

Gewerbegebietsentwicklung

Flächenanalyse



Gewerbegebietsentwicklung

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

Stuttgart, 27.09.2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbemerkung | 1 |
| 2. Aufgabenstellung | 1 |
| 3. Naturschutzrecht: Gebietsschutz, FFH-Lebensraumtypen und Artenschutz | 1 |
| 4. Auswahl der potenziellen Gewerbebauflächen..... | 2 |
| 5. Prüfkriterien | 3 |
| 6. Bewertungssystem..... | 4 |
| 7. Wirtschaftlichkeit..... | 5 |
| 8. Übergeordnete Vorgaben | 6 |
| 9. Ortsgebiet | 14 |
| 10. Einzelbeschreibungen – Lage und Umwelt..... | 17 |
| 11. Einzelbewertungen Gebiete 1 bis 7..... | 38 |
| 12. Gesamtbewertung / Rangfolge der Untersuchungsflächen | 52 |
| 13. Einschätzung der Wirtschaftlichkeit..... | 54 |
| 14. Beurteilung | 55 |
| 15. Empfehlung..... | 58 |

Anlagen

1. Auszug aus dem Regionalplan des VRS vom 22.07.2009
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993 der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg
3. Übersicht der Schutzgebiete (LUBW)
4. FFH-Mähwiesen (LUBW)
5. Übersicht der Wasserschutzgebiete und Überflutungsflächen (LUBW)
6. Fachplan Biotopverbund (LUBW)
7. Altlasten
8. Kulturdenkmale
9. Infrastrukturplan
10. Gemarkungsfläche
11. Orthofoto mit Gebietsabgrenzungen
12. Untersuchungsflächen, Luftbild mit Gesamtübersicht
13. Untersuchungsflächen 1-7 einzeln, Luftbilder mit Kataster
14. Untersuchungsflächen mit Bewertung

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. 5.900 auf einer Fläche von insgesamt 10,04 km². Die Gemeinde liegt im oberen Gäu auf einer Höhe von ca. 460 m über NHN (Normalhöhennull) 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

Die Nachfrage an Gewerbebauflächen ist in Nufringen nach wie vor anhaltend, ein Ende des Bedarfs ist nicht absehbar. In den letzten 10 Jahren sind die Beschäftigtenzahlen in Nufringen um knapp 500 gestiegen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potentialflächen sind größtenteils überbaut und befinden sich in privatem Besitz. Um langfristig die Möglichkeit für Erweiterungen und Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben zu schaffen, soll zunächst geprüft werden, welche Flächen auf Nufringer Gemarkung für die Entwicklung von Gewerbeflächen grundsätzlich geeignet sind. Im Anschluss ist ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg erforderlich.

3. Naturschutzrecht: Gebietsschutz, FFH-Lebensraumtypen und Artenschutz

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. Dies setzt einen gleichartigen und gleichwertigen Ersatz voraus.

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände mit einer Fläche von mindestens 1.500 m² zu erhalten. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf einer Genehmigung und wäre durch eine Neupflanzung auszugleichen.

Nach dem **Umweltschadengesetz** sind Schädigungen

- von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - von Gewässern nach Maßgabe des § 90 des Wasserhaushaltsgesetzes,
 - des Bodens durch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Sinn des § 2 Abs. 2 des Bundesbodenschutzgesetzes, 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 Umweltschadengesetzes 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 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.

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.

4. Auswahl der potenziellen Gewerbebauflächen

Zunächst wurden Flächen auf Nufringer Gemarkung festgelegt, die sich als mögliche neue Gewerbeflächen eignen könnten. Das Augenmerk lag bei der Auswahl insbesondere auf der Anbindung an die bereits bestehende Infrastruktur und der Angliederung an bereits vorhandene Gewerbegebiete. In der im Jahr 2019 durchgeführten Untersuchung „Flächenanalyse für Wohngebietsentwicklung nach § 13 b“ wird die Wohngebietsentwicklung Nufringens im Norden und Westen des Siedlungskörpers gesehen.

Die möglichen Standorte für eine neue Gewerbegebietentwicklung werden im Norden und Westen des bestehenden Gewerbegebiets „Gründen“ und im Osten der Gemeinde im Anschluss an Gewerbebauflächen von Gärtringen sowie im Südosten im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Buchen“ geprüft.

Die Flächen 1 (Gründen Nord), 4 (Buchen Ost), 5 (Buchen Süd), 6 (Lisäcker) und 7 (Gründen West) sind für kleinteiliges Gewerbe der ortsansässigen Firmen geeignet. Diese Gebiete wurden einheitlich mit einer 10 Meter breiten inneren Erschließung versehen. Bei dem Bedarf größerer Firmengrundstücke kann die innere Erschließung insbesondere von Gebiet 4 (Buchen Ost) und Gebiet 5 (Buchen Süd) reduziert werden bzw. sogar ganz entfallen, da vorhandene Erschließungsstraßen die Gebiete flankieren.

Die Flächen 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) sind für großflächige und eher überörtliche Firmen, insbesondere für Logistikunternehmen auf Grund der guten Verkehrsanbindung Nufringens geeignet. Für diese beiden Flächen wurden keine inneren Erschließungsstraßen vorgesehen, sondern die möglichen Zufahrtbereiche dargestellt. Die innere Erschließung würde gegebenenfalls in der Verantwortung der Firmen selbst stehen.

5. Prüfkriterien

Es wurden insgesamt sechs Kriterienblöcke zur grundsätzlichen Beurteilung möglicher Standorte für eine bauliche Entwicklung herangezogen. Die Kriterien wurden vor dem Hintergrund einer gewerblichen Nutzung ausgewählt.

1. Planungsrecht und Restriktionen

- Regionalplan
- Flächennutzungsplan
- Schutzgebiete
- Fernleitungen
- Sonstige Restriktionen (z. B. Waldabstand, Altlasten)
- Schallemissionen (Auswirkungen durch das Gebiet)

2. Städtebauliche Bewertung

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

3. Erschließung

- Überörtliche Anbindung (Anbindung an die B 14 und die A 81)
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Kanal / Wasser
- Regenwasserretention
- Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft

4. Umweltbelange

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

5. Flächenbilanz

- Flächenzuschnitt
- Gesamtfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche (schematische Darstellung)
- Baugrundstücke
- Flexibilität bei der Grundstückseinteilung

6. Verfügbarkeit / Akzeptanz

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

6. Bewertungssystem

Das Bewertungssystem wird innerhalb der 6 Kriterienblöcke (siehe Ziffer 5) 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:

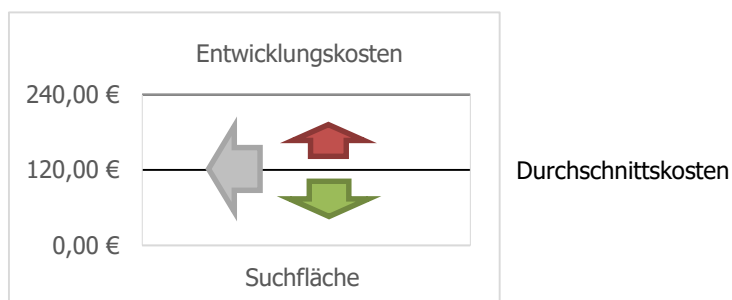
- +** ohne Beeinträchtigung, Vorteile sind vorhanden
- neutral ohne besondere Auffälligkeiten
- eine Beeinträchtigung ist gegeben, Nachteile sind vorhanden
- ?** Offene Frage, die nur über weitere Planungen und Gutachten geklärt werden kann

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

Am Ende des Berichts werden die Gebiete vergleichend gegenübergestellt.

7. 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 120 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 Doppeler-schließungen vermieden.



8. Übergeordnete Vorgaben

1. Regionalplan

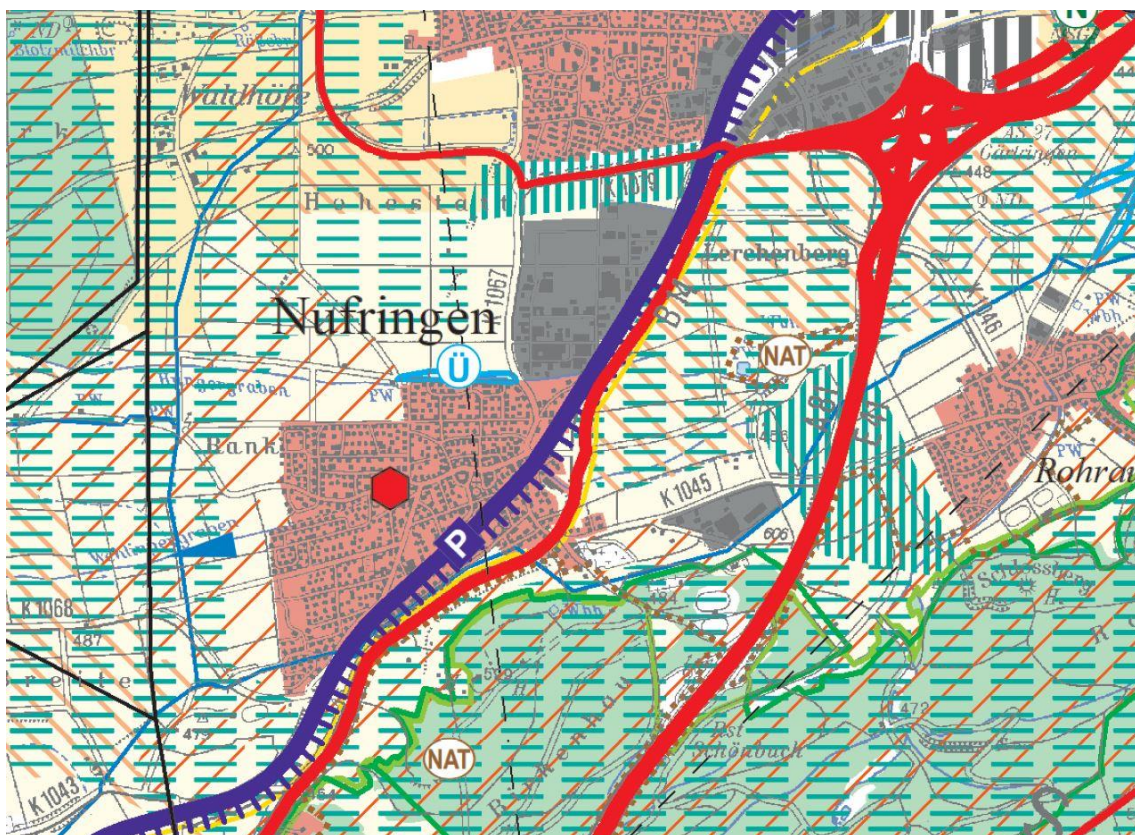
Die Gemeinde Nufringen ist laut dem Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart vom 22.07.2009 als Gemeinde mit „verstärkter Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum“ eingestuft.

Im Regionalplan sind westlich, nördlich und östlich der bestehenden Gewerbebauflächen unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Flächen (hellgelb) dargestellt. Östlich der B 14 sind diese gleichzeitig als Gebiete für Landschaftsentwicklung (ockerfarbene Schraffur) und regionale Grünzüge (grüne waagerechte Schraffur) dargestellt. Mit etwas Entfernung schließen sich auch im Westen und Nordwesten des Siedlungsgebiets regionale Grünzüge an.

Im Süden und Osten des Gemeindegebiets, östlich der B 14, befinden sich neben regionalen Grünzügen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (braune Schraffur), Waldflächen (grün) sowie Landschafts-schutz- (L) und Natura-2000-Gebiete (NAT).

Im Norden und Osten des Siedlungsgebiets bestehen Grünzäsuren (senkrechte grüne Schraffur). Im Norden der bestehenden Wohnbebauung grenzt ein Überschwemmungsgebiet (Ü) an.

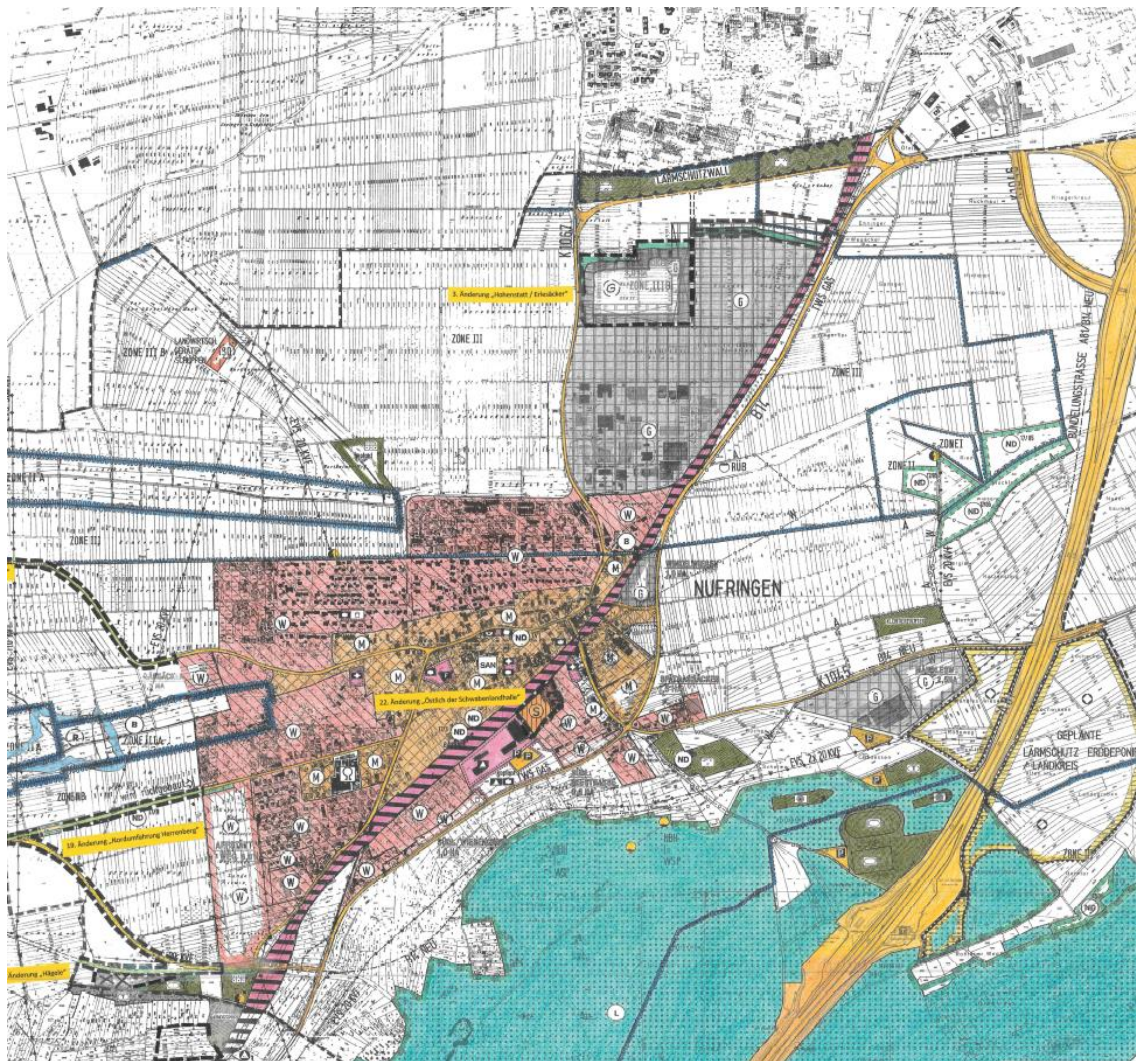
Auf Grund der Restriktionen durch Schutzgebiete, der Lage der Bahnlinie und der B 14 werden die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen im Wesentlichen im Norden und Osten des Siedlungs-körpers gesehen und analysiert.



