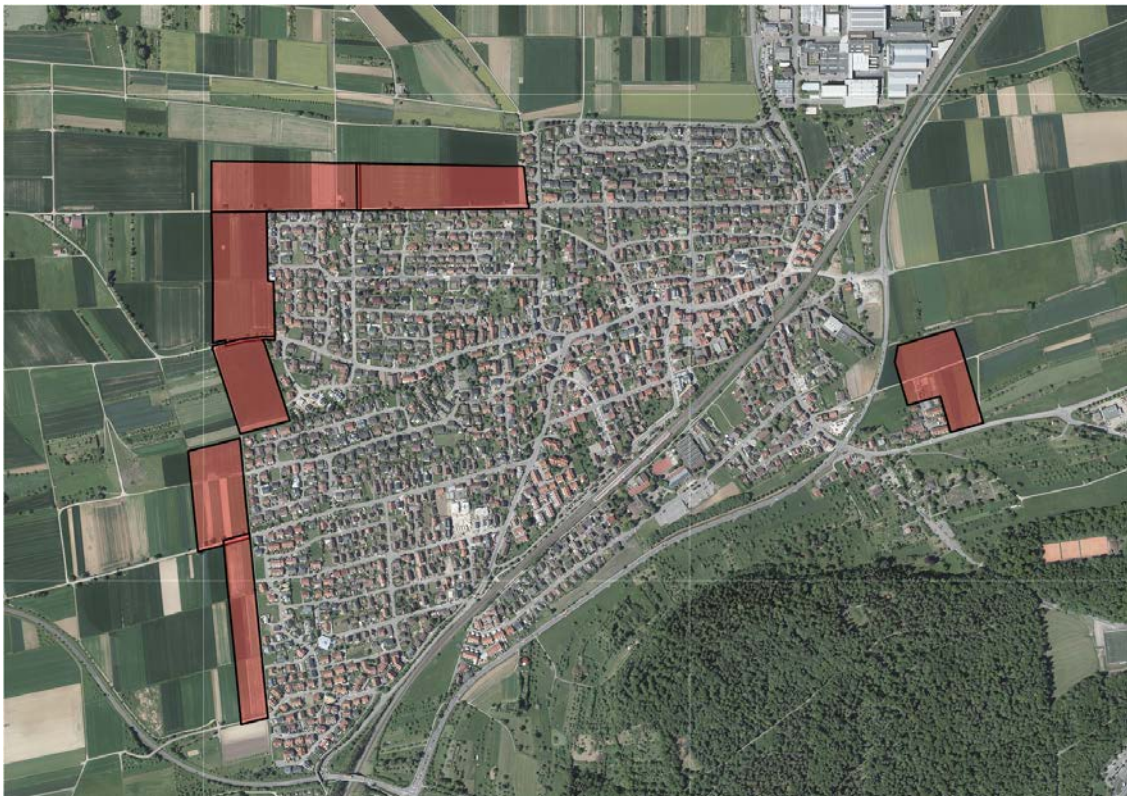


Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB

Flächenanalyse



Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB

Flächenanalyse

Auftraggeber:

Gemeinde Nufringen

Herr Bürgermeister Ingolf Welte

Hauptstraße 28

71154 Nufringen

Tel. 07032 9680-0

E-Mail: gemeinde@nufringen.de

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Tel. +49 711 6454-2172

Fax +49 711 6454-2228

www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart

Thomas Hauptmann (**plan** landschaft) – Freier Mitarbeiter

Lucas Bilitsch

Stuttgart, 03.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	1
2. Aufgabenstellung.....	1
3. Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB	1
4. Naturschutzrecht: Gebietsschutz, FFH-Lebensraumtypen und Artenschutz.....	2
5. Bewertung der potenziellen Wohnbauflächen	4
6. Prüfkriterien.....	4
7. Bewertungssystem	6
8. Wirtschaftlichkeit.....	6
9. Übergeordnete Vorgaben.....	7
10. Ortsgebiet	13
11. Einzelbeschreibungen – Lage und Umwelt.....	16
12. Einzelbewertungen Übersicht.....	36
13. Gesamtbewertung / Rangfolge der Suchflächen	50
14. Einschätzung der Wirtschaftlichkeit.....	52
15. Beurteilung	54
16. Empfehlung	56

Anlagen

1. Auszug aus dem Regionalplan des VRS vom 22.07.2009
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993 der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg
3. Übersicht der Naturschutzgebiete (LUBW)
4. FFH-Mähwiesen (LUBW)
5. Übersicht der Wasserschutzgebiete und Überflutungsflächen (LUBW)
6. Fachplan Biotopverbund (LUBW)
7. Infrastrukturplan
8. Herleitungskarte der Untersuchungsflächen
9. Luftbild mit Untersuchungsflächen, Übersicht
10. Luftbilder mit Kataster, Untersuchungsflächen 1-7 einzeln
11. Kataster mit Untersuchungsflächen, Übersicht
12. Kataster, Untersuchungsflächen 1-7 einzeln

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Nufringen liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Böblingen im Bundesland Baden-Württemberg, knapp drei Kilometer von Herrenberg und rund zwölf Kilometer von Böblingen entfernt. Sie befindet sich in der Region Stuttgart an der Entwicklungsachse Stuttgart-Horb und gehört zur europäischen Metropolregion Stuttgart.

Erstmals urkundlich erwähnt 1182, erreicht Nufringen heute eine Einwohnerzahl von ca. 5.750 auf einer Fläche von insgesamt 10,04 km². Die Gemeinde liegt im oberen Gäu auf einer Höhe von ca. 460 m über NHN und grenzt im Süden an den Naturpark Schönbuch an.

Nufringen ist durch die B 14 und die naheliegende A 81 gut an das Fernverkehrsnetz angeschlossen. Anschlüsse an den ÖPNV bestehen durch die S-Bahnlinien S 1 und S 11 sowie die Buslinie 753 des Verkehrs- und Tarifverbundes Stuttgart (VVS).

2. Aufgabenstellung

In Nufringen stehen gegenwärtig keine gemeindeeigenen Baugrundstücke mehr für die Wohnbebauung zur Verfügung und im Flächennutzungsplan ist nur noch ein kleines Gebiet von ca. 1,2 ha im Anschluss an ein Wasserschutzgebiet als Potenzialfläche enthalten.

Um kurzfristig der anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können, soll geprüft werden, welche Wohnbauflächen nach § 13 b BauGB entwickelt werden könnten und am besten geeignet sind um die Vorteile des § 13 b BauGB nutzen zu können.

Darüber hinaus soll eine langfristige Wohnbauentwicklung geprüft werden und entsprechende Flächen zur Entwicklung im „normalen“ Bebauungsplanverfahren in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die vorliegende Flächenanalyse soll für beide Aufgabenstellungen als Entscheidungsgrundlage dienen.

3. Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB

Der § 13 b BauGB, der am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, bezieht Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ein analog dem § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, mit dem Ziel die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu erleichtern und zu beschleunigen. Dabei sind eine Reihe von Rahmenbedingungen zu beachten bzw. einzuhalten.

1. Einzuhaltende Rahmenbedingungen

- Das förmliche Verfahren muss bis zum 31.12.2019 eingeleitet sein.
- Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB muss bis zum 31.12.2021 gefasst sein.
- Das Verfahren gilt ausschließlich für Wohngebietsentwicklungen im Außenbereich.

- Das Gebiet muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Es darf eine Grundfläche bis zu 10.000 m² (1 ha) überplant werden.
Die zulässige Grundfläche von 1 ha ist die Fläche der Baugrundstücke, die von baulichen Anlagen überdeckt sein darf. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Flächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO zu berechnen. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche müssen nicht berücksichtigt werden. Eine Grundfläche von 10.000 m² ergibt eine Bebauungsplanabgrenzung von ca. 3 bis 3,5 ha.
- Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

2. Vorteile gegenüber dem Normalverfahren nach BauGB

- Die Fläche muss im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sein.
- Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht erforderlich.
- Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.
- Die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise kommt nicht zur Anwendung.
- Vereinfachung bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (keine frühzeitige Beteiligung erforderlich).
- Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung.
- Freistellung von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung.

4. Naturschutzrecht: Gebietsschutz, FFH-Lebensraumtypen und Artenschutz

Trotz Freistellung von Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltüberwachung und Ausgleichspflicht gelten auch im Verfahren nach § 13 b BauGB die Regelungen zum Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft, des Umweltschadensrechtes und des Artenschutzes.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Naturschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg kann der **Schutz von Teilen von Natur und Landschaft** z.B. durch Verordnungen (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete) oder durch Erfassung als gesetzlich geschützte Biotop erfolgen. Die Verbote der Schutzverordnungen und gesetzlichen Regelungen sind zu beachten und ggf. erforderliche Ausnahmen zu beantragen. Im Falle von gesetzlich geschützten Biotopen kann die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den gesetzlichen Verboten zulassen, wenn die entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können, was einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz voraussetzt.

Nach dem **Umweltschadengesetz** sind Schädigungen von

- Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes,
- Gewässern nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes,

- des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, die durch eine direkte oder indirekte Einbringung von Stoffen etc. hervorgerufen wurde und Gefahren für die menschliche Gesundheit verursacht, zu vermeiden oder zu sanieren bzw. auszugleichen.

In § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes werden als Arten und natürliche Lebensräume

- Arten des Artikels 4 Absatz 2 oder des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie und ihre Lebensräume,
 - Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und ihre Lebensräume,
 - Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten,
 - die in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensraumtypen
- aufgeführt.

Sofern es sich um geschützte Arten und ihre Lebensräume bzw. Fortpflanzungs- und Ruhestätten handelt, werden die Anforderungen des Umweltschadensgesetzes durch die Beachtung der Bestimmungen des Artenschutzrechtes erfüllt (siehe unten). FFH-Lebensraumtypen sind allerdings auch zu beachten, wenn sie außerhalb von FFH-Gebieten liegen. Dies betrifft zum Beispiel den Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachlandmähwiesen“ (Glatthaferwiesen), der in Süd(west)deutschland (noch) relativ häufig ist, weil hier sein europaweiter Verbreitungsschwerpunkt liegt. Deshalb trägt Süd(west)deutschland auch eine besondere Verantwortung für den Erhalt dieses Lebensraumtyps in Europa. Magere Flachlandmähwiesen, die von der Planung betroffen sind, müssen daher auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB gleichartig und gleichwertig ersetzt werden.

Nach dem **Artenschutzrecht** (§ 44 BNatSchG) ist es u.a. verboten

- wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Dies ist auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zu beachten. Daher sind in den geplanten Gebieten die Vorkommen von geschützten Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Totholzkäfer) zu erfassen und ggf. Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die genannten Verbote z.B. durch die Berücksichtigung von Brut- und Überwinterungszeiten oder die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen zu ergreifen.

5. Bewertung der potenziellen Wohnbauflächen

Zunächst wurden Gebiete am Ortsrand bzw. im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung von Nufringen definiert, die als Wohnbauflächen geeignet sein könnten. Zur Entwicklung einer Wohnbaufläche nach § 13 b BauGB wurden die Gebiete in Abschnitte gefasst, die eine Umsetzung in diesem Verfahren zulassen.

Auf Grund der Begrenzung des bestehenden Siedlungskörpers im Südosten durch die B 14 und der Lage einer großen Gewerbebaufläche (Gründen) im Nordosten werden die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Wesentlichen im Norden und Westen des Siedlungskörpers gesehen. Beschränkungen bestehen durch HQ100-Begrenzungen entlang dem Hungergraben und dem Wehlinger Graben sowie durch Wasserschutzgebiete. Östlich des Siedlungsbereiches bzw. östlich der B 14 wird an der Rohrauer Straße eine weitere Fläche im Zusammenhang mit bestehender Bebauung geprüft, vor allem vor dem Hintergrund, dass die Rohrauer Straße durch eine geplante Verbindungsstraße zwischen B 14 und Rohrauer Straße östlich der Bebauung im Bereich der Wohnbebauung entlastet wird.

Insgesamt wurden in Abstimmung mit der Verwaltung sieben Standorte im Hinblick auf die kurzfristige Schaffung von Wohnraum nach den Vorgaben des § 13 b BauGB sowie auch für die Eignung einer langfristigen Wohnbauentwicklung untersucht. Für die Standorte wurden als Grundlage für die Ermittlung der Nettowohnbauflächen Erschließungskonzepte (noch keine städtebaulicher Entwürfe) entwickelt. Hierbei wurde für die schematisch dargestellten Erschließungsstraßen eine Breite von 7,5 m zugrunde gelegt. Die Breite von 7,5 m ermöglicht bei der späteren Detailplanung 5,5 m breite Straßen mit beispielsweise parallel zur Fahrbahntrasse verlaufenden Stellplätzen oder Gehwegen. Anhand der unter Ziffer 6 erläuterten Prüfkriterien wurde eine Bewertung und Priorisierung der Flächen vorgenommen.

6. Prüfkriterien

Es wurden insgesamt sechs Kriterienblöcke zur grundsätzlichen Beurteilung möglicher Standorte für eine bauliche Entwicklung herangezogen. Die Kriterien wurden vor dem Hintergrund einer Bebauung nach § 13 b BauGB ausgewählt.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Erfüllung der Vorgaben für eine Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB:
Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Fernleitungen

2. Städtebauliche Bewertung

- Lage und Ausrichtung
- Topographie
- Ortsbild
- Anbindung an die örtliche Infrastruktur
- Nutzungskonflikte
- Wohnqualität

3. Erschließung

- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Kanal / Wasser
- Regenwasserretention
- Lärmschutzmaßnahmen
- Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft

4. Umweltbelange

- Derzeitige Nutzung (Beschreibung ohne Wertung)
- Pflanzen und Tiere, Biotopverbund
- Artenschutz
- FFH-Lebensraumtypen
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild

5. Flächenbilanz

- Flächenzuschnitt
- Gesamtfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (schematische Darstellung)
- Baugrundstücke
- Grundfläche in m² bei einer Grundflächenzahlfestsetzung von 0,4 (bis 10.000 m² zulässig)

6. Verfügbarkeit / Akzeptanz

- Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)
- Eigentumsverhältnisse
- Zu erwartende Akzeptanz

7. Bewertungssystem

Das Bewertungssystem wird innerhalb der 6 Kriterienblöcke (siehe Ziffer 6) eher einfach gehalten, da eine aufwändigere Punktebewertung eine zu diesem Zeitpunkt nicht nachweisbare Genauigkeit vortäuschen würde. Bei der Bewertung handelt es sich um eine Einschätzung, die durchaus einen gewissen Spielraum beinhalten kann.

Folgende Differenzierung wird vorgenommen:

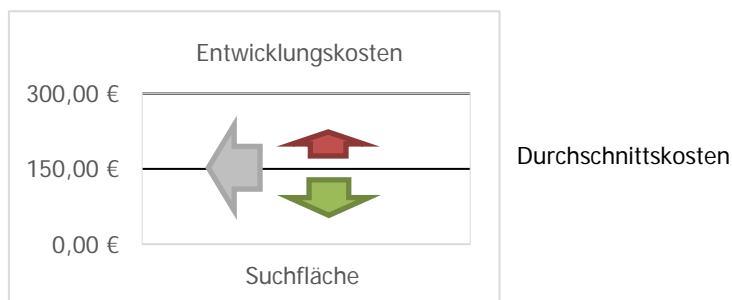
- +** ohne Beeinträchtigung, Vorteile sind vorhanden
- neutral ohne besondere Auffälligkeiten
- eine Beeinträchtigung ist gegeben, Nachteile sind vorhanden
- ?** Offene Frage, die nur über weitere Planungen und Gutachten geklärt werden kann

Bei besonderen Auswirkungen oder bei unterschiedlich zu bewertenden Bereichen innerhalb einzelner Suchflächen können auch 2 Bewertungen für ein Kriterium abgegeben werden. Jeder Prüfblock wird in der Summe zu einer Bewertung zusammengefasst.

