das jedoch auch von der Straße negativ belastet ist und keine Funktion als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet hat.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Verlust klimatisch gering wirksamer Flächen → Geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Nutzung als siedlungsnaher Erholungsfläche mit privater Gartennutzung. Für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Wenig Vielfältig und von mäßiger Eigenart sowie Schönheit. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger), sowie Verlust der privat genutzten Gartenbereiche.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>→ geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	

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

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

#### 4 Soziale Aspekte

Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Lidl, Edeka, Praesent, Mühle Sting, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	<p>→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Jesingen 700 m</p> <p>→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Lindachschule 550 m</p> <p>→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung</p> <p>Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch</p>	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	<p>Der regionalplanerische Dichtewert von 80 EW/ha soll umgesetzt werden.</p> <p>In Teilbereichen kann die Option des preiswerten Wohnens bedient werden.</p>	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Im direkten Umfeld gibt es keine städtebaulichen Strukturen an die angeknüpft werden muss.	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Weiler Schafhof“ möglich, Hauptversorgungsleitung vorhanden, aber keine Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Amselweg oder alternativ "Neue Weilheimer Straße", nächster Vorfluter evtl. Mühlbach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	bedingt, aufgrund des geringen Gefälles	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	

<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 550 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Neue Weilheimer Straße).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Rathaus 350 m / Takt: halbstündig / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden (mit Schulweg)	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Flächengröße

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten
- ▼ Hohes Konfliktpotential durch die Altlasten
- ▼ Teilweise Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich gering bis mittel

*Zu beachten ist das geschützte Biotop „Hecken am Kanal zwischen Jesingen und Holzmaden“ (173221161668). Aufgrund heranrückender Bebauung könnte der Schutzstatus verloren gehen, sodass ein Ausgleich geschaffen werden müsste.*

*Laut Kartierungsanleitung für Offenlandbiotope, wie Feldgehölze und Feldhecken, werden diese nur außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs kartiert. Unbebaute Flächen im Siedlungsbereich gehören aber dann zu einem Kartierungsgebiet, wenn sie über zwei Hektar groß sind, den Bauzusammenhang deutlich unterbrechen und nicht intensiv gärtnerisch oder als Sportgelände genutzt werden.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ Ja, Feldhecke im Süden

<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li> <li>• Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, insbesondere des geschützten Offenlandbiotops, Durchgrünung des Baugebiets</li> </ul>
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung</li> </ul>
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gering bis mittleres Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li> </ul>

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

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-06

### Baufläche „Östlich Firma Keller“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	23.905 m <sup>2</sup> - 2,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Erweiterung der gewerblichen Nutzung  Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  Erweiterung für einen Einzelakteur.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche - Dauerkleingärten



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Süd-Westen Jesingens nahe der Gemarkung.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche liegt in 280 Metern Entfernung zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Man kann von einer teilweise isolierten Lage hinsichtlich der Siedlungsangrenzung und gleichzeitig einer Integration an das Fabrikgelände ausgehen. Die Fläche selbst wird als Parkplatz genutzt und ist zum größten Teil unversiegelt mit Baumbeständen und geringermaßen versiegelt durch zwei Wohnhäuser, deren Zufahrten und Garagen. Durch die Fläche verläuft im Nord-Osten die Lindach und wird von Baumreihen begleitet. Im Süd-Westen liegt eine Parkfläche, welche auch als Materiallager dient und auch die Alte Weilheimer Straße verläuft. Umgeben wird das Untersuchungsgebiet im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen. Lediglich im Westen grenzt das Im Norden grenzt die Neue Weilheimer Straße in Richtung Holzmaden an.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet,
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straßen und Lindach städtisch mehrere Eigentümer

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

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

Gesetzlich geschützte Biotope	Ja, Feldgehölze	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1 und Kulturdenkmal Mühlkanal Jesinger Mühle (§ 2 DSchG)</i>	

## 2 Sonstige Zielvorgaben

Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionaler Grünzug, Überschwemmungsgebiet, Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen und Verkehrslärm im Nord-Westen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 68 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

