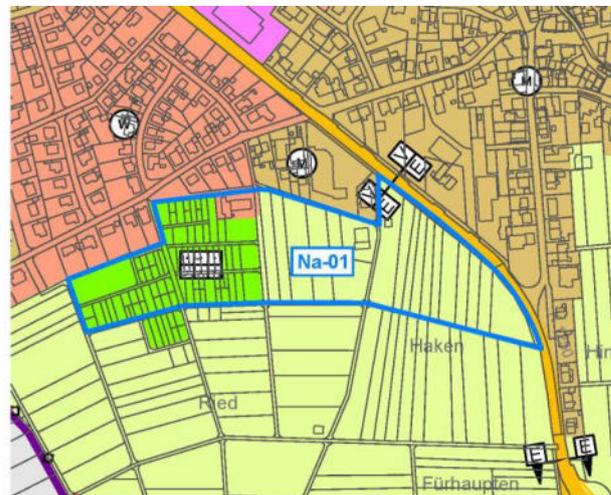


## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-01

### Baufläche „Ried“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	50.032 m <sup>2</sup> - 5,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche als Freifläche bewahren
Beabsichtigte Nutzungsart	Grünfläche – Dauerkleingärtner
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche – Dauerkleingärtner



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am Ortsrand südlich Naberns angrenzend am Wohngebiet.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Es besteht kein Abstand zur nächstangrenzenden Siedlung, da die Fläche direkt im Süden angrenzt.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Norden der Fläche grenzt ein Wohngebiet an, welches aus einer Individualbebauung in Form von Einfamilienhäusern besteht. Des Weiteren grenzt ein Edeka-Markt mit einem großen Parkplatz an. Im Süden der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerfelder. Parallel zur Nord-Ost-Ecke der Fläche verläuft die „Neue Straße“ in Richtung K1250. Die Fläche selbst besteht zur östlichen Hälfte aus Ackerfeldern und einzelnen Häusern im Nord-Osten; zur westlichen aus einer Mischfläche für Acker- und Beetflächen mit einem Wohnhaus und einer größeren Scheune. Die Fläche liegt in integrierbarer Lage mit einer bestehenden Erschließung.
Topografische Lage	Die Fläche liegt in einer ebenen Lage.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Wege und Straßen städtisch

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	Fläche ist bereits als nicht bebaubare Fläche im FNP enthalten. Ggf. über spezielle Symbolik zusätzlich zu sichern.

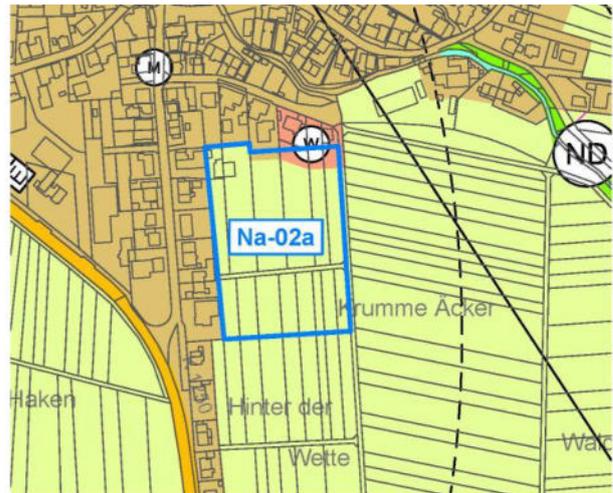
<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>VI</b>
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 03.05.2021

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-02a

### Baufläche „Hinter der Wette“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	18.828 m <sup>2</sup> - 1,9 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung Ortsrand</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 150 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 70 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am süd-östlichen Ortsrand Naberns.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Da im Westen eine Wohnreihe und im Norden ein Wohngebiet angrenzt, liegt die Fläche in integrierter Lage ohne Abstand.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Nördlich sowie westlich grenzen Wohngebiete aus Einfamilienhäusern. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche selbst besteht aus einer Wiese mit vereinzelt Baumbeständen mit einem Nachverdichtungspotenzial. Eine Erschließung ist bereits vorhanden und 300 Meter entfernt liegt im Süden die K1250. Im Norden verläuft der Gießnaubach. Man kann von einer integrierbaren Wohnfläche im Innenbereich ausgehen.
Topografische Lage	Die Fläche liegt in einer ebenen Lage.
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	keine	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet (Norden); Landwirtschaftliche Fläche (Süden)  <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. 1.9 ha, die bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt wird. Die Flächen sind in der Flurbilanz als Vorrangflächen der Stufe 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 größtenteils um wertvolle Ackerflächen. Daher bestehen agrarstrukturelle Bedenken gegen die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan. Die geplante Grenze durchschneidet die betroffenen Ackerschläge. Es wird daher angeregt, das Gebiet auf die nicht ackerbaulich genutzten Flächen zu begrenzen.</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 (Kernfläche und Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

<b>3 Umweltbelange</b>	
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer Pferdekoppel  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>

	<p>Ausgleichsmaßnahmen möglichst nicht zulasten der Landwirtschaft</p> <p><u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung → Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf die Fläche	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer 1,9 ha großen, überwiegend unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Norden und Westen gut möglich. Durch die Lage der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Süden und Osten zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung.</p> <p><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.</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope</i> Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen (Streuobstwiesencharakter) sowie mit Schuppen und Lagerbereichen. Weiter Südlich Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in Form von Acker. <i>Biologische Vielfalt</i> Das Gebiet ist durch die geringe Zahl an Gehölzen in den Gärten sowie die ansonsten landwirtschaftliche Nutzung von mittlerer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung findet ein Verlust der vorhandenen Strukturen statt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Mittleres Konfliktpotenzial</p> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen</p>

	<p>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 Gartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u>  Mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u>  Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bereich befindet sich Braune Pararendzina aus Schwemmsedimenten.  Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  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. Der Bereich liegt innerhalb der Opalinuston-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Verschwemmungssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit</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> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops mit angrenzendem Gartenstadtklimatop und stellt eine Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt 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> Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion durch eingeschränkte öffentliche Zugänglichkeit. Die als Fettwiese genutzte Fläche wird aus zwei Richtungen durch die Siedlung von der Freien Landschaft abgegrenzt. Bei Überbauung Verlust des Blickbezuges von der bestehenden Siedlung in die freie Landschaft.</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 Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p><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</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	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial</p>	

