

Anhang

Übersicht der Flächen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

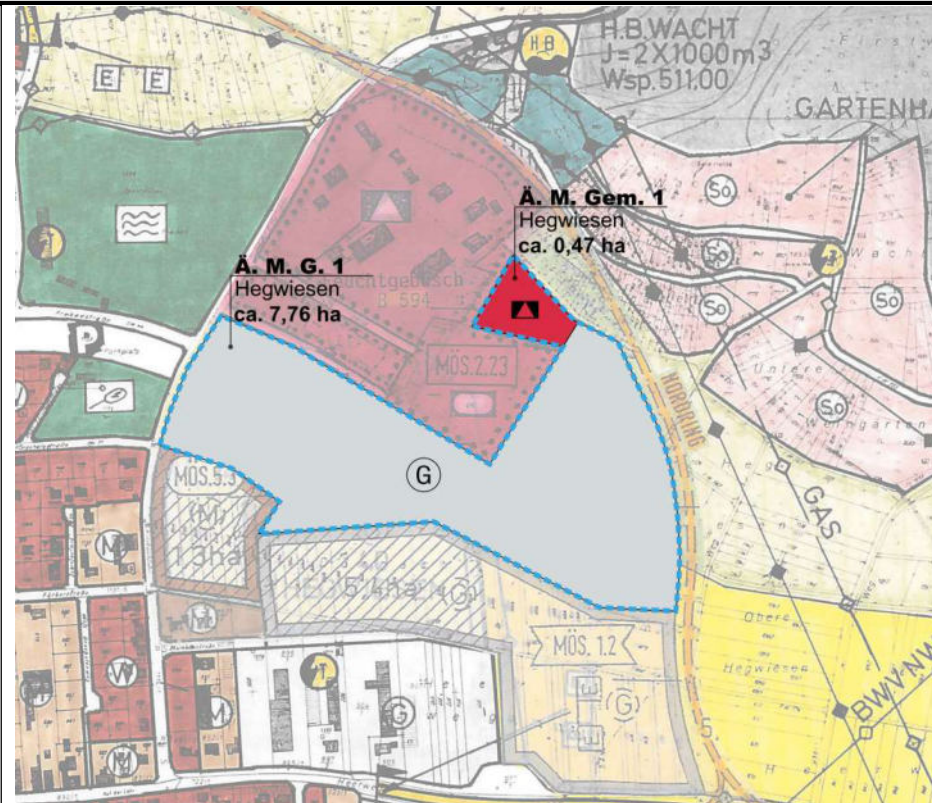


Abbildung 1: Quelle: Google Earth, Zugriff am 17.11.2023

1 Mössingen - Hegwiesen

Städtebau

Lage



Das Gebiet liegt im Stadtteil Mössingen, nordöstlich des Ortskerns. Es befindet sich nahezu vollständig im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Hegwiesen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2018 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 27.02.2019 bis einschließlich 29.03.2019 statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.03.2019-29.03.2019 statt.

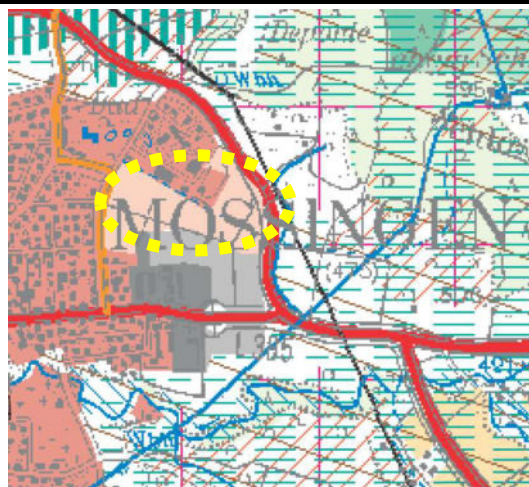


(Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hegwiesen“, Stand 20.11.2017)

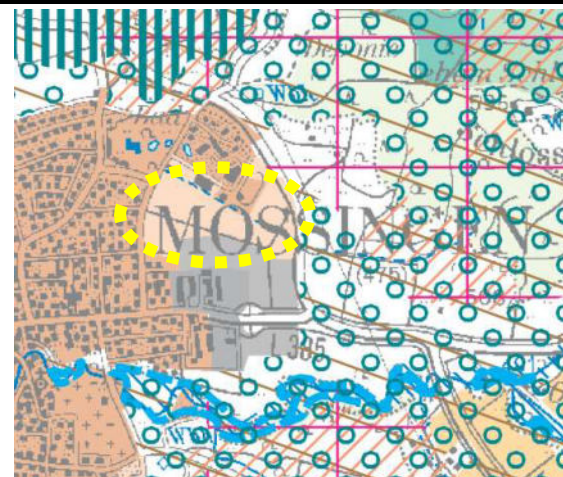
Größe	Ä. M. G. 1: ca. 7,76 ha Ä. M. Gem. 1: ca. 0,47 ha
Bestehende Nutzung	Landwirtschaft, im Westen Parkierung, im Norden verläuft ein Weg sowie Bestandsbebauung durch das evangelische Firstwaldgymnasium. Im Osten befindet sich eine Freizeitwiese mit Hütte (Sommercamp).
Topographie	Überwiegend flach.
Erschließung	Die Erschließung des Gebietes ist durch die westlich verlaufende Firstwaldstraße gesichert und im Süden durch die Dörnachstraße. In Verlängerung der Firstwaldstraße kann die Straße Auf der Lehr und in östliche Richtung die Bundesstraße B 27 erreicht werden.