Am Ende des Berichts werden die Gebiete vergleichend gegenübergestellt.

8. Wirtschaftlichkeit

Eine Gesamtkosteneinschätzung der einzelnen Untersuchungsflächen wurde als zusätzliche Information ohne Bewertung graphisch in die Flächendokumentation eingearbeitet. Die Betrachtung beruht hierbei auf einer groben Einschätzung der zu erwartenden Entwicklungskosten eines Baugebiets. Dazu wurde mit Hilfe von Erfahrungswerten mit vergleichbaren Baugebietsentwicklungen ein Durchschnittskostenwert von 150 Euro pro m² angenommen. Für die Betrachtung zugrunde gelegt wurden die Baugebietsfläche, der Anteil und Aufwand der Erschließung, Anteil kommunaler und privater Grundstücke sowie Kosten für Umweltbelange. Eine Einschätzung von der Abweichung von Durchschnittskosten (grauer Pfeil) wird graphisch rot für „höher“ und grün für „niedriger“ dargestellt. Bereits im Rahmen der Flächenabgrenzung und Erschließungskonzeption wurden Kostenfaktoren wie die Umlegung von Biotopen oder Doppelerschließungen vermieden.



9. Übergeordnete Vorgaben

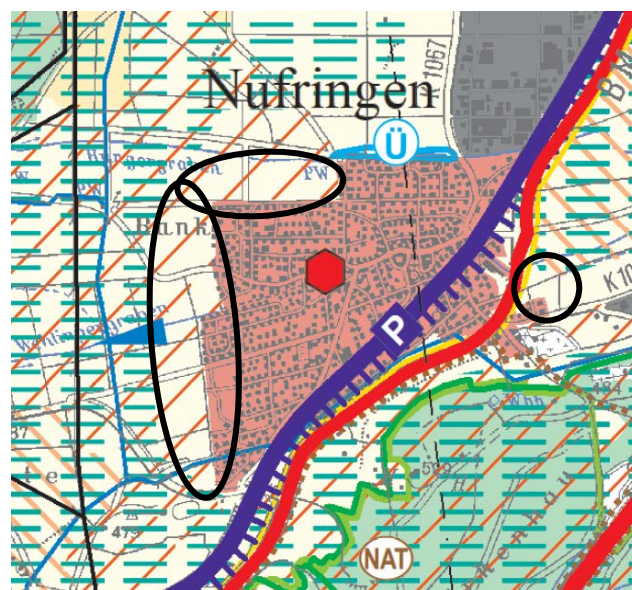
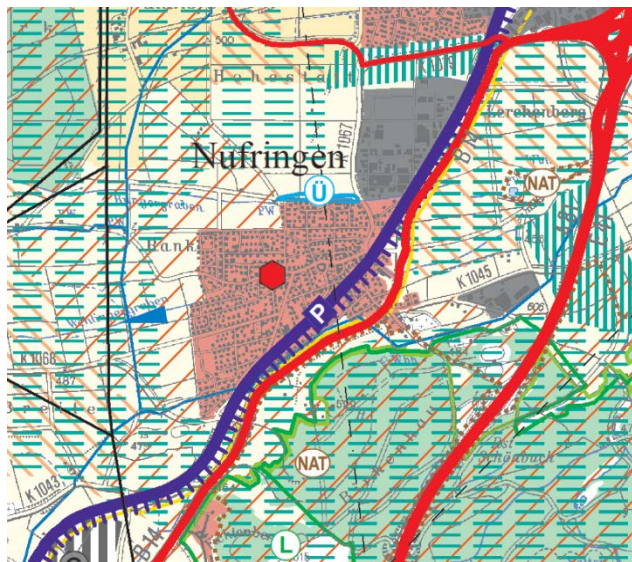
1. Regionalplan

Nach Vorgabe der Regionalpläne ist zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. Die Gemeinde Nufringen ist laut dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Gemeinde mit „verstärkter Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum“ eingestuft. Für neu zu erschließende Wohnsiedlungen ist für Kommunen dieser Einstufung der Wert von 60 Einwohnern/ha vorgegeben. Dieser bezieht sich auf die gesamte Abgrenzung eines Wohnbaugebietes, d. h. ein 3,0 ha umfassendes Gebiet müsste die Vorgabe von 180 Einwohnern erfüllen. Bei einer in Nufringen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit entspricht dies ca. 82 Wohneinheiten.

Im Regionalplan sind nördlich und westlich der bestehenden Wohnbauflächen unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Flächen (hellgelb) ausgewiesen. Diese sind gleichzeitig als Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt (braune Schraffur). Mit etwas Entfernung schließen sich regionale Grünzüge (grüne Schraffur) an.

Im Süden und Osten des Gemeindegebietes, östlich der B 14, befinden sich ebenfalls regionale Grünzüge (grüne Schraffur), Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (braune Schraffur), Waldflächen (grün), Gebiete für Landschaftsentwicklung (orange-farbene Schraffur), sowie Landschaftsschutz-(L) und Natura-2000-Gebiete (NAT). Im Norden und Osten bestehen Grünzäsuren (senkrechte grüne Schraffur). Im Norden der bestehenden Wohnbebauung grenzt ein Überschwemmungsgebiet (Ü) an.

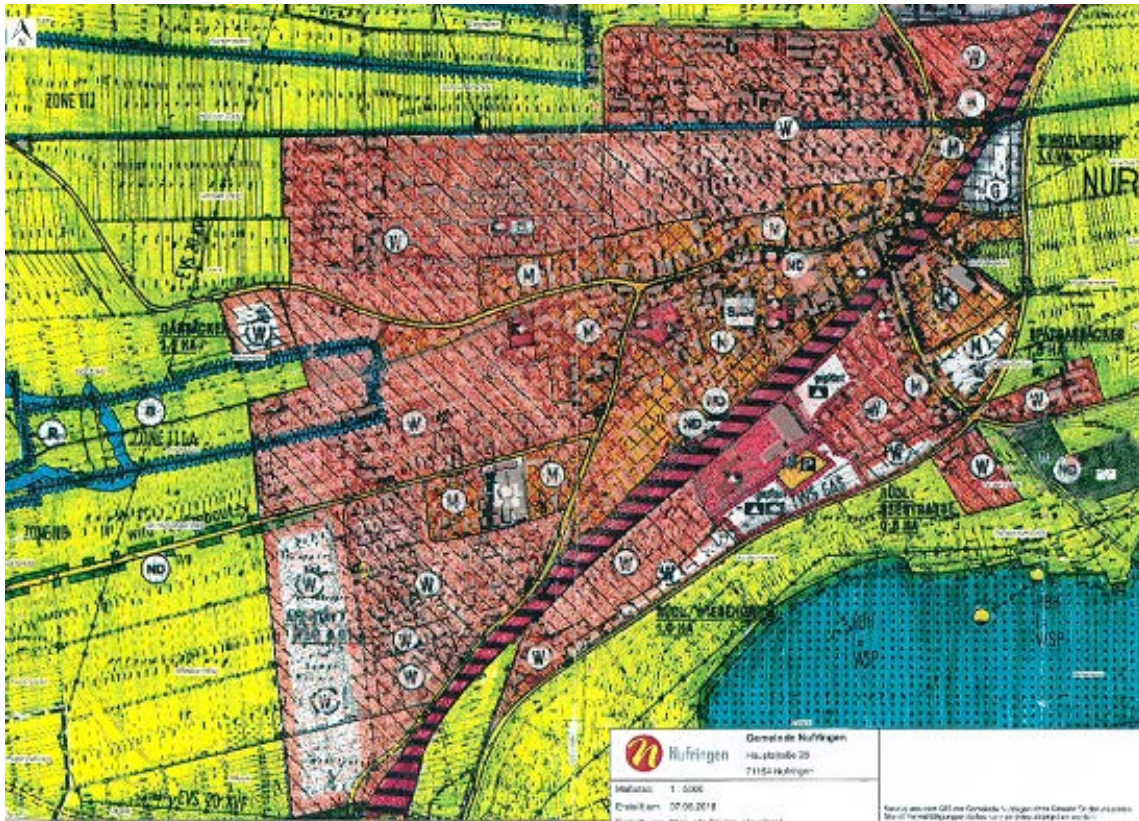
Auf Grund der Restriktionen durch Schutzgebiete, der Lage der Bahnlinie und der B 14 sowie des nördlich gelegenen Gewerbegebietes (Gründen) werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Wesentlichen im Norden und Westen des Siedlungskörpers gesehen und analysiert. Eine Fläche wird im Anschluss an ein kleines Wohngebiet im Osten untersucht.



Auszug aus dem Regionalplan des VRS vom 22.07.2009

2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg wurde am 18.11.1994 rechtskräftig. Die durch den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Gebiete befinden sich überwiegend im Westen und Südosten der Gemeinde. Die größte ausgewiesene Wohnbaufläche im Westen der Gemeinde ist bereits als Wohngebiet entwickelt und überbaut worden. Zum heutigen Zeitpunkt stehen nur noch eine kleinere Fläche im Westen und schmale Flächen entlang der B 14 im Südosten im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen zur Verfügung. Außerdem befindet sich eine ausgewiesene Mischgebietsfläche im Osten der Gemeinde.

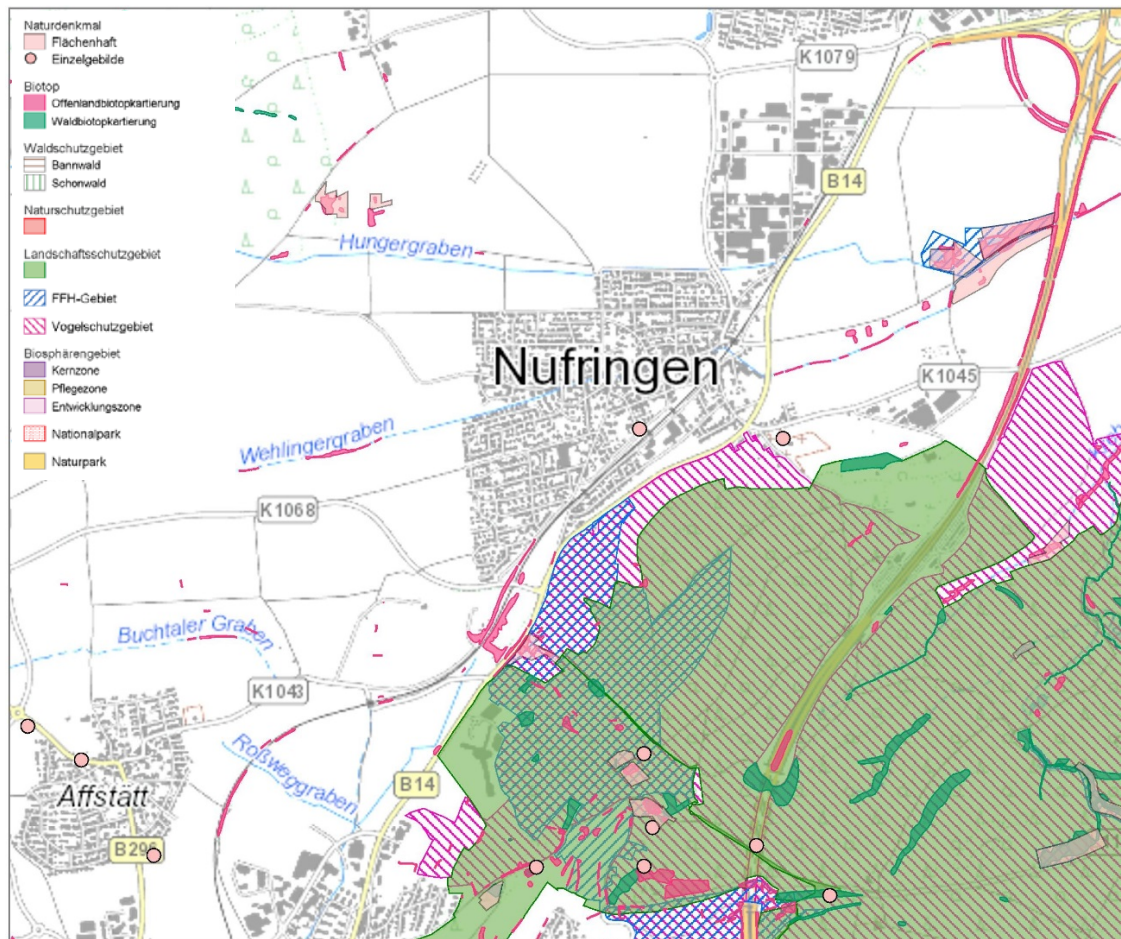


Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993 der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg mit den Gemeinden Deckenpfronn, Herrenberg und Nufringen

3. Naturschutz

Nufringen ist umgeben von diversen Schutzgebieten und geschützten Biotopen. Insbesondere der im Süden befindliche Schönbuch wird von einer Vielzahl an Schutzgebieten durchzogen. Dazu gehören die gleichnamigen Gebiete des Landschaftsschutzgebiets „Schönbuch“, das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ sowie das FFH-Gebiet „Schönbuch“. Des Weiteren liegen entlang der S-Bahn Strecke große geschützte Feldhecken und Feldgehölze. Geschützte Feldhecken und Feldgehölze finden sich zudem im Osten der Gemeinde entlang des Wehlinger Grabens. Im Norden und Westen der Gemeinde sind weniger Schutzgebiete kartiert.

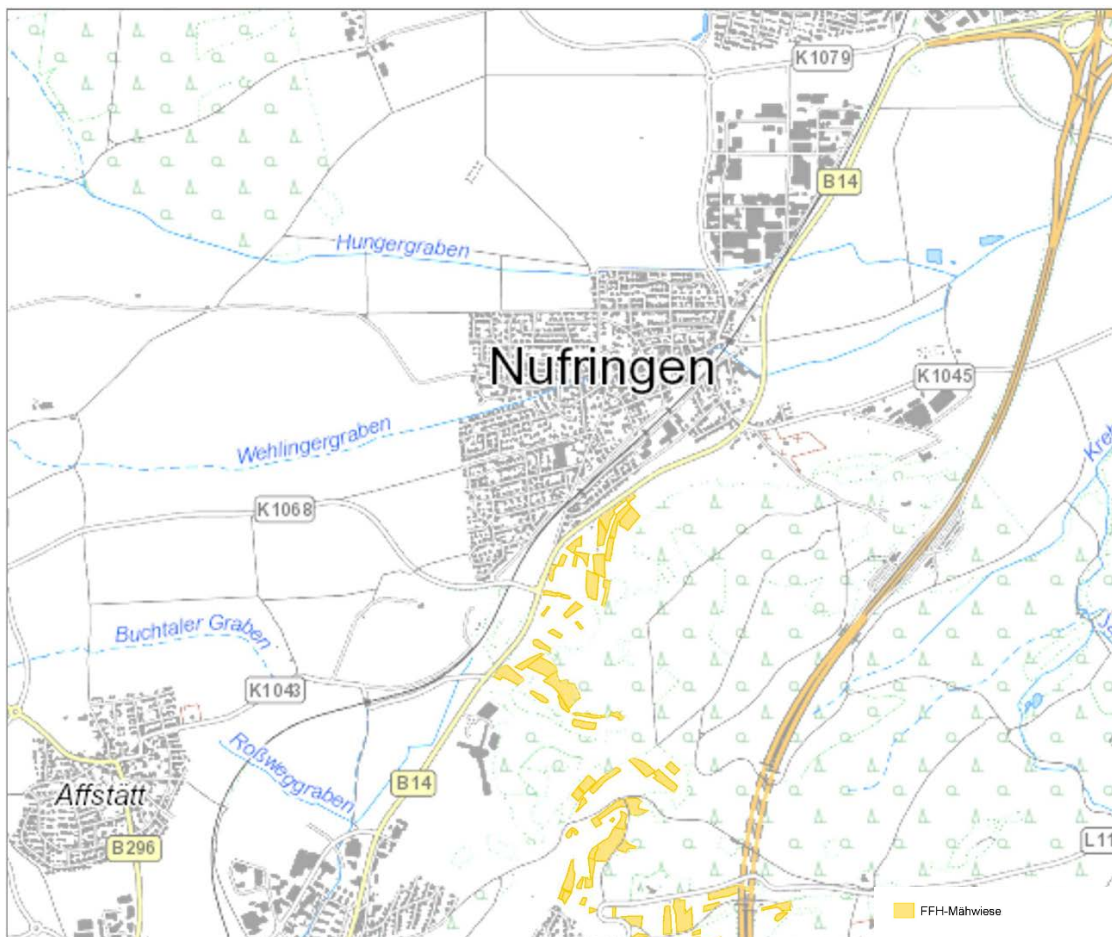
Keine der Suchflächen befindet sich in den Natura 2000-Flächen (FFH-Gebiet „Schönbuch“ und Vogelschutzgebiet „Schönbuch“). Es ist nicht zu erwarten, dass durch die beabsichtigte Wohnbaunutzung erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der FFH-Gebiete entstehen würden, die mindestens 180 m südlich jenseits der Bahnlinie und der B 14 bzw. der Rohrauer Straße liegen.