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

	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)	Edeka Grauert, Weinstube Altes Rathaus	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Nabern 600 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Grundschule Nabern 600 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
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	Weiterbauen der Struktur und Arrondierung Ortsrand	

5 Ökonomische Aspekte		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Hinter der Wette“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Hinter der Wette", nächster Vorfluter Gießnaubach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % 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 (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 550 Wege/ Werktag). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (Na-02a, Na-02b, Na-02c) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über die Wohnstraßen Hinter der Wette und Bissinger Straße bedingt verträglich. Im Zusammenhang mit Entwicklung der Gebiete Na-02b und Na-02c alternative Erschließung in südliche Richtung mit Anbindung an Kreisverkehr K 1250/ K 1251.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Gartenstraße 600 m / Takt: stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, 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
- ▲ verkehrliche Abwicklung

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ keine

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 und einer Pferdekoppel
- ▼ Verlust von Gartenteilen, teilweise mit Obstbäumen (Streuobstwiesencharakter)
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Mittleres Konfliktpotenzial

*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**

- Erhalt wertvoller Einzelbäume, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung
- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption

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

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung; aber Entwicklung schon im Rahmen von § 13 b angerissen

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- 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 – Nabern Na-02b

### Baufläche „Hinter der Wette“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	11.753 m <sup>2</sup> - 1,2 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Größere Arrondierung des Ortsrandes Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 95 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 45 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am süd-östlichen Ortsrand Naberns.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Da im Westen eine Wohnreihe angrenzt, liegt die Fläche in integrierter Lage ohne Abstand. Das Wohngebiet im Norden liegt dagegen in 200 Meter Entfernung.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Westen befindet sich eine einzelne Wohnreihe aus Einfamilienhäusern. Umgeben wird die restliche Fläche im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Fläche selbst wird aktuell ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südlich in 180 Meter und westlich in 80 Meter Entfernung liegt die K1250. Die Fläche ist bis auf die Schotterwege im Osten und Süden nicht erschlossen. Man kann hier von einer bedingt integrierter Lage ausgehen.
Topografische Lage	Die Fläche liegt in einer ebenen Lage.
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: ja 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 und Kulturdenkmal merowingerzeitlicher Friedhof (§ 2 DSchG), 3</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionale Grünzäsur; Landwirtschaftliche Fläche
<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	<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	---

**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 – Nabern Na-02c

### Baufläche „Hinter der Wette“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	18.934m <sup>2</sup> - 1,9 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Entwicklung als Wohnbau- und Mischbaufläche zwischen südlichen Gewerbegebiet Bissingen und Ortskern im Norden  Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 150 EW zu rechnen. Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 70 WE zu rechnen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gemischte Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt am süd-östlichen Ortsrand Naberns direkt an der K1250.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Da im Westen eine Wohnreihe und im Norden ein Wohngebiet mit 260 Meter Entfernung angrenzt, liegt die Fläche in mäßig integrierter Lage mit geringem Abstand am Ortsrand.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Da sich im Westen eine einzelne Wohnreihe befindet, liegt die Fläche in integrierter Lage ohne Abstand. Die Entfernung zum Wohngebiet im Norden liegt dagegen bei 260 Metern. Die Fläche grenzt direkt an die K1250 am Kreisverkehr an, wo auch die südliche Gemarkung Naberns liegt. Genutzt wird das Untersuchungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche und wird auch von weiteren Ackerfeldern im Norden, Osten und Süden umgeben. Die Erschließung hier ist mäßig bis gut. Man kann hier von einer bedingt integrierten Lage an einem Ortsrand ausgehen.
Topografische Lage	Die Fläche liegt in einer ebenen Lage.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	circa 75 % privat, 25 % (im Westen) städtisch; mehrere Eigentümer

<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: ja 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 und Kulturdenkmal merowingerzeitlicher Friedhof (§ 2 DSchG), 3</i>	
---------------	--	--

## 2 Sonstige Zielvorgaben

Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionale Grünzäsur, Landwirtschaftliche Fläche
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	
Altlasten	Verdachtsfläche AA Hinter der Wette, Flächentyp Altablagerung
Immissionsschutzrechtliche Aspekte	<del><i>Fa. NuCellSys GmbH (Industriepark Nabern), Neue Straße 95, 73230 Kirchheim (so genannter Konsultationsabstand 200 m eingehalten)</i></del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 47 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Fachplan landesweiter Biotopverbund	<i>Kann frei bleiben ---</i>
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

## 3 Gesamtbewertung der Fläche

IV

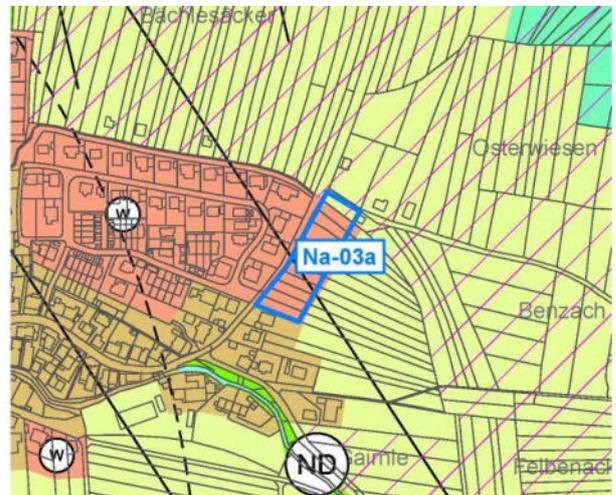
Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert.  
Fläche wird nicht weiter betrachtet.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-03a