Zielvorgaben und Restriktionen

Regionalplanung



(Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)



(Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)

Das Gebiet liegt innerhalb geplanter „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)“.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)

Biotope	Innerhalb des Gebietes Ä. M. G. 1 liegen die Biotope „Hecke am Sportplatz NO Mössingen“ (Biotop-Nr. 175204160594) und „Feldgehölz Gewann Hegwiesen nÖ Mössingen“ (Biotop-Nr. 175204164298).
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Naturschutzgebiet	-
FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-

Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	-
Gewässer	-
Denkmalschutz	-
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-
Schallimmissionen	-
Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	Erdgas- und Netzanschlussleitungen der FairNetz GmbH liegen innerhalb des Geltungsbereiches.
Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter	Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

Bewertung
Der Bebauungsplan „Hegwiesen“ befindet derzeit im Verfahren. Ein Aufstellungsbeschluss wurde bereits gefasst und die frühzeitige Unterrichtung wurde durchgeführt. Als Nutzungen sind eine Fläche für Gemeinbedarf und ein Gewerbegebiet vorgesehen. In der Fläche für Gemeinbedarf ist bereits eine Hütte realisiert. Die Nutzungen sollen baurechtlich gesichert werden. Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben ist, da im rechtswirksamen FNP Sondergebietsfläche ausgewiesen wird. Der Regionalplan kann im Zuge der Fortschreibung im Bereich der gewerblichen Baufläche in „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ angepasst werden. Die Planung steht regionalplanerischen Zielen nicht entgegen. Die Biotope innerhalb der Fläche Ä. M. Gem. 1 werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2 Mössingen - Vordere Halde

Städtebau

Lage

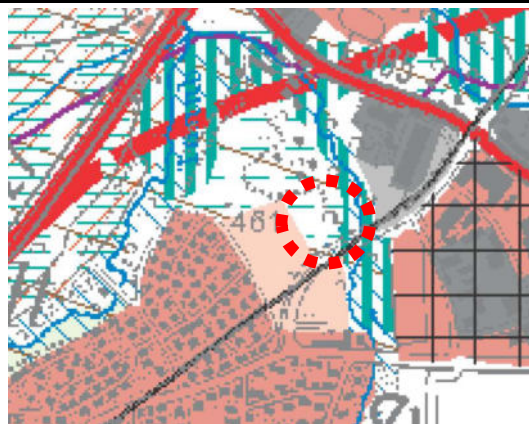


Die Flächen liegen westlich der Kernstadt Mössingen, im Norden des Ortsteils Bästenhardt.

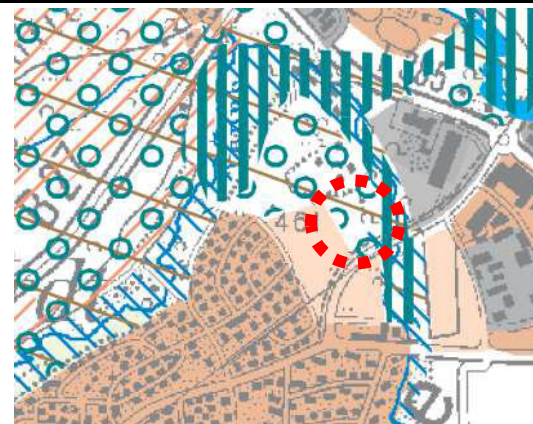
Größe	Herausnahme von Wohnbaufläche (H. M. W. 1): ca. 1,07 ha (Änderung der Nutzung in Fläche für Landwirtschaft), Neudarstellung von Wohnbaufläche (N. M. W. 1): ca. 0,67 ha.
Bestehende Nutzung	Landwirtschaft (Ackerbau und Grünland).
Topographie	Leichte Hanglage (Nord-Süd-Gefälle).
Erschließung	Die Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche ist über die im Süden verlaufende Daimlerstraße möglich. Die Daimlerstraße hat einen direkten Anschluss an die Landesstraße L 385 und anschließend an die Bundesstraße B 27.

Zielvorgaben und Restriktionen der Neuausweisung

Regionalplanung



(Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)



(Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)

Regionaler Grünzug (VBG)

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)	
Biotope	H. M. W. 1: „Hainbuchen-Feldhecke Vordere Halde zw. Belsen + Ofterdingen“ (Biotop-Nr.: 175204160803) N. M. W. 1: -
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Naturschutzgebiet	-
FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-
Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	-
Gewässer	-
Denkmalschutz	-
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-
Hochspannungsleitung	Südlich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche verläuft eine bestehende Hochspannungsleitung.
Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	Schallimmissionen: Neue Trasse Bundesstraße B 27, Daimlerstraße; Mögliche Einschränkungen durch gewerbliche Nutzungen in der Nähe (Schall, Emissionen...), Erdgas- und Netzanschlussleitungen der FairNetz GmbH liegen innerhalb des Geltungsbereiches..

Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter

Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

Bewertung

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes wird die Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 1,07 ha aus dem FNP heraus genommen. Durch die starke Hanglage wäre an dieser Stelle eine Bebauung schwierig und nicht wirtschaftlich. Gleichzeitig wird durch die Herausnahme das bestehende Biotop „Hainbuchen-Feldhecke Vordere Halde zw. Belsen + Ofterdingen“ (Biotop-Nr.: 175204160803) geschützt und bleibt unberührt. Eine Einbeziehung des Biotopes in weiterführende Planungen würde u. a. Einschränkungen in der Grundstücksaufteilung mit sich bringen.