Übersicht der Naturschutzgebiete (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 03.04.2019)

4. FFH-Mähwiesen

Magere Flachlandmähwiesen wurden im Umkreis Nufringens nur in den FFH-Gebieten kartiert. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Grünlandflächen außerhalb der FFH-Gebiete als magere Flachlandmähwiesen einzustufen sind.

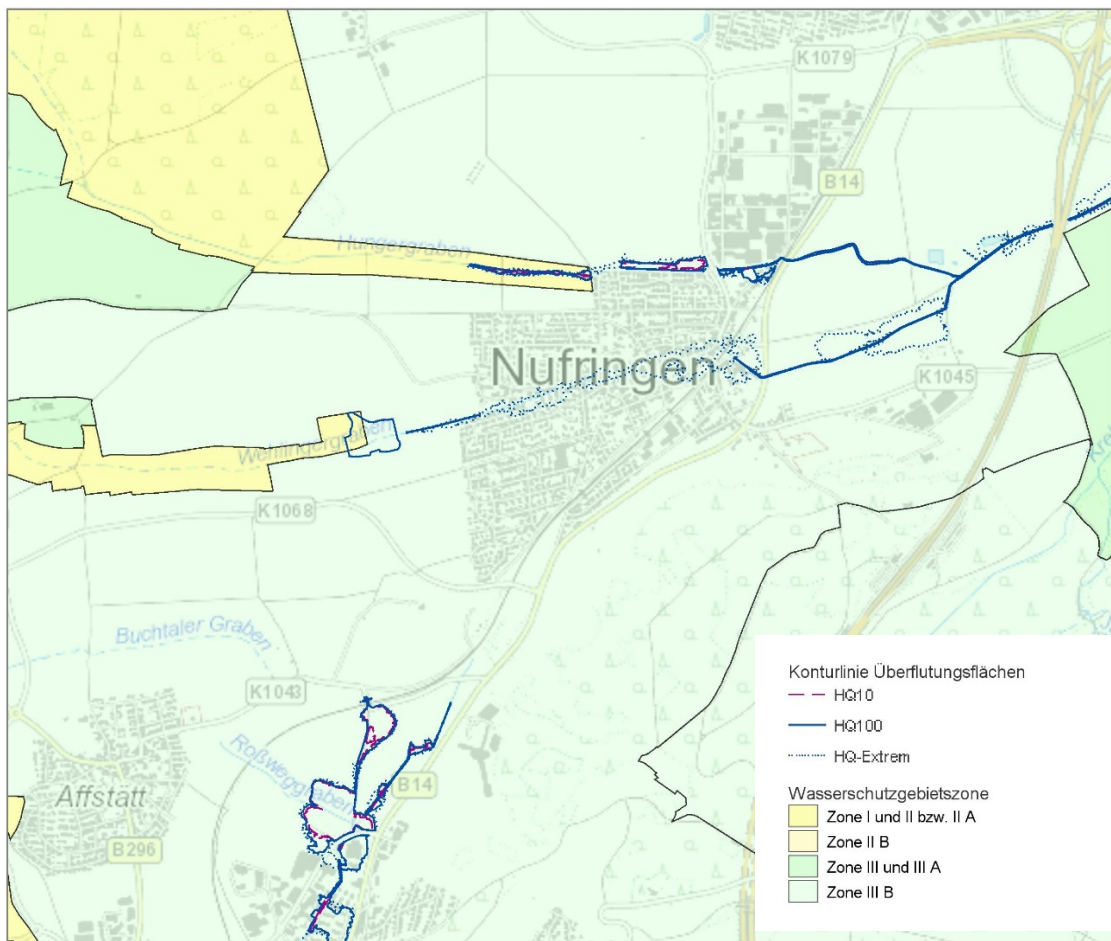


Übersicht der FFH-Mähwiesen (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 03.04.2019)

5. Wasserschutzgebiete

Nufringen liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebiets Herrenberg – Ammertal-Schönbuch – Gruppe. Der überwiegende Teil der Nufringer Gemarkung befindet sich in der „Weiteren Schutzzone“, Schutzzone III B. Im Westen befinden sich die Bereiche um den Hungergraben in der „Engeren Schutzzone“, Schutzzone I, II, bzw. II A.

Entlang dem Wehlinger Graben und dem Hungergraben bestehen Überflutungsflächen für 10-jährliche, 100-jährliche und extreme Hochwasserereignisse, die geringfügig über die Gewässergrundstücke hinausgehen.



Übersicht der Wasserschutzgebiete und Überflutungsflächen (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 03.04.2019)

6. Landesweiter Biotopverbund

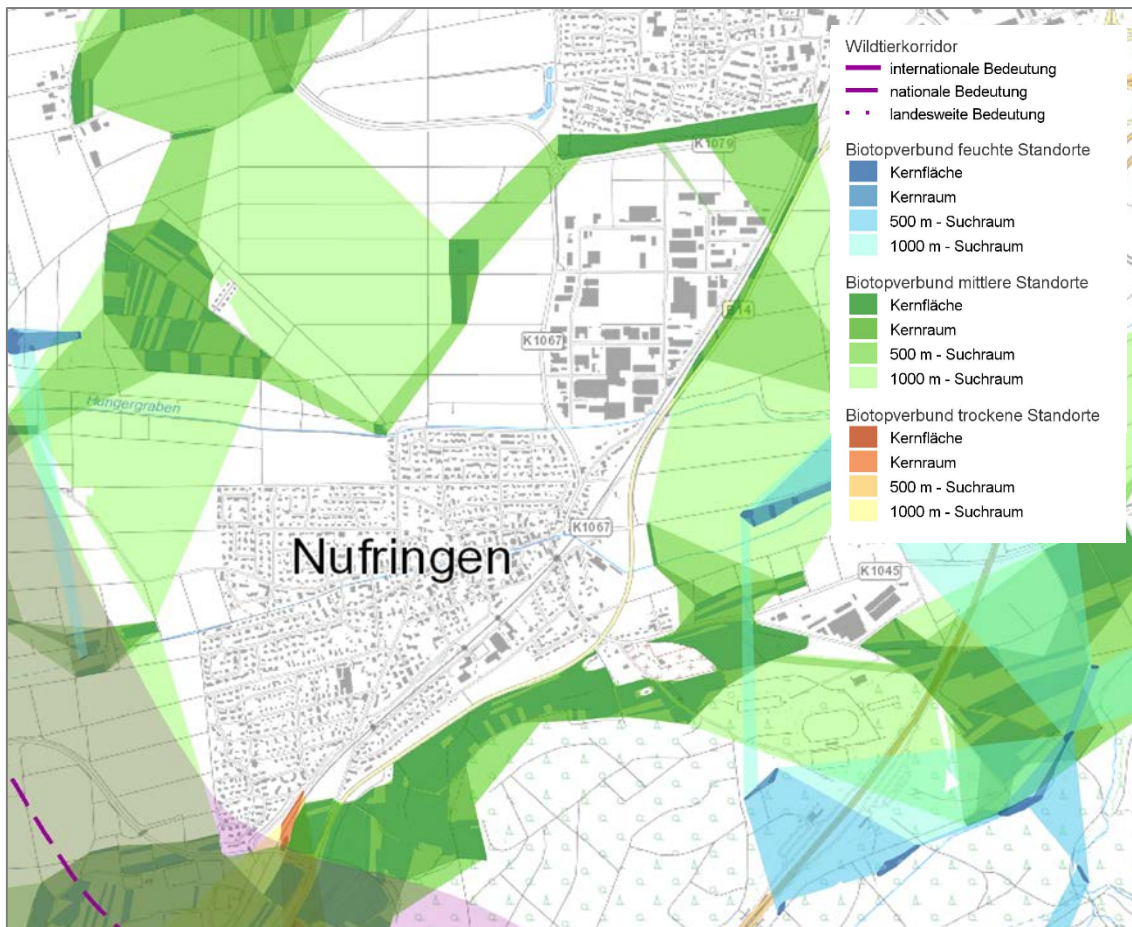
Mit dem Fachplan Landesweiter Biotopverbund hat die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) ein Konzept erarbeitet, durch dessen Umsetzung heimischen Tier- und Pflanzenarten der Austausch zwischen verschiedenen ähnlichen Lebensräumen des Offenlandes ermöglicht werden soll. Der Plan stellt geeignete Vegetationstypen als Kernflächen, Abstände zwischen Kernflächen bis 200 m als Kernräume, Abstände zwischen Kernflächen bis 500 m und bis 1000 m als Suchräume für den Biotopverbund trockener, mittlerer und feuchter Standorte dar. In den Suchräumen soll die Verbindung zwischen den Kernflächen durch die Entwicklung geeigneter Vegetationstypen verbessert werden.

Teil des Fachplans Landesweiter Biotopverbund ist außerdem der Generalwildwegeplan, dessen Ziel es ist, vielen Arten, vom Wirbellosen bis zum Großsäuger, Chancen für eine Ausbreitung, Wiederbesiedlung oder aber Anpassungen an sich verlagernde Lebensräume durch den Klimawandel zu ermöglichen. Die räumliche Kulisse orientiert sich sowohl an der aktuellen landschaftlichen Ausstattung, als auch an den Raumanprüchen und Wanderdistanzen mobiler heimischer Säugerarten mit terrestrischer Lebensweise und einem Lebensraumschwerpunkt im Wald. Die Umsetzung des Generalwildwegeplans bedarf einer langfristigen Sicherung der benötigten Flächen vor weiterer Fragmentierung oder Flächenverlust, wozu eine Berücksichtigung des Generalwildwegeplans vor allem in der Verkehrsplanung, der Regionalplanung und in nachge-

ordneten Planungen wie der Eingriffsplanung erforderlich ist. Ziel ist insbesondere die Überwindung von zerschneidenden Verkehrsstrassen.

In dem Wildtierkorridor südwestlich von Nufringen will der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) im Rahmen seines Projektes Wildkatzensprung durch den Erhalt und die Entwicklung von gehölzgeprägten Trittstein-Biotopen zwischen den Ausläufern des Schwarzwaldes und dem Schönbuch eine Verbindung für die Wildkatze schaffen.

Nach § 22 NatSchG müssen öffentliche Planungsträger die Belange des Biotopverbunds bei ihren Planungen berücksichtigen.



Fachplan Biotopverbund (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 30.04.2019)

7. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster für die Gemeinde Nufringen befinden sich im Bereich der Suchflächen keine Altlasten. Eine Berücksichtigung als Kriterium entfällt daher in der Bewertung.

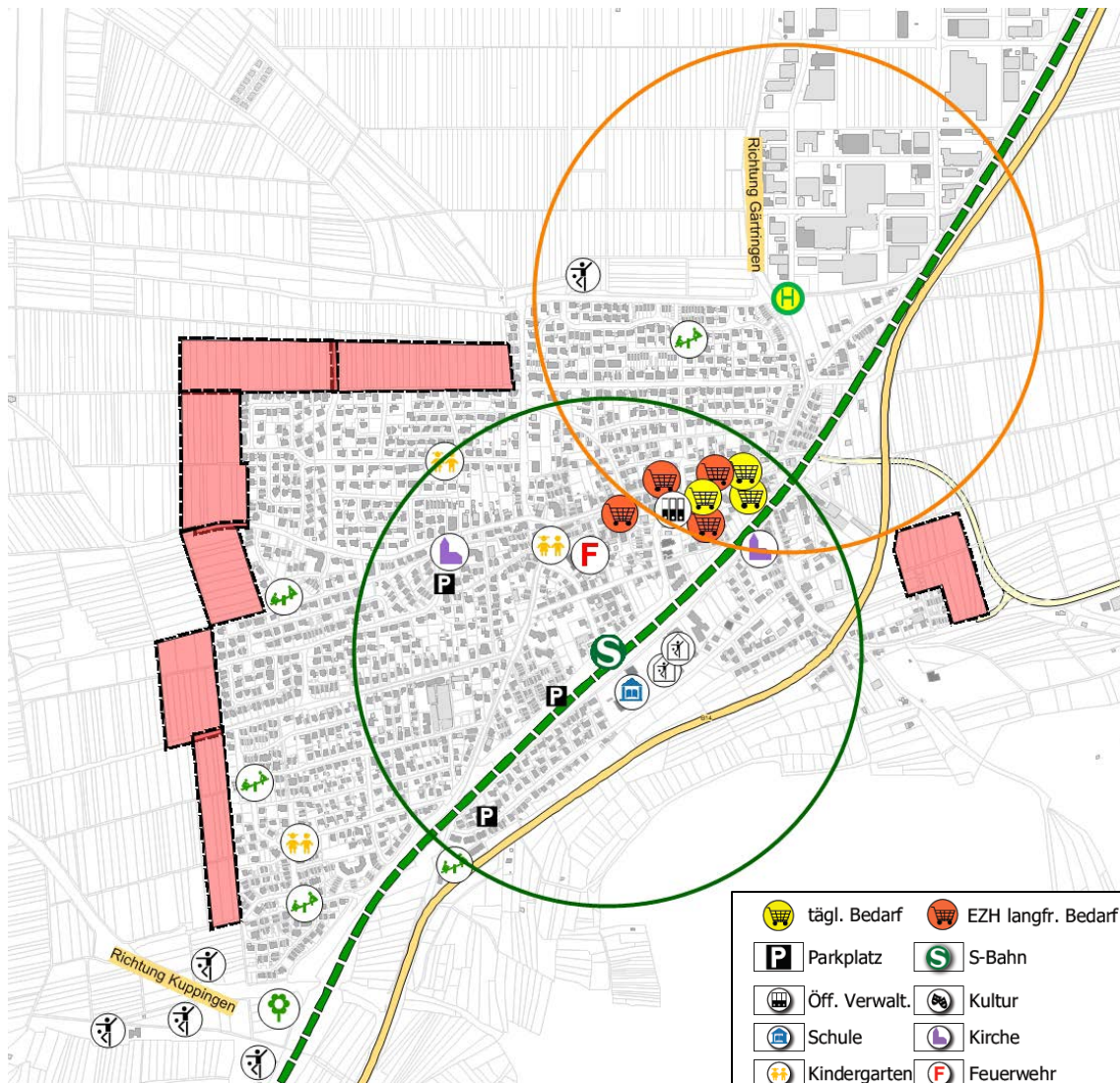
8. Archäologische Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege (RP Stuttgart) hat aktuell Unterlagen zu archäologischen Kulturdenkmälern mit Bearbeitungsstand vom 30.04.2019 übermittelt. Im Bereich der Suchflächen sind keine archäologischen Kulturdenkmale verzeichnet. Eine Berücksichtigung als Kriterium entfällt daher in der Bewertung.

