

Sitzungsvorlage Nr. 108/2021

Planungsausschuss
am 24.02.2021



zur Beschlussfassung

- Öffentliche Sitzung -

21.01.2021 -
432 - PLA-Ö - 108/2021

Zu Tagesordnungspunkt 2

Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung

Anlagen: 12

I. Sachvortrag

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen hat dem Verband Region Stuttgart den Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2035 (Stand 24.11.2020) im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgelegt und um Stellungnahme gebeten.

In der Laufzeit des seit 23.12.1993 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans wurden bereits vielfach punktuelle Änderungen vollzogen. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 soll eine Anpassung an die bestehenden planungsrechtlichen Gegebenheiten und eine bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen für die künftige Entwicklung der VVG erfolgen. Der begleitende Landschaftsplan ist Bestandteil der Fortschreibung. Ein Umweltbericht wurde zum frühzeitigen Verfahrensstand noch nicht erstellt.

1. Bedarfsermittlung / Bedarfsbegründung

Der Wohnbau- wie auch der Gewerbeflächenbedarf wird für einen Planungshorizont bis 2035 ermittelt. Die Gemeinden Dettingen unter Teck und Notzingen legen ihrer jeweiligen Bedarfsberechnung die Orientierungswerte des Regionalplanes zu Grunde. Abweichend davon bezieht die Stadt Kirchheim ihre Bedarfsermittlung auf die „Hinweise zur Plausibilitätsprüfung“ des Wirtschaftsministeriums. Somit besteht zunächst keine einheitliche rechnerische Ermittlung des Flächenbedarfs im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim. Dies ist vor dem Hintergrund der siedlungsstrukturellen Besonderheit des Mittelzentrums Kirchheim unter Teck, der damit verbundenen Funktion der Bündelung baulicher Entwicklungen und der spezifischen Konstellation zweier Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung in unmittelbarer Nähe eines Mittelzentrums aus regionalplanerischer Sicht vertretbar.

2. Darstellung der Flächenbedarfs und regionalplanerische Wertung

2.1 Stadt Kirchheim unter Teck

Wohnbauflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden für Kirchheim unter Teck 12 Wohnbauflächen (ohne Wohnungsbauswerpunkt Galgenberg) mit insgesamt 34,4 ha dargestellt. Davon stellte der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan bereits 25,2 ha als geplante Wohnbauflächen dar, diese werden in den Vorentwurf übernommen. Weitere 2,9 ha liegen im bereits überplanten Innenbereich.

Für das Stadtgebiet Kirchheim unter Teck hat eine eingehende Auseinandersetzung mit den vorhandenen Baulücken und nicht aktivierbaren Innenentwicklungspotenzialen stattgefunden. Im Ergebnis werden 50 % der Baulücken mit 7,08 ha (insgesamt 209 Baulücken mit 14,16 ha) und 2,18 ha Innenentwicklungspotenziale in Abzug gebracht.

Sechs im FNP-Vorentwurf dargestellte Mischbauflächen umfassen insgesamt 6,84 ha und könnten auf Grund ihrer Lage im überplanten Innenbereich (bauplanungsrechtlich) im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden. Unabhängig davon sind 50% dieser Flächen (3,42 ha) den geplanten Wohnbauflächen hinzuzurechnen. In der Summe sind somit **37,82 ha** Wohnbauflächen zu begründen.

In Kirchheim unter Teck werden außerdem 19,6 ha Wohnbaufläche („K-08 Galgenberg Nord“ 4,6 ha und „K-24 Galgenberg Süd“ 15,0 ha) im Regionalen Wohnungsbauschwerpunkt „Galgenberg“ im FNP-Vorentwurf dargestellt, die nicht in der Wohnbauflächenbilanzierung berücksichtigt sind. Diese Flächen stellen die Umsetzung einer regionalplanerischen Zielvorgabe dar und werden bei der Bilanzierung des örtlichen Bauflächenbedarf nicht angerechnet.

Der rechnerisch ermittelte Bedarf, dem die „Hinweise zur Plausibilitätsprüfung“ zu Grunde liegen, beläuft sich auf 34,87 ha. Davon sind 7,08 ha Baulücken und 2,18 ha Innenentwicklungspotenziale abzuziehen, sodass im Ergebnis eine Flächendarstellung im Umfang von **25,61 ha** begründet werden könnte (s. Abb. 1). Im Vergleich zur planerischen Überlegung und den daraus zunächst abgeleiteten ausgewiesenen Wohnbauflächen ergibt sich eine **Differenz von 12,21 ha** über den rechnerisch ermittelten Wert hinaus.

Zur Begründung dieser Mehrausweisung wird ein Berufspendlersaldo von etwa 2000 Personen geltend gemacht (Stand 2018). Zudem ist zwischen 2008 und 2019 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 14.130 auf 19.137 gestiegen, was einer Zunahme von 35 % entspricht. Es findet außerdem eine eingehende Auseinandersetzung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Kirchheim unter Teck statt. Dieser Aspekt wird allerdings in der Begründung des dargestellten Potenzials nicht weiter thematisiert.