Die Neuausweisung der Wohnbauflächen hat den Vorteil, dass das Gelände weniger stark bewegt ist, was eine Bebauung, im Vergleich zur Topographie des aus dem FNP genommenen Gebietes, vereinfacht. Durch die geplante Trasse der B 27 ist mit einer deutlichen Ausbreitung des Schalls in Richtung Süden zu rechnen. Durch die Verlagerung der Wohnbaufläche und der Ausweisung in größerer Entfernung zur geplanten Bundesstraße erscheinen die Einschränkung bezüglich Schallimmissionen aus dem zukünftigen Straßenverkehr weniger ausgeprägt.

Die neu ausgewiesene Fläche liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges (Vorbehaltsgebiet). Sie weist derzeit auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend eine geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege auf. Der Regionale Grünzug läuft in diesem Bereich aus. Durch die Neuausweisung wird der Grünzug nicht zerschnitten/ unterbrochen, sondern ausgeformt, was dem Grundsatz der Regionalplanung (auch für Vorranggebiete) entspricht („Bei Planungen bzw. Vorhaben im Randbereich der Festlegungen erfolgt die parzellenscharfe Ausformung auf den der Regionalplanung nachgeordneten Ebenen (z. B. Bauleitplanung)“. Begründung zu PS 3.1.1 Z (3)). Ein Übergang in den Regionalen Grünzug/ die angrenzende Landschaft kann über entsprechende Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung, auf Ebene des Bebauungsplans, sichergestellt werden. Die Planungen stehen somit regionalplanerischen Zielen nicht entgegen.

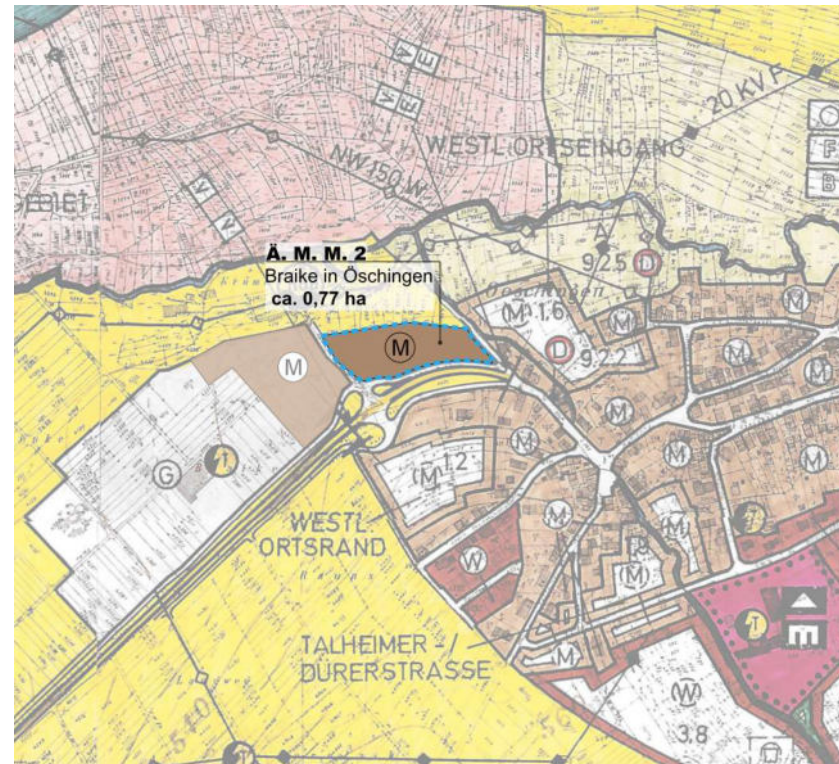
Das Frischluftentstehungsgebiet wird durch die Neuausweisung von Wohnbaufläche reduziert. Im Osten, in Richtung Ernbach, der neu ausgewiesenen Fläche bleibt das Frischluftentstehungsgebiet weiterhin bestehen und wird nicht eingeschränkt, sodass an dieser Stelle die Funktion erhalten bleibt.

Die geplante Wohnbaufläche ist im Verhältnis zur Ausdehnung der ursprünglichen Wohnbaufläche um 37 % kleiner. Der Eingriff fällt deshalb flächenmäßig geringer aus.

3 Öschingen - Braike in Öschingen

Städtebau

Lage

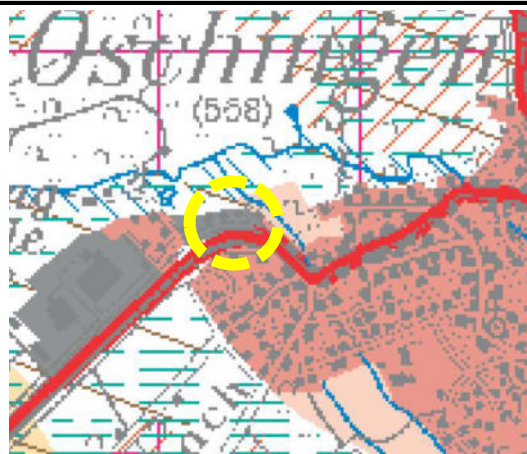


Die Fläche liegt in der Stadt Mössingen, im Stadtteil Öschingen, östlich der Kernstadt Mössingens. Sie befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Falter“, in Kraft getreten am 19.03.1973.