10. Ortsgebiet

1. Infrastruktur

Der Plan stellt die zentralen Versorgungsbereiche und Lebensmittelmärkte sowie die öffentlichen Einrichtungen, wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc. der Gemeinde Nufringen dar. Die Bushaltestelle und die S-Bahn Station sind mit einem Einzugsradius von 500 m Luftlinie dargestellt, einer Entfernung die als fußläufig noch gut erreichbar gilt. Die Untersuchungsflächen liegen alle außerhalb des 500 m-Radius von Haltestellen des ÖPNV.



Infrastrukturplan

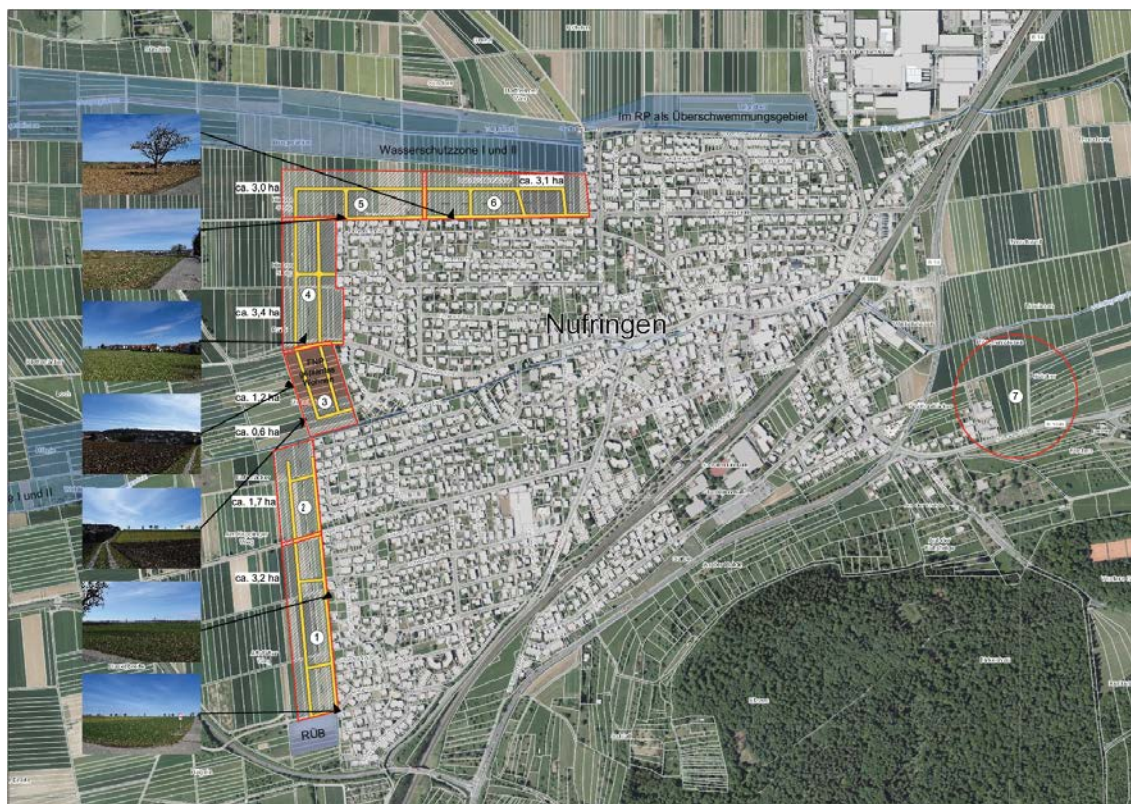
tägl. Bedarf	EZH langfr. Bedarf
Parkplatz	S-Bahn
Öff. Verwalt.	Kultur
Schule	Kirche
Kindergarten	Feuerwehr
Spielplatz	Pflegeheim
Sportplatz	Sporthalle
Friedhof	Hallenbad
Haltestelle mit Radius 500 m	
Abgrenzungen Suchflächen	

2. Untersuchungsflächen

Insgesamt werden sieben Flächen untersucht, von denen sechs (Flächen 1 - 6) am westlichen und nördlichen Ortsrand von Nufringen liegen. Eine Untersuchungsfläche (Fläche 7) liegt östlich der B 14 an der Rohrauer Straße. Die Flächenauswahl erfolgte auf Grund der Anforderung des § 13 b BauGB im Zusammenhang von bebauten Ortsteilen sowie einer Auswertung der bestehenden Restriktionen. Die Gebietseinteilungen wurden bei Ortsbegehungen hinsichtlich des räumlichen Zusammenhangs und möglicher Anbindungen an das bestehende Straßennetz vorgenommen. Es wurde darauf geachtet, dass jede Untersuchungsfläche mindestens zwei mögliche Anbindungen an das örtliche Straßennetz erhält.

Der Herleitungsplan stellt eine erste Erschließungskonzeption der Untersuchungsflächen dar. Die Straßenbreiten wurden pauschal mit 7,5 m angenommen, die Grundstückstiefen je nach Gebiets- und Flurstückszuschnitten betragen als Ausgangsgröße ca. 24 Meter. Mögliche Bauträgergrundstücke können bis zu 40 Meter Tiefe aufweisen.

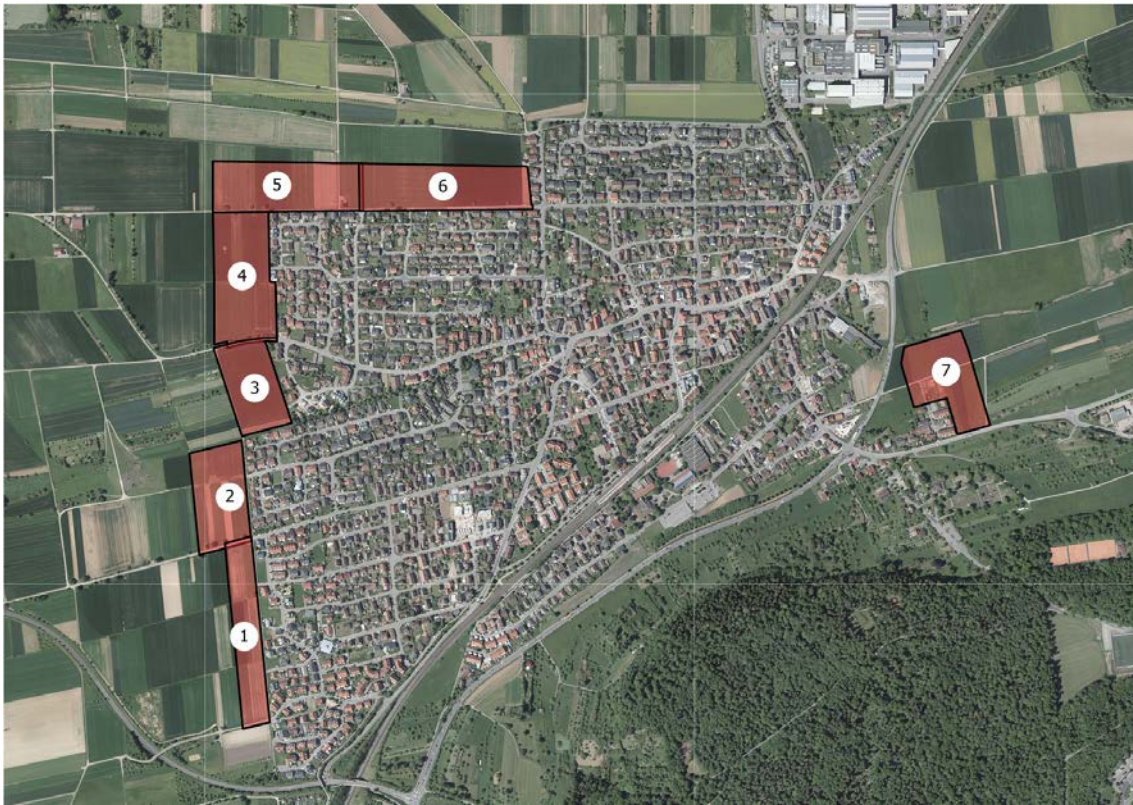
Auf Grund des befestigten landwirtschaftlichen Weges entlang des westlichen Ortsrandes wurde die erste Konzeption für die Gebiete 1 und 2 mit drei Grundstückstiefen unter Einbeziehung des Weges als Erschließungsstraße abgeändert, da der landwirtschaftliche Weg, der auch als Spazierweg genutzt wird, erhalten werden soll. In Gebiet 1 ist nun eine mittlere Erschließungsstraße für 2 Grundstückstiefen vorgesehen mit Option auf spätere Erweiterung nach Westen und in Gebiet 2 werden nun 2 Erschließungsstraßen mit 4 Grundstückstiefen vorgesehen um die nach § 13 b möglichen Flächengröße einzuhalten bzw. zu nutzen.



Herleitungsplan der Untersuchungsflächen (Bildquelle: RIPS LUBW, Amtliche Geobasisdaten LGL)

An der Ostseite Nufringens wurde als einzige Fläche die Untersuchungsfläche 7 aufgenommen im Anschluss an bestehende Wohnbebauung an der Rohrauer Straße.

Auf Basis der Ortsbegehungen und Auswertungen liegen nun die Untersuchungsflächen 1 - 7 mit folgenden Abgrenzungen vor. Die Gebiete wurden für die weitere Untersuchung nach den jeweiligen Gewinnnamen oder nach den Haupterschließungsstraßen benannt.



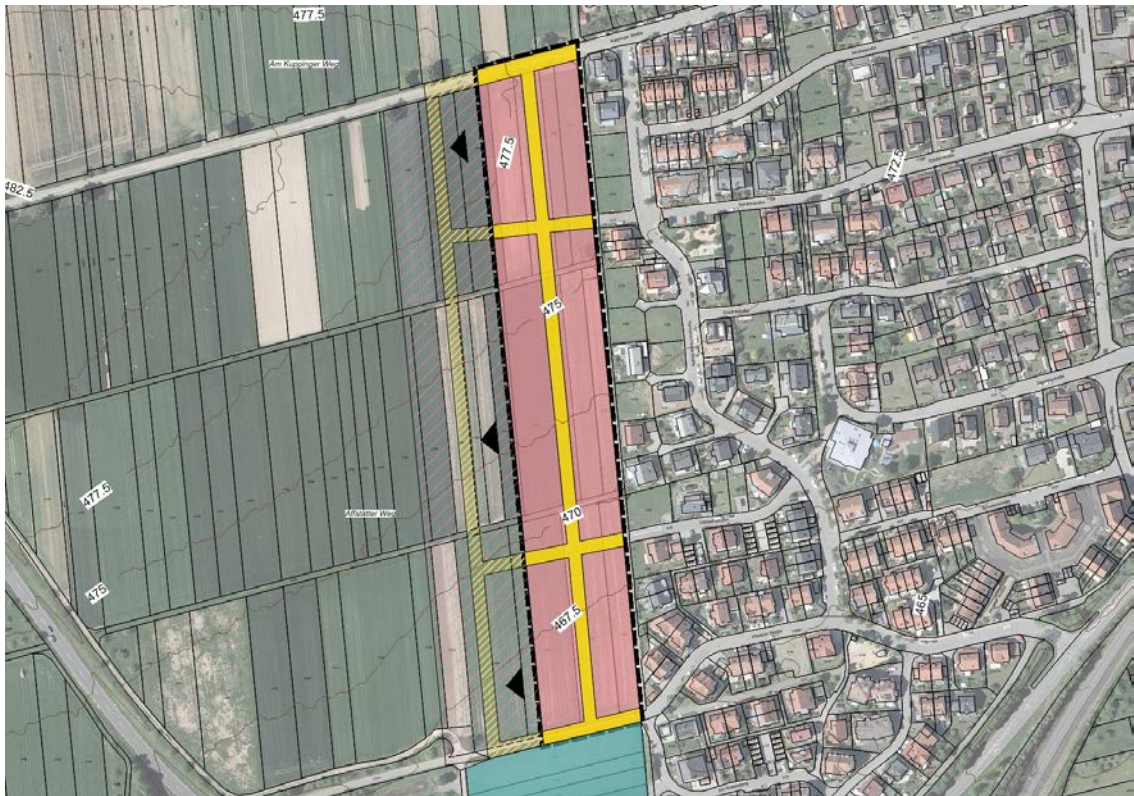
Luftbild mit den Untersuchungsflächen (Bildquelle: RIPS LUBW, Amtliche Geobasisdaten LGL)

11. Einzelbeschreibungen – Lage und Umwelt

Gebiet Nr. 1 – Affstätter Weg

Lage

Das Gebiet „Affstätter Weg“ mit einer Fläche von ca. 2,12 ha ist die südlichste der sechs Untersuchungsflächen im Westen des Siedlungsgebietes. Die Fläche liegt an einem südexponierten Hang mit gleichmäßigen Gefälle. Im Süden grenzt die Fläche an einen Feldweg, der die räumliche Abgrenzung gegenüber einem Bolzplatz mit Beachvolleyballfeld ausbildet. Im direkten Anschluss an das Gebiet ist südlich des Feldwegs ein Regenüberlaufbecken für bestehende Wohnbauflächen geplant, das jedoch auch für weitere Wohnbauflächen ausgelegt werden kann. Das Gebiet wird über die bestehende Affstätter Straße, Hölderlinstraße, Schillerstraße und Kuppinger Straße angebunden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 3 - 5 % in Richtung Südosten. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Löß und Lößlehm. Im Süden befindet sich eine Fläche über Gipskeuper.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Drei Obstbäume wachsen südlich des Kupfingers Weges und ein weiterer am Nordostrand. Die Wege im Norden, Osten und Süden sind asphaltiert, bei den Wegen innerhalb der Fläche handelt es sich um Gras- bzw. Erdwege.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Die Obstbäume haben hingegen eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche liegt am Rand eines 1000-m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte, in dem Kernräume der Streuobstwiesen im Norden und Süden miteinander verbunden werden sollen.