### Baufläche „Braike Ost“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	4.379 m <sup>2</sup> - 0,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Fläche aus Flächennutzungsplan herausnehmen
Beabsichtigte Nutzungsart	<i>Fläche für die Landwirtschaft-Wohnbaufläche</i>
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt angrenzend zum Wohngebiet im Osten Naberns.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Ein Abstand zum nächstangrenzenden Wohngebiet besteht auf der westlichen und süd-westlichen Seite nur durch eine asphaltierte Straße im Westen. Man kann daher von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	An die Fläche grenzt im Süden und Westen ein Wohngebiet aus vorwiegenden Einfamilienhäusern und wenigen Reihenhäusern an, welche hauptsächlich mit Flachdächern ausgestattet sind. Auf einigen Dächern befinden sich Solaranlagen. Die Erschließung hier ist durch den Asangweg gut und man kann von einer integrierbaren Lage ausgehen. Die Fläche selbst sowie die nördliche und östliche Umgebung werden landwirtschaftlich mit mehreren Streuobstbeständen genutzt. Im Norden grenzt der Bächlesgraben an, welche in den Gießnau-bach mündet.
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: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Keine	

Denkmalschutz	Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1	
---------------	--	--

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche <i>Vorranggebiet VRG Regionaler Grünzug, PS 3.1.1 (Z) geringfügig im Randbereich berührt</i>  <i>Bedenken können im vorliegenden Einzelfall zurückgestellt werden: Die Planung kann als abschließende Ausformung mitgetragen werden.</i>
Flurbilanz	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II</i> <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 52 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 (Grünland in Form von Fettwiesen)  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  <u>Ergebnis</u> Landwirtschaftliche Nutzflächen sind grundsätzlich von Bedeutung für die Bevölkerung

Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Erschließung ist über die im Westen angrenzende Siedlung weitgehend vorhanden. Es entsteht keine weitere Zerschneidung der Landschaft; das Vorhaben ist mit ca. 0,4 ha kleinflächig und passt sich an die bestehenden Bauränder an. Es entstehen keine neuen „Baulücken“.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge Bebauung und Mehrfamilienhäuser und Schaffung möglichst vieler WE, Abschließende Ausgestaltung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> Verhältnismäßig kleinflächiger Bereich in günstiger Lage → geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Pflanzen (Biotope), Tiere und Biologische Vielfalt	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> <i>Biotope:</i> Überwiegend Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Grünland (Fettwiesen). Außerdem eventuell Verlust einiger Obstbäume und einer Scheune <i>Biologische Vielfalt:</i> Das Gebiet ist aufgrund der bestehenden verhältnismäßig einförmigen Nutzung überwiegend von geringer biologischer Vielfalt. Durch eine Bebauung kann ein Verlust der vorhandenen Strukturen stattfinden.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der vorhandenen Strukturen, Durchgrünung des Baugebiets sowie Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksamen Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</p> <p>Fledermäuse: Potenzielle Tagesquartiere in eventuell vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen Schmetterlinge: Potenziell Bläulinge in den Wiesen Vögel: Potenzielle Habitate für Baumfreibrüter, Nischenbrüter an Schuppen und Gebüschbrüter (keine erkennbaren Baumhöhlen, Höhlenbrüter allerdings nicht vollständig auszuschließen) Zauneidechsen: Vorkommen den Wegrändern nicht auszuschließen</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial</p>	

Auswirkungen auf Boden	→ Konfliktpotenzial	
	<p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Im Bestand liegt Braune Pararendzina aus Schwemmsedimenten vor. Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel, Filter- und Puffer für Schadstoffe: sehr hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> 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. Der Bereich liegt innerhalb der Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), überdeckt von Verschwemmungssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und ist damit von geringer Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen.</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> Der Bereich ist Teil eines Freilandklimatops mit angrenzendem Gartenstadtklimatop und stellt eine Freifläche mit geringer bedeutender Klimaaktivität und Funktionen als Kaltluftproduktions- und Sammelgebiet dar. Durch die Nutzung als Wohnbaufläche gehen die Funktionen für den Klima- und Lufthaushalt 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 → geringes Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Aktuell aufgrund der Nutzung als Grünlandfläche wenig vielfältig und von geringer Eigenart sowie Schönheit. Von zwei Seiten 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> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets, landschaftsgerechte Eingrünung des Siedlungsrandes</p> <p><u>Ergebnis</u> → geringes 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> Keine</p> <p><u>Ergebnis</u> Denkmale nicht vorhanden, archäologische Funde nicht bekannt. → nach aktuellem Kenntnisstand: Wertstufe E (keine bis sehr geringe Bedeutung)</p>	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	<p>→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt<sup>1</sup></p> <p><u>Störfallbetriebe</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Keine in näherer Umgebung</p> <p><u>Hochwasser</u>: → Konfliktpotenzial</p> <p>Derzeit keine Konflikte erkennbar</p>	

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

	Erdbeben: → 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)	Edeka Grauert, Weinstube Altes Rathaus	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Nabern 700 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Grundschule Nabern 750 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
Realisierbare Höhe/Dichte Option preiswertes Wohnen	Keine Bebauung vorgesehen	
Beitrag zur Heterogenität im Stadtteil	Keine Bebauung vorgesehen	

<b>5 Ökonomische Aspekte</b>		
<b>Aufwand technische Infrastruktur</b>		
Verkehrerschließung	Äußere Erschließung vorhanden und intakt	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Asangweg“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Weilheimer Straße", nächster Vorfluter Gießnaubach, kein Trennsystem vorhanden , Fläche im AKP mit Befestigungsgrad 35 % berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals 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 geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen). Im Fall zusammenhängender Gebietsentwicklungen (Na-01, Na-02a, Na-03b) ist eine vertiefte Betrachtung sich ggf. überlagernder verkehrlicher Wirkungen erforderlich.	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über die Wohnstraßen Asangweg – Weilheimer Straße – Gartenstraße und Bissinger Straße aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Gartenstraße 700 m / Takt: stündlich / 4 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, 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
- ▲ Nähe zum bestehenden Siedlungskörper
- ▲ zweiseitige Bebauung der Straße
- ▲ 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:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland in Form von Fettwiesen)
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial

*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 Baugebietes
- Für wirtschaftliche Erschließung ist entsprechende Dichte zu verfolgen

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

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung
- Fläche bereits im FNP enthalten