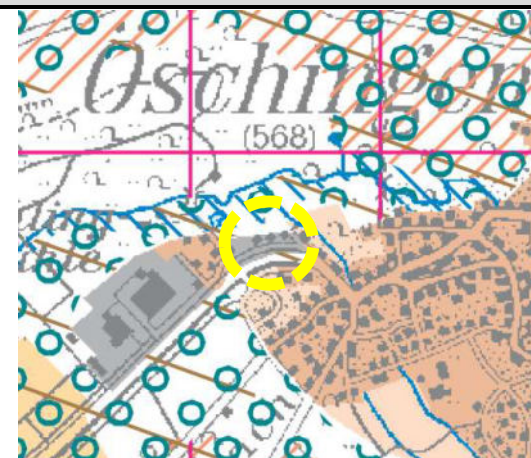
Größe	ca. 0,77 ha
Bestehende Nutzung	Gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen.
Topographie	Leichte Hanglage (Nord-Süd-Gefälle)
Erschließung	Die Erschließung des bestehenden Gebietes ist über die südlich liegende Straße Mühlberg gesichert. Diese Straße verläuft in Richtung Westen über die Landesstraße L383 in die Kernstadt Mössingen und in östliche Richtung Innenstadt Öschingens.

Zielvorgaben und Restriktionen

Regionalplanung



(Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)



(Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)

Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dar.

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)	
Biotope	-
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Naturschutzgebiet	-
FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-
Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	-
Gewässer	-
Denkmalschutz	Das Plangebiet liegt nordwestlich eines merowingerzeitlichen Gräberfeldes, dessen genaue Ausdehnung bisher nicht bekannt ist. Bei folgenden Baumaßnahmen muss deshalb mit weiteren Bestattungen mit Beigaben gerechnet werden, bei denen es sich um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG handelt.
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-
Schallimmission	-
Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	-
Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter	Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

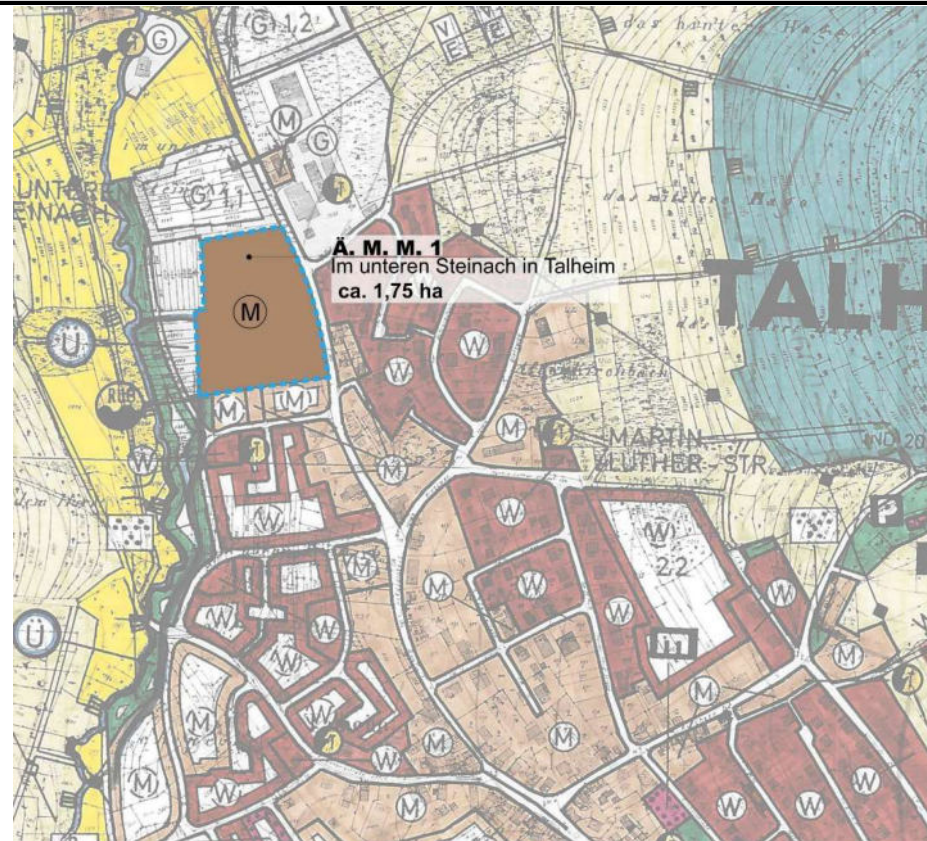
Bewertung

Die Änderung der baulichen Nutzung des Gebietes von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche entspricht dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Gemäß einem Nachvollzug an den Bestand, wird diese Fläche zukünftig in der 2. Änderung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen ebenfalls als gemischte Baufläche ausgewiesen, sodass einer Änderung der Art der baulichen Nutzung nichts entgegensteht. Im Regionalplan ist die Fläche als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)“ ausgewiesen, die bei der Fortschreibung des Regionalplans aktualisiert werden kann.