## 3 Gesamtbewertung der Fläche

IV

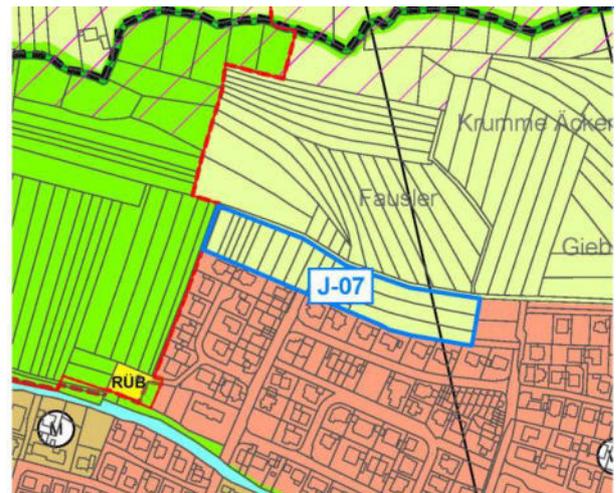
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.  
Fläche wird nicht weiter betrachtet.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-07

### Baufläche „Nördlich der Kornbergstraße“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	10.130 m <sup>2</sup> - 1,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des Ortsrandes</p> <p>Im Zug der Entwicklung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Vorentwurf erstellt, der auf der Fläche ca. 10 Ein- und Doppelhäuser, sowie 10 Reihenhäuser vorsieht.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 42 EW zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Nord-Westen Jesingens an der Gemarkung zu Kirchheim.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es ist kein nennenswerter Abstand vorhanden, da die Fläche direkt an das Wohngebiet im Süden angrenzt. Man kann daher von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird im Norden, Nord-Osten und Westen von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben; im Süden befinden sich dagegen angrenzende Siedlungen aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Man kann hier von einer integrierten Lage ausgehen, da bereits Wohngebiete sowie eine Erschließung angrenzen. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich mit einer Ablagefläche genutzt.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, mehrere Eigentümer (Bereitschaft wurde 2019 abgefragt)

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

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

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

Ausweisungen nach dem Naturschutzgesetz (NSG / LSG / ND / Natura 2000), Schutzgebiete nach dem Landeswaldgesetz	Naturschutzgebiet: nein Landschaftsschutzgebiet: nein Naturdenkmal: nein Natura 2000-Gebiet: nein FFH- und Vogelschutzgebiet: nein Schutzgebiet Landeswaldgesetz: nein	
Ausweisungen nach dem Wassergesetz (Wasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)	Wasserschutzgebiet: nein Quellschutzgebiet: nein Überschwemmungsgebiet / HQ100: nein	
Regionalplanerische Ziele (Grünzäsur, Grünzug etc.)	Grünzäsur: nein Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche  Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Flurbilanz	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>  <i>Die geplante Erweiterung der Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 1 ha, die bisher etwa zur Hälfte landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe II gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um Flächen mit mittleren Böden und geringer Hangneigung auf die eine ökonomische Landwirtschaft nicht verzichten kann. Bei den hier betroffenen Flächen handelt es sich größtenteils um wertvolle Ackerflächen. Daher bestehen agrarstrukturelle Bedenken gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan.</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	keine Hinweise auf Altlasten
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen, Sportplätze Keine Vorbelastung – Lärmpegel 49 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

3 Umweltbelange	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Teilweise Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Kein Verlust nennenswerter Erholungsfunktionen  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von hoher Be-

	deutung für die Bevölkerung, Wertvolle Erholungsräume sind nicht betroffen → mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Erschließung ist über die im Süden angrenzende Siedlung weitgehend vorhanden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit ca. einem ha kleinflächig und passt sich an die bestehenden Bauränder an. Es entstehen keine neuen „Baulücken“, da durch die neue Abgrenzung eine abschließende Ausformung des Siedlungsrandes stattfindet.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Verhältnismäßig kleinflächiger Bereich in günstiger Lage → geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p><i>Biotope:</i></p> <p>Teilweise Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker. Außerdem Verlust von Fettwiesenflächen einer Wiesenfläche mit Holzlager sowie mehreren Schuppen und einzelnen Bäumen</p> <p><i>Biologische Vielfalt:</i></p> <p>Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u></p> <p>Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Geringes Konfliktpotenzial</p>	
	<p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen</p> <p>Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen</p> <p>Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen und Gebüschbrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen)</p> <p>Zauneidechsen: Vorkommen im Bereich des Holzlagers und an den Wegrändern nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u></p>	