Bei einer weitergehenden detaillierten demografischen Betrachtung der künftigen Bevölkerungsstruktur (Haushaltsgründer – Neurentner – Hochbetagte) könnte ein Wohnbauflächenbedarf bis 2035 von **etwa 50 Hektar begründet** werden (s. Abb. 1). Als Haushaltsgründer gelten die Personen in einer Gemeinde, die bis zum Ende der Laufzeit des FNP 25 Jahre alt werden. Hier wird angenommen, dass diese Menschen aus den elterlichen Haushalten ausziehen und eine eigene Wohnung benötigen. Auf der anderen Seite wird Wohnraum durch hochbetagte Menschen (in diesem Fall Personen, die bis 2035 85 Jahre alt werden) frei. Die Differenz zwischen freiwerdendem Wohnraum und Bedarf durch Haushaltsneugründungen ergibt den Wohnraumbedarf für die Eigenentwicklung.

Darüber hinaus soll sich in Kirchheim, als Gemeinde im Siedlungsbereich, verstärkt die Siedlungsentwicklung vollziehen. Das bedeutet, dass neben dem Bedarf für die Eigenentwicklung auch Wohnraum für zuziehende Menschen zur Verfügung gestellt werden soll. Zur Ermittlung dieses Bedarfs werden die Zahl der zu erwartenden Berufseinsteiger den Personen in den Gemeinden gegenübergestellt, die das Rentenalter erreichen. Dies geschieht unter der Annahme, dass dadurch freiwerdende Arbeitsplätze wieder besetzt werden müssen. Ist die Zahl der Berufseinsteiger geringer als die Zahl der Personen, die in Rente gehen, so kann der Arbeitskräftebedarf nur durch zuziehende Arbeitskräfte gedeckt werden. Für diese Zuzügler wird Wohnraum benötigt. Als Berufseinsteiger gelten die Personen in einer Gemeinde, die während der Laufzeit des FNP 25 Jahre alt werden (insofern entspricht dies der Altersgruppe der „Haushaltsgründer“). Als „Neurentner“ werden die Menschen gezählt, die im selben Zeitraum 65 Jahre alt werden.

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben ist die Siedlungsentwicklung an geeigneten und infrastrukturell besonders ausgestatteten Standorten zu konzentrieren. Dazu wird angestrebt, das Wohnraumangebot für eine durch Zuzug wachsende Bevölkerung insbesondere auf jene Standorte zu lenken, die bereits über besonders leistungsfähige Infrastrukturen verfügen. Dies trifft auf das Mittelzentrum Kirchheim unter Teck als Gemeinde im Siedlungsbereich zu.

	Wohnbauflächenbedarf gemäß „Hinweise zur Plausibilitätsprüfung“	Wohnbauflächenbedarf nach tatsächlicher Bevölkerungsstruktur (Bauherren – Neurentner – Hochbetagte)
	34,87	59,1
Abzüglich 50 % anrechenbarer Baulücken	- 7,08	- 7,08
Abzüglich anrechenbare Innenentwicklungspotenziale	- 2,18	- 2,18
Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf	25,61	49,84

Abb. 1: Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Regionalplanerische Wertung

Vor dem Hintergrund raumstruktureller Besonderheiten bzw. spezifischer demografischer Aspekte stehen aus regionalplanerischer Sicht für das Mittelzentrum Kirchheim dem Umfang der geplanten Wohnbauflächenausweisung keine Ziele entgegen. Empfohlen wird, die angeführte Sondersituation in die Begründung aufzunehmen.

Gewerbliche Bauflächen

Der Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs liegt ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 (Zieljahr 2030) zu Grunde. Dabei wird zwischen kurz-, mittel- und langfristigem Bedarf differenziert. Unter Berücksichtigung (1) aktivierbarer Flächenpotenziale, (2) empirisch ermittelter Flächenbedarfe und (3) lokaler Reserven für nicht planbare Entwicklungen entsteht ein künftiger Gewerbeflächenbedarf von 40,8 ha. Darin enthalten ist die als *Sonderbaufläche* dargestellte Erweiterungsoption der Fa. Feess (Baustoffe/Recycling) mit 6,0 ha.

Insgesamt werden **44,22 ha** gewerblich nutzbare Bauflächen im Vorentwurf des FNP ausgewiesen. Der darin enthaltene Anteil an Mischbauflächen beträgt 3,42 ha. Diese sind im verbindlichen FNP als Bestandsflächen im Innenbereich dargestellt und somit i.W. als Konversionsflächen zu werten. Die gewerbliche Baufläche „In der Au“ mit 3,4 ha ist ebenfalls als Bestandsfläche zu werten, da sie als solches bereits im gültigen FNP dargestellt ist. Im Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen „Bohnau Süd westlicher Teil“ (6,4 ha) und „Bohnau Süd östlicher Teil“ (13,1 ha) wurde Ende 2020 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bohnau Süd“ aufgestellt. Die *Sonderbaufläche* „Fees“ mit 6,0 ist für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes reserviert.