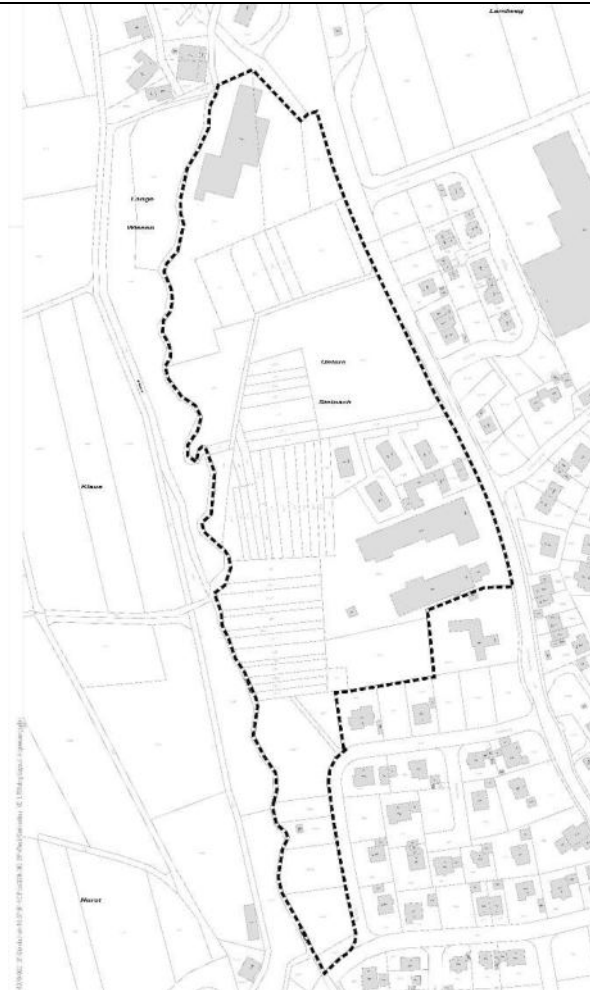
4 Talheim - Im unteren Steinach in Talheim

Städtebau

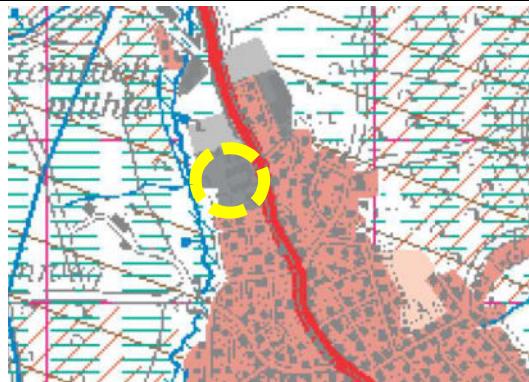
Lage

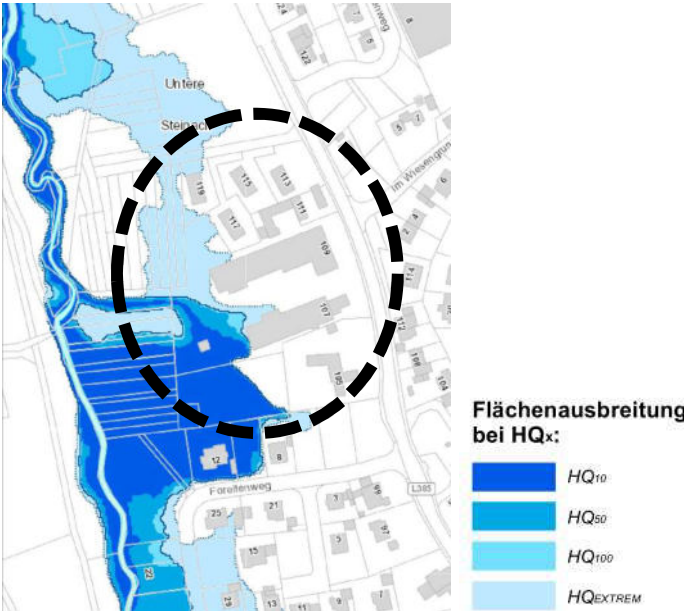


Die Fläche liegt im Stadtteil Talheim, südöstlich der Kernstadt Mössingen. Sie liegt fast vollständig im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Westlich der Steinlachstraße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.03.2023 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung gefasst und am 17.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit startete am 27.03.2023.



(Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Steinlachstraße“, Stand 13.02.2023)

Größe	Änderung der Art der baulichen Nutzung von gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche: ca. 1,75 ha,	
Bestehende Nutzung	Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung	
Topographie	relativ eben	
Erschließung	Über die Steinlachstraße (Landesstraße L 385) besteht ein direkter Anschluss in Richtung Norden nach Mössingen und in Richtung Süden nach Melchingen.	
Zielvorgaben und Restriktionen		
Regionalplanung	 (Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)	 (Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)
	Im Regionalplan ist die Fläche als „bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ ausgewiesen.	
Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)		
Biotope	-	
Naturdenkmale	-	
Landschaftsschutzgebiet	-	
Naturschutzgebiet	-	

FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-
Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	HQ 100, HQ Extrem  Flächenausbreitung bei HQx: - HQ₁₀ - HQ₅₀ - HQ₁₀₀ - HQ_{EXTREM} (Quelle: Hochwassergefahrenkarte, LuBW)
Gewässer	-