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 Gewerbebauflächen ausgewiesenen Gebiete befinden sich überwiegend im Norden und Osten der Gemeinde. Die größte ausgewiesene Gewerbebaufläche (Gründen) im Norden der Gemeinde ist bereits als Gewerbegebiet entwickelt und weitgehend überbaut. Zum heutigen Zeitpunkt steht nur noch eine kleinere Fläche im Osten zwischen B14 und Bahngleisen im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche zur Verfügung. Zudem sind noch einige kleinere Flächen im ausgewiesenen Mischgebiet im östlichen Bereich der Gemeinde nutzbar.

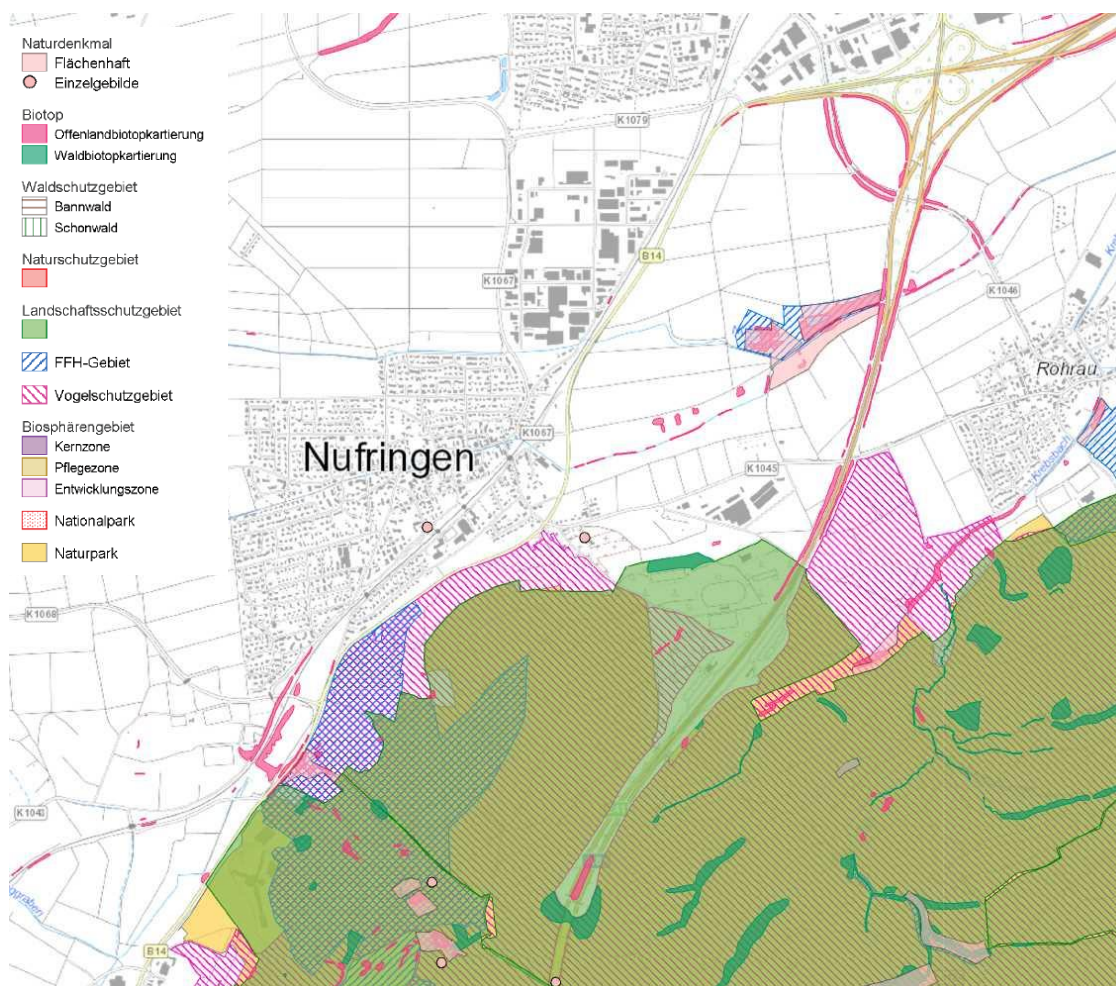


Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1993 der Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg mit den Gemeinden Deckenfronn, Herrenberg und Nufringen

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.

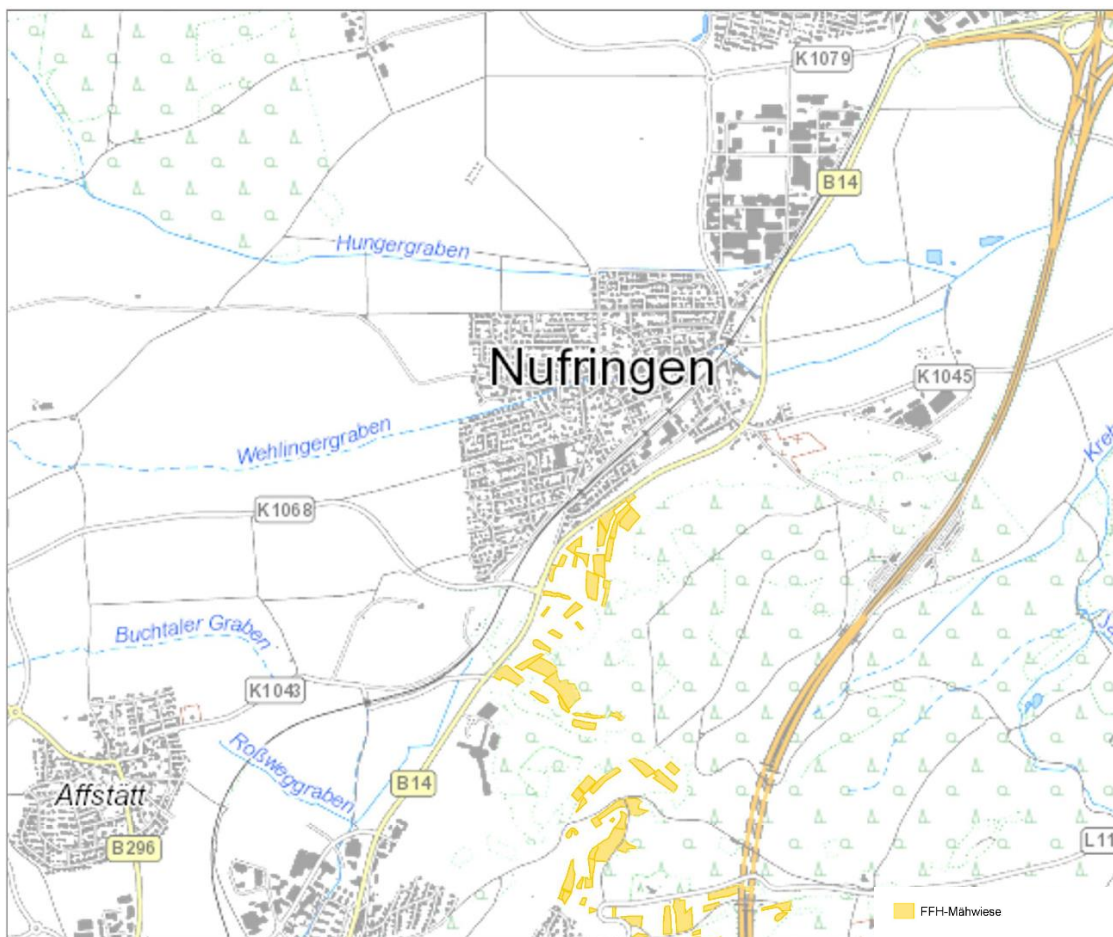
Die für die Untersuchungen geprüften Gewerbeflächen liegen nicht in den Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete „Schönbuch“ und „Gäulandschaft an der Würm“ sowie Vogelschutzgebiet „Schönbuch“). Beeinträchtigende Wirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete müssen insbesondere bei der Gewerbebaufläche im Osten Nufringens aufgrund der räumlichen Nähe geprüft werden. Zudem sind mögliche Konflikte mit Biotopen in diesem Bereich nicht auszuschließen.



Übersicht der Schutzgebiete (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.

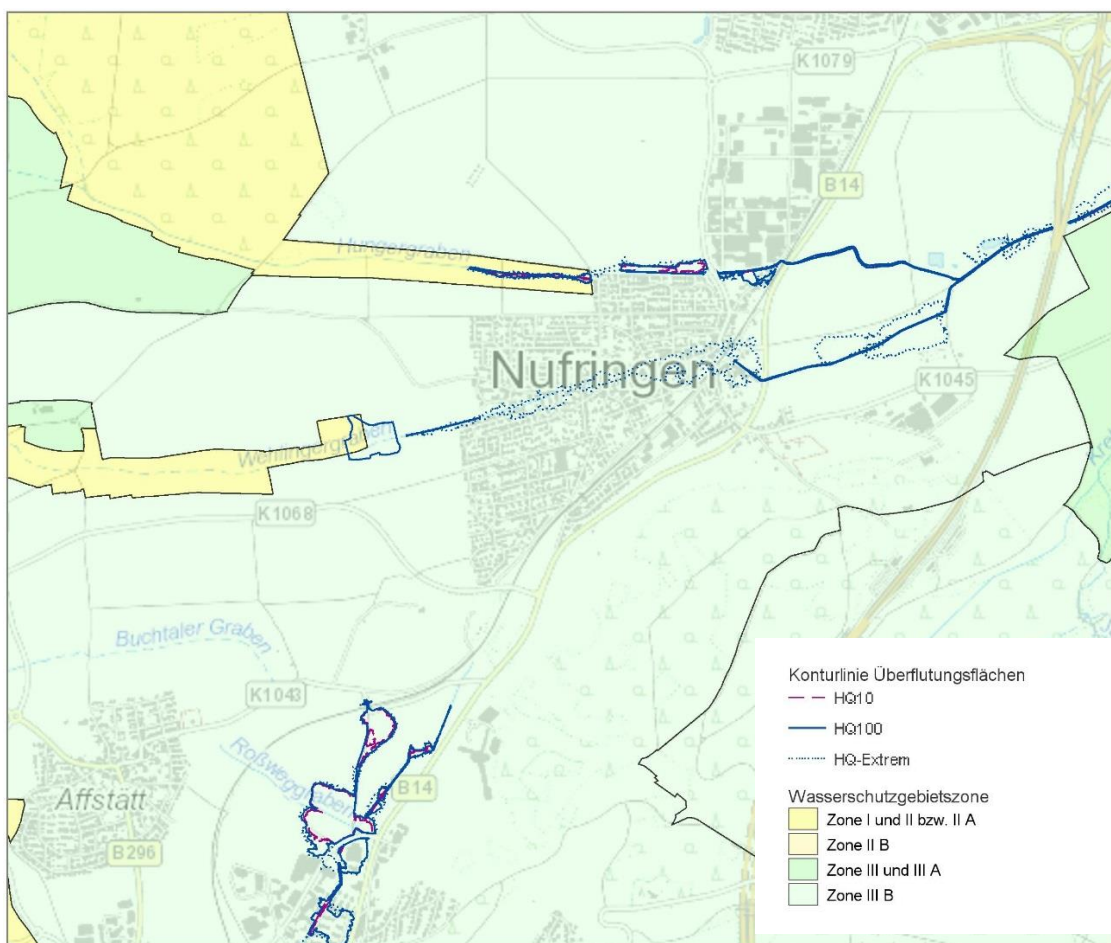


Übersicht der FFH-Mähwiesen (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 03.04.2019)

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 des Wehlinger Grabens und des Hungergrabens bestehen Überflutungsflächen für 10-jährliche, 100-jährliche und extreme Hochwasserereignisse, die geringfügig über die Gewässergrundstücke hinausgehen.



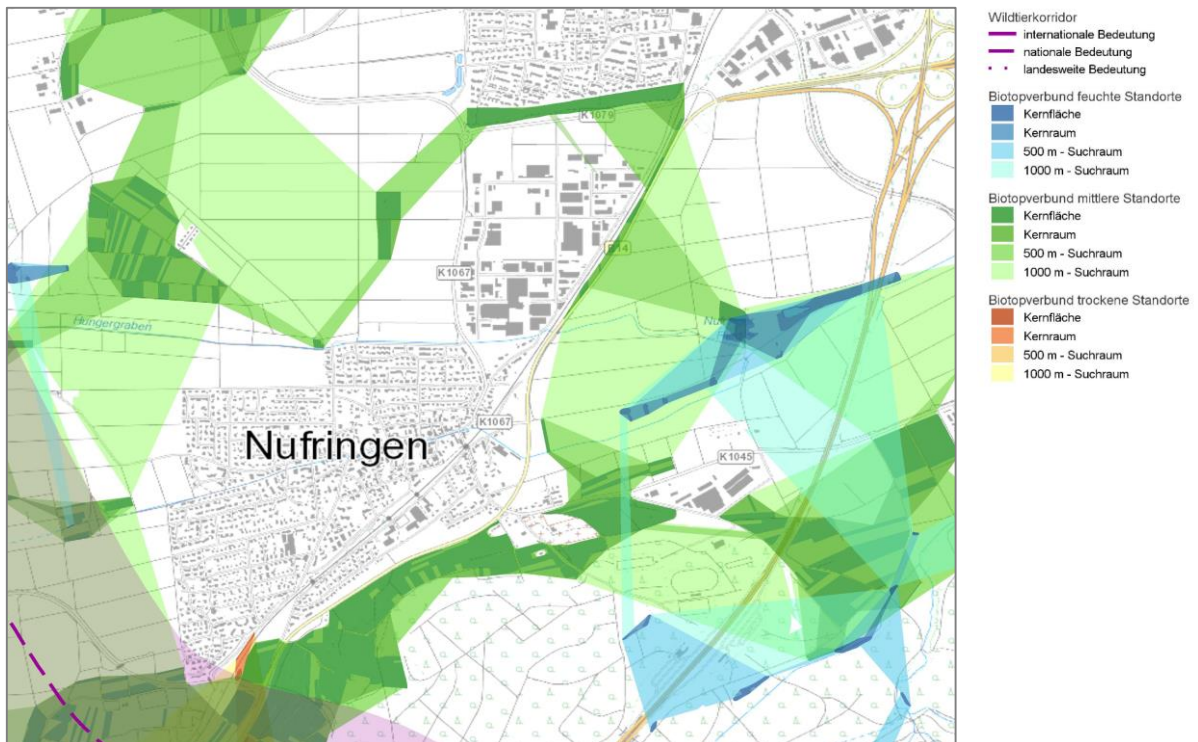
Übersicht der Wasserschutzgebiete und Überflutungsflächen (Quelle: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 03.04.2019)

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 Raumansprüchen 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 nachgeordneten 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 Gehölz geprägten Trittstein-Biotopen zwischen den Ausläufern des Schwarzwaldes und dem Schönbuch eine Verbindung für die Wildkatze schaffen.