Im bisher unbeplanten Außenbereich stehen somit für gewerbliche Entwicklungen bis 2035 rund 12 ha Bauland zur Verfügung („Erweiterung Bohnau“ 7,5 ha und „Untere Auäcker“ 4,4 ha), für die noch keine Planungsabsichten vorliegen.

Regionalplanerische Wertung

Die Herleitung des Gewerbeflächenbedarf ist plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass in Kirchheim unter Teck als Gemeinde im Siedlungsbereich und Mittelzentrum auch eine Angebotsplanung vorzunehmen ist, stehen den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Die „*Sonderbaufläche Feess*“ wird dem Gewerbeflächenbedarf hinzugerechnet und stellt eine Erweiterungsoption für die ansässige Fa. Feess dar. Derzeit stehen der Entwicklung der „*Sonderbaufläche Feess*“ aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug Ziele der Raumordnung entgegen.

2.2 Gemeinde Dettingen unter Teck

Wohnbauflächen

Als Wohnbaufläche werden „Guckenrain Ost“ und anteilig die Mischbaufläche „Untere Wiesen“ im FNP-Vorentwurf berücksichtigt.

Dazu folgende Erläuterungen:

Wohnbaufläche „D-03 Guckenrain Ost“

- Im FNP-Vorentwurf dargestellt mit 2,65 ha, davon ca. 1,4 ha mit Konflikt zu einer Grünzäsur im Regionalplan
- Bereits Gegenstand der 6. Änderung des FNP (rechtsverbindlich seit 15.05.2014), mit der Widmung Wohnbaufläche 2,4 ha; dazu die Stellungnahme des Verband Region Stuttgart vom 31.07.2013: *„Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden gegen die geplante Wohnbaufläche „Guckerain Ost“ aufgrund der Lage in einer Grünzäsur Bedenken erhoben. Die dem förmlichen Beteiligungsverfahren beigefügte Darstellung des Gemeinde Dettingen vom 10.10.2012 stellt im Osten des Plangebietes eine Grünfläche dar. Wird diese im Bebauungsplan so entsprechend übernommen, können Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich zurückgestellt werden.“*
- Derzeit sind außerhalb der Grünzäsur ca. **1,25 ha** als Wohnbaufläche nutzbar.

Mischbaufläche „D-01 Untere Wiesen“ vorgesehen als „Urbanes Quartier“

- Im FNP-Vorentwurf dargestellt mit 6,7 ha
- Bisherige Widmung: Gemeinbedarfsfläche – Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- ca. 1,4 ha für Retentions- bzw. Grünfläche im Hochwasserschutzbereich
- aufgrund der Lage im HQ₁₀₀-Bereich effektiv 5,24 ha als Bruttobaufläche anrechenbar
- 50 % Wohnbauflächenanteil bei Mischbauflächen = **2,62 ha**

Zu den bestehenden Wohnraumpotentialen führt die Gemeinde aus, dass der bebaute Innenbereich bis auf sieben Baulücken vollständig erschöpft ist. In Dettingen unter Teck hat durch Innenentwicklung (u.a. mit Fördermittel des Landes) in den vergangenen Jahren eine gezielte Nachverdichtung des Siedlungsbestandes stattgefunden. Aufgrund der geringen Anzahl an Baulücken und der plausiblen Darstellung, dass diese nicht aktivierbar sind, werden bestehende Baulücken nicht weiter angerechnet.

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Dettingen unter Teck bezieht sich auf den regionalplanerischen Orientierungswert von 3,7 ha für den Planungszeitraum von 2019 bis 2035 (16 Jahre). Zwar werden mit den Bauflächen „Guckenrain Ost“ und „Untere Wiesen“ insgesamt **6,0 ha** Wohnbauflächen ausgewiesen. Effektiv umsetzbar sind auf Grund diverser Restriktionen allerdings nur 3,87 ha (siehe oben 1,25 ha + 2,62 ha).

Regionalplanerische Wertung

Unter Berücksichtigung der vorbenannten umsetzbaren Bauflächen von 1,25 ha im Bereich „Guckenrain Ost“ und 2,62 ha im Bereich „Untere Wiesen“ stehen dem Umfang der Wohnbauflächenausweisung keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Dabei gilt die in der Stellungnahme zur 6. Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes vorgetragene Maßgabe zur Entwicklung eines Bebauungsplanes im Bereich „Guckenrain Ost“.

Gewerbliche Bauflächen

Als künftige Entwicklungsoption wird die gewerbliche Baufläche „D-02 Tagbrunnenacker“ mit **6,7 ha** dargestellt. Abzüglich erforderlicher Retentions- bzw. Grünflächen (1,07 ha) und einer Anbaubeschränkung von 20 m entlang der B 465 entsteht eine effektiv nutzbare Fläche von 3,9 ha. Der Gewerbeflächen-

ausweisung ist außerdem der Anteil der Mischbaufläche „D-01 Untere Wiesen“ von 2,62 ha hinzuzurechnen. Somit werden 9,32 ha gewerblich nutzbare Bauflächen ausgewiesen.

Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarf basiert auf einer detaillierten *rechnerischen* Auseinandersetzung (Gifpro-Methode) mit den künftigen gewerblichen Bedarfen für einen Prognosezeitraum 2017 bis 2035 (18 Jahre) und ergibt 4,57 ha. Laut Begründung zum FNP-Vorentwurf sind in der Gemeinde in den letzten 40 Jahren Gewerbeflächen ausschließlich im Bestand entwickelt worden, sodass keine Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt werden können.

Regionalplanerische Wertung

Dettingen unter Teck ist regionalplanerisch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt. Für diese Gemeinden gilt der Flächenbedarf ortansässiger Betriebe als Maßstab. Als grober Richtwert für den zulässigen Gewerbeflächenbedarf wird die Hälfte des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs zu Grunde gelegt, womit zunächst eine gewerbliche Bauflächenausweisung von ca. zwei Hektar zulässig wäre. Dabei werden große, interkommunal zu betreibende Gewerbeflächen, gesondert betrachtet (siehe D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg).

Mit entsprechender Begründung und/oder entsprechendem konkretem Bedarf kann die Darstellung eines auch darüber hinausgehenden Flächenumfangs mitgetragen werden. Im FNP-Vorentwurf erfolgt lediglich eine „rechnerische“ Begründung und keine Darstellung eines faktischen Bedarfs, beispielsweise ortsansässiger Gewerbebetriebe. Daher können Bedenken gegen den Gesamtumfang der dargestellten gewerblichen Bauflächen erst zurückgestellt werden, wenn die Darstellung der vorgesehenen gewerblichen mit konkreten örtlichen Bedarfen begründet wird.

D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg

In der Region Stuttgart besteht ein Defizit an baureifen Flächen, die für größere und ggf. emissionsträchtige Gewerbe- und Industrievorhaben geeignet sind. Aufgrund dieser Situation kann in der Region Stuttgart der Bedarf an Dispositionsflächen für die Begleitung eines sich abzeichnenden Strukturwandels weder quantitativ noch qualitativ gedeckt werden. In enger Kooperation mit den Kommunen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kirchheim unter Teck, Dettingen unter Teck und Notzingen als Trägern der Bauleitplanung und der Wirtschaftsförderung Region Stuttgart (WRS) soll für diesen speziellen Bedarf ein „Strategischer Vorhaltestandort“ entwickelt werden, der zeitnah für erforderliche Investitionen zur Verfügung steht. Derzeit steht der Festlegung eines Regionalen Gewerbeschwerpunktes in diesem Bereich der Regionale Grünzug entgegen.

Daher hat die Regionalversammlung in der Sitzung am 9. Dezember 2020 die Eröffnung eines Verfahrens zur Änderung des Regionalplans im Bereich „Hungerberg“ auf Gemarkung Dettingen gefasst. In diesem Verfahren soll geprüft werden, ob in diesem Bereich der Regionale Grünzug reduziert und ein Regionaler Gewerbeschwerpunkt ausgewiesen werden kann, der interkommunal und in Kooperation mit der WRS entwickelt werden soll.

Auf Basis eines entsprechenden Planentwurfs und der Aussagen aus dem Beteiligungsverfahren trifft die Regionalversammlung des Verbands Region Stuttgart die Entscheidung über die Änderung des Regionalplanes. Rechtskraft erlangt dieses ggf. mit der Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium als Oberste Landesplanungsbehörde. Erst nach Abschluss des Verfahrens stehen der Entwicklung in diesem Bereich keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen.

Regionalplanerische Wertung

Bis zur Entscheidung über die Änderung des Regionalplanes stehen der Darstellung der gewerblichen Baufläche „D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg“ regionalplanerische Ziele entgegen.

2.3 Gemeinde Notzingen

Wohnbauflächen

Die Gemeinde Notzingen stellt im FNP-Vorentwurf zwei Wohnbauflächen dar: „N-04 Frühe Morgen“ mit 2,4 ha und „N-03 Hülben“ mit 0,6 ha. Die Wohnbaufläche „Hülben“ kann als Arrondierungsfläche entwickelt werden. Insgesamt entsteht somit ein Wohnbauflächenpotenzial von **3,0 ha**. Dem stehen 2,1 ha ermittelter Wohnbauflächenbedarf gegenüber, der sich auf die regionalplanerischen Orientierungswerte bezieht.

Regionalplanerische Wertung

Für die Begründung der ausgewiesenen Wohnbauflächen hat eine ausgesprochen eingehende Auseinandersetzung mit den relevanten Strukturdaten wie Bevölkerungsentwicklung, sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Pendlersalden stattgefunden. Dennoch konnte damit kein weiterer Bedarf begründet werden. Daher können aus regionalplanerischer Sicht Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen nur zurückgestellt werden, wenn sich die künftige Darstellung am errechneten Bedarf von 2,1 ha orientiert. Eine geringfügige Überschreitung (beispielsweise für die Ausweisung der Wohnbaufläche „Frühe Morgen“ mit 2,4 ha) könnte dabei mitgetragen werden.