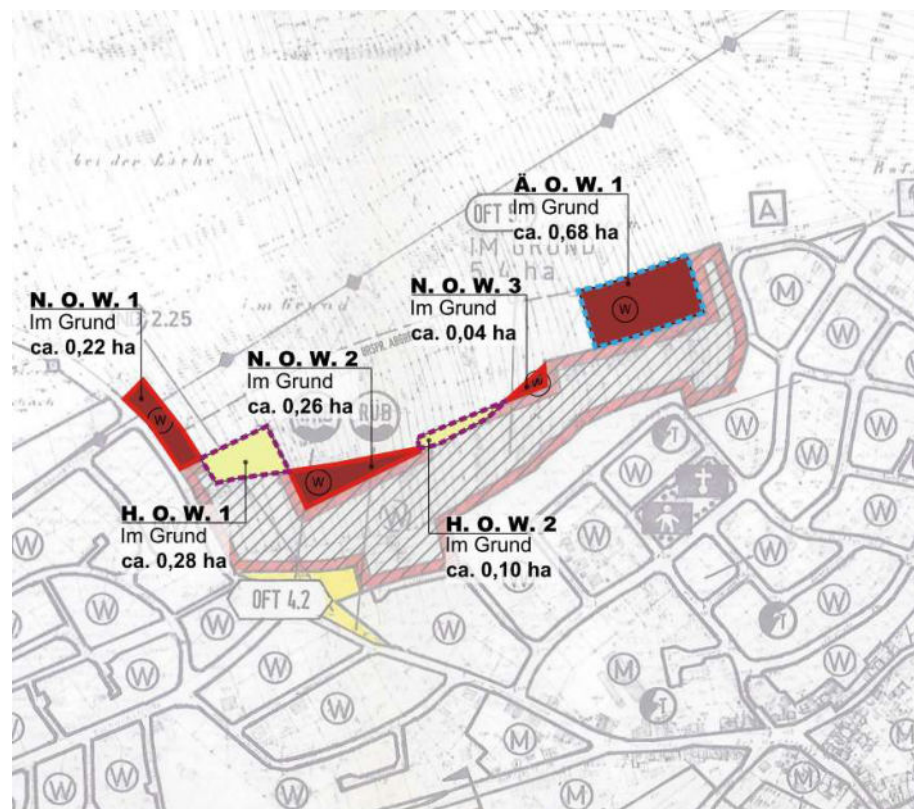
Land- und Forstwirtschaftliche Belange	
Landwirtschaftliche Belange	-
Forstwirtschaftliche Belange	-
Denkmalschutz	-
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-
Schallimmissionen	-
Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	Hochwasserschutz
Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter	Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

Bewertung
Ä. M. M. 1: Die Fläche ist bereits durch eine ansässige Firma und Wohngebäude bebaut und entspricht daher einer Mischgebietsnutzung. Deshalb wird das Gebiet von gewerblicher Fläche in gemischte Baufläche geändert. Die bestehende Nutzung wird damit gewürdigt und langfristig gesichert. Regionalplanerische Ziele stehen der Planung nicht entgegen. Der Regionalplan kann im Zuge der Fortschreibung an dieser Stelle in „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)“ aktualisiert werden. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche liegen teilweise im Überschwemmungsgebiet, weshalb eine Erweiterung oder eine Neubebauung aus Gründen des Hochwasserschutzes derzeit nicht möglich ist. Wird jedoch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen, dass durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserrückhaltung an geeigneter Stelle) das Gebiet nicht mehr im HQ 100 liegt, kann die Fläche entsprechend überplant werden. Die Erschließung ist ebenfalls gesichert, da bestehende Verbindungen genutzt werden können.