Außerdem wird die Fläche von dem schematischen 1000-m-Korridor des südwestlich von Nufringen verlaufenden Wildtierkorridors berührt. Allerdings sollte der Korridor eher jenseits der Kreisstraße 1068 entwickelt werden.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer, die Haselmaus und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen überwiegend hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Süden hoch, ansonsten mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt hoch.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient und im Süden auch Teil des Kaltluftsammegebietes ist, in dem Kaltluft nach Süden, nach Herrenberg fließt. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

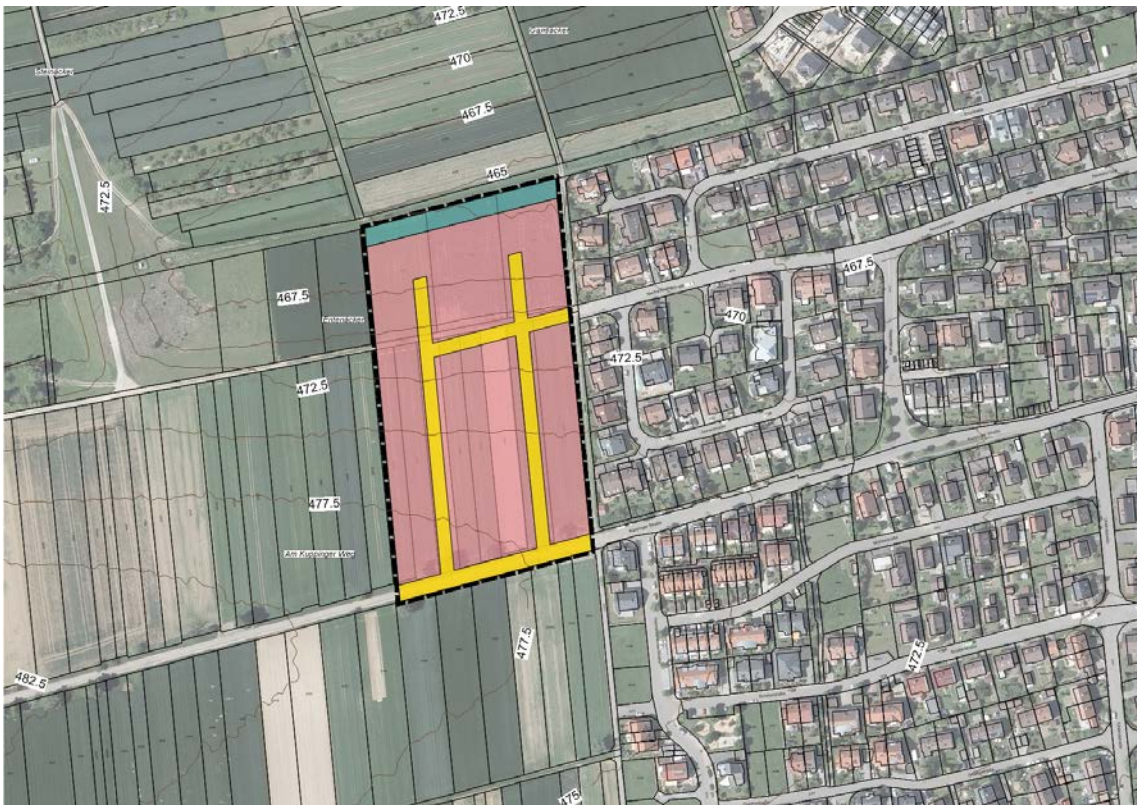
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Obstbäume haben eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 2 – Am Kuppinger Weg

Lage

Das Gebiet „Am Kuppinger Weg“ mit einer Fläche von ca. 2,24 ha grenzt nördlich an das Gebiet 1 an. Die Kuppinger Straße bildet die topographische Scheitellinie, daher liegt diese Fläche an einem nordexponierten Hang und ist geprägt durch eine unregelmäßigere, teilweise starke Hangneigung. Im Norden der Fläche verläuft der offene wasserführende Wehlinger Graben, der ca. 200 Meter westlich verdolt aus einem Hochwasserschutzwall austritt. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die bestehende Kuppinger Straße und die Neckarstraße.



Umwelt

Bestand

Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 6 - 9 % in Richtung Norden. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Löß und Lößlehm. Im Norden befindet sich eine Fläche über Lettenkeuper.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Nördlich des Kuppinger Weges wachsen fünf Obstbäume unterschiedlichen Alters. Der Kuppinger Weg im Süden ist asphaltiert, bei den anderen Wegen handelt es sich um Gras- bzw. Erdwege. Im Norden grenzt der Wehlinger Graben an.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Die Obstbäume haben hingegen eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche liegt am Rand eines 1000-m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte, in dem Kernräume der Streuobstwiesen im Norden und Süden miteinander verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer, die Haselmaus und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt hoch.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient und im Norden entlang dem Wehlinger Graben auch als Kaltluftsammlgebiet dient, in dem Kaltluft nach Osten in das Nufringer Siedlungsgebiet fließt. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

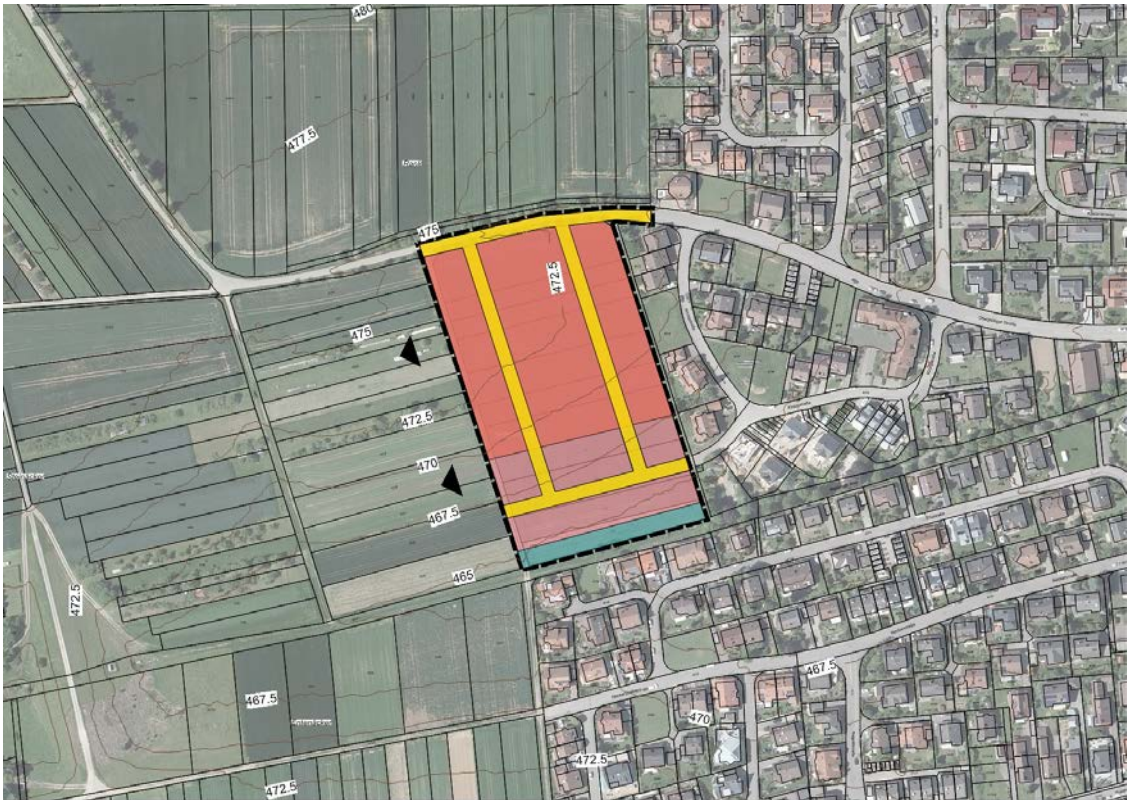
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Obstbäume haben eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 3 – Gansäcker

Lage

Das Gebiet „Gansäcker“ mit einer Fläche von ca. 1,99 ha grenzt südlich und östlich an bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche liegt an einem südexponierten Hang. Ein nördlicher Teilbereich mit einer Fläche von ca. 1,25 ha ist bereits als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im Süden grenzt der Wehlinger Graben an. Das Gebiet wird über die Kinzigstraße und die Oberjesinger Straße angebunden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 3 – 7 %. Der geologische Untergrund besteht aus Lettenkeuper.

Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen. Im Westen verläuft ein Gras- bzw. Erdweg. Im Süden grenzt der Wehlinger Graben an, im Norden eine Obstbaumreihe auf der Wiesenböschung zur Oberjesinger Straße.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche liegt nicht in einem für den Biotopverbund bedeutenden Bereich.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Zauneidechsen und den Nachtkerzenschwärmer. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen mittel,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering bis mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt mittel.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Lettenkeuper eine mittlere Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet dient und im Süden entlang dem Wehlinger Graben auch als Kaltluftsammelgebiet dient, in dem Kaltluft nach Osten in das Nufringer Siedlungsgebiet fließt. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

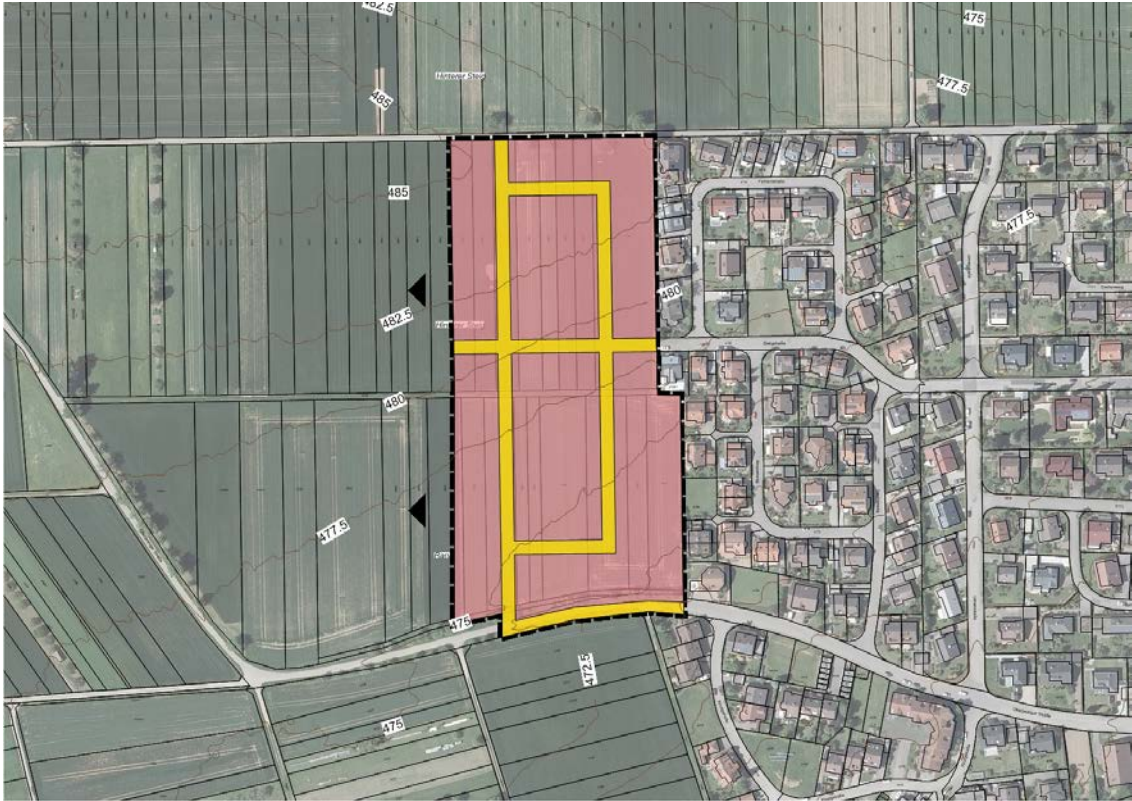
Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 4 – Hinterer Steig Süd

Lage

Das Gebiet „Hinterer Steig Süd“ mit einer Fläche von ca. 3,19 ha grenzt nördlich an das Gebiet 3 an. Die Fläche liegt an einem südexponierten Hang. Die Gebietsanbindung erfolgt über die Oberjesinger Straße und die Steigstraße. Eine weitere Anbindung an die Buchenstraße wäre bei deren Ausbau möglich.



Umwelt

Bestand

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 3,5 – 8 % in Richtung Südosten. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Löß und Lößlehm. Im Süden befindet sich eine Fläche über Lettenkeuper.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Im Norden wachsen drei Obstbäume auf Wiesenstücken. Die Buchenstraße im Norden ist asphaltiert, bei den anderen Wegen am Südrand und innerhalb der Fläche handelt es sich um Gras- bzw. Erdwege.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Die Obstbäume haben hingegen eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche liegt am Rand eines 1000-m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte, in dem Kernräume der Streuobstwiesen im Norden und Süden miteinander verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer, die Haselmaus und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt hoch.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet mit einem flächenhaften Kaltluftabfluss nach Osten ins Nufringer Siedlungsgebiet dient. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

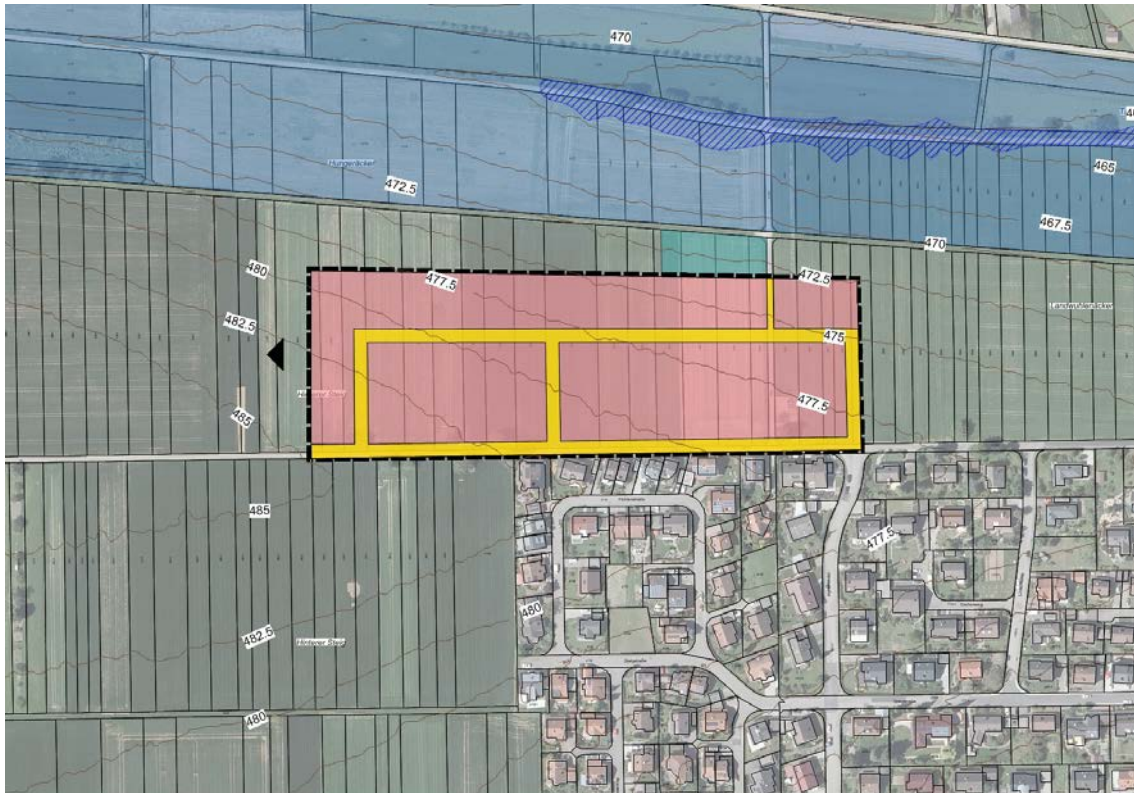
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Obstbäume haben eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 5 – Hinterer Steig Nord

Lage

Das Gebiet „Hinterer Steig Nord“ mit einer Fläche von ca. 3,05 ha liegt am nördlichen Ortsrand von Nufringen angrenzend an die Buchenstraße, die in etwa die topographische Scheitellinie in diesem Bereich ausbildet. Das Gebiet ist nordexponiert. Die Gebietserschließung erfolgt über die Buchenstraße und die Ulmenstraße.