Gewerbliche Bauflächen

Von Seiten der Gemeinde wurde 2015 eine Abfrage bei den bestehenden Gewerbebetrieben vorgenommen, die zu dem Ergebnis führten, dass kleinteilige Erweiterungsoptionen den Bedarf bereits decken können. Allerdings wurden diese nicht näher beziffert und es fand keine diesbezügliche Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung statt. Ein weitergehender Bedarf resultiert aus einem Ersatzstandort für einen bestehenden Lebensmittelmarkt. Hierfür wird die gewerbliche Baufläche „Brühl“ mit **1,1 ha** ausgewiesen.

Regionalplanerische Wertung

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche „N-05 Brühl“ mit 1,1 ha entspricht ungefähr der Hälfte des rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,1 ha, sodass dem Umfang der Ausweisung keine Ziele des Regionalplanes entgegenstehen. Da die Fläche ggf. für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung gestellt werden soll, sind bei der konkreten Umsetzung die einzelhandelsbezogenen Vorgaben des Regionalplanes zu beachten.

3. Einzelne Flächendarstellungen

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans enthält 34 Flächendarstellungen.

Erläuterung:

keine Bedenken Der Planung stehen keine bzw. keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.

Anmerkung Der Planung stehen keine bzw. keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Die aufgeführten Anmerkungen und Hinweise sind zu beachten.

Bedenken oder Bedenken für Teilbereiche Der Planung stehen regionalplanerische Ziele entgegen.

Die laufenden Nummern nehmen Bezug auf die Abbildungen der Flächenausschnitte in den Anlagen.

Die Flächen sind nach Kommune und nach folgenden FNP-Darstellungen sortiert:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Mischbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	Darstellung im rechtskräftigen FNP	Darstellung im Fortschreibungsvorentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
Kirchheim unter Teck						
1.	K-01 Ötlinger Halde	6,6	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
2.	K-04a Schachhof IV	0,9	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. (Bebauungsplan "Schachhof IV" von 2016 besteht für einen Teilbereich.)
3.	K-04b Schachhof IV	8,4	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Im Randbereich: Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
4.	K-08 Galgenberg Nord	4,6	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	Die Planung entspricht regionalplanerischen Zielvorgaben.
5.	K-24 Galgenberg Süd	15,0	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	Die Planung entspricht regionalplanerischen Zielvorgaben.
6.	K-12 Kröning Ohr	1,0	Verkehrsfläche und Verkehrsgrünfläche	Wohnbaufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
7.	J-01a Leiblensbett	1,7	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
8.	J-01b Roggenäcker	1,7	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
9.	J-07 Nördlich der Kornbergstraße	1,0	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
10.	L-01 Kreuzmorgen	1,5	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
11.	Na-02a Hinter der Wette	1,9	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
12.	Na-03a Braike Ost	0,4	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Randfläche tangiert den Regionalen Grünzug. Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Mit der Planung ist der Regionale Grünzug in diesem Bereich ausgeformt.