**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 – Nabern Na-03b

### Baufläche „Braike Ost“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	27.095 m <sup>2</sup> - 2,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Fläche Na-03a erweitern, um wirtschaftlichere Erschließung zu ermöglichen, um den östlichen Ortsrand zu arrondieren.</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 215 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 100 WE zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt teilweise angrenzend zum Wohngebiet im Osten Naberns.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Ein Abstand zum nächstangrenzenden Wohngebiet besteht auf der westlichen Seite. Man kann daher von einer integrierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	An die Fläche grenzt im Westen ein Wohngebiet aus vorwiegenden Einfamilienhäusern und wenigen Reihenhäusern an, welche hauptsächlich mit Flachdächern ausgestattet sind. Auf einigen Dächern befinden sich Solaranlagen. Die Erschließung hier ist durch den Asangweg gut und man kann von einer integrierbaren Lage ausgehen. Die Fläche selbst sowie die nördliche, östliche und südliche Umgebung werden landwirtschaftlich mit mehreren Streuobstbeständen genutzt. Im Norden grenzt der Bächlesgraben an, welche in den Gießnau-bach mündet; im Süd-Westen dagegen verläuft der Gießnau-bach.
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: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja, Vogelschutzgebiet (südliche Hälfte) 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	
<i>Denkmalschutz</i>	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Regionaler Grünzug, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II 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> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 52 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Suchraum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

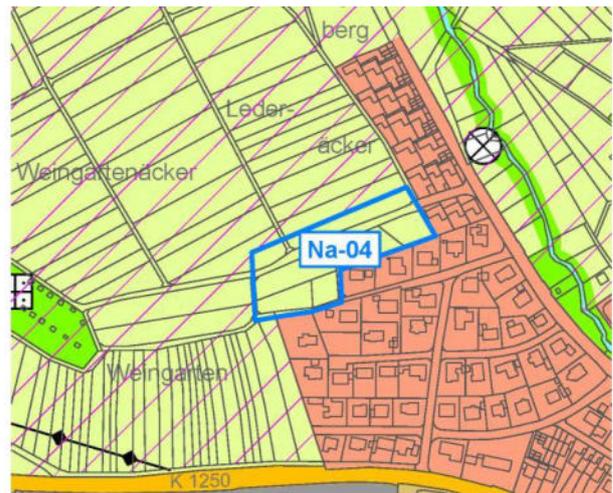
<b>3 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>IV</b>
<p>Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.</p>	

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-04

### Baufläche „Greutle“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	8.950 m <sup>2</sup> - 0,9 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des Nord-Westlichen Ortsrandes und Fortsetzung der Bebauungsstruktur</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 EW/ha ist mit ca. 70 EW zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 30 WE 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 des Wohngebietes im Nord-Westen Naberns.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche grenzt bereits an ein Wohngebiet im Osten und Süden an, somit ist keine Abstand vorhanden. Die Lage ist integrierbar mit einer bestehenden Erschließung.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Im Osten und Süden grenzt an das Gebiet ein Wohngebiet aus Einfamilien- und Reihenhäusern an. Die Erschließung im Untersuchungsgebiet ist gut, da durch die Fläche bereits eine asphaltierte Straße verläuft. Im Westen, Nord-Westen und Norden wird die Fläche von landwirtschaftlich genutzten Flächen aus Ackerfeldern und Streuobstwiesen. Die Fläche selbst wird teilweise als Streuobstwiese sowie kleines Ackerfeld genutzt. Im Süden verläuft die „Neue Straße“ (K1250) in einer Entfernung von 180 Metern. Man kann hier von einer integrierten Lage am Ortsrand ausgehen.
Topografische Lage	Leicht steile Hanglage in Richtung Nord-Ost.
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Ausschließlich privat, lediglich Straßen und Wege städtisch, mehrere Eigentümer

<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 und neolithische Siedlungsreste (Prüffall), 2</i>	
---------------	---	--

## 2 Sonstige Zielvorgaben

Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Landwirtschaftliche Fläche, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<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 genau eingehalten)</i></del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen Keine Vorbelastung – Lärmpegel 54 dB (A) tags <i>Es ist darauf hinzuweisen, dass es durch den Luftverkehr in der Platzrunde des Flugplatzgeländes Nabern/Teck (EDTN) zu einer erhöhten Lärmbelästigung kommen kann.</i>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und – raum, Suchraum 500 m)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

<b>3 Umweltbelange</b>		
Auswirkungen auf Menschen / Bevölkerung	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, und Verlust von Streuobstwiesen  <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 → Mittleres Konfliktpotenzial	
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial	
	<u>Auswirkungen</u> Inanspruchnahme einer 0,9 ha großen, unversiegelten Fläche, Erschließung grundsätzlich vom bestehenden Wohngebiet im Süden und Osten gut möglich. Durch die Lage der geplanten Fläche am Siedlungsrand wird nicht unnötig Landschaft zerschnitten. Allerdings entsteht durch diese Abgrenzung eine neue Siedlungskante nach Norden und Westen zur freien Landschaft ohne abschließende Ausformung eines klaren Siedlungsrandes. Dadurch begünstigt diese Kante eine weitere Siedlungsentwicklung in westlicher 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>Biotop:</u> Auf einem Großteil der Fläche Verlust von Streuobstbeständen und deren Biotopfunktionen. Die Streuobstbereiche beinhalten teils alte, wertvolle Bäume, teilweise werden sie als Garten genutzt. Kleinflächig Verlust von Landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form Acker. In dem Bereich befindet sich außerdem ein Schuppenbauwerk.  <u>Biologische Vielfalt</u> Das Gebiet ist aufgrund der sich abwechselnden bestehenden Nutzungsarten von hoher 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 Dachbegrünung. Verbindliche Vorschriften zur ökologisch wirksa-	