Umwelt

Bestand

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 7 - 8 % in Richtung Nordosten. Der geologische Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. An der Buchenstraße wachsen im Südwesten drei Obstbäume auf Wiesenstücken. Die Buchenstraße und der Weg im Osten der Fläche sind asphaltiert, bei dem Weg, der von Ost nach West durch die Fläche führt, handelt es sich um einen Gras- bzw. Erdweg.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen. Die Obstbäume haben hingegen eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Der Westteil der Fläche liegt am Rand eines 1000-m-Suchraums des Biotopverbunds mittlerer Standorte, in dem Kernräume der Streuobstwiesen im Norden und Süden miteinander verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer, die Haselmaus und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt hoch.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet mit einem flächenhaften Kaltluftabfluss nach Osten ins nördliche Nufringer Siedlungsgebiet

dient. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

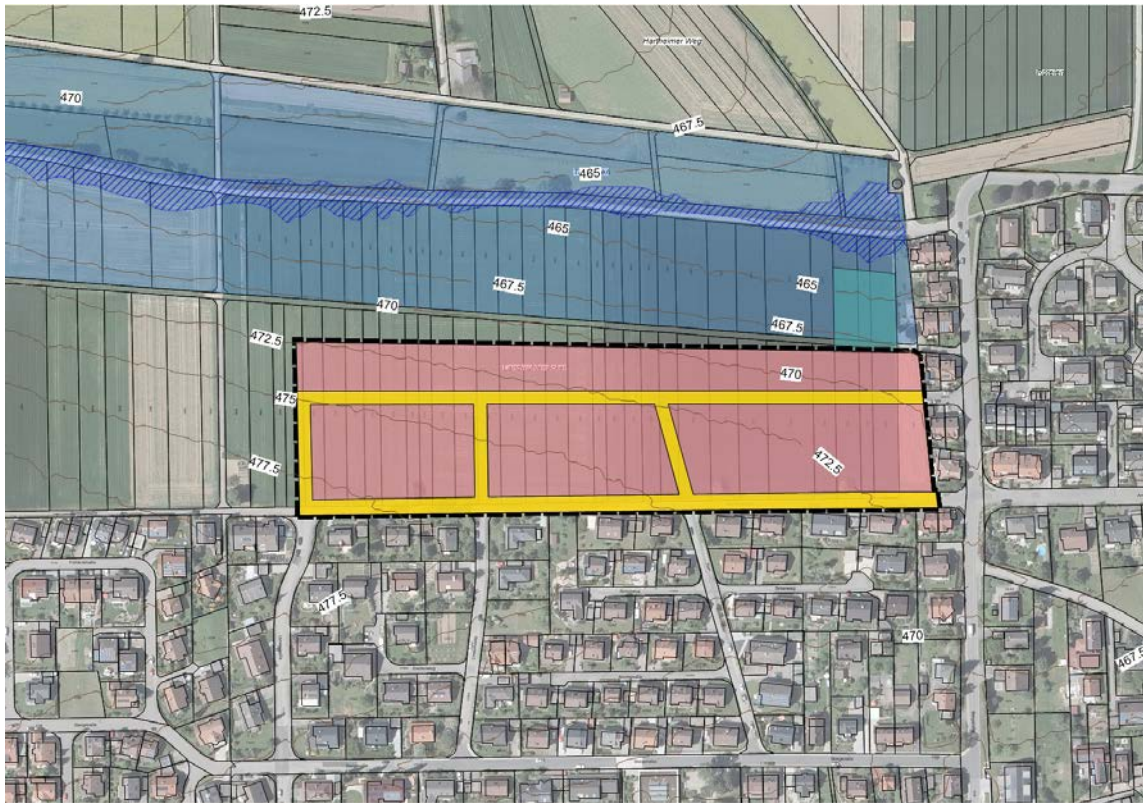
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Obstbäume haben eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 6 - Landwuhlenäcker

Lage

Das Gebiet „Landwuhlenäcker“ mit einer Fläche von ca. 3,18 ha schließt östlich an das Gebiet 5 am nördlichen Ortsrand von Nufringen an. Das Gebiet ist über die Bergstraße und die Buchenstraße erschlossen und kann außerdem an die Ulmenstraße, die Lindenstraße und an die Sonnenhalde angeschlossen werden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von gut 6 % in Richtung Nordosten. Der geologische Untergrund besteht aus Löß und Lößlehm.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Im Nordosten befindet sich ein gärtnerisch genutztes Grundstück. An der Buchenstraße wachsen im Südosten zwei Obstbäume auf Wiesenstücken. Die Buchenstraße ist asphaltiert.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering und die Gartenfläche als gering einzustufen. Die Obstbäume haben hingegen eine hohe Bedeutung.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Fläche liegt nicht in einem für den Biotopverbund bedeutenden Bereich.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Höhlenbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer, die Haselmaus und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt hoch.

Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über dem Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet mit einem flächenhaften Kaltluftabfluss nach Osten ins nördliche Nufringer Siedlungsgebiet dient. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

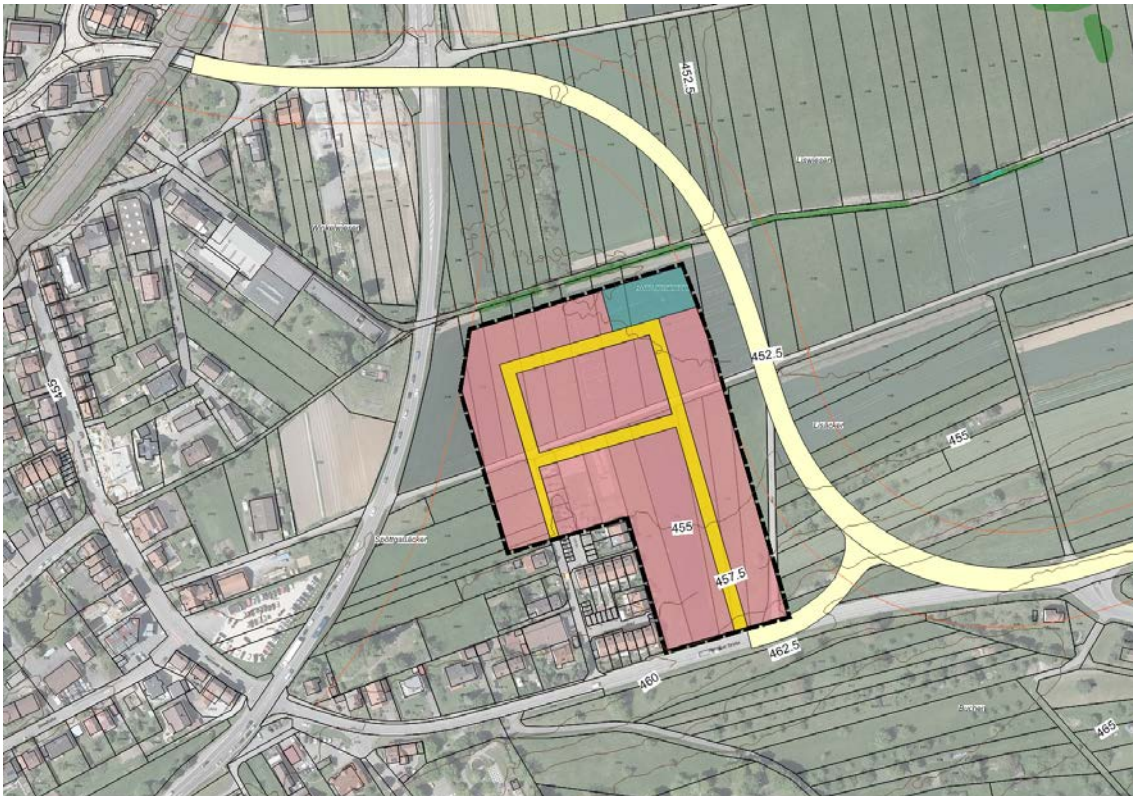
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Gartenfläche eine mittlere Bedeutung und die Obstbäume eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 7 – Erweiterung Rohrauer Straße

Lage

Das Gebiet „Erweiterung Rohrauer Straße“ mit einer Fläche von ca. 2,25 ha liegt an der Ostseite Nufringens östlich der B 14 und grenzt an das bestehende Baugebiet „Rohrauer Straße“ an. Östlich des Gebiets ist eine neue Verbindungsstrecke zwischen B 14 und Rohrauer Straße vorgesehen, die den Bereich der Rohrauer Straße entlang dem Wohngebiet entlastet, allerdings zu weiterem Verkehrslärm im Osten führt. Die Erschließung erfolgt über die Rohrauer Straße. Die bestehende Stichstraße kann als Notüberlauf herangezogen werden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Nufringen mit einem Gefälle von ca. 3 % im Norden und 10 % im Süden an der Rohrauer Straße. Der geologische Untergrund besteht im Süden aus Gipskeuper, im Norden aus lehmig-tonigen Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich des Wehlinger Grabens.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Wiesen- und Ackerflächen.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen sind in ihrer Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren als sehr gering einzustufen, die Wiesen haben eine mittlere Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen und mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Über die Fläche verlaufen im Nordosten und im Südosten Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte zwischen den Streuobstwiesen im Norden und Osten bzw. im Osten und Süden sowie ein 500-m-Suchraum, in dem diese Kernräume weiter verbunden werden sollen.

Biotopschutz

Am Wehlinger Graben im Norden befinden sich zwei Teilflächen des geschützten Biotops „Ufer-Schilfröhricht am Brühlgraben östlich von Nufringen“.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Zauneidechsen, den dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den großen Feuerfalter, den Nachtkerzenschwärmer und diverse Fledermausarten. Dabei handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die nicht gestört, verletzt oder getötet werden dürfen und deren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen im Süden mittel, im Norden hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Süden gering, im Norden hoch,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt im Süden mittel, im Norden hoch. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren und hohen Beeinträchtigungen führen.

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über Gipskeuper eine mittlere, über den Aufschüttungen des Wehlinger Grabens eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren und hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als bodeninversionsgefährdetes Freiland-Klimatop eingestuft, in dem Kaltluft produziert wird, sich sammelt und dem lokalklimatischen Ausgleich der östlichen Siedlungsbereiche von Nufringen dient. Als siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Wiesen haben eine mittlere Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen und mittleren Beeinträchtigungen führen.


Gemeinde Nufringen

Wohngebietsentwicklung nach § 13 b BauGB

12. Einzelbewertungen Übersicht

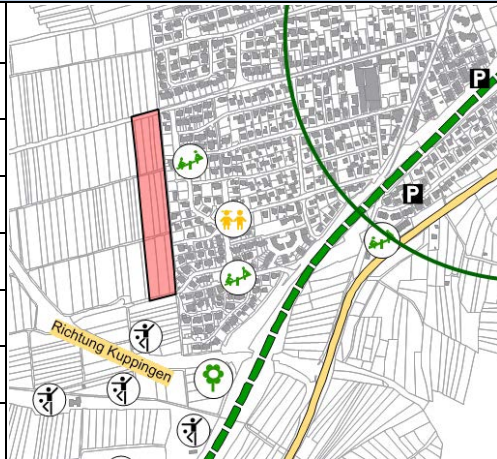
Gebiet Nr. 1 - Affstätter Weg

1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	0	Gebiet für Landwirtschaft *Gebiet für Naturschutz ...
Flächennutzungsplan	0	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden




* Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	+	westlicher Ortsrand südexponiert
Topographie	+	ca. 11 m Höhendifferenz ca. 3 - 5 % Gefälle
Ortsbild	+	Ausbildung westl. Ortsrand, abgeschlossener Abschnitt
Anbindung Infrastruktur	0	nur Spielplätze, Sportanlagen, KiTa in der Nähe
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	+	Erweiterung Richtung Westen möglich




3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	+	Affstätter, Hölderlin-, Schiller-, Kuppinger Straße
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	+	unproblematisch
Regenwasserretention	+	RÜB südlich geplant, Gebiet kann angeschlossen werden
Lärmschutzmaßnahmen	+	vorauss. keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	+	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	0	Ackerflächen, Biotopverbund-Suchraum
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	0	voraussichtlich keine
Boden	--	überwiegend hohe Bedeutung
Wasser	0	Löß, Lößlehm, geringe Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	0	Ackerflächen
Summe	-	zu klären: Artenschutz Biotopverbund beachten



5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 2 Baureihen
Gesamtfläche	0	2,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch)	0	0,43 ha (20,3 %)
Baugrundstücke	0	1,69 ha (79,7 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m²)	+	6.760 m²
Summe	+	



6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	0	17	
Eigentumsverhältnisse	0	Privat: 15 Gemeinde: 2 (Wege)	
Zu erwartende Akzeptanz	0	Anschluss an Randbebauung mit Abstand, Weg wird erhalten	
Summe	0		

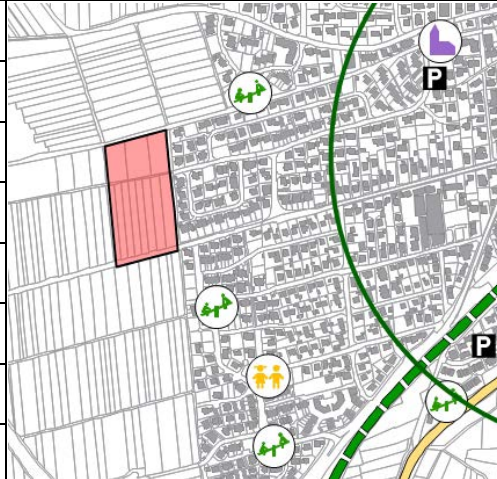
Gebiet Nr. 2 - Am Kuppinger Weg

1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	O	Gebiet für Landwirtschaft *Gebiet für Naturschutz ...
Flächennutzungsplan	O	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden




* Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	O	westlicher Ortsrand nordexponiert
Topographie	O	ca. 14 m Höhendifferenz ca. 6 - 9% Gefälle
Ortsbild	-	Ausbildung westlicher Ortsrand erst, wenn andere Flächen entwickelt sind
Anbindung Infrastruktur	O	nur Spielplätze und KiTa in der Nähe
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	O	



3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	+	Kuppinger Straße, Neckarstraße, nach Norden keine Verbindung
Innere Erschließung	O	Flächensparendes System möglich, nach Norden Stiche
Kanal / Wasser	+	Anschlüsse herstellbar
Regenwasserretention	O	RÜB im Norden am Wehlinger Graben möglich
Lärmschutzmaßnahmen	+	keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	+	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen, einzelne Obstbäume	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	○	Ackerflächen, einzelne Obstbäume, Biotopverbund-Suchraum
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	○	voraussichtlich keine
Boden	--	überwiegend hohe Bedeutung
Wasser	○	Löß, Lößlehm, geringe Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	○	Ackerflächen, einzelne Obstbäume
Summe	-	zu klären: Artenschutz Biotopverbund beachten




5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 4 Baureihen
Gesamtfläche	○	(2,24 ha mit RÜB) 2,13 ha ohne RÜB
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) RÜB	○	0,40 ha (18,8 %) (0,11 ha / 5,2 %)
Baugrundstücke	○	1,73 ha (81,2 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m²)	+	6.920 m²
Summe	+	




6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p> <p>Am Kuppinger Weg</p>
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	○	13	
Eigentumsverhältnisse	○	Privat: 11 Gemeinde: 2 (Wege)	
Zu erwartende Akzeptanz	○	Anschluss an Randbebauung mit Abstand, Weg wird erhalten	
Summe	○		

Gebiet Nr. 3 – Gansäcker


1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	0	Gebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	-	1,25 ha im FNP als Wohnbaufläche enthalten
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden



2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	+	westlicher Ortsrand südexponiert
Topographie	0	ca. 10 m Höhendifferenz ca. 3 - 7 % Gefälle
Ortsbild	+	Arrondierung westlicher Ortsrand
Anbindung Infrastruktur	0	nur Spielplatz in der Nähe
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	+	Erweiterung Richtung Westen möglich




3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	0	Oberjesinger Straße, Kinzigstraße
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	+	Anschlüsse herstellbar
Regenwasserretention	0	RÜB im Süden im Bereich Wehlinger Graben möglich
Lärmschutzmaßnahmen	+	keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	+	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	○	Ackerflächen
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	○	voraussichtlich keine
Boden	-	überwiegend mittlere Bedeutung
Wasser	-	Lettenkeuper, mittlere Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	○	Ackerflächen
Summe	-	zu klären: Artenschutz



5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 4 Baureihen
Gesamtfläche	○	(1,99 ha mit RÜB) 1,89 ha ohne RÜB
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) RÜB	○	0,39 ha (20,6 %) (0,10 ha / 5,3 %)
Baugrundstücke	○	1,50 ha (79,4 %)
Grundfläche in m ² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m ²)	○	6.000 m ²
Summe	+	