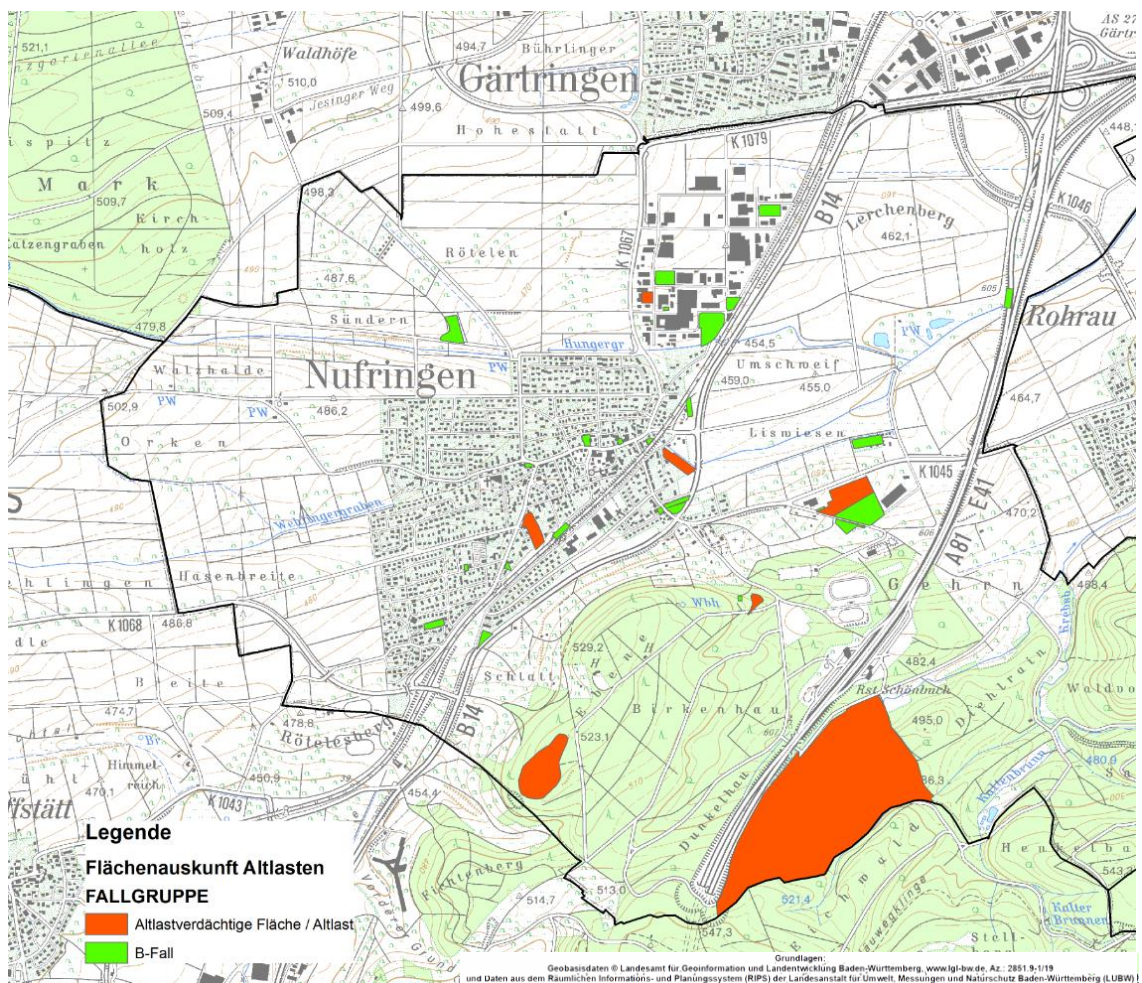
Nach § 22 NatSchG müssen öffentliche Planungsträger die Belange des Biotopverbunds bei ihren Planungen berücksichtigen.



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

7. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster für die Gemeinde Nufringen sind im erweiterten Bereich der Flächen „Lisäcker“ und „Buchen“ Altlasten verzeichnet. Die Altlasten sind als sogenannte B-Fälle bezeichnet. Eine Berücksichtigung als Kriterium entfällt daher in der Bewertung. Grundstücke, die als B-Fälle bezeichnet sind, werden im Altlastenkataster belassen, weisen aber keinen konkreten Handlungsbedarf auf. Aufgrund vorangegangener Nutzungen und historischer Auswertungen besteht jedoch der Verdacht, dass bei Eingriffen in den Untergrund entsorgungsrelevanter Aushub entsteht.

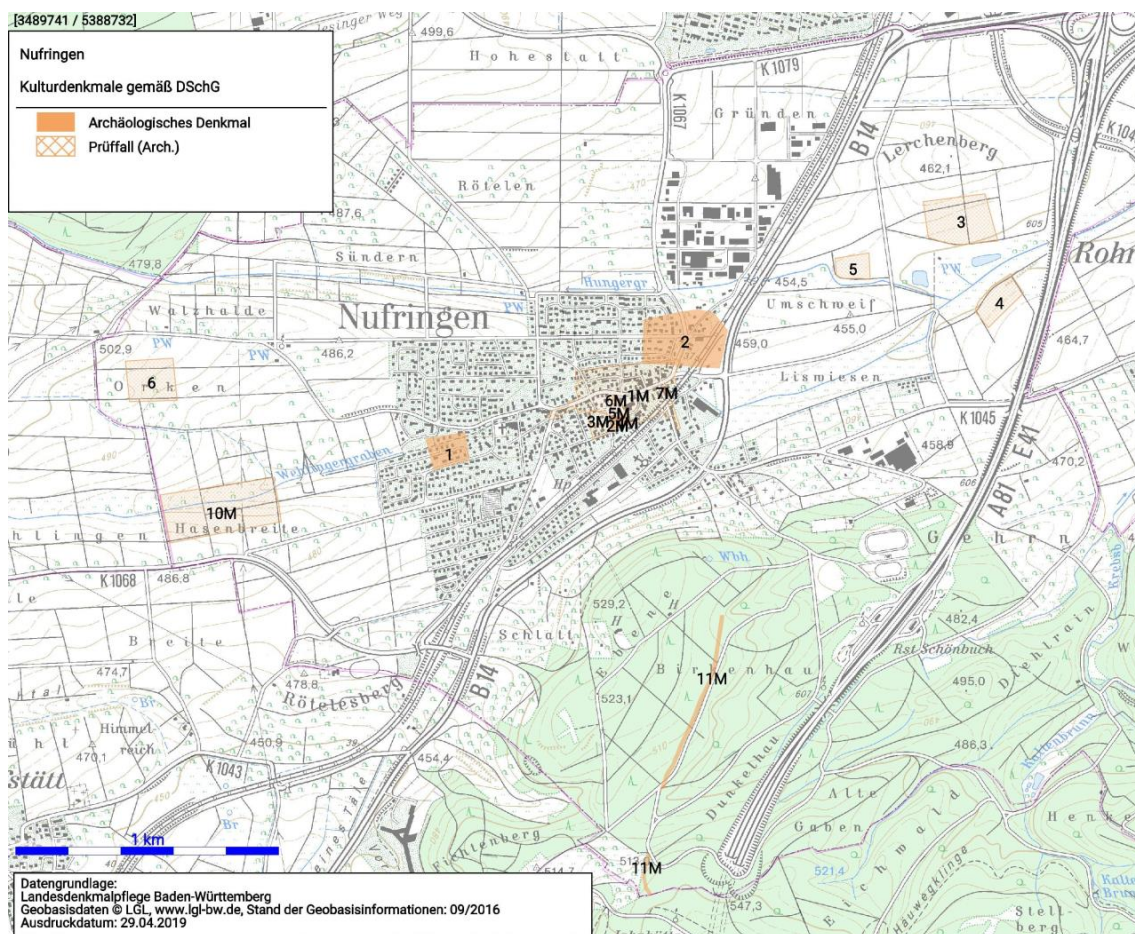


Flächenauskunft Altlasten

8. Archäologische Kulturdenkmale

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

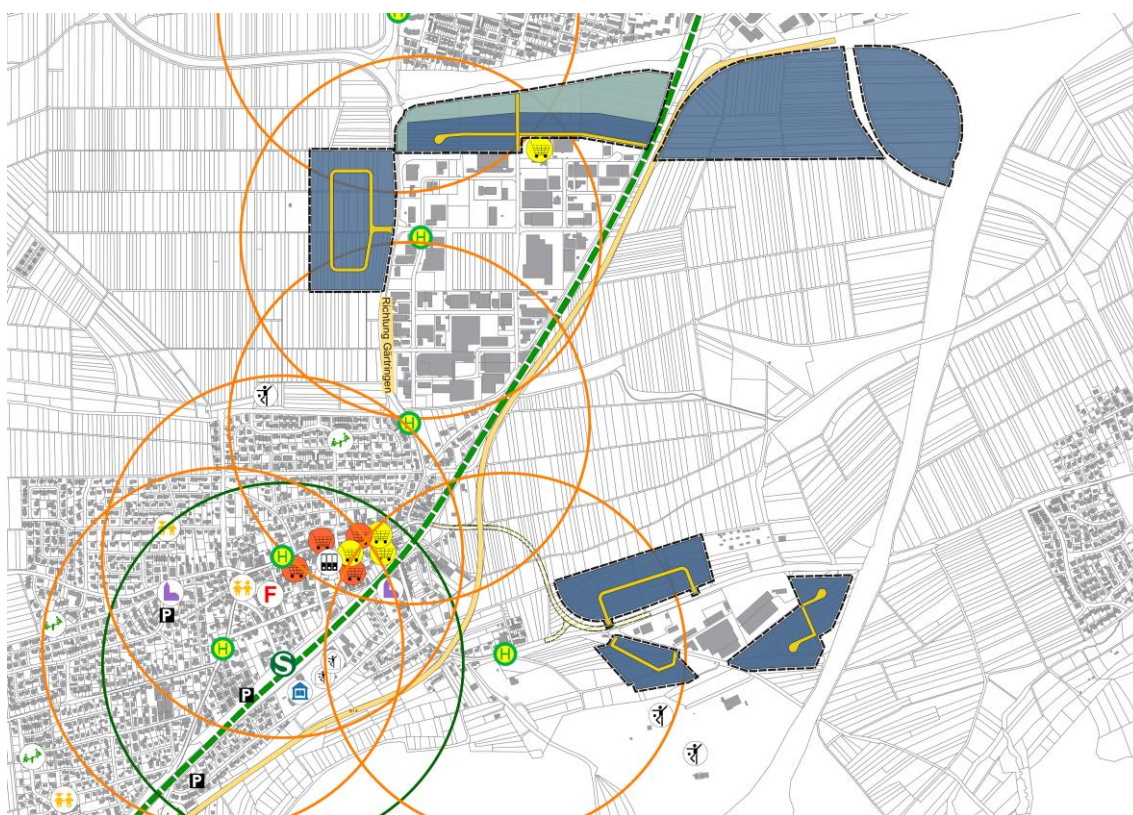
Südlich der Untersuchungsfläche 2 „Schankel“ und im Bereich des Wehlinger Grabens befinden sich archäologischen Prüffälle (Nr. 3, 4 und 5), in denen vorgeschichtliche Siedlungsreste vermutet werden. Auch aus diesem Grunde wurde auf eine Ausdehnung von Untersuchungsflächen in diese Bereiche hinein verzichtet.



9. 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 Bushaltestellen und die S-Bahn-Station sind mit einem Einzugsradius von 500 m Luftlinie dargestellt, einer Entfernung, die als fußläufig noch als erreichbar gilt. Die Untersuchungsflächen 1 (Gründen Nord), 5 (Buchen Süd), 6 (Lisäcker) und 7 (Gründen West) liegen ganz oder teilweise innerhalb der 500 m-Radien von Haltestellen des ÖPNV. Die Flächen 2 (Schankel), 3 (Kriegerkreuz) und 4 (Buchen Ost) liegen außerhalb der 500 m-Radien von Haltestellen des ÖPNV.

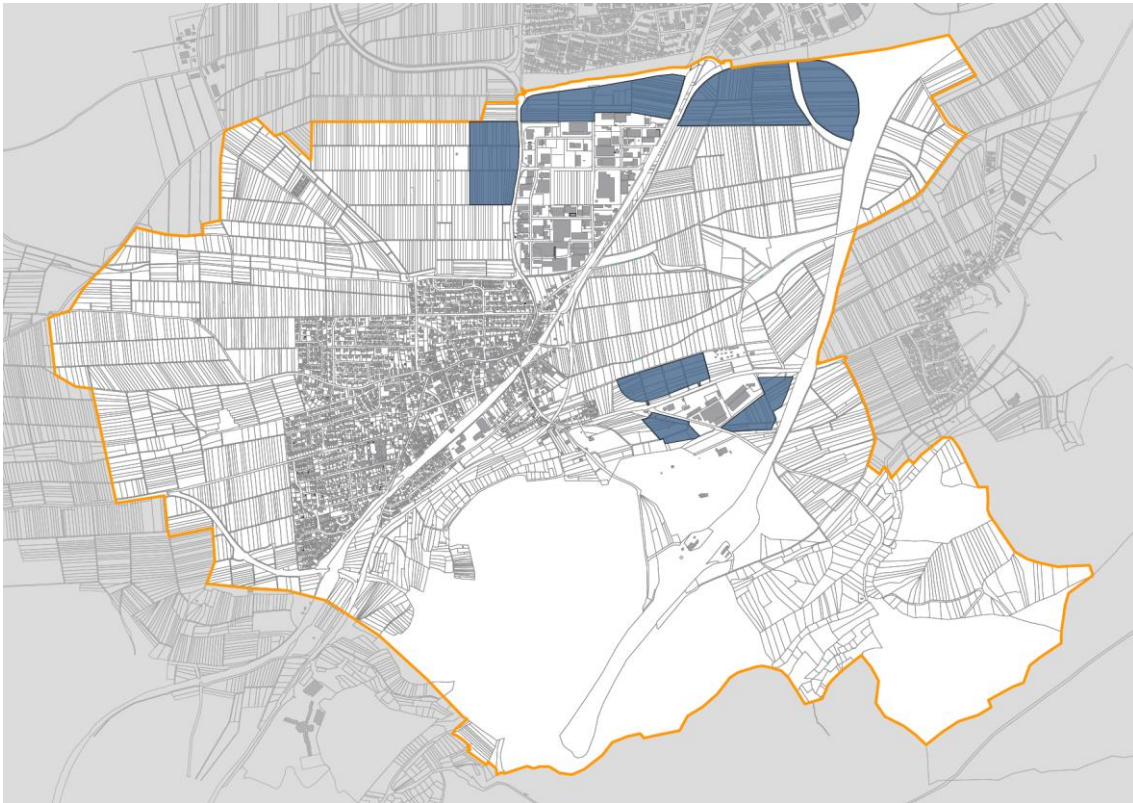


Infrastrukturplan



2. Gemarkungsfläche

Die Karte zeigt die Gemarkung der Gemeinde Nufringen (orange) mit der Darstellung der Untersuchungsflächen. Im Norden und Osten grenzt die Gemarkung der Gemeinde Gärtringen an, im Osten liegt der Gärtringer Teilort Rohrau. Im Süden wird Nufringen von der Gemarkung der Gemeinde Hildrizhausen tangiert. Im Süden und Westen Nufringens grenzt die Große Kreisstadt Herrenberg mit ihren sieben Teilorten an.



Gemarkungsfläche

3. Untersuchungsflächen

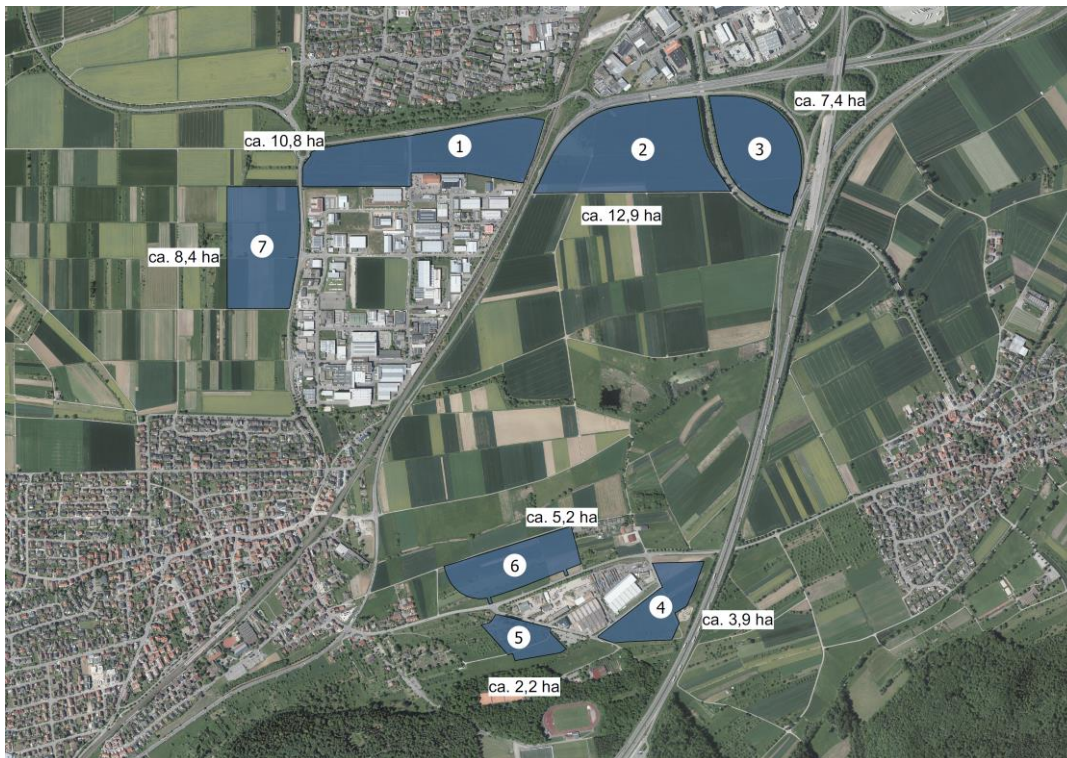
Die sieben untersuchten Flächen verteilen sich auf den Norden und den Südosten der Nufringer Gemarkung. Die Untersuchungsfläche 1 „Gründen Nord“ grenzt im Norden an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gründen“ an und wird nördlich direkt von der K 1079, westlich von der K 1067 und östlich durch die B 14 tangiert.