	Geringes Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf Boden	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u>  kalkhaltiger Brauner Auenboden und Brauner Auenboden  Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist überwiegend unversiegelt.  Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Verlust der Bodenfunktionen von Böden mit mittlerer Bedeutung durch Überbauung und Versiegelung → mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Wasser	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u>  Neuversiegelung und damit Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Durch Erschließung und Bebauung erhöhte potenzielle Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffe.  Das Gebiet liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation und wird überdeckt von einer Altwasserablagerung, die als wirksame Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit fungiert (LGRB). Die Obtususton- und Jurensismergel-Formation weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellen-Schutzgebietes.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Geringes Konfliktpotenzial gegenüber Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verringerung der Grundwasserneubildung und Schadstoffeintrag</p>	
Auswirkungen auf Klima /	→ Konfliktpotenzial	

	<p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Freilandklimatop mit Funktionserfüllung als Kaltluftammel- und Kaltluftproduktionsgebiet sowie mit bedeutender Klimaaktivität für den angrenzenden Siedlungsraum und hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen. Die Klimafunktion geht durch Überbauung und Versiegelung verloren.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Verlust klimatisch wirksamer Flächen → Mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Aufgrund der Nutzung als Ackerfläche anthropogen überprägt, sowie wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten jedoch gut einsehbar. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft und Einschränkung der Erholungsfunktion der angrenzenden Wege (Nutzung des angrenzenden Weges durch Spaziergänger/ Jogger)</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>→ geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u></p> <p>Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Gebäude und Lagerbereiche auf den Privatgrundstücken stellen Sachgüter dar, die durch eine Überbauung verloren gehen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u></p> <p>Rechtzeitiges Einbeziehen der zuständigen Behörden</p> <p><u>Ergebnis</u></p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand geringes Konfliktpotenzial</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näheren Umgebung</p> <p><u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial</p>	

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

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

<b>4 Soziale Aspekte</b>		
Lage zu Nahversorgungseinrichtungen (tägl. Bedarf – 1000 m Radius)	Café Bäcker Mayer Kirchheim, EDEKA Ullrich, Lidl, Mühle Sting, Apotheke, Bäcker	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen 200 m Städtischer Kindergarten Jesingen	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule 1200 m Lindachschule Jesingen	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel bis hoch	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer geringeren Quantität zu rechnen.  Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird eher nicht gesehen.	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Der städtebauliche Vorentwurf greift die vorherrschenden Individualwohnformen am Ortsrand auf und führt diese fort.	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit mittlerem Aufwand Erschließung über „Fauslerstraße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung Fauslerstraße, nächster Vorfluter Trinkbach im Norden und Lindach im Süden, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	bedingt, aufgrund des geringen Gefälles	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme möglich, aber technische Umsetzung und Wirtschaftlichkeit muss in Abhängigkeit zur konkreten Erschließung geprüft werden.	
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung regenerativer Energien ist möglich bzw. zu prüfen.	
Passive und aktive Solarenergienutzung	Solarenergienutzung ist in Abhängigkeit der Dachform und der Ausrichtung der Dachflächen möglich bzw. zu prüfen.	
<b>6 Mobilität</b>		
Auswirkung des Verkehrsaufkommens aus der Untersuchungsfläche auf das gesamtstädtische MIV-Netz	Singuläre Gebietsentwicklung mit voraussichtlich geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial bei Erschließung über Fauslerstraße (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 150 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (K-09, J-07) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an übergeordnetes Straßennetz. Erschließung über Fauslerstraße aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Fauslerstraße 650 m / Takt: stündlich; zu Schulzeiten im 15-Minuten-Takt / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, Straßenbegleitender Radweg, Gemeinsamer straßenbegleitender Geh- und Radweg, Radfahrstreifen, Schutzstreifen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, mit Abstellanlagen Fußweg vorhanden	