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	Darstellung im rechtskräftigen FNP	Darstellung im Fortschreibungsvorentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
13.	Ö-04 Berg Ost	8,9	Wohnbaufläche Planung Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
14.	Ö-15 Alter Festplatz Uracher Straße	0,4	Grünfläche	Wohnbaufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
15.	K-02 In der Au	3,4	Gewerbliche Baufläche Bestand. Straßenverkehrsfläche Planung	Gewerbliche Baufläche Bestand.	Nachrichtlich: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
16.	K-22a Bohnau Süd – westlicher Teil	6,4	Wohnbaufläche Planung	Gewerbliche Baufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Die Planung ist Gegenstand des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Bohnau Süd“. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
17.	K-22b Bohnau Süd – östlicher Teil	13,1	Wohnbaufläche Planung Gewerbliche Baufläche Planung Straßenverkehrsfläche Planung	Gewerbliche Baufläche Planung Straßenverkehrsfläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Die Planung ist Gegenstand des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Bohnau Süd“. Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
18.	K-29b Erweiterung Bohnau	7,5	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche Planung	Regionaler Grünzug im Randbereich Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	Der östliche Randbereich des Plangebietes liegt geringfügig im Regionalen Grünzug. Mit der Planung ist der Regionale Grünzug in diesem Bereich ausgeformt. Die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Belange sind im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen.
19.	J-02 Untere Auäcker	4,4	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche Planung	Trasse für Schienenverkehr, Sicherung (VRG) Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Das Plangebiet grenzt an den Streckenabschnitt einer Bahnlinie zwischen Kirchheim u. Teck und Weilheim a.d. Teck. Nach Plansatz 4.1.2.1.5 (Z) des Regionalplanes ist die Trasse von Nutzungen freizuhalten, die einer möglichen späteren Wiedereinführung eines schienengebundenen Verkehrs entgegenstehen könnten.
20.	K-28 Feess	6,0	Landwirtschaftliche Fläche	Sonderbaufläche Gewerbe Planung	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Nachrichtlich: Neubaustrecke Wendlingen - Ulm	Das Plangebiet liegt in einem Regionalen Grünzug. Dieser Bereich steht somit im Widerspruch zu einem Ziel der Raumordnung. Es bestehen Bedenken.
21.	K-10 Schlierbacher Dreieck	1,3	Wohnbaufläche Bestand Grünfläche	Gemischte Baufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im östlichen Teilbereich in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ100) liegt.
22.	K-23 Nördliche Stuttgarter Straße	2,2	Gewerbliche Baufläche Bestand	Gemischte Baufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Teilweise Gegenstand des Bebauungsplanes „In der Au - 8.Änderung“.
23.	K-32 Parkplätze Schafhofäcker - Mischgebiet	0,9	Verkehrsfläche Parkplatz	Gemischte Baufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	Darstellung im rechtskräftigen FNP	Darstellung im Fortschreibungsvorentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
24.	K-35 GE-Fläche westlich Rewe	0,3	Gewerbliche Baufläche Bestand	Gemischte Baufläche Planung	Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
25.	J-05 Jesingen Ost	0,64	Gewerbliche Baufläche Bestand	Gemischte Baufläche Planung	Nachrichtlich: Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
26.	Ö-02 Güterbahnhof Ötlingen	1,5	Grünfläche Gemischte Baufläche Planung	Gemischte Baufläche Planung	Standort für P+R-Anlagen (VRG)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der S-Bahnstation Ötlingen insgesamt 60 P+R-Stellplätze befinden. Von der Ausweisung im FNP-Vorentwurf sind 28 Stellplätze betroffen. Aus Sicht des Verbandes Region Stuttgart sind alle P+R-Stellplätze zu erhalten. Die Stellplätze sind während der Hauptverkehrszeit zu 100 % ausgelastet. Durch geplante Angebotsverbesserung bei der S-Bahn ist mit einer weiteren Zunahme bei der Nachfrage nach P+R-Stellplätze zu rechnen.
27.	K-32 Parkplätze Schafhofäcker - Gemeinbedarf	0,8	Verkehrsfläche Parkplatz /	Gemeinbedarf Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
Dettingen unter Teck						
28.	D-03 Guckenrain Ost	2,65	Wohnbaufläche Planung Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Teilweise Regionale Grünzäsur	Die Planung war bereits Gegenstand der 6. Änderung des FNP. Dazu hat der VRS am 31.07.2013 folgende Stellungnahme abgegeben: „Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden gegen die geplante Wohnbaufläche „Guckenrain Ost“ aufgrund der Lage in einer Grünzäsur Bedenken erhoben. Die dem förmlichen Beteiligungsverfahren beigefügte Darstellung des Gemeinde Dettingen vom 10.10.2012 stellt im Osten des Plangebietes eine Grünfläche dar. Wird diese im Bebauungsplan so entsprechend übernommen, können Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich zurückgestellt werden.“ Bedenken gegen die Planung können aus regionalplanerischer Sicht zurückgestellt werden. Dabei gilt die in der Stellungnahme zur 6. Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes vorgetragene Maßgabe zur Entwicklung eines Bebauungsplanes im Bereich „Guckenrain Ost“.
29.	D-02 Tagbrunnenäcker	6,7	Grünfläche Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbliche Baufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen.
30.	D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg	42,0	Landwirtschaftliche Fläche Straßenverkehrsfläche Planung	Gewerbliche Baufläche Planung	Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	Bis zur Entscheidung über die Änderung des Regionalplanes stehen der Darstellung der gewerblichen Baufläche „D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg“ regionalplanerische Ziele entgegen.
31.	D-01 Untere Wiesen	6,7	Gemeinbedarf Planung	Gemischte Baufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine freiraumbezogenen regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im nördlichen Teilbereich in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ100) liegt.

Lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	Darstellung im rechtskräftigen FNP	Darstellung im Fortschreibungsvorentwurf FNP	Festlegung im Regionalplan	Regionalplanerische Wertung
Notzingen						
32.	N-04 Frühe Morgen	2,4	Wohnbaufläche Planung	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
33.	N-03 Hülben	0,6	Landwirtschaftliche Fläche	Wohnbaufläche Planung	Nachrichtlich: Landwirtschaftliche Fläche (Flurbilanzstufe II)	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
34.	N-05 Brühl	1,1	Gewerbliche Baufläche Planung	Gewerbliche Baufläche Planung	Keine regionalplanerischen Festlegungen.	Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

4. Einzelhandel

Der FNP-Vorentwurf enthält, mit Ausnahme eines Hinweises auf einen Ersatzstandort für einen bestehenden Lebensmittelmarkt in Notzingen, bislang keine Aussagen zur Einzelhandelssituation in den Kommunen der Verwaltungsgemeinschaft. In diesem Zusammenhang wird auf die Hinweise und Anforderungen des Einzelhandelserlasses für Baden-Württemberg zur Berücksichtigung bzw. Thematisierung der Einzelhandelsentwicklung im Rahmen der Aufstellung und Fortschreibung von Flächennutzungsplänen ausdrücklich hingewiesen. Notwendig ist danach besonders eine Darlegung des Bestandes zentraler Einrichtungen einschließlich Einzelhandelsschwerpunkten und zu deren beabsichtigter Fortentwicklung.