Die Untersuchungsfläche 2 „Schanke“ liegt im Nordosten Nufringens, die Untersuchungsfläche 3 „Kriegerkreuz“ östlich davon. Beide Flächen grenzen nicht direkt an bereits bestehende Bebauung an, liegen jedoch verkehrsgünstig zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen B 14 und A 81 und werden voneinander getrennt durch die K 1046, die Gärtringen mit Rohrau verbindet. Unmittelbar im Norden beider Flächen schließt sich das Gewerbegebiet Gärtringens an.

Die Untersuchungsflächen 4, 5 und 6 liegen östlich, südlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebiets „Buchen“ im Osten der Gemeinde. Alle drei Gebiete können über die Rohrauer Straße erschlossen werden. Im Süden der Flächen befinden sich der Sportplatz und der Tennisclub Nufringens.

Die Untersuchungsfläche 7 „Gründen West“ grenzt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Gründen“ an. Zwischen der Untersuchungsfläche und der südlich gelegenen bestehenden Wohnbebauung wird ein Abstand von mehr als 300 Metern eingehalten. Die landwirtschaftliche Fläche bleibt hier unverändert im Bestand erhalten. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die K 1067 (Gärtringer Straße).

Die Auswahl der Flächen erfolgte auf Grundlage von Ortsbegehungen, guter infrastruktureller Anbindungen sowie einer angemessenen Entfernung zu den Wohngebieten. Es wurde darauf geachtet, Konflikte mit bestehenden Nutzungen und naturschutzfachlichen Restriktionen möglichst zu vermeiden. Auf Basis der Ortsbegehungen und Auswertungen wurden die Flächen 1 - 7 entsprechend nachfolgender Karte abgegrenzt.



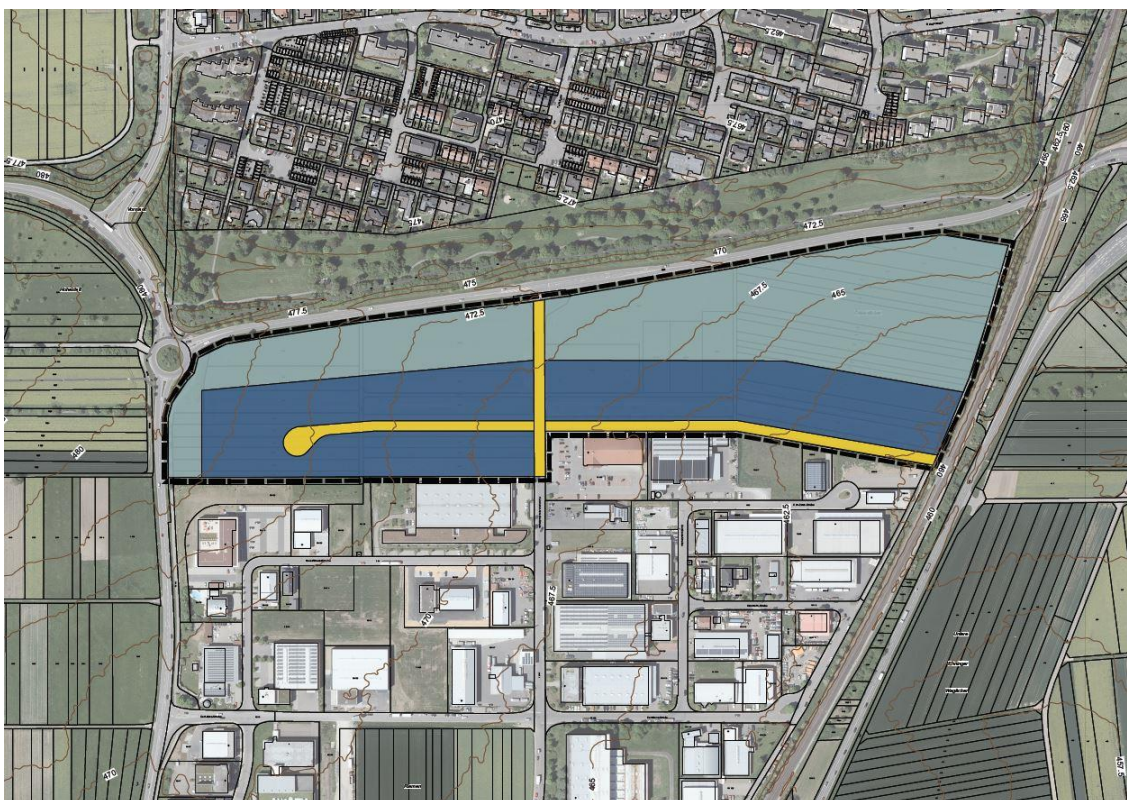
Luftbild mit den Untersuchungsflächen (Bildquelle: RIPS LUBW, Amtliche Geobasisdaten LGL)

10. Einzelbeschreibungen – Lage und Umwelt

Gebiet Nr. 1 – Gründen Nord

Lage

Das Gebiet „Gründen Nord“ grenzt nördlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Gründen“ an und weist eine Flächengröße von ca. 10,8 ha auf. Die Fläche befindet sich an einem leicht ostexponierten Hang zwischen der Bundesstraße 14 im Osten und der Kreisstraße K 1067 im Westen. Das bestehende Gebiet „Gründen“ ist bereits über die Ferdinand-Porsche-Straße an die im Norden verlaufende K 1079 angebunden. Die nördlich gelegene Wohnbebauung Gärtringens ist zur K 1079 durch einen breiten und hohen Wall mit dichter Gehölzbepflanzung abgeschirmt. Die Bebauung Gärtringens ist von der K 1079 aus nicht wahrnehmbar, so wie die K 1079 und das Nufringer Gewerbegebiet von Seiten Gärtringens aus nicht wahrgenommen werden können. Die gesamte Fläche „Gründen Nord“ liegt in einer regionalen Grünzäsur, die jedoch nur eine geringe städtebauliche Wirkung entfaltet.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 4 % in Richtung Ostsüdost auf. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Löß und Lößlehm, woran sich im Osten Schichten des Gipskeupers anschließen.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Am Rand des Gewerbegebietes wurden Gehölzpflanzungen aus heimischen Gehölzen (Feldahorn, Eberesche, Hasel, Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, wolliger Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Holunder, Hundsrose) angelegt. Im Nordwesten befindet sich eine weitere Gehölzfläche. Die zentrale Ferdinand-Porsche-Straße sowie der Weg am Ost- rand sind asphaltiert, bei den sonstigen Wegen handelt es sich um Graswege.

Pflanzen und Tiere

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

Biotopverbund

Jenseits der Kreisstraße im Norden befinden sich Streuobstwiesen als Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die im Nordosten mit entsprechenden Kernflächen an der B 14 verbunden sind und dort mit weiteren Kernflächen in weniger als 500 m Entfernung verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate insbesondere für Offenlandbrüter, Zauneidech- sen, 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 de- ren Lebensstätten nicht beeinträchtigt werden dürfen, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sicherge- stellt wird, dass ihre ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 BNatSchG).

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation im Nordosten hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen mittel bis hoch,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend mittel, stellenweise hoch und im Osten eher ge- ring
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt mittel bis hoch.

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

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über Löß und Lößlehm eine geringe Bedeutung, da Niederschläge zwar gut aufgenommen aber schlecht an darunterliegende wasserdurchlässige Schichten abgegeben werden, über Gipskeuper eine mittlere Bedeutung. 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 und im Osten auch als Kaltluftsammlgebiet dient. Als Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

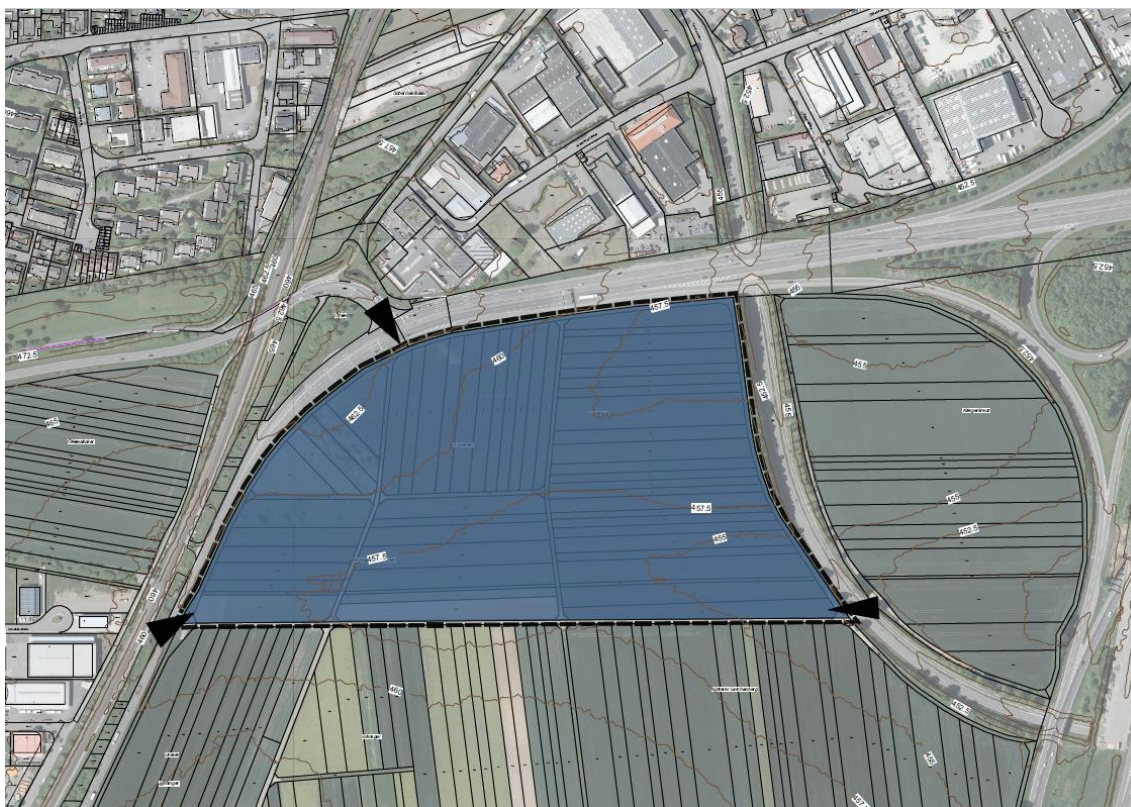
Landschaftsbild

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

Gebiet Nr. 2 – Schankel

Lage

Die Untersuchungsfläche „Schankel“ wird derzeit als Ackerbaufläche genutzt, die Größe beträgt ca. 12,9 ha. Die Fläche liegt nordöstlich des Gewerbegebiets „Gründen“ zwischen den Hauptverkehrsachsen B 14 im Westen und A 81 im Osten. Im Norden wird das Gebiet durch die B 14 vom bestehenden Gewerbegebiet Gärtringens abgegrenzt. Die Erschließung der Fläche kann über die B 14 von Nordwesten und von Südwesten gewährleistet werden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 2 % in Richtung Osten auf. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Schichten des Gipskeupers, an die sich im Südosten entlang des Grabens lehmig-tonige Aufschüttungen anschließen.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen. Im Westen befinden sich auch einzelne Wiesenflächen, Gärten mit Obstbäumen und –sträuchern sowie eine Streuobstfläche. Im Süden verläuft durch die Fläche ein zeitweise wasserführender Graben mit Brennesselsaum. Bei den Wegen handelt es sich überwiegend um Graswege, im Westen ist ein Teilstück asphaltiert.

Pflanzen und Tiere

Die Ackerflächen haben als Lebensraum von Pflanzen und Tieren eine sehr geringe Bedeutung. Die Gärten haben aufgrund ihres Baumbestandes ebenso wie die Wiesen und der Graben eine mittlere Bedeutung, die Bedeutung der Streuobstwiese ist hoch. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen, im Westen zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Im Südwesten befindet sich ein 500-m-Suchraum, in dem Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte jenseits der B 14 im Westen und im Nufringer Ried im Süden miteinander verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate insbesondere für Offenlandbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den Nachtkerzenschwärmer, den Hirschkäfer, 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).

Biotopschutz

Im Nordwesten grenzt an der B 14 das geschützte Biotop 173191151026 „Feldhecken am Autobahnzubringer zu A 81 NO von Nufringen“ und im Osten das geschützte Biotop 173191151025 „Feldhecken an K 1046“ an die Fläche an.

Streuobstschutz

Der lückige Streuobstbestand im Westen hat eine Fläche von gut 3.000 m² und steht daher unter gesetzlichem Bestandsschutz. Bei einer genehmigten Umnutzung müsste er durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation teilweise hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen überwiegend mittel, im Süden und Nordosten hoch

- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf überwiegend gering, im Süden und Nordosten mittel, stellenweise hoch
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe überwiegend hoch.

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt mittel bis hoch.

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

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über Gipskeuper eine mittlere Bedeutung. Der Graben hat eine mittlere Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend mittleren Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet und als Kaltluftammelgebiet dient. Entlang der B 14 bestehen hohe bis sehr hohe Belastungen mit Verkehrsemissionen. Als Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima. Entlang der B 14 wird die Bedeutung durch die Emissionsbelastung gemindert. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren, entlang der B 14 zu geringen Beeinträchtigungen führen.