	<p>men Begrünung von Privatgrundstücken</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der überwiegenden Nutzung als Streuobstwiese hohes Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p>Relevanz für europarechtlich geschützte Arten</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 Höhlenbrüter, Baumfreibrüter, Gebüschbrüter sowie für Nischenbrüter an Schuppen Zauneidechsen: Vorkommen in den Streuobstbereichen/ Gartenbereichen sowie an den Wegrändern nicht ausgeschlossen</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust von Wiesen- und Streuobststrukturen sowie Gärten. Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel bis hoch</p>
Auswirkungen auf Boden	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung sowie durch Abgrabungen, Modellierungen und Verdichtung. Der Bereich besteht u einer Hälfte aus Braunerde-Terra fusca, zur anderen Terra fusca-Rendzina, Rendzina und Pararendzina aus älteren Terrassenschottern Funktionserfüllung: Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch, Filter- und Puffer für Schadstoffe: hoch, Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel, Sonderstandort für naturnahe Vegetation: keine. Die Fläche ist unversiegelt</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> mittleres Konfliktpotenzial</p>
Auswirkungen auf Wasser	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <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 Opalinuston-Formation und Obtususton-Formation bis Jurensismergel-Formation (Grundwassergeringleiter), teilweise überdeckt von Hochterrassenschotter. Dadurch geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Eingriffsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Quellschutzgebietes.</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 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> Die Nutzung als Acker und Fettwiese ist wenig vielfältig und von geringer Eigenart und Schönheit. Die Streuobstreihe hingegen ist von mäßiger Vielfältigkeit, Eigenart und Schönheit. Durch die erhöhte Lage ist die Fläche von den Siedlungsgebieten kaum einzusehen. Die Nutzungsänderung hat den Verlust einer siedlungsnahen, landschaftstypischen Freifläche zur Folge und führt zu Einschränkungen 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> Kulturgüter sind im Gebiet derzeit nicht nachgewiesen, deren Auftreten ist aber bei Bauarbeiten nicht auszuschließen und daher von potenzieller Bedeutung. Die bestehenden Schuppen 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>	

	Keine	
	<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	
	Fa. NuCellSys GmbH Konsultationsabstand 200 m genau eingehalten)	
	<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)	Edeka Grauert, Weinstube Altes Rathaus	
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Nabern 750 m	
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Grundschule Nabern 850 m	
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung	
	Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	
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	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 ggf. zu ertüchtigen	
Ver- und Entsorgung	Mit einfachem Aufwand Erschließung über „Im Greutle“ möglich, Hauptversorgungsleitung und Hausanschlussleitung vorhanden	
	Anschluss in Richtung "Im Greutle", nächster Vorfluter Gießnaubach, kein Trennsystem vorhanden, Fläche nicht im AKP berücksichtigt	
Außengebietswasser	Zu berücksichtigen	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals 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 geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, geschätzt 250 Wege/ Werktag).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Keine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Erschließung über die Wohnstraßen Im Greutle/ Panoramastraße – Alte Kirchheimer Straße – Mühlsteige aufgrund geringer Gebietsgröße verträglich.	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Industriegebiet 550 m / Takt: stündlich / 6 Linien	
Anbindung an Fuß- und Radwegenetz	Radweg (angrenzend): Mischverkehr auf Fahrbahn und asphaltierten Wirtschaftswegen, selbstständiger gemeinsamer Fuß- und Radweg, 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
- ▲ 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 bedingt empfehlenswert eingestuft.

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen, und Verlust von Streuobstwiesen
- ▼ Verlust von Böden und deren Funktionen durch Versiegelung
- ▼ Verlust klimatisch wirksamer Flächen

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel bis hoch

*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.*

*Die Belange des § 33 a NatSchG sind zwingend rechtzeitig zu berücksichtigen.*

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

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

- Eigentumssituation erschwert eine zügige Entwicklung

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial voraussichtlich mittel bis hoch - vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****II**

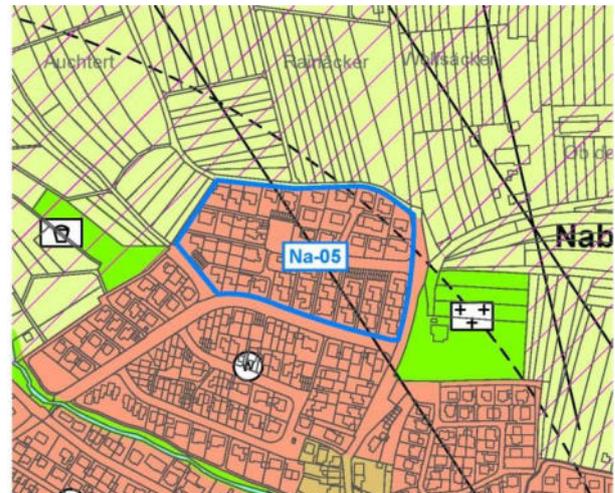
Fläche wird nur bedingt zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan empfohlen.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-05

### Baufläche „Ochsenrain“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	32.628 m <sup>2</sup> - 3,3 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Nachverdichtungspotenzial durch Aufstockung</p> <p>Es ist faktisch aufgrund der bereits bestehenden Bestandsbebauung mit einer deutlich geringeren Quantität zu rechnen, sodass der regionalplanerische Ansatz von 80 WE/ha nicht umgesetzt werden kann.</p> <p>Eine Eignung für die Option preiswertes Wohnen wird nicht gesehen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Wohnbaufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich im nördlichsten Gebiet Naberns im Ochsenrein-Quartier.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche selbst besteht aus einem Wohngebiet, welches bereits bebaut ist und grenzt im Süden an ein weiteres Wohngebiet.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche wird im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlich genutzten Feldern umgeben. Lediglich im Süden grenzt ein Wohngebiet an; die Fläche selbst besteht ebenfalls aus einem Wohnquartier, welches von Reihenhausbebauung und Einfamilienhäusern geprägt ist. Man kann hier von einer Nachverdichtung ausgehen.
Topografische Lage	Leicht steile Hanglage in Richtung Süden
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, teilweise städtisch, mehrere Eigentümer

Tiefere Prüfung erforderliche, um angestrebte bauliche Entwicklung zu bewerten			
ja		nein	Fläche ist als Mischbaufläche bereits im FNP enthalten. Für Nachverdichtung ist Bebauungsplan zu entwickeln.