Aus regionalplanerischer Sicht sollte daher die Einzelhandelssituation und ggfs. notwendiger Handlungsbedarf in Bezug auf die Sicherung bzw. Weiterentwicklung sowohl der Nahversorgung als auch der Funktion des Mittelzentrums Kirchheim unter Teck thematisiert werden. Der Einzelhandelserlass sieht darüber hinaus im Hinblick auf die Sicherstellung einer wirksamen Steuerung des großflächigen Einzelhandels eine Darlegung der Situation noch vorhandener älterer Bebauungspläne vor, denen eine frühere Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde liegt.

5. Verkehr

Die im Regional- und Regionalverkehrsplan für das Gebiet der VVG Kirchheim unter Teck festgelegten Neu- und Ausbauprojekte im regionalbedeutsamen Verkehrsnetz wurden weitgehend in den Flächennutzungsplanvorentwurf aufgenommen. Im Schienenverkehr betrifft dies sowohl die in Bau befindliche Neubaustrecke Wendlingen - Ulm als auch die „Kleine Teckbahn“ Kirchheim u.T. – Weilheim a.d.T., deren Trasse gemäß Plansatz 4.1.2.1.5 (Z) des Regionalplans durch ein Vorranggebiet gesichert ist. Beide Trassen sind im Flächennutzungsplanvorentwurf als Bahnanlage bzw. unterirdische Bahnanlage dargestellt.

Im Straßenverkehr weist der Regionalverkehrsplan im Bereich der VVG Kirchheim u.T. vier Neubauprojekte als Maßnahmen des weiteren Bedarfes („zur Trassenfreihaltung“) aus. Die Nordwesttangente Kirchheim u.T. und die Anbindung des Gewerbegebietes Bohnau über die A 8 an die B 465 sind im Flächennutzungsplanvorentwurf dargestellt und entsprechen den Maßnahmen Nr. 327 und 378 des Regionalverkehrsplans. Bedenken hinsichtlich des Eingriffs in den regionalen Grünzug G 46 südlich der A 8 / westlich der B 465 bei der Anbindung des Gewerbegebietes Bohnau an die B 465 können somit insbesondere dann zurückgestellt werden, wenn im Rahmen eines Regionalplanänderungsverfahrens

zugunsten des dort angedachten Regionalen Gewerbeschwerpunkt Hungerberg entschieden wird, da auch dieser über die geplante Straße an die B 465 und die A 8 angebunden werden kann.

Nicht in den Flächennutzungsplanvorentwurf aufgenommen wurden eine Westumfahrung von Notzingen (Maßnahme Nr. 362) sowie eine Südumfahrung von Kirchheim-Ötlingen (Nr. 360), die auf Anregung der Stadt Kirchheim u.T. im Regionalverkehrsplan untersucht wurde. Beide Straßenbauvorhaben bleiben trotz der im Flächennutzungsplanvorentwurf im Umfeld ausgewiesenen Flächennutzungen (Wohnbaufläche „Berg-Ost“ Ötlingen Ö-04 sowie Erweiterung des Gewerbestandortes Brühl Notzingen N-05) realisierbar. Bei den weiteren Überlegungen zur räumlichen Abgrenzung und Ausgestaltung dieser Standorte sollten die im Regionalverkehrsplan ausgewiesenen Umfahrungen berücksichtigt werden.

6. Landschaftsplan / Freiraumbelange / Umweltbericht

Parallel zum Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan fortgeschrieben. Als ökologischer Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan formuliert er Leitlinien für eine umweltgerechte und nachhaltige Entwicklung und erarbeitet die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der naturverträglichen Erholungsvorsorge für die Zukunft. Dafür wurden Leitbilder und Zielsetzungen erstellt, auf deren Grundlage Maßnahmenvorschläge für Natur und Landschaft entwickelt wurden. Diese zielen insbesondere auf die Renaturierung von Fließgewässern, Beibehaltung extensiver (Wiesen-) Nutzungen, Instandsetzung und Erhaltung von Streuobstwiesen, Entwicklung von Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Landwirtschaft (PiK-Maßnahmen), auf Maßnahmen des Biotopverbundes und auf Maßnahmen für den Umgang mit den Ursachen und Folgen des Klimawandels ab.

Im Maßnahmenbereich „Landschaftserleben“ stehen insbesondere die Gestaltung bzw. das Herausstellen von besonderen Orten in der Landschaft mit dem Fokus auf Umweltbildung und Schaffung von Akzeptanz und Unterstützung in der Bevölkerung für den Naturschutz im Vordergrund. Alle Maßnahmenkategorien sind textlich beschrieben und in Schwerpunktbereichen kartografisch verortet. Für einzelne Maßnahmen wurden zusätzlich enger gefasste Schwerpunkte verortet und mit den jeweils gegebenen vorherrschenden Besonderheiten beschrieben.