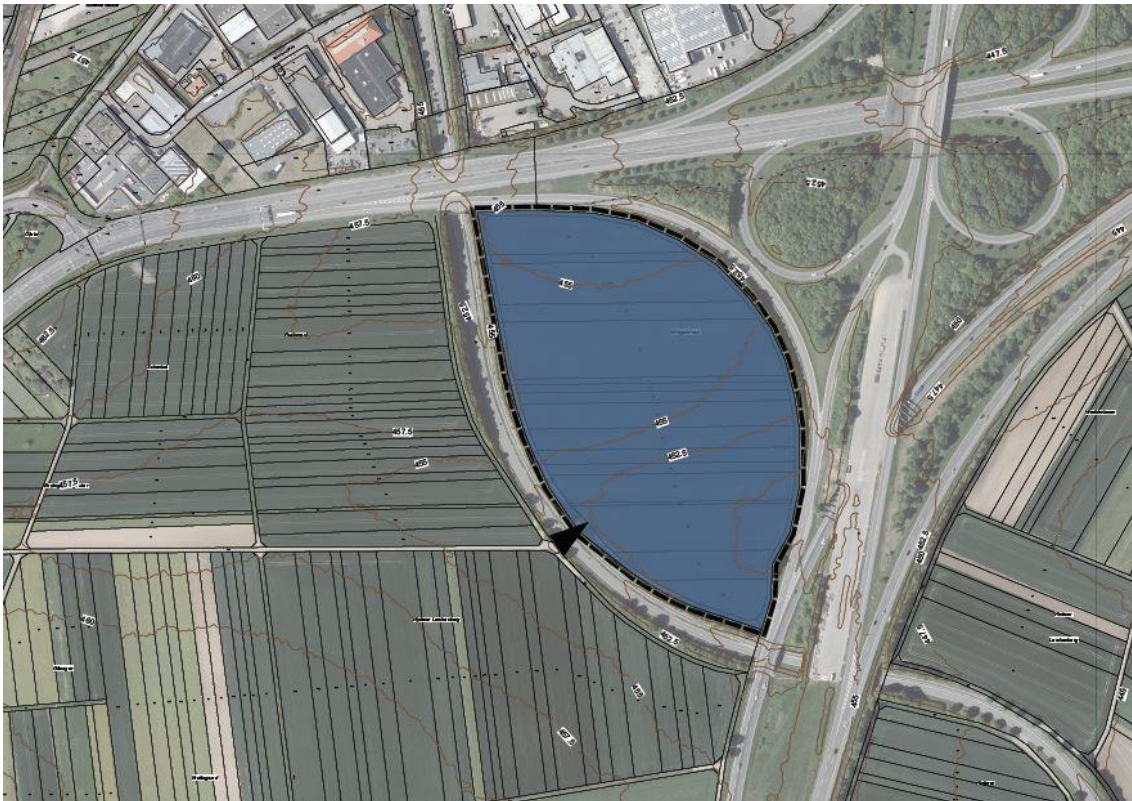
Landschaftsbild

Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, die Wiesen und der Graben haben eine mittlere Bedeutung und die Gärten haben aufgrund ihres Baumbestandes ebenso wie die Streuobstwiese eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend geringen, im Westen insgesamt mittleren Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 3 – Kriegerkreuz

Lage

Die Fläche „Kriegerkreuz“ wird durch die tiefer gelegene K 1046 von der Fläche „Schanke!“ abgegrenzt. Die Größe der Fläche beträgt insgesamt ca. 7,4 ha. Die Untersuchungsfläche ist deutlich von der umgebenden Infrastruktur abgetrennt. Neben der K 1046 im Westen befindet sich im Osten der Zubringer der B 14 zur A 81. Die äußere Gebietserschließung kann ausschließlich über die K 1046 zwischen Gärtringen und Rohrau gewährleistet werden. Dies führt zu Konfliktpotential mit der Gemeinde Gärtringen.



Umwelt

Bestand

Die Fläche ist im Norden weitgehend eben und weist im Süden ein Gefälle von ca. 6 % in Richtung Südosten auf. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Schichten des Gipskeupers, während sich im Südosten entlang des Grabens lehmig-tonige Aufschüttungen befinden.

Bei den Flächen handelt es sich fast ausschließlich um Ackerflächen. Im Süden verläuft durch die Fläche ein zeitweise wasserführender Graben mit Brennesselsaum. Bei den Wegen handelt es sich um Asphalt- und Graswege.

Pflanzen und Tiere

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

Biotopverbund

Die Fläche hat keine Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate für Offenlandbrüter, Zauneidechsen und den großen Feuerfalter. 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).

Biotopschutz

Im Westen grenzt das geschützte Biotop 173191151025 „Feldhecken an K 1046“ und im Osten das geschützte Biotop 173191151023 „Feldhecken entlang der A 81 westlich von Nufringen“ an die Fläche an.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

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

Die Bedeutung für die Bodenfunktionen ist insgesamt mittel bis hoch.

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

Wasser

Für die Grundwasserneubildung haben die Flächen über Gipskeuper eine mittlere Bedeutung. Der Graben hat 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 und als Kaltluftsammlgebiet dient. Entlang der B 14 bestehen hohe, entlang der Autobahn A 81 extrem hohe Belastungen mit Verkehrsemissionen. Als Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima. Entlang der B 14 und der A 81 wird die Bedeutung durch die Emissionsbelastung gemindert. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren, entlang der B 14 und der A 81 zu geringen Beeinträchtigungen führen.

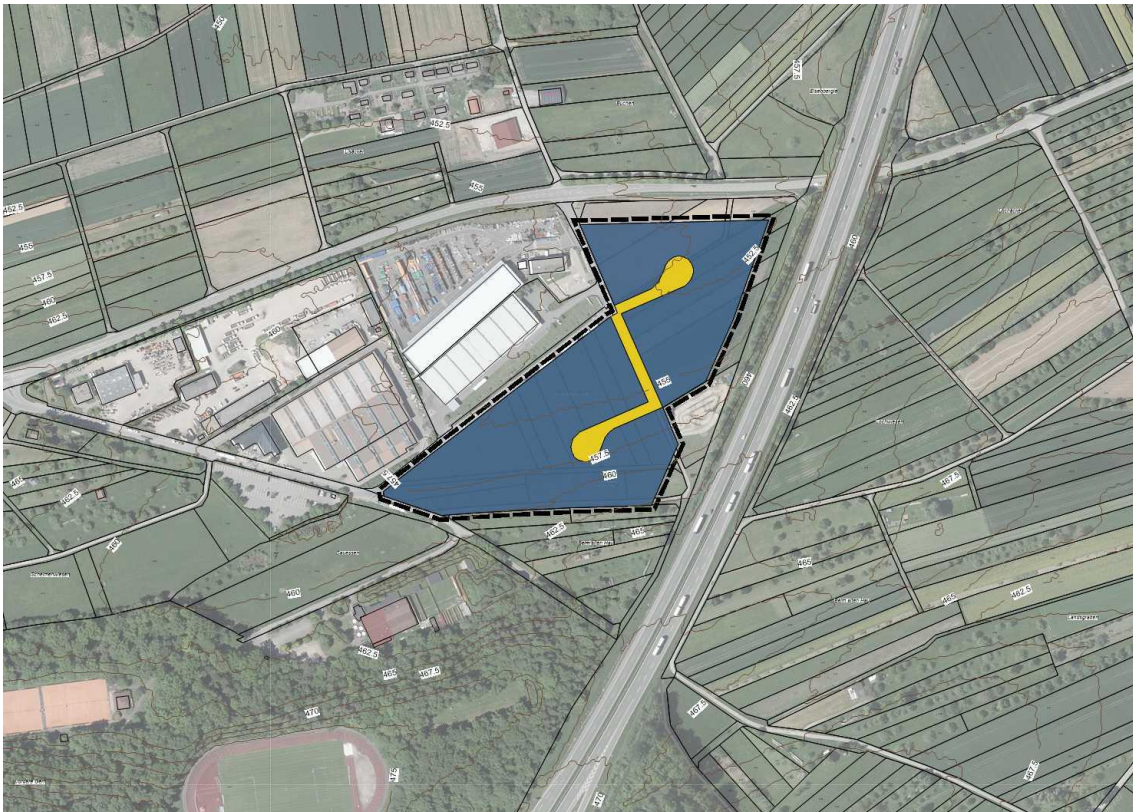
Landschaftsbild

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

Gebiet Nr. 4 – Buchen Ost

Lage

Das Gebiet „Buchen Ost“ liegt östlich des Gewerbegebiets „Buchen“ im Osten der Gemeinde, direkt angrenzend an die A 81, die Größe beträgt ca. 3,9 ha. Im Südwesten befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“ sowie das Sportgelände Nufringens mit Fußball- und Tennisplätzen in angemessenem Abstand. Im Osten grenzt das Gelände des Mini-Car-Clubs Nufringens an. Dieses kann weiterhin über das Gebiet „Buchen-Ost“ angefahren und die Nutzung aufrechterhalten werden.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 6 % in Richtung Norden auf. Im Süden besteht ein kleiner Geländesprung. Der geologische Untergrund besteht aus Schichten des Gipskeupers.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Wiesen sowie Ackerflächen, Blühbrachen und Streuobstwiesen. Im Südwesten verläuft ein Graben. Bei den Wegen innerhalb der Fläche handelt es sich überwiegend um Asphaltwege. Im Norden verläuft ein Schotterspurweg.

Pflanzen und Tiere

Die Wiesen und Blühbrachen haben eine mittlere, die Streuobstwiesen eine hohe und die Ackerflächen eine geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion insgesamt zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Streuobstwiesen bilden zusammen mit den im Süden anschließenden Obstwiesen Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die mit entsprechenden Kernflächen im Osten verbunden werden sollen. Über den Ostteil verläuft ein 1000 m-Suchraum für den Biotopverbund feuchter Standorte zwischen dem Nufringer Ried und Kernflächen am Krebsbach jenseits der Autobahn.

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 Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den Hirschkäfer, 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).

Biotopschutz

Von den Teilflächen des geschützten Biotops 173191151023 „Feldhecken entlang der A 81 westlich von Nufringen“ im Osten wahrt die Gebietsgrenze einen ausreichenden Abstand.

Streuobstschutz

Der Streuobstbestand hat eine Fläche von über 1.500 m² und steht daher unter gesetzlichem Bestandschutz. Bei einer genehmigten Umnutzung müsste er durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen mittel,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf gering,
- 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 Gipskeuper 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 zum Teil (im Westen) für das Gewerbegebiet „Buchen“ und als Kaltluftammelgebiet dient und in dem die Gefahr von Bodeninversion besteht. Im Osten ist sie von Lärm- und Luftbelastungen der Autobahn A 81 betroffen. Als teilweise siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet hat die Fläche eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren bis hohen Beeinträchtigungen führen.

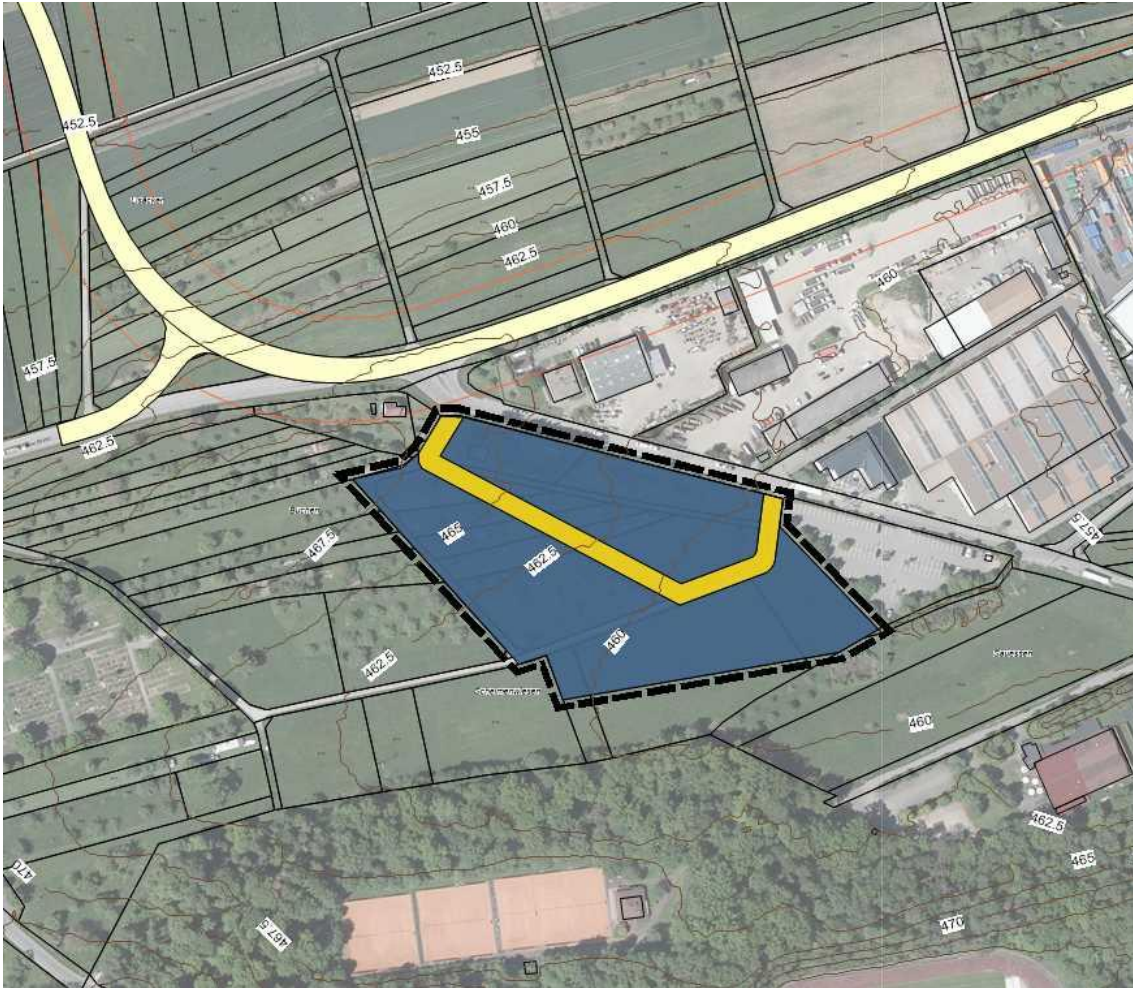
Landschaftsbild

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

Gebiet Nr. 5 – Buchen Süd

Lage

Das Gebiet „Buchen Süd“ liegt im Süden des Gewerbegebiets „Buchen“ im Osten der Gemeinde und ist die kleinste der Untersuchungsflächen mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Die Fläche ist leicht Richtung Südost geneigt. Im Süden befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schönbuch“ sowie das Sportgelände Nufringens mit Fußball- und Tennisplätzen.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 4 % in Richtung Osten auf. Der geologische Untergrund besteht aus Schichten des Gipskeupers.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Streuobstwiesen und Wiesen. Im Nordosten liegen einzelne Gartenflächen. Bei den Wegen innerhalb der Fläche handelt es sich um Gras-, Schotter und Asphaltwege. Südöstlich liegen zwei Tümpel mit umgebenden Gehölzen.

Pflanzen und Tiere

Die Streuobstwiesen haben eine hohe, die Wiesen und Gartenflächen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Streuobstwiesen im Westen bilden Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die mit entsprechenden Kernflächen im Osten 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 Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den Hirschkäfer, 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).

Biotopschutz

Im Süden grenzt das geschützte Biotop 173191151032 "Tümpel südöstlich Nufringen, Gewinn Saussen" an die Fläche.

Streuobstschutz

Der Streuobstbestand hat eine Fläche von ca. 11.000 m² und steht daher unter gesetzlichem Bestandschutz. Bei einer genehmigten Umnutzung müsste er durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

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

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 Gipskeuper 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 für das Gewerbegebiet Buchen und als Kaltluftsammelgebiet dient, in dem im Osten die Gefahr von Bodeninversion besteht. 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.