## 7 Fachliche Bewertung und Beurteilung der Fläche, Empfehlungen

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

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

- ▲ Arrondierung des Ortsrandes
- ▲ Nähe zur sozialen Infrastruktur
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von Größe und Dichte

Gesamtbewertung:

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Teilweise Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen
- ▼ Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges in die freie Landschaft

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Geringes Konfliktpotenzial

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ keine

<b>Fachliche Empfehlungen und standörtliche Hinweise für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung in der Bauleitplanung zu sichern</li><li>• Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</li><li>• Für wirtschaftliche Erschließung ist entsprechende Dichte zu verfolgen</li></ul>
<b>Entwicklungspotential / Eignung der Fläche für die geplante Nutzung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigentümer haben bereits positive Signale für eine Entwicklung gegeben</li></ul>
<b>Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geringes Konfliktpotenzial – vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen</li></ul>

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

*Stand 14.03.2022*

## Fläche Kirchheim / Teck – Jesingen J-08

### Baufläche „Festplatz Jesingen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	3.746 m <sup>2</sup> - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Nachführfläche des Bebauungsplanes 61.04/1 „Böckeler - Gassen-äcker“ – 1. Änderung – Festplatz Jesingen
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche – Sportplatz und - Festplatz



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Westen Jesinges teilweise im Innenbereich sowie am Ortsrand.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche ist in integrierbarer Lage. Nördlich, südlich und westlich grenzen Wohngebiete aus Einfamilienhäusern an.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Das Maschinenbauunternehmen „Keller Lufttechnik GmbH“ grenzt an die Fläche im Osten. Nördlich, südlich und westlich grenzen Wohngebiete an. Die Fläche befindet sich also in einer integrierbaren Lage. Die Erschließung ist außerdem mäßig gut. Die Fläche selbst ist teilweise unversiegelt mit wenigen Parkmöglichkeiten an zwei Gebäuden, zu welchen mehrere Wege führen. Die Fläche liegt im Innenbereich und es kann von einer Nachverdichtung ausgegangen werden.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

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

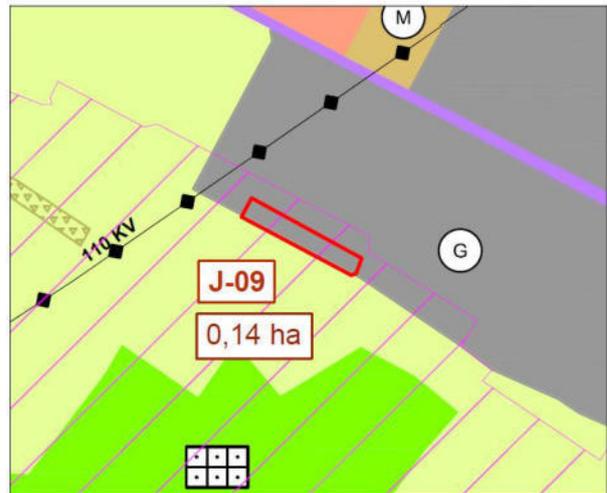
<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>V</b>
Fläche wird berichtigt.	

Stand 03.05.2021

## Fläche Kirchheim / Teck J-09

### Baufläche „Böckeler“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	1.424 m <sup>2</sup> - 0,14 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Wohnbauliche Erweiterung im Bereich des Flst. 795 mit dem Ziel Wohnbaufläche für TinyHouses zu schaffen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



<i>Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext</i>	<i>Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Jesingen. Die Fläche befindet sich nördlich der Kleingartenanlage Sommerhartwäsen.</i>
<i>Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand</i>	<i>Der südliche Ortsrand Jesingens ist ca. 125 m entfernt.</i>
<i>Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche</i>	<i>Die Untersuchungsfläche ist von landwirtschaftlicher Fläche und von Streuobstbestand umgeben.  Die Fläche selbst besteht aus Grünland mit Baumbestand.</i>
<i>Topografische Lage</i>	<i>Das Gelände fällt leicht nach Nordosten ab.</i>
<i>Naturräumliche Gliederung / Geologie</i>	<i>Schwäbisches Keuper-Lias-Land</i>
<i>Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur</i>	<i>privat, mindesten ein Eigentümer</i>