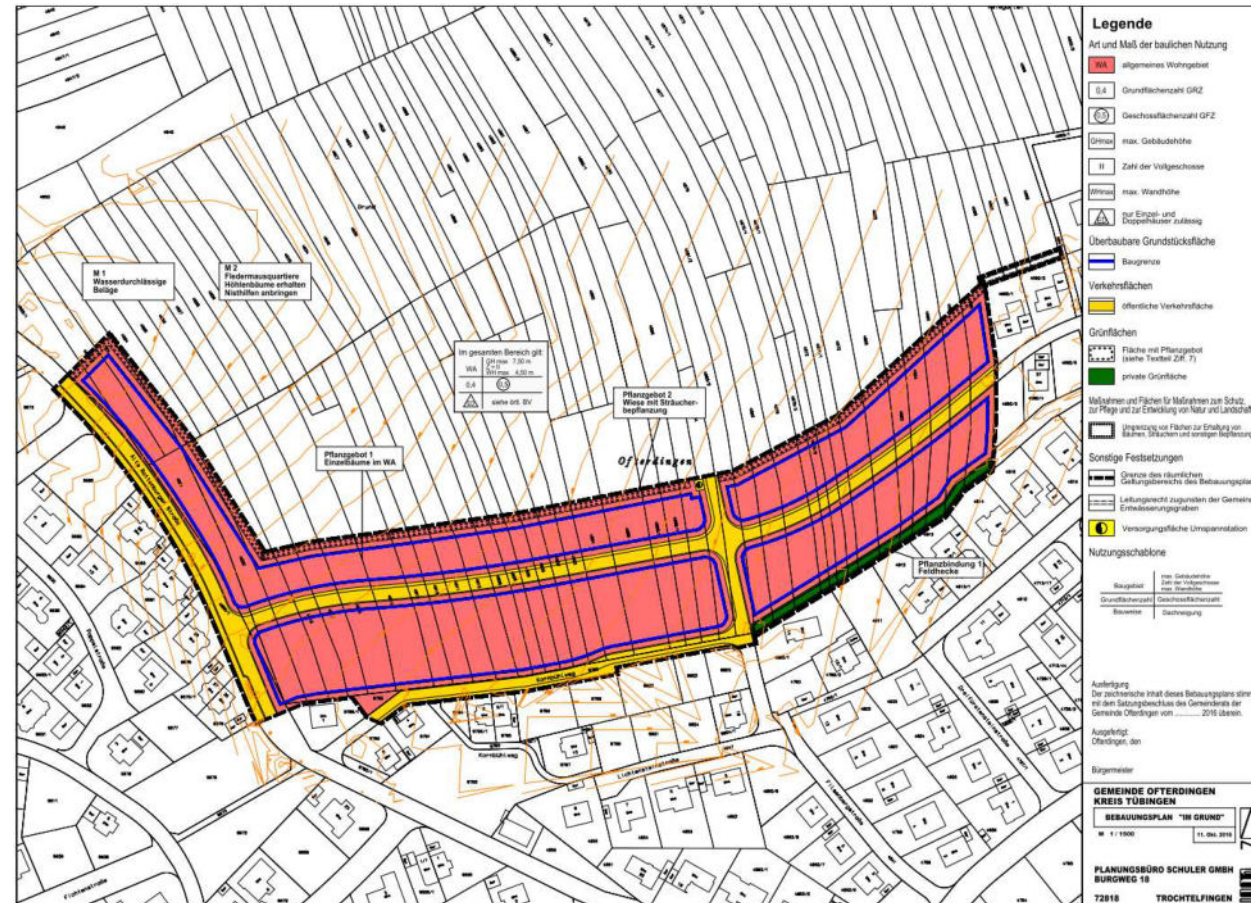
5 Ofterdingen - Im Grund

Städtebau

Lage



Die Flächen liegen in der Gemeinde Ofterdingen, nördlich des Ortskerns. Im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Grund“, in Kraft getreten am 05.05.2017 liegen die Flächen **H. O. W. 1 – H. O. W. 3** und **N. O. W. 1 – N. O. W. 3**. Die Fläche **Ä.O.W.1** liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinterwiesenstraße II“, der im Jahr 2002 in Kraft getreten ist.



(Bebauungsplan „Im Grund“ des Planungsbüros Schuler GmbH, Stand 11.10.2016)



(Bebauungsplan „Hinterwiesenstraße II“ der Architekturwerkstatt Ludwigsburg, Stand 23.01.2002/ 19.03.2002)

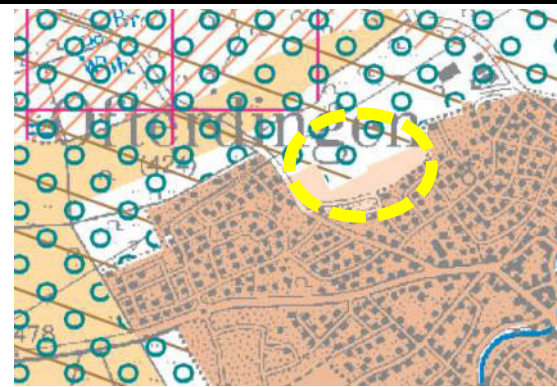
Größe	Herausnahme von Wohnbaufläche (H. O. W. 1 – H. O. W. 3): ca. 0,38 ha (Änderung der Nutzung in Fläche für Landwirtschaft), Neudarstellung von Wohnbaufläche (N. O. W. 1 – N. O. W. 3): ca. 0,52 ha, Änderung der Art der baulichen Nutzung von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche (Ä.O.W.1): ca. 0,68 ha.
Bestehende Nutzung	H. O. W. 1 – H. O. W. 3 und N. O. W. 1 – N. O. W. 3 : Landwirtschaft (Wiesenflächen) und Koppeln, Ä.O.W.1 : Wohnnutzung.
Topographie	Leichte Hanglage (Nord-Süd-Gefälle)
Erschließung	Gemäß Bebauungsplan ist das Plangebiet im Westen über die Alte Rottenburger Straße erschlossen, im Süden über den Kornbühlweg und im Osten über eine Verlängerung der Achalmstraße. Über die Alte Rottenburger Straße kann im weiteren Verlauf in Richtung Süden die Dettinger Straße erreicht werden, die in Richtung Westen in die Landesstraße L385 mündet.

Zielvorgaben und Restriktionen

Regionalplanung



(Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)



(Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)

N. O. W. 1: Regionaler Grünzug (VBG)

N. O. W. 2, N. O. W. 3, H. O. W. 1 und H. O. W. 2: geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N).

Ä. O. W. 1: bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N).

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)

Biotope	-
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Naturschutzgebiet	-
FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-

Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	-
Gewässer	-
Denkmalschutz	-
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-
Schallimmissionen	-
Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	-
Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter	Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

Bewertung
Die Herausnahmen und Neuausweisungen der Wohnbauflächen entsprechen einem Nachvollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Im Grund“. Die Änderung Ä. O. W. 1 entspricht der Klarstellung in diesem Bereich, da die im ursprünglich rechtswirksamen FNP vom 29.07.1992 ausgewiesene Wohnbaufläche nicht in die 1. Fortschreibung des FNP übertragen wurde. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich seit dem Jahr 2002. Die Fläche N. O. W. 1 liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs (Vorbehaltsgebiet). Aufgrund der intensiv genutzten Flächen durch die Landwirtschaft und Koppeln, ist die Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege eher gering anzusehen. Der Regionale Grünzug endet an dieser Stelle am Ortsrand Ofterdingens. Durch die Reduzierung des Grünzugs wird keine zusammenhängende Fläche zerschnitten/ unterbrochen. Es wird davon ausgegangen, dass der Grünzug an dieser Stelle endgültig ausgeformt wird. Ein verträglicher Übergang des Wohngebietes hin zur offenen Landschaft ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die Planungen stehen regionalplanerischen Zielen nicht entgegen. Die Neuausweisung der Fläche N. O. W. 1 reduziert flächenmäßig das Kaltluftentstehungsgebiet. Das Gebiet wird im Randbereich tangiert und nicht unterbrochen oder zerschnitten, sodass in der Umgebung in Richtung Norden und Westen weiterhin eine Entstehung von Kaltluft gewährleistet wird.