6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	<p>Entwicklungskosten</p>  <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p> <p>Gansäcker</p>
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	○	13	
Eigentumsverhältnisse	○	Privat: 9 Gemeinde: 4 (2 Wege)	
Zu erwartende Akzeptanz	○	Anschluss an Randbebauung mit Abstand, Weg wird erhalten	
Summe	○		


Gebiet Nr. 4 - Hinterer Steig Süd

1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	○	Gebiet für Landwirtschaft *Gebiet für Naturschutz ...
Flächennutzungsplan	○	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden

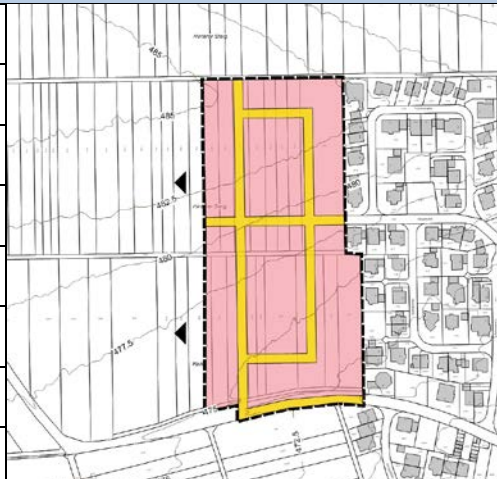


* Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege


2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	+	westlicher Ortsrand südexponiert
Topographie	○	ca. 10 m Höhendifferenz ca. 3,5 - 8 % Gefälle
Ortsbild	-	Ausbildung westlicher Ortsrand, erst wenn Fläche 3 entwickelt ist
Anbindung Infrastruktur	-	keine in der Nähe
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	○	Erweiterung Richtung Westen möglich




3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	○	Oberjesinger Straße (Böschung), Steigstraße, Anbindung Buchenstraße möglich
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	+	Anschlüsse herstellbar
Regenwasserretention	○	über Gebiet 3 in Richtung Wehlinger Graben (ca. 0,15 ha erforderlich)
Lärmschutzmaßnahmen	+	keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	+	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen, einzelne Obstbäume	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	0	Ackerflächen, einzelne Obstbäume, Biotopverbund-Suchraum
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	0	voraussichtlich keine
Boden	--	überwiegend hohe Bedeutung
Wasser	0	Löß, Lößlehm, geringe Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	0	Ackerflächen, einzelne Obstbäume
Summe	-	zu klären: Artenschutz Biotopverbund beachten




5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 4 Baureihen
Gesamtfläche	+	3,19 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch)	0	0,57 ha (17,9 %)
Baugrundstücke	0	2,62 ha (82,1 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m²)	0	10.480 m² (verringern) (9.170 m² bei GRZ 0,35)
Summe	+	



6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	-	20	
Eigentumsverhältnisse	-	Privat: 19 Gemeinde: 1 (Straße)	
Zu erwartende Akzeptanz	-	Anschluss an Randbebauung ohne Abstand	
Summe	-		

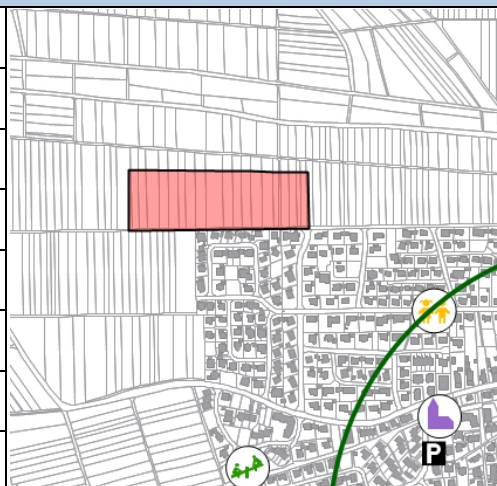
Gebiet Nr. 5 - Hinterer Steig Nord

1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	0	Gebiet für Landwirtschaft *Gebiet für Naturschutz ...
Flächennutzungsplan	0	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden




* Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege

2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	0	nördlicher Ortsrand nordexponiert
Topographie	0	ca. 12 m Höhendifferenz ca. 7 - 8 % Gefälle
Ortsbild	-	erst nach Gebiet 6 Ortsrand- ausbildung Richtung Norden
Anbindung Infrastruktur	-	nur KiTa in der Nähe, größte Entfernung zu Infrastruktural- einrichtungen
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	0	Erweiterung Richtung Westen möglich



3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	0	Buchenstraße, Ulmenstraße
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	?	Entsorgung muss geklärt werden, ev. hangaufwärts
Regenwasserretention	0	RÜB im Norden, Richtung Wasserschutzgebiet möglich
Lärmschutzmaßnahmen	+	keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	0	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen, einzelne Obstbäume	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	0	Ackerflächen, einzelne Obstbäume, Biotopverbund-Suchraum
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	0	voraussichtlich keine
Boden	--	überwiegend hohe Bedeutung
Wasser	0	Löß, Lößlehm, geringe Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	0	Ackerflächen, einzelne Obstbäume
Summe	-	zu klären: Artenschutz, Biotopverbund beachten



5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 3 Baureihen
Gesamtfläche	+	3,05 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch)	0	0,57 ha (18,7 %)
Baugrundstücke	0	2,48 ha (81,3 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (- 10.000 m²)	+	9.920 m²
Summe	+	



6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	-	23	
Eigentumsverhältnisse	-	Privat: 20 Gemeinde: 3 (2 Wege)	
Zu erwartende Akzeptanz	0	Abstand zur Bebauung durch Buchenstraße, hangabwärts zur Bebauung	
Summe	-		

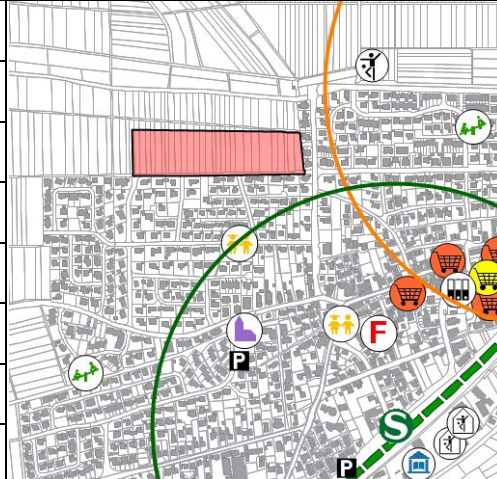
Gebiet Nr. 6 - Landwuhlenäcker

1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	gegeben
Regionalplan	0	Gebiet für Landwirtschaft *Gebiet für Naturschutz ...
Flächennutzungsplan	0	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine im Gebiet, Wasserschutzgebiet und HQ100 nördlich angrenzend
Fernleitungen	+	keine
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden




* Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege



2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	0	nördlicher Ortsrand nordexponiert
Topographie	0	ca. 10 m Höhendifferenz gut 6 % Gefälle
Ortsbild	+	Ausbildung nördlicher abschließender Ortsrand
Anbindung Infrastruktur	0	KiTa, Sportplatz in der Nähe, ÖPNV ca. 700 m, Einzelhandel ca. 600 m
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	+	keine Beeinträchtigungen erkennbar
Summe	+	




3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	+	Bergstraße, Buchenstraße, Ulmenstraße, Lindenstraße, Sommerhalde
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	?	Entsorgung muss geklärt werden, ev. hangaufwärts oder Richtung Bergstraße
Regenwasserretention	?	Im weiteren Verfahren prüfen, ob RÜB im Norden (Wasserschutzgebiet) möglich ist
Lärmschutzmaßnahmen	+	keine erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	+	weiterhin gegeben
Summe	+	

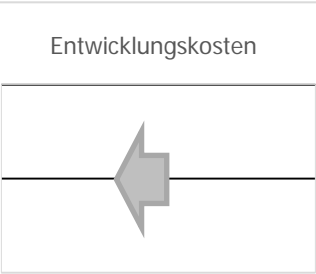


4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Ackerflächen, einzelne Obstbäume,	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	○	überwiegend Ackerflächen
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	○	voraussichtlich keine
Boden	--	überwiegend hohe Bedeutung
Wasser	○	Löß, Lößlehm, geringe Grundwasserneubildung
Klima / Luft	--	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	○	überwiegend Ackerflächen
Summe	-	zu klären: Artenschutz


5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	+	kompakt, 3 Baureihen
Gesamtfläche	+	3,18 ha
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch)	○	0,69 ha (21,7 %)
Baugrundstücke	○	2,49 ha (78,3 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m²)	+	9.960 m²
Summe	+	



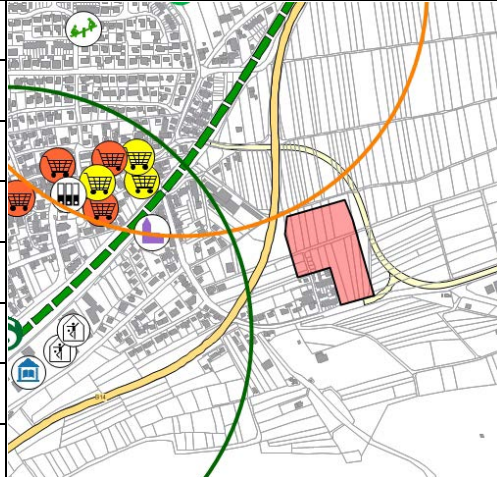
6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	<div style="text-align: center;"> <p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Landwuhlenacker</p> </div>
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	-	30	
Eigentumsverhältnisse	-	Privat: 28 Gemeinde: 2 (1 Straße)	
Zu erwartende Akzeptanz	○	Abstand zur Bebauung durch Buchenstraße, hangabwärts zur Bebauung, westlich ohne Abstand mit Straßenanschluss	
Summe	-		

Gebiet Nr. 7 – Erweiterung Rohrauer Straße

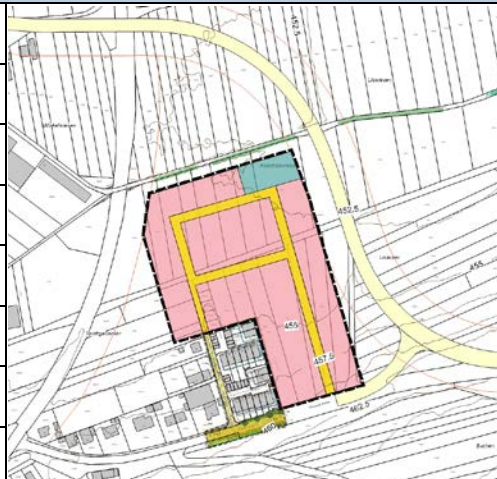
1. Planungsrecht und Restriktionen		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+	voraussichtlich gegeben
Regionalplan	○	Gebiet für Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	○	Fläche für Landwirtschaft
Schutzgebiete	+	keine
Fernleitungen	+	Gasleitung parallel zur B 14 außerhalb vom Gebiet
Beurteilung	+	kann nach § 13 b entwickelt werden



2. Städtebauliche Bewertung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	-	außerhalb des zusammenhängenden Siedlungskörpers, nordexponiert
Topographie	○	ca. 8 m Höhendifferenz, zwischen 3 % im Norden und 10 % an der Rohrauer Straße
Ortsbild	-	geringer Siedlungszusammenhang
Anbindung Infrastruktur	○	ÖPNV ca. 500-600 m, Einzelhandel ca. 400 m, Barriere durch B 14
Nutzungskonflikte	+	keine erkennbar
Wohnqualität	--	starker Verkehrslärm
Summe	-	



3. Erschließung		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Äußere Erschließung	-	nur Rohrauer Straße
Innere Erschließung	+	einfaches, flächensparendes Erschließungssystem möglich
Kanal / Wasser	?	Entsorgung muss geklärt werden, ev. hangaufwärts
Regenwasserretention	○	RÜB im Norden des Gebietes möglich
Lärmschutzmaßnahmen	--	Lärmschutzwände entlang B 14 und Umgehung erforderlich
Erschließung Landwirtschaft	?	Prüfung erforderlich
Summe	-	



4. Umweltbelange		
Derzeitige Nutzung	Acker- und Wiesenflächen	
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund	O-	Acker- und Wiesenflächen, Biotopverbund
Artenschutz	?	im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering
FFH-Lebensraumtypen	?	im weiteren Verfahren zu erheben
Boden	- --	Süd: mittlere Bedeutung Nord: hohe Bedeutung
Wasser	- --	Gipskeuper, Gewässeraufschüttungen, mittlere und hohe GWNB
Klima / Luft	--	Siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild	O-	Acker- und Wiesenflächen
Summe	-	Im Norden höhere Bedeutung



*GWBN = Grundwasserneubildung

5. Flächenbilanz		
Kriterien	Bew.	Bemerkungen
Flächenzuschnitt	O	kompakt, winkelförmig an Bestand
Gesamtfläche	O	(2,25 ha mit RÜB) 2,14 ha ohne RÜB
Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) Regenwasserretention	+	0,32 ha (15,0 %) (0,11 ha / 5,1 %)
Baugrundstücke	+	1,82 ha (85 %)
Grundfläche in m² bei GRZ 0,4 (bis 10.000 m²)	+	7.280 m²
Summe	+	



6. Verfügbarkeit / Akzeptanz			Wirtschaftlichkeit
Kriterien	Bew.	Bemerkungen	
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	-	29	
Eigentumsverhältnisse	-	Privat: 27 Gemeinde: 2 (1 Weg)	
Zu erwartende Akzeptanz	-	direkter Anschluss an bestehende Bebauung, schmale Stichstraße im Bestand	
Summe	-		

13. Gesamtbewertung / Rangfolge der Suchflächen

Abschließend werden die Gebiete vergleichend gegenübergestellt. Die Bewertungen der sechs Prüfböcke aus den Einzelbewertungen werden in der anschließenden Tabelle aufgeführt und die Summe der Bewertungsstufen einzeln aufgeführt. Die drei Bewertungsstufen wurden in eine Punktezahl umgewandelt um für jedes Gebiet eine Punktesumme zu erhalten und damit einen Quervergleich schaffen zu können. Auch hier wurde bewusst auf ein einfaches Bewertungssystem zurückgegriffen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht für alle Themen detaillierte Aussagen bzw. Konsequenzen hinsichtlich der Bauleitplanung getroffen werden können.