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

<i>ja</i>		<i>nein</i>	
-----------	--	-------------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

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

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
<i>Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze</i>	<i>NATURA2000-Gebiet</i>
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
<i>Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)</i>	---
<i>Altlasten</i>	---
<i>Immissionsschutzrechtliche Aspekte</i>	<i>Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Lärmpegel 55-56 dB (A) tags</i>
<i>Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund</i>	<i>Kernraum Biotopverbund mittlere Standorte</i>
<i>Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen</i>	---
<i>Sonstiges</i>	---

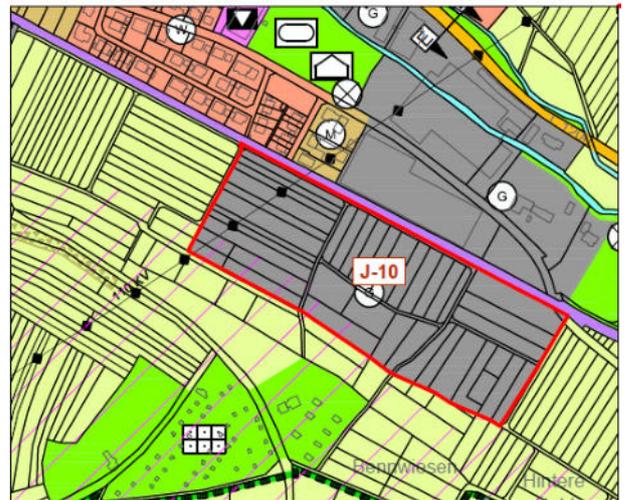
<b>3 Gesamtbewertung der Fläche</b>	IV
<p><i>Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.</i></p>	

Stand 30.03.2021

## Fläche Kirchheim / Teck J-10

### Baufläche „Südlich Keller“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Jesingen
Flächengröße	54.000 m <sup>2</sup> - 5,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Landwirtschaftliche Fläche
Beabsichtigte Nutzungsart	Landwirtschaftliche Fläche
Bisherige Widmung FNP	Gewerbliche Baufläche



<i>Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext</i>	<i>Die Untersuchungsfläche liegt auf Gemarkung Jesingen. Die Fläche befindet sich südlich der der Bahnlinie im östlichen Teil.</i>
<i>Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand</i>	<i>Der südliche Ortsrand Jesingens schließt an.</i>
<i>Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche</i>	<i>Die Untersuchungsfläche ist von landwirtschaftlicher Fläche und von Streuobstbestand umgeben.  Die Fläche selbst besteht ebenfalls aus landwirtschaftlicher Fläche.</i>
<i>Topografische Lage</i>	<i>Das Gelände fällt leicht nach Norwesten ab.</i>
<i>Naturräumliche Gliederung / Geologie</i>	<i>Schwäbisches Keuper-Lias-Land</i>
<i>Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur</i>	<i>Überwiegend privat, mehrere Eigentümer</i>

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

<i>ja</i>		<i>nein</i>	
-----------	--	-------------	--

**1 Übergeordnete Restriktionen / Vorgaben**

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

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
<i>Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze</i>	<i>NATURA2000-Gebiet</i>
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
<i>Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)</i>	---
<i>Altlasten</i>	---
<i>Immissionsschutzrechtliche Aspekte</i>	<i>Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Lärmpegel 55-56 dB (A) tags</i>
<i>Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund</i>	<i>Kernraum Biotopverbund mittlere Standorte</i>
<i>Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen</i>	---
<i>Sonstiges</i>	<i>Fläche konnte über längere Zeit nicht entwickelt werden und ist nur schwer zu erschließen. Städtebaulich sinnvoller erscheint der Lückenschluss J-02.</i>

**3 Gesamtbewertung der Fläche**

IV

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

Stand 30.05.2021