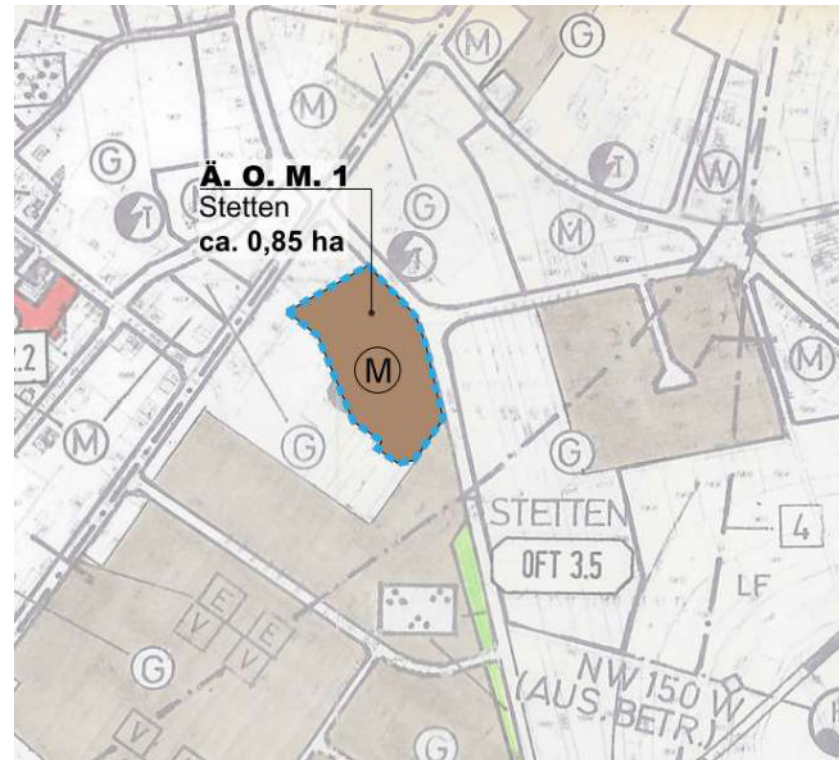
den kann.

Insgesamt stellen die Änderungen in diesem Bereich eine Arrondierung des Ortsrandes dar. Bestehende Verkehrsadern können genutzt und weiterentwickelt werden.

6 Ofterdingen - Stetten

Städtebau

Lage



Das Gebiet liegt in der Gemeinde Ofterdingen, südlich des Ortskerns und der Bundesstraße B 27, im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Stetten“, in Kraft getreten am 26.06.2015.

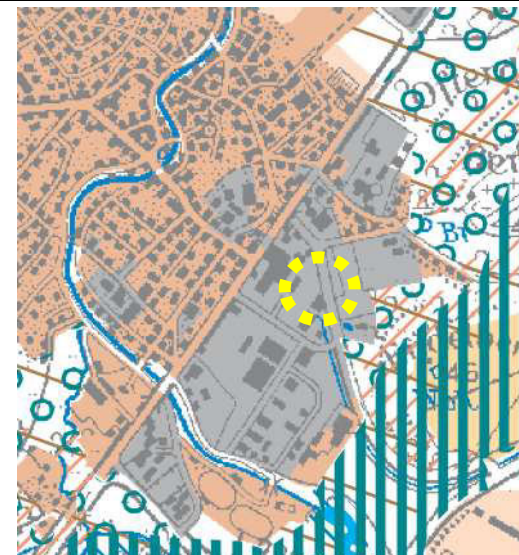
Größe	ca. 0,86 ha
Bestehende Nutzung	Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung
Topographie	Relativ eben
Erschließung	Das Gebiet ist bereits über die östlich verlaufende Brunnenstraße erschlossen, die im Norden direkt an die Bundesstraße B 27 anknüpft.

Zielvorgaben und Restriktionen

Regionalplanung



(Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan Neckar-Alb 2013, Blatt West)



(Quelle: Landschaftsrahmenplan Neckar-Alb 2011, Karte Freiraumkonzept West)

Bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N).

Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz und Landeswaldgesetz (Quelle: LuBW)	
Biotope	-
Naturdenkmale	-
Landschaftsschutzgebiet	-
Naturschutzgebiet	-
FFH-Gebiet	-
Vogelschutzgebiet	-
Waldschutzgebiet	-
Wasser	
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsgebiete	-
Gewässer	-
Denkmalschutz	Am Rand des Areals der geplanten Umwidmungsfläche befindet sich eine ehemalige Tankstelle (heute Verkaufsbüro, Typen-Entwurf der Shell, Tankwarthaus mit verglastem Verkaufsraum, Service-Halle und Schutzdach, 1950er Jahre). Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Prüffall, also ein potentielles Kulturdenkmal, dessen Denkmaleigenschaften noch nicht abschließend geprüft wurden. Sollten hier Maßnahmen geplant sein, wäre eine baldmöglichste Prüfung und Klärung der potentiellen Denkmaleigenschaft der ehemaligen Tankstelle erforderlich. Der Änderungsbereich liegt in dem die mittelalterliche Siedlungswüstung Stetten grob zu lokalisieren ist. In unbebauten bzw. nicht unterkellerten Teilbereichen können sich im Boden mittelalterliche Siedlungsstrukturen erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG handelt.
Weitere Restriktionen	
Altlasten	-

Prüfbedarf bei verbindlicher Bauleitplanung	-
Bewertung der Flächenausweisung hinsichtlich Schutzgüter	Siehe „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Büro Grüllmeier, Landschaft.Freiraum.Siedlung, Blücherstraße 19, 72762 Reutlingen, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023.

Bewertung	
Die Änderung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche entspricht einem Nachvollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Gebiet ist bereits erschlossen.	