Kriterienblöcke	Gebiete						
	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7
1. Planungsrecht und Restriktionen	+	+	+	+	+	+	+
2. Städtebauliche Bewertung	+	0	+	0	0	+	-
3. Erschließung	+	+	+	+	0	+	-
4. Umweltbelange	-	-	-	-	-	-	-
5. Flächenbilanz	+	+	+	+	+	+	+
6. Verfügbarkeit / Akzeptanz	0	0	0	-	-	-	-
Summe +	4	3	4	3	2	4	2
Summe 0	1	2	1	1	2	-	-
Summe -	1	1	1	2	2	2	4
Punkte + (2 Punkte)	8	6	8	6	4	8	4
Punkte 0 (0 Punkte)	0	0	0	0	0	0	0
Punkte - (-2 Punkte)	-2	-2	-2	-4	-4	-4	-8
Summe in Punkten	6	4	6	2	0	4	-4

Es ergibt sich folgende Rangfolge:

Rang 1: 6 Punkte

Gebiet Nr. 1 - Affstätter Weg

Gebiet Nr. 3 - Gansäcker

Rang 2: 4 Punkte

Gebiet Nr. 2 - Am Kuppinger Weg

Gebiet Nr. 6 - Landwuhlenäcker

Rang 3: 2 Punkte

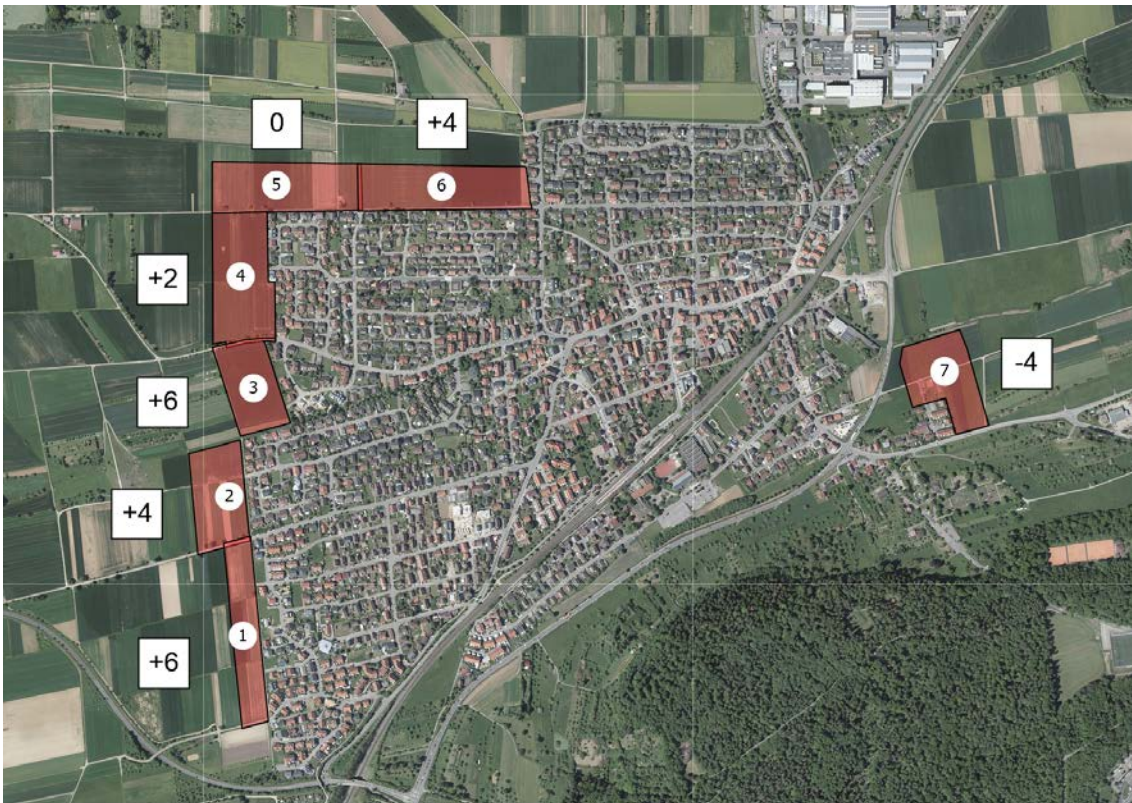
Gebiet Nr. 4 - Hinterer Steig Süd

Rang 4: 0 Punkte

Gebiet Nr. 5 - Hinterer Steig Nord


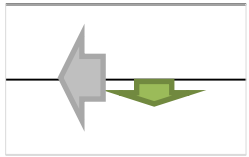

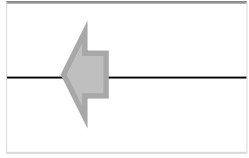

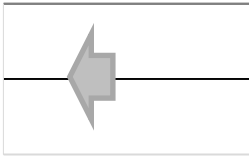
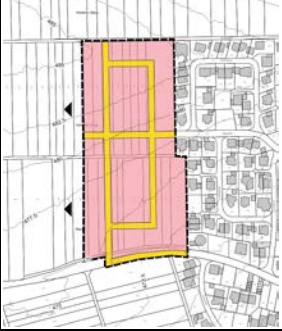
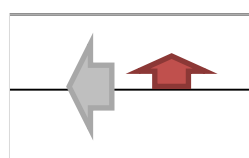
Rang 5: minus 4 Punkte




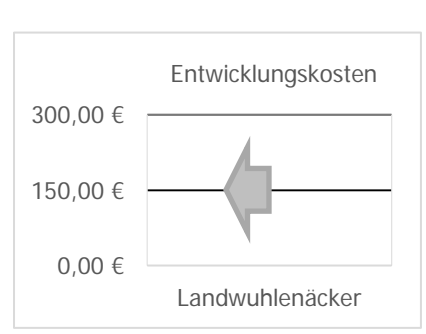

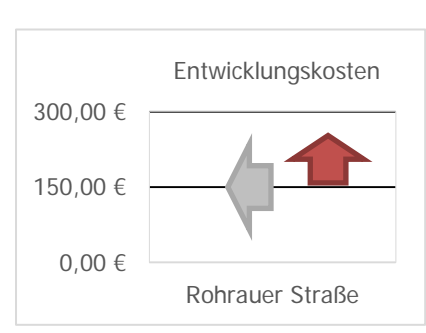
Gebiet Nr. 7 - Erweiterung Rohrauer Straße



Luftbild mit Untersuchungsflächen und Gesamtbewertung (Bildquelle: RIPS LUBW, Amtliche Geobasisdaten LGL)

14. Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

<p>Gebiet 1 Affstätter Weg</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Affstätter Weg</p>	<p>+ RÜB im Anschluss an das Gebiet bereits geplant, Gebiet kann angeschlossen werden</p> <p>+ durch bestehende günstige Anschlüsse sind vor- und nachgelagerte Anlagen vorhanden</p>
<p>Gebiet 2 Am Kuppinger Weg</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Am Kuppinger Weg</p>	<p>keine Besonderheiten zu erkennen</p>
<p>Gebiet 3 Gansäcker</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Gansäcker</p>	<p>keine Besonderheiten zu erkennen</p>
<p>Gebiet 4 Hinterer Steig Süd</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Hinterer Steig Süd</p>	<p>- Ableitung Regenwasser zum südlich liegenden Wehlinger Graben ca. 200 m entfernt</p> <p>- Böschung entlang der Oberjesinger Straße erschwert die Erschließung</p>

<p>Gebiet 5 Hinterer Steig Nord</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Hinterer Steig Nord</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lange Erschließungswege - Kanalführung muss geklärt werden, ev. hangaufwärts
<p>Gebiet 6 Landwuhlenäcker</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Landwuhlenäcker</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Kanalführung muss geklärt werden, ev. über die Bergstraße
<p>Gebiet 7 Rohrauer Straße</p>		<p>Entwicklungskosten</p> <p>300,00 €</p> <p>150,00 €</p> <p>0,00 €</p>  <p>Rohrauer Straße</p>	<ul style="list-style-type: none"> - umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen entlang der B 14 und der geplanten Umgehung erforderlich - Kanal entweder hangaufwärts oder lange Wege über den Nordwesten des Gebiets

15. Beurteilung

Die kranzförmige Lage der Gebiete 1 - 6 mit den parallelen Flurstückstrukturen um den Norden und Westen Nufringens erlaubt eine abschnittsweise Entwicklung, die dem tatsächlichen Wohnbedarf angepasst werden kann. Die vorliegende Abschnittsbildung kann sowohl für die Entscheidung zur Entwicklung eines Wohngebiets nach § 13 b BauGB als auch für die Aufnahme in den Flächennutzungsplan und für die spätere Baulandentwicklung angewandt werden.

Berücksichtigt werden sollte unbedingt der städtebauliche Aspekt der Reihenfolge der Entwicklung von Baugebieten. Beispielsweise würde die vorzugsweise Entwicklung der Gebiete 2 oder 5 einen städtebaulich nicht nachvollziehbaren „Appendix“ statt einem selbstverständlichen Ortsrand ausbilden und zu aufwändigeren und erschwerten Erschließungsmaßnahmen führen.

Die Gebiete 1 - 6 am Westrand und am Nordrand der Gemeinde Nufringen weisen sehr ähnliche Rahmenbedingungen in Hinblick auf ihren Naturraum und die Anschlüsse an das Siedlungsgebiet der Gemeinde als Grundlage für ihre Beurteilung auf.

Das Gebiet 7 im Osten der Gemeinde in unmittelbarer Nähe zur B 14 und der geplanten Umgehung zur Rohrauer Straße wird als das qualitativ schwächste Gebiet mit sehr eingeschränkter Wohnqualität und, insbesondere auf Grund des erforderlichen Lärmschutzes, als das teuerste Gebiet eingestuft.

Planungsrecht und Restriktionen

Alle untersuchten Gebiete erfüllen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebietes nach § 13 b BauGB. In keiner Untersuchungsfläche sind Restriktionen bekannt, die eine Baulandentwicklung gravierend verzögern oder verteuern würden. Auch hinsichtlich der Fläche 7, „Erweiterung Rohrauer Straße“, wird der Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen gesehen, der für eine Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Voraussetzung ist.

Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Bewertung der Untersuchungsflächen kristallisiert sich als wesentliches Beurteilungskriterium für die künftige Entwicklung der Gemeinde heraus. Die kranzförmige Lage der Untersuchungsflächen 1 - 6 im Norden und Westen der Gemeinde bedingt die Überlegung nach einer städtebaulich und erschließungstechnisch sinnvollen Reihenfolge der Untersuchungsflächen. Keine der Untersuchungsflächen ist ungeeignet, allerdings weisen manche Flächen einfachere Rahmenbedingungen und bessere Wohnlagen auf als andere. Es gilt die Vorteile herauszuarbeiten und für die Wohnbauentwicklung zu nutzen. Eine schlüssige Weiterentwicklung der städtebaulichen Figur Nufringens ist dabei zu berücksichtigen.

Erschließung

Alle Untersuchungsflächen 1 - 6 müssen über das Straßennetz bestehender Wohngebiete angebunden werden. Damit werden Bestandsgebiete durch den Verkehr künftiger Baugebiete belastet. In allen Gebieten gelingt jedoch eine Anbindung über mindestens zwei Anschlüsse. Der durch neue Baugebiete verursachte Verkehr verteilt sich dadurch auf das vorhandene Straßennetz und die Belastung bestehender Ge-

bierte relativiert sich. Zudem sind die Untersuchungsgebiete bei mehreren Anschlüssen nicht „gefangen“, z. B. wenn Straßensperrungen erforderlich werden sollten. Im Vorfeld einer umfassenden Erweiterungsplanung im Norden und Westen der Gemeinde wird empfohlen eine zukunftsorientierte Verkehrsprognose bzw. -untersuchung zu veranlassen. Gleiches gilt für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Ein einzelnes Gebiet lässt sich voraussichtlich komplikationslos anbinden. Umfassendere Entwicklungen sollten hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Verkehr, Wasser, Kanal sowie Regenwasserretention überprüft werden.

Umweltbelange

Die naturräumlichen Situationen ähneln sich in allen Untersuchungsflächen hinsichtlich ihrer untersuchten Kriterien und der wesentlichen Nutzung als Ackerflächen. Lediglich das Gebiet 7 im Osten Nufringens wird auch als Wiesenfläche genutzt. Insgesamt gibt es nur wenig Obstbaumbestand. Bei einer Überbauung von Flächen im Außenbereich kann in keinem Fall eine positive Bilanz gezogen werden, aus der Versiegelung und Verdrängung des Naturraums wird immer eine negative Bilanz der Umweltbelange resultieren.

Dennoch bestehen nur marginale Unterschiede bei den Bewertungen der vorliegenden Untersuchungsflächen, die allesamt in der Bilanz keinen Ausschluss zur Entwicklung als Baugebiete bedingen. Grundsätzlich ist im Vorfeld einer konkreten Baulandentwicklung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und in den Gebieten 1, 2, 4 und 5 der Biotopverbund zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Flächenbilanz

Die Flächenbilanz lässt sich hinsichtlich ihres Anteils an öffentlichen Verkehrsflächen und anteiligen Bauflächen noch variieren.

Das Gebiet 6 „Landwuhlenäcker“ weist einen verhältnismäßig hohen Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche auf. Dies ist allerdings wesentlich beeinflusst durch die Aufnahme der bestehenden Buchenstraße in die Abgrenzung, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese hinsichtlich Leitungsführung und Ausbau angepasst werden muss. Entsprechende Maßnahmen wären auf das Gebiet zu rechnen.

Das Gebiet 7 „Erweiterung Rohrauer Straße“ weist den verhältnismäßig geringsten Anteil an Erschließungsflächen auf. Dies wird bedingt durch große Grundstückstiefen bis 40 m, die für Bauträger geeignet sind. Das Gebiet wird für kleinere Nutzungseinheiten als eher nicht geeignet betrachtet. Auf Grund der Lärmbelastung wird z.B. eine Riegelbebauung mit angepasster Grundrissstruktur als sinnvoll erachtet.

Die Flächen für Regenwasserretention wurden nicht in die Bewertung aufgenommen. In den Gebieten 1, 4, 5 und 6 wurden entsprechende Flächen außerhalb der Gebiete angesiedelt (im Süden von Gebiet 1 bereits für bestehende Gebiete geplant, Gebiet 1 kann zusätzlich angebunden werden). In den Gebieten 2, 3 und 7 wurden Flächen innerhalb des Gebietes ausgewiesen, diese jedoch von der Bruttogebietsfläche abgezogen. Die Kosten der Regenwasserretention werden grundsätzlich auf das betreffende Gebiet gerechnet, unabhängig davon, ob die Fläche innerhalb oder außerhalb der Gebietsabgrenzung liegt. Pauschal wurden ca. 5 % Fläche des potentiellen Baugebiets zum Ansatz gebracht.

16. Empfehlung

Entwicklung nach § 13 b BauGB

Auf Grund des Ergebnisses der vorliegenden Analyse wird empfohlen die **Gebiete 1 „Affstätter Weg“ (+ 6 Punkte) und 6 „Landwuhlenäcker“ (+ 4 Punkte)** hinsichtlich der Entwicklung nach § 13 b BauGB zu prüfen, d.h. zunächst die Wirtschaftlichkeit und die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu ermitteln. Beide Gebiete bilden in sich schlüssige und abgeschlossene städtebauliche Abschnitte und ar-
rondieren durch ihre topographische und räumliche Lage das Siedlungsgebiet. Das Gebiet 6 nutzt mit einer überbaubaren Fläche von knapp 10.000 m² die Möglichkeiten des § 13 b BauGB optimal aus. Das Gebiet 1 ist auf Grund seiner Erschließungsmöglichkeiten (Straßenanschlüsse, RÜB) optimal für eine rasche und kostengünstige Baulandentwicklung geeignet und bietet mit seiner Südhanglage eine sehr gute Wohnqualität.

Das Gebiet 3 „Gansäcker“ ist mit der Bewertung von + 6 Punkten gemeinsam mit dem Gebiet 1 auf Rang 1 gesetzt. Von einer Bebauung nach § 13 b BauGB wird jedoch abgeraten, da der größte Teil des Gebiets mit 1,25 ha bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist. Damit kann der Vorteil der Entwicklung nach § 13 b BauGB, die Fläche nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu müssen, nicht genutzt werden. Das Gebiet kann in einem „normalen“ Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Das Gebiet 7 „Erweiterung Rohrauer Straße“ ist auf Grund des Verkehrslärms und des eher abgehängten Siedlungszusammenhangs das qualitativ schwierigste sowie das teuerste Gebiet, das als Untersuchungsfläche betrachtet wurde. In Anbetracht der hochwertigen Entwicklungsmöglichkeiten im Norden und Westen der Gemeinde wird von einer Entwicklung nach § 13 b BauGB abgeraten, ebenso wie die Fläche in den Flächennutzungsplan aufnehmen zu wollen.

Aufnahme von Bauflächen in ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren

Im Vorfeld eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ist hinsichtlich der quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Nufringen zunächst ein Bedarfsnachweis zu führen. Dazu werden unter anderem die Stellung der Gemeinde mit „verstärkter Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum“, Geburtenzahlen, vorhandene Baulücken und weitere aktuelle Entwicklungen betrachtet. Es wird vorgeschlagen im Vorfeld eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens eine entsprechende Betrachtung durchzuführen und die künftigen quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Nufringen mit dem Verband Region Stuttgart und dem Landratsamt Böblingen abzustimmen.