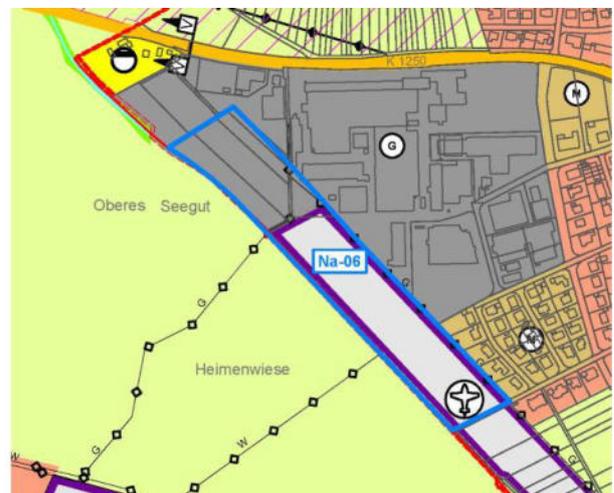
<b>1 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>VI</b>
Fläche bleibt im FNP enthalten.	

Stand 03.05.2021

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-06

### Baufläche „Flugplatz Nabern“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	43.953 m <sup>2</sup> - 4,4 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Landeplatz zu sichern und keine bauliche Entwicklung vorantreiben. Herausnahme der gewerblichen Baufläche im nördlichen Teil.
Beabsichtigte Nutzungsart	Fläche für den Luftverkehr
Bisherige Widmung FNP	Fläche für den Luftverkehr und gewerbliche Baufläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Westen Naberns am Flugplatz und liegt an der westlichen Flächengrenze auf der Gemarkung.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die süd-östliche Ecke grenzt an das Wohngebiet im Süd-Westen Naberns an. Nach Nord-Westen verlaufend grenzt das Untersuchungsgebiet an ein Gewerbe.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Der Jauchertbach grenzt an der Westgrenze des Untersuchungsgebietes an. Im Norden, Süden und Westen wird die Fläche von landwirtschaftlichen Feldern umgeben. Im Nord-Osten grenzt das Gewerbegebiet und im Süd-Osten das Wohngebiet vorwiegend aus Einfamilienhäusern direkt an. Die Fläche selbst ist ein Flugplatz.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend städtisch, im Norden 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: ja Grünzug: nein Wohnbauschwerpunkt: nein Gewerbeschwerpunkt: nein Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte: nein Ergänzungsstandorte: nein	
Gesetzlich geschützte Biotope	Ja; Quellbereich und Großseggenried	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1</i>	

<b>2 Sonstige Zielvorgaben</b>	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Grünzäsur, Fluglandeplatz Landwirtschaftliche Fläche
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II</i> <i>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 wird nicht eingehalten)</i></del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen; akuter Fluglärm Keine Vorbelastung – Lärmpegel 48 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	---

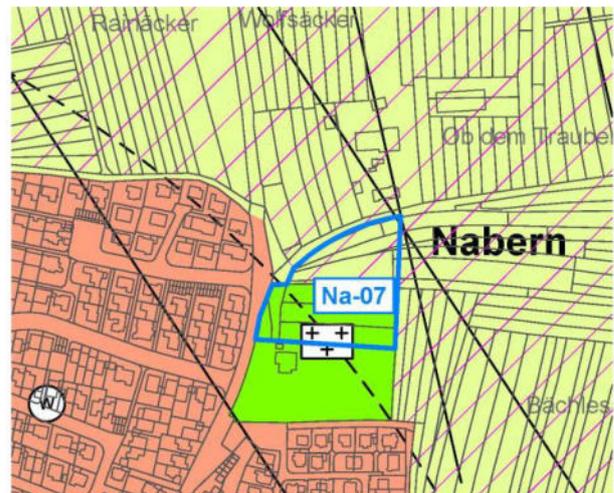
<b>3 Gesamtbewertung der Fläche</b>	<b>IV</b>
<p>Aufgrund übergeordneter Restriktionen und sonstiger Zielvorgaben ist eine Entwicklung erschwert. Fläche wird nicht weiter betrachtet.</p>	

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-07

### Baufläche „Nördlich Friedhof“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	10.201 m <sup>2</sup> - 1,0 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	<p>Arrondierung des Ortsrandes</p> <p>Bei einer angesetzten Siedlungsdichte von 80 WE/ha ist mit ca. 80 WE zu rechnen.</p> <p>Bei einer Belegungsdichte von 2,1 EW/WE ist mit ca. 170 EW zu rechnen.</p>
Beabsichtigte Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bisherige Widmung FNP	Grünfläche – Friedhof und Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am Ortsrand im Nord-Osten Naberns angrenzend zum Friedhof.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Die Fläche grenzt direkt an das Wohnquartier „Ochsenrein“ im Osten an und wird lediglich durch die Kirchhofstraße getrennt.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche grenzt im Süden an den Friedhof an und wird des Weiteren im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Feldern umgeben. Im Westen grenzt das Wohnquartier „Ochsenrein“ an. Somit wäre eine integrierte Lage möglich. Die Fläche selbst ist eine Wiese mit einer Streuobstreihe. Westlich und nördlich wird die Untersuchungsfläche durch die Kirchhofstraße und dem Ob dem Traubenweg erschlossen.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	Teilweise privat, teilweise 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: ja FFH- und Vogelschutzgebiet: ja; Vogelschutzgebiet im Norden 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	Landwirtschaftliche Fläche, Regionaler Grünzug, NATURA 2000-Gebiet, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II</i> <i>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 Keine Vorbelastung – Lärmpegel 54 dB (A) tags  <i>Ein Heranrücken von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Flächen ist aus Gründen des Immissionsschutzes zu bedenken.</i>
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Biotopverbund mittlerer Standort (Kernfläche und –raum)
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	Fläche im Flächennutzungsplan als Erweiterung Friedhof enthalten.
Sonstiges	---

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

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-08

### Baufläche „Klärwerk“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern
Flächengröße	6.663 m <sup>2</sup> - 0,7 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Bei Aufgabe des Klärwerks Umnutzung zu gewerblichen Zwecken  Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  Vorstellbar sind aufgrund der Größe ein größerer oder mehrere kleine Betriebe.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Versorgungsfläche