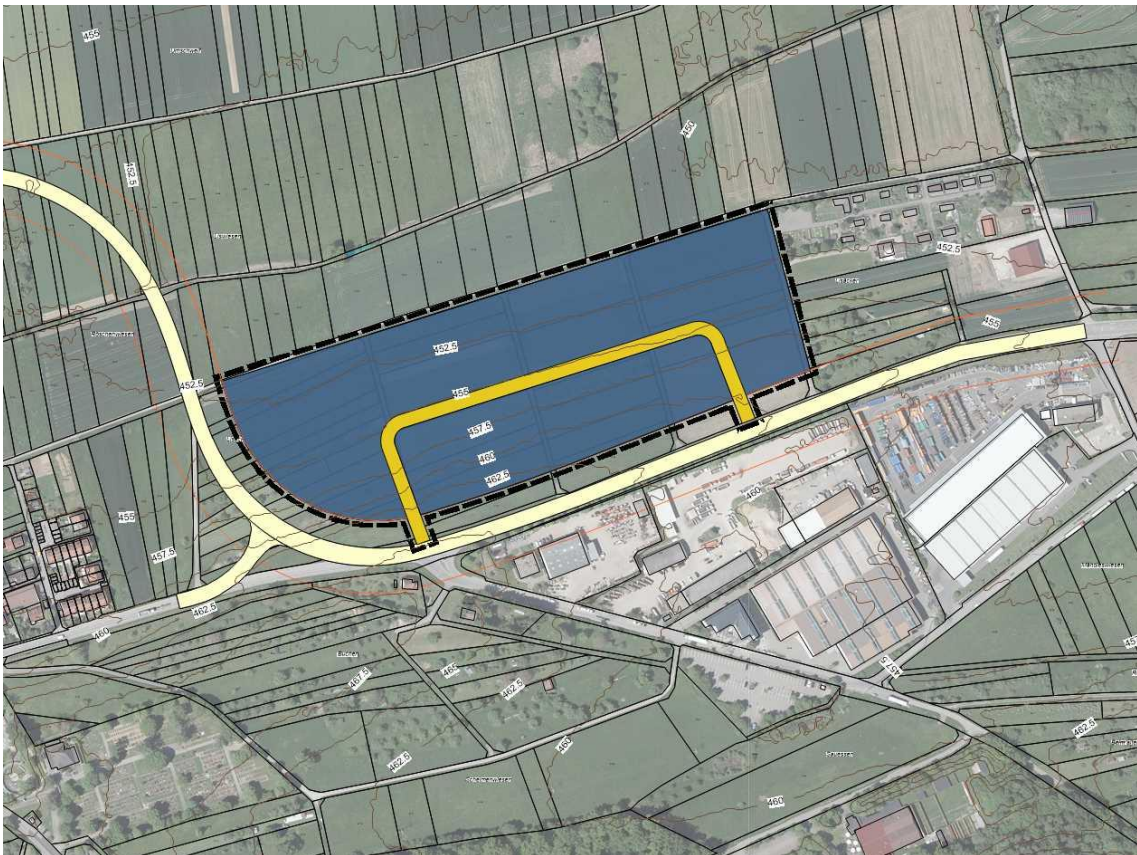
Landschaftsbild

Die Streuobstwiesen und die Gartenflächen mit ihrem Baumbestand haben eine hohe, die Wiesen eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu hohen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 6 – Lisäcker

Lage

Die Untersuchungsfläche „Lisäcker“ befindet sich im Osten der Nufringer Gemarkung. Die Fläche ist ca. 5,2 ha groß und grenzt im Süden an das Gewerbegebiet „Buchen“. Die Fläche liegt an einem nordexponierten Hang mit gleichmäßiger Neigung. Die Erschließung der Suchfläche kann über die südlich angrenzende Rohrauer Straße gewährleistet werden. Im Westen ist eine Ertüchtigung der B 14 durch eine Umgehung geplant. Nördlich der Fläche befindet sich der Wehlinger Graben mit begleitendem Ufergehölz. Weiter entfernt liegt das FFH-Gebiet „Gäulandschaft an der Würm“ und das Naturdenkmal „Streuwiesen im Nufringer Ried“.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 6 % in Richtung Norden auf. Der geologische Untergrund besteht überwiegend aus Schichten des Gipskeupers, an die sich im Norden lehmig-tonige Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet des Wehlinger Grabens anschließen.

Bei den Flächen handelt es sich um Wiesenflächen, Ackerflächen und einzelne Streuobstflächen. In den Wiesenflächen im Norden deuten Kohldistel- und Schilfbestände auf feuchte Standortverhältnisse. Bei den Wegen innerhalb der Fläche handelt es sich teils um Asphalt-, teils um Graswege. Innerhalb der Fläche gibt es zwei leichte Geländesprünge.

Pflanzen und Tiere

Die Wiesenflächen haben eine mittlere, die Ackerflächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die Streuobstwiesen haben eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu insgesamt mittleren bis geringen Beeinträchtigungen führen.

Biotopverbund

Die Streuobstwiesen im Westen der Fläche dienen als Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, die mit entsprechenden Kernflächen in weniger als 500 m Entfernung im Nordwesten und in einer Entfernung bis 1000 m im nordöstlich gelegenen Nufringer Ried verbunden werden sollen.

Artenschutz

Nach einer Abfrage des Informationssystems Zielartenkonzept bei der Landesanstalt für Umwelt bieten die vorhandenen Vegetationsstrukturen potenzielle Habitate insbesondere für Offenlandbrüter, Zauneidechsen, den großen Feuerfalter, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den Nachtkerzenschwärmer, den Hirschkäfer, 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).

Streuobstschutz

Sollten die Obstwiesen auf den Flurstücken 3781 und 3782 als zusammenhängender Streuobstbestand betrachtet werden, hätten sie eine Fläche von über 1.500 m² und stünden daher unter gesetzlichem Bestandsschutz. Bei einer genehmigten Umnutzung müssten sie durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

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

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 Gipskeuper eine mittlere Bedeutung, über den Aufschüttungen des Wehlinger Grabens eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu überwiegend mittleren, im Norden zu hohen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche überwiegend als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet und Kaltluftammelgebiet dient, in dem die Gefahr von Bodeninversion besteht. Als Kaltluftentstehungsgebiet ohne direkten Siedlungsbezug hat die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Lokalklima. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu mittleren Beeinträchtigungen führen.

Landschaftsbild

Die Wiesen haben eine mittlere, die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Streuobstwiesen haben hingegen eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu insgesamt mittleren bis geringen Beeinträchtigungen führen.

Gebiet Nr. 7 – Gründen West

Lage

Die Untersuchungsfläche „Gründen West“ befindet sich im Nordwesten der Nufringer Gemarkung. Die Fläche ist ca. 8,4 ha groß und grenzt auf der Westseite des Gewerbegebiets „Gründen“ an. Die Fläche liegt an einem leicht südexponierten Hang. Die Erschließung des Gebiets kann über die K 1067, die Gärtringer Straße, gewährleistet werden. Zur Verknüpfung mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Gründen“ bietet es sich an, die Hauptzufahrt an den Knotenpunkt mit der Carl-Benz-Straße zu legen. Eine weitere Gebietszufahrt von der K 1067 ist denkbar. Im Süden der Untersuchungsfläche befindet sich der Ortsrand der Nufringer Wohnbauflächen, zu diesen werden mehr als 300 Meter Abstand eingehalten.



Umwelt

Bestand

Die Fläche weist ein Gefälle von ca. 3 % in Richtung Südosten auf. Der geologische Untergrund besteht im Süden aus Schichten des Lettenkeuper, im Norden aus Löß und Lößlehm.

Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um Ackerflächen, im Osten um Wiesenflächen. Außerdem befindet sich im Westen eine einzelne Streuobstfläche. Bei den Wegen handelt es sich um Schotter- und Graswege. Im Nordwesten verläuft eine deutliche Geländekante.

Pflanzen und Tiere

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

Biotopverbund

Die Streuobstfläche im Westen ist Teil eines kleinen Streuobstwiesenkomplexes, der eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte bildet, die mit entsprechenden Kernflächen in weniger als 500 m Entfernung im Nordwesten am Ortsrand von Gärtringen und mit entsprechenden Kernflächen im Südwesten 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 Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, den Nachtkerzenschwärmer, den Hirschkäfer, 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).

Streuobstschutz

Es ist zu klären, ob es sich bei der mit einzelnen Obstbäumen bestandenen Fläche im Westen um einen zusammenhängenden Streuobstbestand von mehr als 1.500 m² handelt. Gegebenenfalls hätte er gesetzlichen Bestandsschutz und müsste bei einer genehmigten Umnutzung durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Boden

Die Bedeutung des Bodens ist:

- als Standort für natürliche Vegetation nicht hoch,
- als Standort für Kulturpflanzen mittel,
- als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf im Norden gering, im Süden gering bis mittel,
- und als Filter und Puffer für Schadstoffe überwiegend 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 Lettenkeuper eine mittlere Bedeutung, über 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 im Süden zu mittleren, im Norden zu geringen Beeinträchtigungen führen.

Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird die Fläche als Freiland-Klimatop eingestuft, das als Kaltluftproduktionsgebiet für das Gewerbegebiet Gründen dient und in dem die Gefahr von Bodeninversion besteht. Im Südosten tangiert die Fläche ein Kaltluftsammelgebiet. 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 und die Streuobstfläche eine hohe Bedeutung. Eine bauliche Nutzung der Fläche würde für die Funktion zu geringen bis mittleren Beeinträchtigungen führen.


11. Einzelbewertungen Gebiete 1 bis 7

Gebiet Nr. 1 – Gründen Nord

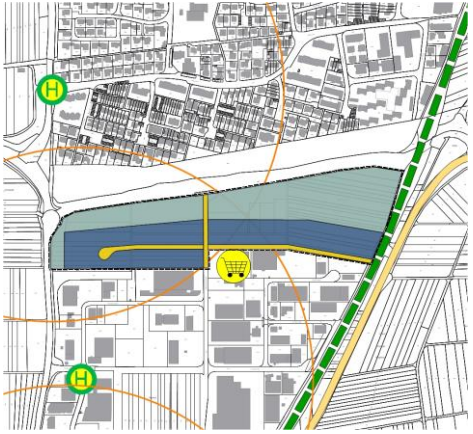
| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | - | Regionale Grünstreifen Landwirtschaftliche Fläche |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | + | keine |
| Sonstige Restriktionen | ○ | Regenwassergraben entlang dem Bestandsgebiet i. d. Osthälfte beachten |
| Schallemissionen | + | Wohnbebauung im Norden durch Wall abgeschirmt |
| Summe | + | Nur anteilig überbaubar wegen reg. Grünstreifen |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | + | Anschluss an Bestandsgewerbegebiet |
| Topographie | ○ | ca. 4 % Gefälle Richtung Ostsüdost |
| Ortsbild | + | Arrondierung Bestandsgebiet, Ortsrandeingrünung |
| Anbindung Infrastruktur | + | Bushaltestelle, Lebensmittelmarkt |
| Gewerbestruktur | + | kleinteiliges Gewerbe, ortsansässige Firmen |
| Nutzungskonflikte | + | keine erkennbar |
| Summe | + | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | + | B 14 im Osten, K 1067 im Westen |
| Äußere Erschließung | + | Anschluss an K 1079 im Norden vorhanden |
| Innere Erschließung | + | Querliegende einfache Gebietserschließung |
| Kanal / Wasser | + | Anschluss an Gebiet „Gründen“ |
| Regenwasserretention | ○ | Entwässerung möglich |
| Erschließung Landwirtschaft | + | weiterhin gegeben |
| Summe | + | |



| 4. Umweltbelange | | |
|--|--------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Ackerflächen | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | ○ | Ackerflächen, Biotopverbund-Suchraum im Osten |
| Artenschutz | ? | im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | ○ | voraussichtlich nicht betroffen |
| Boden | -/-- | mittlere bis hohe Bedeutung |
| Wasser | ○ | überw. Löß, Lößlehm mit geringer GWNB* |
| Klima / Luft | - | nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | ○ | Ackerflächen |
| Summe | ○ - | zu klären: Artenschutz, Biotopverbund beachten |



GWNB* = Grundwasserneubildung


| 5. Flächenbilanz | | |
|--|-------------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | - | Baufläche ca. 4,6 ha Ortsrandeingrünung ca. 5,5 ha, Baustreifen |
| Gesamtfläche | ○ | 10,8 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | ○ | 0,7 ha |
| Baugrundstücke | + | Individuell einteilbar |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | + | gegeben |
| Summe | + | Einschränkung wegen anteiliger Bebaubarkeit |




| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|-------------|---|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <div style="text-align: center;"> <p>Entwicklungskosten</p> </div> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | -○ | 52 | |
| Eigentumsverhältnisse | ○ | Gem. Nufringen: 19 Gem. Gärtringen: 12 Privat: 21 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | ○ | keine berechtigten Einwände erkennbar | |
| Summe | ○ | | |

Gebiet Nr. 2 – Schankel

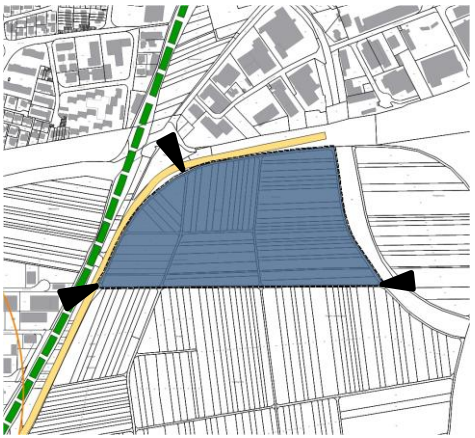
| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | - | Regionaler Grünzug, Gebiet für Landschaftsentwicklung |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | ○ | Ferngasleitung parallel zur B 14 |
| Sonstige Restriktionen | - | Regenwassergraben entlang dem südlichen Gebietsrand ist zu erhalten |
| Schallemissionen | + | Keine Auswirkungen erkennbar |
| Summe | ○ | |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | ○ | Südlich des Gewerbegebiets Gärtringens |
| Topographie | + | ca. 2 % Gefälle Richtung Osten |
| Ortsbild | ○ | Durch überregionale Straßen vom Ort getrennt |
| Anbindung Infrastruktur | - | keine |
| Gewerbestruktur | ○ | Großflächiges überregionales Gewerbe, Logistiker |
| Nutzungskonflikte | ○ | Zufahrt über Gärtringen nicht gewünscht |
| Summe | ○ | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|------------------------|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | + | B 14, B 27, A 81 |
| Äußere Erschließung | + | über die B 14 |
| Innere Erschließung | + | nicht erforderlich |
| Kanal / Wasser | - | aufwändige Herstellung |
| Regenwasserretention | - | RÜB erforderlich |
| Erschließung Landwirtschaft | + | nicht berührt |
| Summe | + | |



| 4. Umweltbelange | | |
|--|--|---|
| Derzeitige Nutzung | überwiegend Ackerflächen sowie Wiesen, Gärten, Streuobst | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | ○ | Äcker + Wiesen, Gärten, Streuobst, Biotopverbund-Suchraum im SW |
| Artenschutz | ? | im weiteren Verfahren zu erheben |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | ? | FFH-LRT* im weiteren Verfahren zu erheben, 3.000 m ² Streuobst |
| Boden | - | überwiegend mittlere Bedeutung |
| Wasser | - | Gipskeuper mit mittlerer Grundwasserneubildung |
| Klima / Luft | - | nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | ○ | Äcker + Wiesen, Gärten, Streuobst |
| Summe | ○ - | zu klären: Artenschutz, FFH-Lebensraumtypen, Biotopverbund beachten, 3.000 m ² Streuobstersatz |



FFH-LRT* = Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtypen


| 5. Flächenbilanz | | |
|--|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | ○ | kompakt |
| Gesamtfläche | ○ | 12,9 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | + | keine |
| Baugrundstücke | ○ | 1 - 2 für überörtliche Firmen, bevorzugt Logistiker |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | - | keine |
| Summe | ○ | |




| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|----------|--|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | - | 62 | |
| Eigentumsverhältnisse | - | Gem. Nufringen: 15 Gem. Gärtringen: 2 Privat: 45 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | ○ | Zufahrt über Gärtringen nicht gewünscht | |
| Summe | - | | |

Gebiet Nr. 3 – Kriegerkreuz


| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | - | Regionaler Grünzug, Gebiet für Landschaftsentwicklung |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | + | keine |
| Sonstige Restriktionen | - | Regenwassergraben quer im südlichen Drittel und ist zu erhalten |
| Schallemissionen | + | keine Auswirkungen erkennbar |
| Summe | + | |




| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | ○ | Südlich des Gewerbegebiets Gärtringens |
| Topographie | ○ | Im Norden eben, im Süden ein Gefälle von ca. 6 % in Richtung Südosten. |
| Ortsbild | ○ | vom Ort weit abgehängt, Lage eher unauffällig |
| Anbindung Infrastruktur | - | keine |
| Gewerbestruktur | ○ | Großflächiges überregionales Gewerbe, Logistiker |
| Nutzungskonflikte | - | Zufahrt über Gärtringen nicht gewünscht |
| Summe | - | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|-------------------------------------|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | + | B 14, B 27, A 81 |
| Äußere Erschließung | - | Anfahrt nur über die K 1046 möglich |
| Innere Erschließung | + | nicht erforderlich |
| Kanal / Wasser | -- | äußerst aufwändige Herstellung |
| Regenwasserretention | - | RÜB erforderlich |
| Erschließung Landwirtschaft | + | nicht berührt |
| Summe | - | |