Durch die Berücksichtigung der Inhalte des vorliegenden Landschaftsplans in der zukünftigen Flächennutzungsplanung kann die weiterführende Siedlungsentwicklung auch an örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Im vorliegenden Vorentwurf des FNP finden sich noch keine Aussagen zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Für eine Beurteilung der potentiellen baulichen Entwicklungsflächen greift der im Entwurf ausgearbeitete Landschaftsplan die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima/Luft auf, bewertet deren Bedeutung und benennt die Folgen einer Bebauung für die genannten Schutzgüter. Im Rahmen der Ausarbeitung des FNP-Vorentwurfs wurden insgesamt 119 Flächen bezüglich ihrer Eignung zur Aufnahme in das Fortschreibungsverfahren analysiert. Gleichzeitig erfolgte die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei konkreter Umsetzung des Baugebietes und eine Einschätzung bezüglich des verbleibenden Konfliktpotenzials.

Mit der frühzeitigen Beteiligung liegt der Flächennutzungsplan noch ohne Umweltbericht vor. Dieser wird im weiteren Verfahren Bestandteil der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sein. Eine entsprechende regionalplanerische Stellungnahme erfolgt zum ausgearbeiteten Umweltbericht im weiteren Verfahren.

7. Klimaschutz / Klimaanpassung

Bauliche Entwicklungen beeinflussen in erheblichem Maß die Qualität von Luft und Klima. Insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen der Region treten bereits heute klimatische Belastungen für die Bevölkerung aufgrund von Überwärmung und fehlender Durchlüftung auf. Steigende Durchschnittstemperaturen und zunehmende Hitzetage als Folgen des Klimawandels verstärken diesen Effekt. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, klimaaktive Flächen zu sichern und bauliche Entwicklungen auf die Klimaschutzbelange abzustimmen. Darauf verweist auch der Grundsatz 3.0.10 (G) „Sicherung klimarelevanter Ausgleichsflächen“ im Regionalplan. Siedlungsklimatische Belange sollen deshalb in der Bauleitplanung besondere Beachtung finden. Der Klimaatlas Region Stuttgart enthält hierzu weitergehende Hinweise in Form von Grundlageninformationen bis hin zu Planungshinweiskarten.

Im Landschaftsplan findet auf Grundlage der Daten aus dem Klimaatlas Region Stuttgart eine Auseinandersetzung mit siedlungsklimatischen Belangen statt. Auch die Herausforderungen durch den Klimawandel werden thematisiert und Handlungsoptionen zur Anpassung vorgestellt. Im Rahmen der Prüfung der potenziellen Entwicklungsflächen hat eine detaillierte Prüfung der Auswirkungen auf die aktuelle Klima- bzw. Luftsituation stattgefunden. Eine darüber hinaus gehende Betrachtung in Hinblick auf eine zu erwartende Zunahme von Hitzetagen und Extremwetterereignissen, würde die Beurteilung noch weiter qualifizieren.

II. Beschlussvorschlag

1. Wohnbauflächen

Kirchheim unter Teck:

- Den ausgewiesenen Wohnbauflächen in Kirchheim unter Teck stehen vor dem Hintergrund raumstruktureller Besonderheiten bzw. spezifischer demografischer Aspekte keine regionalplanerischen Ziele entgegen.

Dettingen unter Teck:

- Dem Umfang der Wohnbauflächenausweisung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Dabei gilt die in der Stellungnahme zur 6. Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes vorgetragene Maßgabe zur Entwicklung eines Bebauungsplanes im Bereich „Guckenrain Ost“.

Notzingen:

- Aus regionalplanerischer Sicht können Bedenken gegen die Ausweisung der Wohnbauflächen in Notzingen zurückgestellt werden, wenn sich die künftige Darstellung am errechneten Bedarf von 2,1 ha orientiert. Eine geringfügige Überschreitung (beispielsweise für die Ausweisung der Wohnbaufläche „Frühe Morgen“ mit 2,4 ha) kann ggf. mitgetragen werden.

2. Gewerbeflächen

Kirchheim unter Teck:

- Der Darstellung der gewerblichen Bauflächen stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen.
- Die „*Sonderbaufläche Feess*“ wird dem Gewerbeflächenbedarf hinzugerechnet und stellt eine Erweiterungsoption für die ansässige Fa. Feess dar. Derzeit stehen der Entwicklung der „*Sonderbaufläche Feess*“ aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug Ziele der Raumordnung entgegen.

Dettingen unter Teck:

- Regionalplanerische Bedenken gegen den Gesamtumfang der dargestellten gewerblichen Bauflächen können zurückgestellt werden, wenn ein diesbezüglich konkreter Bedarf ortsansässiger Betriebe detailliert dargestellt wird.
- Bis zur Entscheidung über die Änderung des Regionalplanes stehen der Darstellung der gewerblichen Baufläche „D-09 Regionaler Gewerbeschwerpunkt Hungerberg“ regionalplanerische Ziele entgegen.

Notzingen:

- Der Darstellung der gewerblichen Baufläche „N-05 Brühl“ mit 1,1 ha stehen keine Ziele des Regionalplanes entgegen.

3. Einzelne Flächendarstellungen, Einzelhandel, Verkehr, Freiraumbelange und Klimaanpassung

Bezüglich der einzelnen Flächendarstellungen, der Stellungnahme zum Einzelhandel, den verkehrlichen und den Freiraumbelangen sind die regionalplanerischen Wertungen unter *Sachvortrag Ziffern 3 bis 7* zu beachten.