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche liegt im Außenbereich am westlichsten Punkt Naberns an der Gemarkung angrenzend.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	Der nächstangrenzende Siedlungsbestand liegt in 450 Meter Luftlinie. Daher ist die Fläche fern von Naberns Wohngebieten.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche liegt im Nord-Westen des Gewerbegebietes in Nabern. Umgeben wird sie von landwirtschaftlichen Flächen im Süden, Westen und Norden. An der süd-östliche Flächengrenze befindet sich ein größerer Parkplatz. Die Fläche selbst besteht aus einem Klärwerk mit mehreren Gebäuden und wird von Baumreihen umrandet.
Topografische Lage	Ebenes Gebiet
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	ausschließlich städtisch

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

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, Feldgehölz	
Denkmalschutz	<i>Ja, Grabungsschutzgebiet Versteinerungen Holzmaden (§ 22 DSchG), 1 und ehemalige Seedämme und abgegangenes Seehaus (§ 2 DSchG), 1M</i>	

2 Sonstige Zielvorgaben	
Regionalplanerische Aussagen/ Grundsätze	Kläranlage $\geq$ 10 000 EGW
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte keine Aussage</i> <i>Wirtschaftsfunktionskarte keine Aussage</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 wird nicht eingehalten)</del> Landwirtschaftliche Randeinwirkungen; akuter Fluglärm Keine Vorbelastung – Lärmpegel 46 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> Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP finden keine nennenswerten Beeinträchtigungen statt.  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  <u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential
Auswirkungen auf die Fläche	→ Konfliktpotenzial
	<u>Auswirkungen</u> Bezüglich des Schutzguts Fläche stellt das Vorhaben gegenüber der bestehenden Ausweisung im FNP keine nennenswerte Veränderung dar  <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche  <u>Ergebnis</u> geringes Konfliktpotenzial

<p>Auswirkungen auf Pflanzen (Biotop), Tiere und Biologische Vielfalt</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Auswirkungen</u>  <i>Biotop und Biologische Vielfalt</i>  Das Gebiet ist bereits überbaut (Kläranlage) und daher von geringer biologischer Vielfalt. Im Falle einer Umnutzung können die bestehenden Wiesenflächen und Einzelbäume verloren gehen.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Erhalt der bestehenden Bäume; Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche</p> <p><u>Ergebnis</u>  Geringes Konfliktpotenzial</p> <hr/> <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, Gebüschbrüter, Nischenbrüter (Gebäude) und Höhlenbrüter  Zauneidechsen: Vorkommen an Wegrändern und in sonstigen Randbereichen möglich</p> <p><u>Ergebnis</u>  Voraussichtlich geringes Konfliktpotenzial</p>
<p>Auswirkungen auf Boden</p>	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <hr/> <p><u>Auswirkungen</u>  Der Bereich ist größtenteils bereits versiegelt und wird dort durch eine Nutzungsänderung nicht zusätzlich beeinträchtigt. In den bisher unversiegelten Bereichen ist teilweise mit Versiegelungen und damit dem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen und teilweise mit einer Veränderung der Böden durch Modellierungen und Abgrabungen zu rechnen. Im Bestand liegen Gley-Kolluvium und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmmassen vor. Es wird aufgrund der bestehenden Nutzung jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Böden nur noch Restfunktionen besitzen</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u>  Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, qualifizierte Bodenverwertungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u>  Verlust von Bodenfunktionen bereits vorbelasteter Böden → geringes Konfliktpotenzial</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. Der Bereich liegt innerhalb Opalinuston-Formation (Grundwassergeringleiter), darüber eine Deckschicht aus Verschwemmungssediment mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und weist dadurch eine geringe Anfälligkeit durch Stoffeinträge auf.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption</p> <p><u>Ergebnis</u> Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch (Teil-) Versiegelungen und der geringen Empfindlichkeit geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf Klima / Luft (Frisch- / Kaltluftaustausch)	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Verlust von klimaaktiven Flächen innerhalb eines bebauten Gebiets. Der Bereich gehört zu einem Gewerbeklimatop, angrenzend an ein Freilandklimatop. Der Bereich ist Teil eines bebauten Gebiets mit klimarelevanten Funktionen und geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z.B. Arrondierung, Schließen von Baulücken.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u> Dachbegrünung, Durchgrünung des Baugebiets</p> <p><u>Ergebnis</u> Verlust klimatisch wirksamer Flächen → geringes Konfliktpotenzial</p>	
Auswirkungen auf die Landschaft / Erholungsfunktion	<p>→ Konfliktpotenzial</p> <p><u>Auswirkungen</u> Gegenüber der bisherigen Widmung im FNP finden keine nennenswerten Beeinträchtigungen statt.</p> <p><u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</u> Erhalt der Bestandsbäume</p> <p><u>Ergebnis</u> Geringes Konfliktpotential</p>	
Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	<p>→ Konfliktpotenzial</p>	

	<u>Auswirkungen</u> Es sind keine Kulturgüter im Gebiet bekannt. Die bestehenden Gebäude stellen Sachgüter dar, die bei einer Nutzungsänderung verloren gehen <u>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</u>  <u>Ergebnis</u> Nach jetzigem Kenntnisstand geringes Konfliktpotential	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	→ Konfliktpotenzial Unfälle/ Katastrophen gesamt <sup>1</sup>	Orange
	<u>Störfallbetriebe:</u> → Konfliktpotenzial	
	Fa. NuCellSys GmbH Konsultationsabstand 200 m wird <u>nicht</u> eingehalten	Orange
	<u>Hochwasser:</u> → Konfliktpotenzial	
	Derzeit keine Konflikte erkennbar	Grün
	<u>Erdbeben:</u> → Konfliktpotenzial	
	Erdbebenzone 0	Grün
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)	Edeka Grauert	Grün
Lage zu Gemeinbedarfseinrichtungen, Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die vorhandene soziale Infrastruktur	→ Fußläufige Erreichbarkeit Kindertageseinrichtungen Städtischer Kindergarten Nabern 1350 m	Orange
	→ Fußläufige Erreichbarkeit Grundschule Grundschule Nabern 1300 m	Gelb
	→ Kapazität der vorhandenen Infrastrukturausstattung  Auslastungsgrad (beide Einrichtungen) mittel	Grün
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	---	