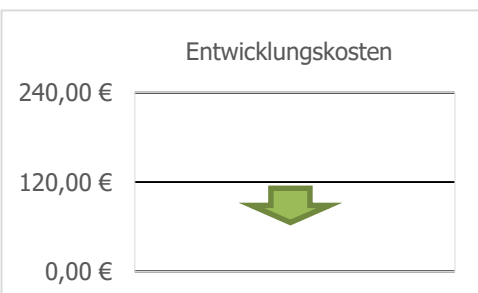


| 4. Umweltbelange | | |
|--|--------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Ackerflächen | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | ○ | Ackerflächen, keine Biotopverbund-Fläche |
| Artenschutz | ? | im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | ○ | voraussichtlich nicht betroffen |
| Boden | -/-- | mittlere bis hohe Bedeutung |
| Wasser | - | Gipskeuper mit mittlerer Grundwasserneubildung |
| Klima / Luft | - | nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | ○ | Ackerflächen |
| Summe | ○ - | zu klären: Artenschutz |




| 5. Flächenbilanz | | |
|--|-------------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | ○ | ellipsenförmig |
| Gesamtfläche | ○ | 7,4 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | + | keine |
| Baugrundstücke | - | 1 für überörtliche Firma, bevorzugt Logistiker |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | - | keine |
| Summe | - | kompakt |




| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|-------------|---|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <div style="text-align: center;"> <p>Entwicklungskosten</p>  <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p> </div> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | ○ | 19 | |
| Eigentumsverhältnisse | ○ | Gem. Nufringen: 3 Privat: 16 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | - | Zufahrt über Gärtringen nicht gewünscht | |
| Summe | - | | |

Gebiet Nr. 4 – Buchen Ost


| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | ○- | Landwirtschaftliche Fläche Nordost: Reg. Grünzug Süd: Naturschutz und Landschaftspflege |
| Flächennutzungsplan | ○ | Planung der Lärmschutz Erddeponie ist überholt |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | -- | Mittelspannungs-Freileitung 40 KV, Fernwasserleitung BWV 500 mm queren das Gebiet im Norden |
| Sonstige Restriktionen | + | nicht erkennbar |
| Schallemissionen | ○ | belastet durch A 81 |
| Summe | ○ | |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | + | Zwischen Gewerbegebiet „Buchen“ und A 81 |
| Topographie | - | Gefälle von ca. 6 % in Richtung Norden |
| Ortsbild | + | Im Zusammenhang mit „Buchen“ keine Störung |
| Anbindung Infrastruktur | - | keine |
| Gewerbestruktur | + | kleinteiliges Gewerbe, ortsansässige Firmen |
| Nutzungskonflikte | ○ | Mini-Car-Club Nufringen |
| Summe | + | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | ○ | B 14, A 81 mit Entfernung, Verbesserung bei geplanter Umgehung |
| Äußere Erschließung | + | Anbindung an Rohrauer Straße, Gebiet „Buchen“ |
| Innere Erschließung | + | einfaches Erschließungssystem flexibel möglich |
| Kanal / Wasser | + | Anschluss an Gebiet „Buchen“ |
| Regenwasserretention | + | Anschluss an vorhandenes RÜB 10 |
| Erschließung Landwirtschaft | + | weiterhin gegeben |
| Summe | + | |



| Derzeitige Nutzung | | |
|--|---------------------------------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Wiesen, Streuobst, Äcker, Blühbrachen | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | - | Wiesen, Streuobst, Äcker, Blühbrachen; Biotopverbund im Süden und Osten |
| Artenschutz | -- | zu erheben, sehr wahrscheinlich |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | - | FFH-LRT* im weiteren Verfahren zu erheben 1.500 m ² Streuobst |
| Boden | - | mittlere Bedeutung |
| Wasser | - | Gipskeuper mit mittlerer Grundwasserneubildung |
| Klima / Luft | -/-- | tw. siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | - | Wiesen, Streuobst, Äcker, Blühbrachen |
| Summe | - | zu klären: Artenschutz, FFH-Lebensraumtypen, Biotopverbund beachten, 1.500 m ² Streuobstersatz |



FFH-LRT* = Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtypen

| 5. Flächenbilanz | | |
|--|------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | - | unregelmäßig |
| Gesamtfläche | ○ | 3,9 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | ○ | 0,3 ha |
| Baugrundstücke | ○ | 3,6 ha |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | + | gegeben (innere Erschließung kann auch reduziert werden) |
| Summe | ○ | |



| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|------|---------------------------------------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | ○ | 24 | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p> |
| Eigentumsverhältnisse | ○ | Gem. Nufringen: 6 Privat: 18 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | + | keine berechtigten Einwände erkennbar | |
| Summe | + | | |

Gebiet Nr. 5 – Buchen Süd

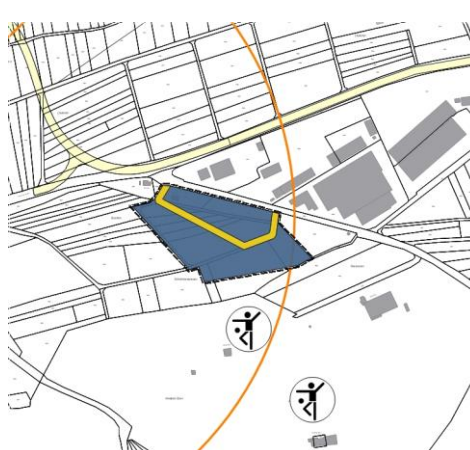
| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | ○ | Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaftliche Fläche |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | ○ | Mittelspannungs-Freileitung 2 x 20 KV tangiert das Gebiet im Süden |
| Sonstige Restriktionen | - | Nähe Sportanlagen, Erholung, Gastronomie |
| Schallemissionen | - | Naherholungsgebiet |
| Summe | - | |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | ○ | Südlich des Gewerbegebiets „Buchen“ |
| Topographie | ○ | Gefälle von ca. 4 % in Richtung Osten |
| Ortsbild | - | Massive Störung des Landschaftsbildes Richtung Waldrand |
| Anbindung Infrastruktur | ○ | zu Bushaltestelle mittlere Entfernung |
| Gewerbestruktur | + | kleinteiliges Gewerbe, ortsansässige Firmen |
| Nutzungskonflikte | - | Sportanlagen, Erholung, Gastronomie |
| Summe | - | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | ○ | B 14, A 81 mit Entfernung, Verbesserung bei geplanter Umgehung |
| Äußere Erschließung | + | Anbindung an Rohrauer Straße, Gebiet „Buchen“ |
| Innere Erschließung | ○ | Anbindung an „Buchen“ über Ringstraße |
| Kanal / Wasser | + | Anschluss an Gebiet „Buchen“ |
| Regenwasserretention | + | Entwässerung möglich |
| Erschließung Landwirtschaft | - | Im Süden nicht gegeben |
| Summe | + | |



| 4. Umweltbelange | | |
|--|-------------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Streuobst, Wiesen | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | -- | Streuobst, Wiesen, BV-Kernfläche W und –Suchraum S |
| Artenschutz | -- | zu erheben, sehr wahrscheinlich |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | -- | FFH-LRT* im weiteren Verfahren zu erheben 11.000 m ² Streuobst |
| Boden | -/-- | mittlere bis hohe Bedeutung |
| Wasser | - | Gipskeuper mit mittlerer Grundwasserneubildung |
| Klima / Luft | -- | siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | -- | Streuobst, Wiesen |
| Summe | -- | zu klären: Artenschutz, FFH-LRT*, Biotopverbund beachten, 11.000 m ² Streuobstersatz |



FFH-LRT* = Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtypen


| 5. Flächenbilanz | | |
|--|-------------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | - | Unregelmäßig |
| Gesamtfläche | - | 2,2 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | ○ | 0,3 ha (kann bei größerem Grundstückszuschnitt entfallen) |
| Baugrundstücke | ○ | 1,9 – 2,2 ha |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | ○ | In geringem Umfang |
| Summe | - | |




| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|-------------|--|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | ○ | 15 | |
| Eigentumsverhältnisse | ○ | Gem. Nufringen: 4 Privat: 11 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | - | Sportanlagen, Naherholung, Gastronomie | |
| Summe | - | | |

Gebiet Nr. 6 – Lisäcker


| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | ○ | Landwirtschaftliche Fläche |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | + | keine |
| Sonstige Restriktionen | + | nicht erkennbar |
| Schallemissionen | + | keine Auswirkungen erkennbar |
| Summe | + | Gebietsausformung nur bei geplanter Ertüchtigung B 14 möglich |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | ○ | Nördlich des Gewerbegebiets „Buchen“ |
| Topographie | - | Gefälle von ca. 6 % Richtung Norden |
| Ortsbild | - | Weithin von Norden sichtbar, Fernwirkung |
| Anbindung Infrastruktur | ○ | zu Bushaltestelle mittlere Entfernung |
| Gewerbestruktur | + | kleinteiliges Gewerbe, ortsansässige Firmen |
| Nutzungskonflikte | + | keine erkennbar |
| Summe | ○ | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | ○ | B 14, A 81 mit Entfernung, Verbesserung bei geplanter Umgehung |
| Äußere Erschließung | + | Anbindung an Rohrauer Straße, anliegend an geplanter Umgehungsstraße |
| Innere Erschließung | + | Ringanbindung an Rohrauer Straße |
| Kanal / Wasser | + | Anschluss an Gebiet „Buchen“ |
| Regenwasserretention | + | Anschluss an vorhandenes RÜB 10 |
| Erschließung Landwirtschaft | + | weiterhin gegeben |
| Summe | + | |



| 4. Umweltbelange | | |
|--|--------------------------|---|
| Derzeitige Nutzung | Wiesen, Äcker, Streuobst | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | ○- | Wiesen, Äcker, Streuobst, BV-Kernflächen und -Suchräume im Westen |
| Artenschutz | ? | im weiteren Verfahren zu erheben |
| Biotopschutz FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | ? | FFH-LRT* im weiteren Verfahren zu erheben, ev. geschütztes Streuobst |
| Boden | - | mittlere Bedeutung |
| Wasser | - | Gipskeuper mit mittlerer, Aufschüttungen mit hoher Grundwasserneubildung |
| Klima / Luft | - | nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | ○- | Wiesen, Äcker, Streuobst |
| Summe | - | zu klären: Artenschutz, FFH-Lebensraumtypen Biotopverbund beachten, ev. geschütztes Streuobst |



FFH-LRT* = Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtypen


| 5. Flächenbilanz | | |
|--|-------------|--------------------|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | + | regelmäßig |
| Gesamtfläche | ○ | 5,2 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | ○ | 0,3 ha |
| Baufläche | ○ | 4,9 ha |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | + | gegeben |
| Summe | + | |




| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|-------------|---------------------------------------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | ○ | 34 | |
| Eigentumsverhältnisse | ○ | Gem. Nufringen: 6 Privat: 28 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | + | keine berechtigten Einwände erkennbar | |
| Summe | + | | |

Gebiet Nr. 7 – Gründen West


| 1. Planungsrecht und Restriktionen | | |
|------------------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Regionalplan | ○ | Landwirtschaftliche Fläche |
| Flächennutzungsplan | ○ | Fläche für Landwirtschaft |
| Schutzgebiete | + | keine |
| Fernleitungen | ○ | Richtfunkstrecke, Auswirkungen auf Gebäudehöhen möglich |
| Sonstige Restriktionen | + | nicht erkennbar |
| Schallemissionen | + | keine Auswirkungen erkennbar |
| Summe | + | |



| 2. Städtebauliche Bewertung | | |
|-----------------------------|----------|---|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Lage und Ausrichtung | ○ | Westlich des Gewerbegebiets „Gründen“ |
| Topographie | + | ca. 3 % Gefälle Richtung Südosten |
| Ortsbild | ○ | Arrondierung Bestand, Fernwirkung von Süden |
| Anbindung Infrastruktur | + | Bushaltestelle, Lebensmittelmarkt |
| Gewerbestruktur | + | kleinteiliges Gewerbe, ortsansässige Firmen |
| Nutzungskonflikte | ○ | Wohnbebauung im Süden (über 300 m Entfernung) |
| Summe | + | |



| 3. Erschließung | | |
|-----------------------------|----------|--|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Überörtliche Anbindung | ○ | B 14 in der Nähe, über Kreisstraßen erreichbar |
| Äußere Erschließung | + | Anschluss an K 1067 im Zusammenhang mit Gebiet „Gründen“ |
| Innere Erschließung | + | Flächensparende Ringerschließung |
| Kanal / Wasser | + | Anschluss an Bestandsgebiete |
| Regenwasserretention | + | Anschluss an vorhandenes RÜB 9 |
| Erschließung Landwirtschaft | + | weiterhin gegeben |
| Summe | + | |



| 4. Umweltbelange | | |
|--|--|---|
| Derzeitige Nutzung | Überwiegend Ackerflächen sowie Wiesen und einzelne Streuobstfläche | |
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Pflanzen und Tiere inkl. Biotopverbund | ○- | Ackerflächen, Wiesen und Streuobstfläche; Biotopverbund-Kernfläche im W |
| Artenschutz | ? | im weiteren Verfahren zu erheben, eher gering |
| FFH-Lebensraumtypen Streuobstschutz | ? | FFH-LRT* im weiteren Verfahren zu erheben, ev. geschütztes Streuobst |
| Boden | - | mittlere Bedeutung |
| Wasser | ○- | Lettenkeuper und Löß, Lößlehm |
| Klima / Luft | -- | siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | ○- | Ackerflächen, Wiesen und Streuobstfläche |
| Summe | - | Kaltluftentstehungsgebiet, zu klären: Artenschutz, Biotopverbund beachten |



FFH-LRT* = Flora-Fauna-Habitat-Lebensraumtypen

| 5. Flächenbilanz | | |
|--|-------------|------------------------|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen |
| Flächenzuschnitt | + | regelmäßig |
| Gesamtfläche | + | 8,4 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche (schematisch) | ○ | 0,8 ha |
| Baugrundstücke | + | Individuell einteilbar |
| Flexibilität bei der Grundstückseinteilung | + | gegeben |
| Summe | + | |



| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | | | Wirtschaftlichkeit |
|--|-------------|--|---------------------------|
| Kriterien | Bew. | Bemerkungen | <p>Entwicklungskosten</p> |
| Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten) | - | 44 | |
| Eigentumsverhältnisse | - | Gem. Nufringen: 4 Privat: 40 | |
| Zu erwartende Akzeptanz | - | Einwände durch Wohnbebauung Hohenzollernstraße zu erwarten | |
| Summe | - | | |

12. Gesamtbewertung / Rangfolge der Untersuchungsflächen

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 dargestellt. 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 Restrikt. | + | ○ | + | ○ | - | + | + |
| 2. Städtebauliche Bewertung | + | ○ | - | + | - | ○ | + |
| 3. Erschließung | + | + | - | + | + | + | + |
| 4. Umweltbelange | ○ bis - | ○ bis - | ○ bis - | - | -- | - | - |
| 5. Flächenbilanz | + | ○ | - | ○ | - | + | + |
| 6. Verfügbarkeit / Akzeptanz | ○ | - | - | + | - | + | - |
| Summe + | 4 | 1 | 1 | 3 | 1 | 4 | 4 |
| Summe ○ | 1,5 | 3,5 | 0,5 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| Summe - | 0,5 | 1,5 | 4,5 | 1 | 6 | 1 | 2 |
| Punkte + (2 Punkte) | 8 | 2 | 2 | 6 | 2 | 8 | 8 |
| Punkte ○ (0 Punkte) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Punkte - (-2 Punkte) | -1 | -3 | -9 | -2 | -12 | -2 | -4 |
| Summe in Punkten | 7 | -1 | -7 | 4 | -10 | 6 | 4 |


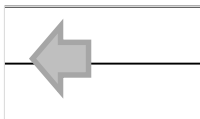

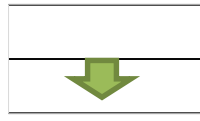

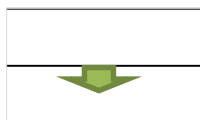

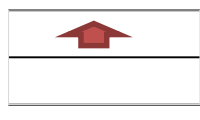

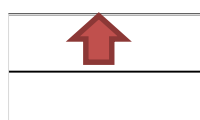

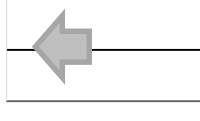

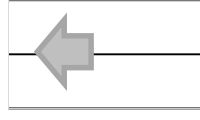
Es ergibt sich folgende Rangfolge:

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Rang 1: 7 Punkte | Gebiet Nr. 1 - Gründen Nord |
| Rang 2: 6 Punkte | Gebiet Nr. 6 - Lisäcker |
| Rang 3: 4 Punkte | Gebiet Nr. 4 - Buchen Ost |
| 4 Punkte | Gebiet Nr. 7 - Gründen West |
| Rang 4: minus 1 Punkt | Gebiet Nr. 2 - Schankel |
| Rang 5: minus 7 Punkte | Gebiet Nr. 3 - Kriegerkreuz |
| Rang 6: minus 10 Punkte | Gebiet Nr. 5 - Buchen Süd |



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

13. Einschätzung der Wirtschaftlichkeit

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>Gebiet 1 Gründen Nord 10,8 ha / 4,6 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - nur anteilig bebaubar - tw. einseitige innere Erschließung + Leitungen im angrenzenden Gebiet vorhanden + gute äußere Anbindung |
| <p>Gebiet 2 Schankel 12,9 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> + große zusammenhängende Fläche + keine innere Erschließung - Leitungsverlegung aufwändig |
| <p>Gebiet 3 Kriegerkreuz 7,4 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> o mittlere zusammenhängende Fläche + keine innere Erschließung - Leitungsverlegung äußerst aufwändig |
| <p>Gebiet 4 Buchen Ost 3,9 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - kleine Baufläche - Innere Erschließung - Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen Streuobst + Leitungen im angrenzenden Gebiet vorhanden, RÜB vorhanden |
| <p>Gebiet 5 Buchen Süd 2,2 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - kleinste Baufläche - Innere Erschließung - Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen Streuobst + Leitungen im angrenzenden Gebiet vorhanden |
| <p>Gebiet 6 Lisäcker 5,2 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> o kleine, jedoch kompakte Baufläche + gute Grundstückszuschnitte möglich + Leitungen im angrenzenden Gebiet vorhanden, RÜB vorhanden |
| <p>Gebiet 7 Gründen West 8,4 ha</p> |  | <p>Entwicklungskosten</p> <p>240,00 €</p> <p>120,00 €</p> <p>0,00 €</p>  | <ul style="list-style-type: none"> o mittelgroße Baufläche - Entwässerung muss besonders berücksichtigt werden (Wohngebiet) + gute Grundstückszuschnitte möglich + Leitungen in angrenzenden Gebieten vorhanden, RÜB vorhanden |

14. Beurteilung

Bei den sieben Gebieten, die für eine künftige Gewerbegebietsentwicklung geprüft wurden, handelt es sich um zwei grundsätzlich verschiedene Gebietstypen. Während die Gebiete 1 (Gründen Nord), 4 (Buchen Ost), 5 (Buchen Süd), 6 (Lisäcker) und 7 (Gründen West) für eher kleinteiliges Gewerbe und den Bedarf der Gemeinde Nufringen geeignet sind, weisen die Flächen 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) größere zusammenhängende Flächen auf, die außerhalb der bestehenden Infrastruktur Nufringens liegen. Die Flächen sind für Firmen aus der Region mit großem Flächenbedarf geeignet und könnten unter Mitwirkung des Verbandes Region Stuttgart zur Verfügung gestellt werden. Dazu wäre eine Grundsatzentscheidung der Gemeinde Nufringen erforderlich.

Planungsrecht und Restriktionen

Alle untersuchten Flächen können prinzipiell für die Ausweisung von Gewerbebauflächen herangezogen werden. Bei der Fläche 1 (Gründen Nord) ist die regionale Grünzäsur zu beachten, daher ist das Gebiet nur teilweise bebaubar und es ist im Zuge der Umsetzung eine Ortsrandeingrünung vorzunehmen. Die Gebiete 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) liegen in einem regionalen Grünzug, der zwar grundsätzlich zu beachten ist, eine Ausweisung dennoch zulassen würde. Die Fläche 4 (Buchen Ost) wird im Norden und Süden von einem regionalen Grünzug tangiert, im Süden durch ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan, Planung einer „Lärmschutz Erddepotie“, hat sich mittlerweile überholt. Das Gebiet ist damit grundsätzlich entwickelbar. Die Fläche 5 (Buchen Süd) befindet sich in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Fläche 6 (Lisäcker) weist keine planungsrechtlichen Restriktionen auf, für die Gebietsabgrenzung wurde die Ertüchtigung der B 14 berücksichtigt. Auch die Fläche 7 (Gründen West) weist keine planerischen Restriktionen auf, geklärt werden muss die Darstellung einer Richtfunkstrecke im Regionalplan, die möglicherweise zur Einschränkung der Gebäudehöhen führen könnte.

Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Bewertung orientiert sich erheblich am Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung sowie der Arrondierung von Ortsrändern. Die Gebiete 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) weisen diese Merkmale nicht auf bzw. liegen am nördlichen Rand zur Gemarkungsgrenze Richtung Gärtringen. Die Gebiete 1 (Gründen Nord) und 4 (Buchen Ost) fügen sich am unauffälligsten in die bestehenden Strukturen ein, das Gebiet 5 (Buchen Süd) greift dagegen massiv in hochwertige Grünflächen ein, die für die Gemeinde Nufringen wichtige Naherholungsflächen im Zusammenhang mit den südlich gelegenen Sportanlagen darstellen. Das Gebiet 6 (Lisäcker) befindet sich zwar im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „Buchen“, liegt jedoch jenseits der Rohrauer Straße in exponierter Hanglage und ist damit weithin sichtbar. Das Gebiet 7 (Gründen West) schließt an das bestehende Gewerbegebiet „Gründen“ an, bildet allerdings auf der westlichen Seite der K 1067 einen neuen Siedlungsabschnitt und ist auf Grund seiner Südhangneigung vom Wohngebiet „Frauenhofgut II“ entlang der Hohenzollernstraße her deutlich sichtbar.

Erschließung

Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage Nufringens weisen alle sieben Gebiete eine gute überörtliche Anbindung auf. Die äußere Erschließung ist insbesondere für die Gebiete 1 (Gründen Nord) und 2 (Schankel) sehr gut, beide können auf kurzem Weg über die B 14 erreicht werden. Das Gebiet 3 (Kriegerkreuz) kann nur über die Verbindungsstraße K 1046 zwischen dem Gewerbegebiet Gärtringen und dem Ortsteil Rohrau angefahren werden und löst damit erhebliche Komplikationen aus. Die drei Flächen um das bestehende Gewerbegebiet „Buchen“ sind gut an die Rohrauer Straße angeschlossen und insbesondere nach der Umsetzung der geplanten Ertüchtigung der B 14 würden keine weiteren Belastungen des Ortskerns von Nufringen entstehen. Das Gebiet 7 (Gründen West) weist eine gute Anbindung über die K 1067 zur B 14 auf, ohne Wohngebiete zu tangieren.

Hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist die Lage um die Bestandsgebiete am günstigsten. Für die Gebiete 2 (Schankel) und insbesondere 3 (Kriegerkreuz) ist der Aufwand der Herstellung erheblich. Das Regenwasser der Gebiete 4 (Buchen Ost) und 6 (Lisäcker) kann in das RÜB 10, das Regenwasser vom Gebiet 7 (Gründen West) in das RÜB 9 geführt werden. Hinsichtlich der Leitungsverlegungen sowie der Regenwasserretention der anderen Gebiete sind weitere Überprüfungen erforderlich. Die Gebiete 6 (Lisäcker) und 7 (Gründen West) waren bereits in der Schmutzfrachtberechnung vom 20.06.2016 des Büros Auwärter und Rebmann mit größeren Abgrenzungen enthalten und könnten umgesetzt werden.

Umweltbelange

Seit dem Jahr 2020 sind gemäß § 33 a Naturschutzgesetz Streuobstbestände mit einer Fläche von mindestens 1.500 m² zu erhalten. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf einer Genehmigung und ist durch eine mindestens flächengleiche Neupflanzung auszugleichen. Damit ist die Hürde der Nutzung von Streuobstflächen künftig erheblich erschwert und ein eventueller Ausgleich bedarf hoher finanzieller Mittel.

Das Gebiet 5 (Buchen Süd) ist mit 11.000 m² bestehender Streuobstwiese von den Untersuchungsflächen am stärksten betroffen. Das Gebiet 2 (Schankel) weist einen Streuobstbestand von ca. 3.000 m² auf. Gegebenenfalls könnte dieser auch bei gewerblicher Nutzung der Fläche ganz oder teilweise erhalten werden. Das Gebiet 4 (Buchen Ost) weist einen Streuobstbestand von ca. 1.500 m² am Südrand des Gebietes auf. Auch hier könnte eventuell ein Teil des Bestandes erhalten werden, allerdings unter Verkleinerung des ohnehin nicht sehr umfangreichen Gebietes. Die Gebiete 6 (Lisäcker) und 7 (Gründen West) haben einen kleineren Streuobstbestand, der hinsichtlich seines Schutzstatus überprüft werden müsste.

Die Gebiete 1 (Gründen Nord), 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) am Nordrand der Gemarkungsfläche weisen überwiegend Ackerflächen auf. Die Betroffenheit der Umweltbelange sind für diese drei Gebiete im mittleren Bereich zu bewerten. Die drei Gebiete um das bestehende Gewerbegebiet „Buchen“ weisen eine durchgängig höhere Betroffenheit auf, die gravierendsten Auswirkungen bestehen für das Gebiet 5 (Buchen Süd). Das Gebiet 7 (Gründen West) ist auf Grund des siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiets stärker betroffen als die anderen drei nördlich gelegenen Gebiete.

Flächenbilanz

Die Flächengrößen der sieben untersuchten Gebiete variieren zwischen 2,2 ha (Gebiet 5, Buchen Süd) und 12,9 ha (Gebiet 2, Schankel). Das Gebiet 1 (Gründen Nord) weist die Besonderheit auf, dass auf Grund der regionalen Grünzäsur nur ein Teil der Fläche als gewerbliches Bauland überbaut werden kann, die Darstellung der Analyse beläuft sich auf ca. 4,6 ha überbaubare Fläche. Zwei der drei größten Gebiete 2 (Schankel) und 3 (Kriegerkreuz) sind wegen ihrer Lage und Erschließbarkeit wiederum nur für großflächige überörtliche Firmenansiedlungen geeignet. Das Gebiet 7 (Gründen West) weist mit ca. 8,4 ha die größte Fläche für kleinteiliges Gewerbe auf - vor den etwa gleich großen Flächen der Gebiete 1 (Gründen Nord) mit ca. 4,6 ha Baufläche und 6 (Lisäcker) mit ca. 4,9 ha Baufläche. Alle drei Gebiete können sparsam erschlossen werden.

Akzeptanz

Für das Gebiet 1 (Gründen Nord) wird durch den Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Gründen“ und den bisher nicht ausformulierten Ortsrand von einer allgemeinen Akzeptanz ausgegangen. Die Wohnbauflächen Gärtringens werden durch den begrünten Lärmschutzwall nicht beeinträchtigt. Das Gebiet 3 (Kriegerkreuz) führt mit seiner einzigen Zufahrtsmöglichkeit über die Verbindungsstraße Gärtringen – Rohrau zu Komplikationen für die Gemeinde Gärtringen. Die drei Gebiete um das bestehende Gewerbegebiet „Buchen“ sind von Wohnbebauung deutlich entfernt und belasten die Ortsmitte nicht, sofern die Umgehung der B 14 umgesetzt wurde. Das Gebiet 5 (Buchen Süd) greift in ein Naherholungsgebiet Richtung Sportanlagen und Gastronomie ein und wird damit zu Konflikten führen. Das Gebiet 7 (Gründen West) steht zwar im Zusammenhang mit den bestehende Gewerbegebiet „Gründen“, liegt jedoch auf der bislang unbebauten Seite westlich der K 1067 und ist trotz seiner Entfernung von mehr als 300 Metern zum Wohngebiet „Frauenhofgut II“ von diesem aus gut sichtbar. Bei Umsetzung des Gebiets „Gründen West“ wäre sicherzustellen, dass die Entwässerung des Gebiets und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen keine Mehrbelastung des Wohngebiets „Frauenhofgut II“ zur Folge haben wird, sondern die gegenwärtige Situation eher verbessert. In diesem Zusammenhang ist auch auf die HQ 100-Fläche parallel zur Hohenzollernstraße auf der Nordseite hinzuweisen.

15. Empfehlung

Auf Grund des Ergebnisses der vorliegenden Analyse wird empfohlen die **Gebiete 1 „Gründen Nord“ (plus 7 Punkte) und 6 „Lisäcker“ (plus 6 Punkte)** einer weiteren Prüfung für eine gewerbliche Entwicklung zugrunde zu legen. Beide Gebiete weisen zusammen ca. 10,5 ha Baufläche einschließlich Erschließungsflächen für eher kleinteiligere Grundstückszuschnitte ortsansässiger Firmen auf. Eine Zustimmung von ca. 10 ha Gewerbebaufläche wurde durch den Verband Stuttgart signalisiert.

Hinsichtlich der Bebaubarkeit und Umsetzung des Gebietes 1 „Gründen Nord“ sind der Verband Region Stuttgart sowie die Gemeinde Gärtringen in die weiteren Planungen einzubinden.

Für die Entwicklung des Gebietes 6 „Lisäcker“ ist die Ertüchtigung der B 14 Voraussetzung um keinen zusätzlichen Verkehr im Bereich bestehender Wohngebiete zu veranlassen. Insofern ist eine Abstimmung hinsichtlich der Umsetzung der Ertüchtigung der B 14 erforderlich.

Das Gebiet 7 „Gründen West“ (plus 4 Punkte) könnte ebenfalls einer weiteren Prüfung für eine gewerbliche Entwicklung zugrunde gelegt werden. Vorteilhaft ist die große Baufläche, die nach Bedarf flexibel zugeschnitten werden kann und der Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet „Gründen“. Kritisch gesehen wird die Bebauung von bisher frei gehaltenen Fläche auf der Westseite der K 1067, die städtebauliche Wirkung auf das Wohngebiet „Frauenhofgut II“ sowie die sensible Entwässerungssituation Richtung der Hohenzollernstraße.

Das Gebiet 4 „Buchen Ost“ (plus 4 Punkte) ist für eine bauliche Entwicklung zumindest in Teilen geeignet. Auf Grund der Restriktionen durch die Fernwasserleitung und die Mittelspannungsleitung in der Nord-ecke sowie des Streuobstbestandes im Süden könnte darüber nachgedacht werden, nur eine Teilfläche entlang der bestehenden Erschließungsstraße „Im Hübschtanz“ zu entwickeln.

Von einer Entwicklung des **Gebiets 5 „Buchen Süd“ (minus 10 Punkte)** wird auf Grund seiner hohen ökologischen Wertigkeit mit umfassenden Streuobstbestand, der Lage Richtung Sportanlagen, Gastronomie und Naherholungsgebiet grundsätzlich abgeraten, zumal das Gebiet auf Grund seiner geringen Größe nur unwirtschaftlich zu entwickeln ist.

Die **Gebiete 2 „Schankel“ (minus 1 Punkt) und 3 „Kriegerkreuz“ (minus 7 Punkte)** sind nicht für die Entwicklung von eher kleinteiligen Gewerbebauflächen geeignet, sondern könnten für die Region als großflächige Reserveflächen, z. B. für Logistikunternehmen, zur Verfügung gestellt werden. Von der Entwicklung der Fläche 3 „Kriegerkreuz“ wird auf Grund seiner isolierten Lage und äußerst schwierigen Erschließung abgeraten. Für das Gebiet 2 „Schankel“ befinden sich 45 Grundstücke in privater Hand, über die verhandelt werden müsste. Auch für diese Flächen wäre ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Der Verband Region Stuttgart bezieht diese Flächen nicht in die ca. 10 ha für den Bedarf der Gemeinde Nufringen ein. Eine Entwicklung der Gebiete wäre jedoch im weiteren Verfahren mit dem Verband Region Stuttgart abzustimmen.