<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 mittlerem Aufwand Erschließung über „Neue Straße“ möglich, keine Hauptversorgungsleitung, aber Hausanschlussleitung vorhanden	
	Eine Umnutzung der Fläche ist nicht möglich, da die Kläranlage Bissingen-Naben im Falle einer Stilllegung als RÜB-Volumen umgenutzt werden soll.	
Außengebietswasser	Siehe oben	
<b>Energetische Versorgung</b>		
Erschließung mit (Erd-) Gas	möglich	
Erschließung mit Fernwärme, Nahwärme (Inselnetz)	Erschließung mit Fern- bzw. Nahwärme nicht möglich und aufgrund der geringen Größe unwirtschaftlich. Sollten sich die Rahmenbedingungen der Umgebung ändern, ist eine Erschließung nochmals 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 geringem verkehrsplanerischen Konfliktpotenzial (geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen).	
Erschließungsoptionen der Untersuchungsfläche MIV	Direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Neue Straße, K 1250).	
Anbindung an den ÖPNV	Entfernung zur Haltestelle Bus Industriegebiet 400 m / Takt: stündlich / 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:

- ▲ Fläche bereits versiegelt und Nachnutzungsmöglichkeit
- ▲ verkehrliche Abwicklung für ein Gewerbegebiet gut

Gegen die Fläche sprechen aus städtebaulicher Sicht als Hauptaspekte:

- ▼ Herstellungsaufwand
- ▼ bereits anderweitige Nutzung als RÜB bei Aufgabe des Klärwerks

Gesamtbewertung

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

### Fachliche Beurteilung der Umweltauswirkungen

Konfliktschwerpunkte der Umweltbelange sind:

- ▼ Störfallbetrieb in nächster Nähe

Einordnung artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Voraussichtlich geringes Konfliktpotenzial

*Zu beachten ist das geschützte Biotop „Feldgehölz am Jauchertbach östlich Guggenrain“ (173221166053).*

*Die Fläche wird künftig als Regenüberlaufbecken vorgesehen. Bei einer naturnahen Ausgestaltung bestehen diesbezüglich keine Bedenken.*

Einordnung des Konfliktpotenzials mit den nicht abwägbaren übergeordneten Umweltrestriktionen

Konfliktauslösende Restriktion

- ▼ Ja, Feldgehölz

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

- Erhalt der bestehenden Bäume; Effektive Nutzung der Fläche durch enge und Mehrstöckige Bebauung für möglichst viel nutzbare Gewerbefläche
- Dachbegrünung, Verwendung versickerungsoffener Beläge, kleinstmögliche überbaubare Grundstücksfläche, Qualifizierte Entwässerungskonzeption
- Durchgrünung des Baugebietes

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

- Fläche bereits im Eigentum der Stadt

**Artenschutzfachliche Empfehlungen für eine mögliche Entwicklung**

- Geringes Konfliktpotenzial - vertiefende Untersuchung in weiteren Planungsebenen

**8 Gesamtbewertung der Fläche****III**

Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wird kritisch gesehen.  
Fläche wird als RÜB für zukünftige Nutzung dargestellt.

*Stand 03.05.2021*

## Fläche Kirchheim / Teck – Nabern Na-09

### Baufläche „IKGE Nabern-Bissingen“

0 Grundinformationen	
Stadt / Gemeinde / Stadtteil	Nabern/Bissingen an der Teck
Flächengröße	60.835 m <sup>2</sup> - 6,1 ha
Angestrebte bauliche Entwicklung / Siedlungsdichte / WE	Idee eines Interkommunalen Gewerbegebietes Nabern-Bissingen  Siedlungsdichte ist abhängig von der konkreten Erschließung.  Vorstellbar ist ein differenziertes Angebot, wie bereits in der Bissingen vorhanden für den Bedarf lokaler Unternehmen.
Beabsichtigte Nutzungsart	Gewerbliche Baufläche
Bisherige Widmung FNP	Fläche für die Landwirtschaft



Lage und Charakter im gesamtstädtischen Kontext	Die Fläche befindet sich am südlichsten Punkt Naberns und schlägt über die Gemarkung in Richtung Bissingen an der Teck. Die Lage befindet sich im Außenbereich.
Lage zum nächstangrenzenden Siedlungsbestand	An die Fläche grenzt im Nord-Osten einen kurzen Abschnitt lang eine Wohnreihe aus wenigen Häusern an. Man kann von einer bedingt isolierten Lage ausgehen.
Siedlungsstrukturelle Prägung der Nachbarschaft / der Untersuchungsfläche	Die Fläche befindet sich großteils in isolierter Lage im Außenbereich und wird von landwirtschaftlich genutzten Ackerfeldern umgeben. Lediglich im Nord-Osten grenzt eine kurze Wohnreihe an. Im Westen verläuft parallel die K1250. Die Fläche selbst besteht ebenfalls aus mehreren Ackerfeldern und geht über die Gemarkung Naberns hinaus in Richtung Bissingen.
Topografische Lage	Leicht steile Hanglage in Richtung Norden
Naturräumliche Gliederung / Geologie	Schwäbisches Keuper-Lias-Land
Flächenverfügbarkeit / Eigentumsstruktur	überwiegend privat, circa 10 % städtisch, mehrere Eigentümer

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

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: ja 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, Grünzäsur
<i>Flurbilanz</i>	<i>Flächenbilanzkarte Vorrangfläche II Wirtschaftsfunktionskarte Vorrangflur II</i>
Flächen mit besonderen Funktionen (ohne Ausweisung)	---
Altlasten	Verdachtsfläche AA Bissinger Straße II, Flächentyp Altablagerung
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 47 dB (A) tags
Landschaftsrahmenplan 1999 und regionaler Biotopverbund	Keine Betroffenheit
Vorliegen von Rahmenplänen und sonstigen Vorplanungen	---
Sonstiges	<i>Die Fläche befindet sich teils im An- und Abflugbereich des Flugplatzgeländes Nabern/Teck. Eine weitergehende Stellungnahme ist erst dann möglich, wenn konkrete Angaben zur baulichen Nutzung der Fläche, bzw. Höhenangaben von Gebäuden vorliegen.</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*