

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND RAUM WEINSBERG



Stadt Weinsberg



Gemeinde Eberstadt



Gemeinde Ellhofen



Gemeinde Lehrensteinsfeld

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4. FORTSCHREIBUNG 2020

BEGRÜNDUNG

Planstand 04/2024



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH



Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen	- 3 -
A.1 Erfordernis	- 3 -
A.2 Planbereich	- 3 -
A.3 Planungszeitraum	- 3 -
B. Verfahrensschritte	- 4 -
C. Übergeordnete Vorgaben: Landes- und Regionalplanung	- 6 -
D. Bevölkerungsentwicklung	- 7 -
D.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	- 7 -
D.2 Bevölkerungsvorausrechnung	- 10 -
E. Bauflächenbedarfsnachweise / Flächenbilanz	- 15 -
E.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen	- 15 -
E.2 Konzept zur Bauflächenentwicklung - Wohnbauflächen	- 21 -
E.3 Bedarfsermittlung gewerbliche Bauflächen	- 24 -
E.4 Konzept zur Bauflächenentwicklung – gewerbliche Bauflächen	- 24 -
E.5 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Sonderbauflächen	- 25 -
E.6 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Gemeinbedarfsflächen	- 25 -
E.7 Flächenbilanz	- 26 -
F. Landwirtschaft	- 29 -
G. Umweltbericht	- 30 -
H. Hinweise	- 30 -
I. Anhang: Steckbriefe der Bauflächen	- 31 -



A. Vorbemerkungen

A.1 Erfordernis

Die Stadt Weinsberg und die Gemeinden Eberstadt, Ellhofen und Lehrensteinsfeld bilden den Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“ mit Sitz in Weinsberg. Der GVV „Raum Weinsberg“ erfüllt für die Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der für den Planungszeitraum von 1975 bis 1990 aufgestellte Flächennutzungsplan (FNP) wurde am 21.12.1979 rechtswirksam und mit der 1. Änderung (rechtswirksam am 31.12.1982) und der 2. Änderung (rechtswirksam am 08.04.1988) angepasst.

Die 1. Fortschreibung des FNP (rechtswirksam am 06.04.1988) war auf das Zieljahr 2000 und die 2. Fortschreibung (rechtswirksam am 13.04.2004) war auf das Zieljahr 2005 ausgerichtet. Die 3. Fortschreibung mit dem Planungszeitraum 01.01.2005 bis zum 31.12.2019 wurde am 22.07.2011 rechtswirksam.

Mit Ablauf dieses Planungszeitraums ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan fortzuschreiben und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in Grundzügen darzustellen.

A.2 Planbereich

Das Plangebiet umfasst das Stadtgebiet Weinsberg (1396 ha) mit den Stadtteilen Gellersbach (336 ha), Grantschen (210 ha) und Wimmental (280 ha) sowie die Gemeinde Eberstadt (1001 ha) mit dem Ortsteil Hölzern (249 ha) und die Gemeinden Ellhofen (586 ha) und Lehrensteinsfeld (622 ha). Die Gesamtfläche beträgt 4680 ha.

A.3 Planungszeitraum

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist auf das Zieljahr 2035 ausgerichtet. Mit der Fortschreibung soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden für einen Planungszeitraum von 15 Jahren vorbereitet werden.



B. Verfahrensschritte

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplans hat der Gesetzgeber den Verfahrensablauf im BauGB vorgeschrieben. Damit soll gewährleistet werden, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die Abwägung erfolgt in der Verbandsversammlung des GVV „Raum Weinsberg“.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB)

Den Beschluss zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Verbandsversammlung des GVV „Raum Weinsberg“ am 13.04.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 21.05.2021 in den beteiligten Gemeinden ortsüblich bekannt gemacht.

Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahmen für die 4. Fortschreibung wurden zwischen 2016 und 2018 durchgeführt. Hierzu wurden auf der Basis aktueller Liegenschaftskatasterdaten die 3. Fortschreibung des FNP und sämtliche, rechtskräftigen Bebauungspläne sowie die verfügbaren Fachplanungen, umweltbezogenen Planungen etc. in das Planwerk eingearbeitet.

Konzept zur Bauflächenentwicklung / Vorentwurf

In Kooperation mit den beteiligten Gemeindeverwaltungen wurde ein Konzept zur Bauflächenentwicklung und der Vorentwurf für die 4. Fortschreibung erarbeitet und in verschiedenen Sitzungen in den Gemeindegremien präsentiert und diskutiert.

Die Verbandsversammlung des GVV „Raum Weinsberg“ hat dem Vorentwurf am 13.04.2021 zugestimmt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Mit Anschreiben vom 25.05.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslage der Planunterlagen im Zeitraum vom 31.05.2021 bis zum 30.06.2021 erfolgt.

Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Verbandsversammlung des GVV „Raum Weinsberg“ hat am 02.06.2022 den Entwurf beschlossen und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslage der Planunterlagen (Entwurf 02.06.2022) im Zeitraum vom 11.07.2022 bis zum 12.08.2022 erfolgt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Anschreiben vom 29.06.2022 wurde die Beteiligung der Behörden durchgeführt.

**Abwägung der öffentlichen u. privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB), Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung vom 13.12.2023 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit vorgenommen und einen geänderten Entwurf (Planstand 20.01.2023) sowie die erneute Offenlegung beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch öffentliche Auslage der Planunterlagen zum geänderten Entwurf vom 20.01.2023 im Zeitraum vom 08.01.2024 bis zum 09.02.2024 erfolgt.

Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Anschreiben vom 18.12.2023 wurde die erneute Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Abwägung der öffentlichen u. privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)

Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung vom 06.05.2024 die Abwägung der in der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Öffentlichkeit vorgenommen.

Feststellungsbeschluss

Die Verbandsversammlung des GVV „Raum Weinsberg“ hat am 06.05.2024 den Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan gefasst (Planstand 12.04.2024).

Genehmigung**Wirksamkeit**



C. Übergeordnete Vorgaben: Landes- und Regionalplanung

Verdichtungsraum Heilbronn:	Weinsberg, Ellhofen
Randzone um den Verdichtungsraum:	Eberstadt, Lehensteinsfeld

Die Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans Heilbronn – Öhringen wird durch die Ergänzung des Unterzentrums Weinsberg konkretisiert und regional ausgeformt.

Siedlungsentwicklung:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und einer ausreichenden Auslastung öffentlicher Verkehre sind beim Wohnungsbau für Gemeinden im Verdichtungsraum und in der Randzone des Verdichtungsraums Mindest-Bruttowohndichten von 50 E/ha zugrunde zu legen.

Verbindliche Ziele der Regionalplanung:

Weinsberg-Kernort und Ellhofen sind als Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt. Eberstadt und Lehensteinsfeld sind als Gemeinden auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Zur Erhaltung der langfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur wurde über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus in Weinsberg / Ellhofen ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) als interkommunales Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

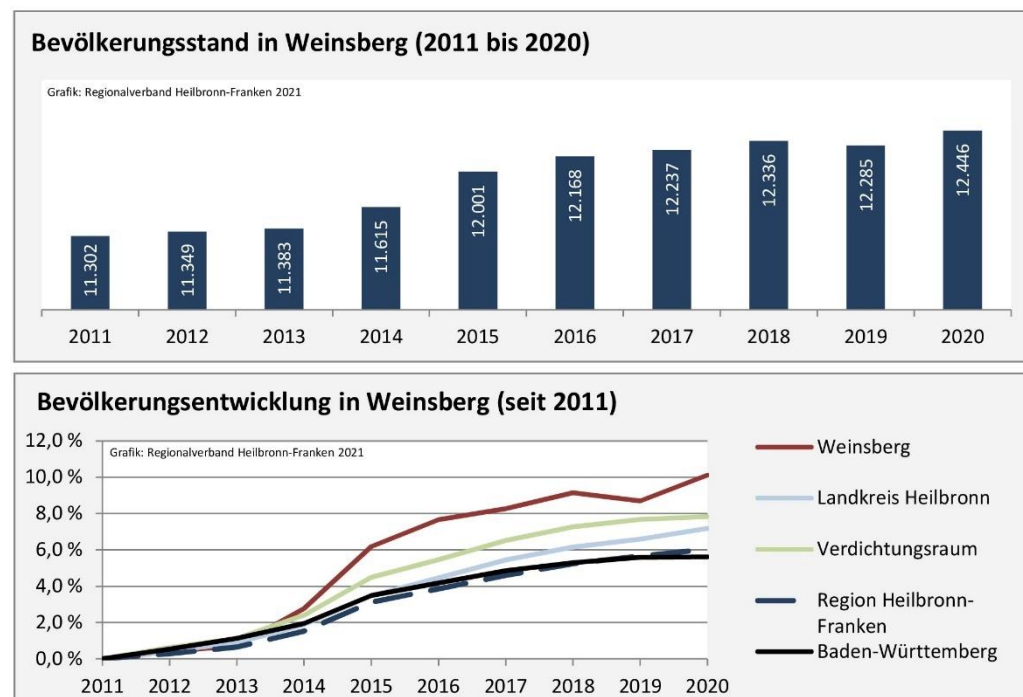


D. Bevölkerungsentwicklung

D.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Abbildungen: Regionalverband Heilbronn-Franken
Datengrundlage: Landesamt für Statistik Baden-Württemberg

Weinsberg - Bevölkerung

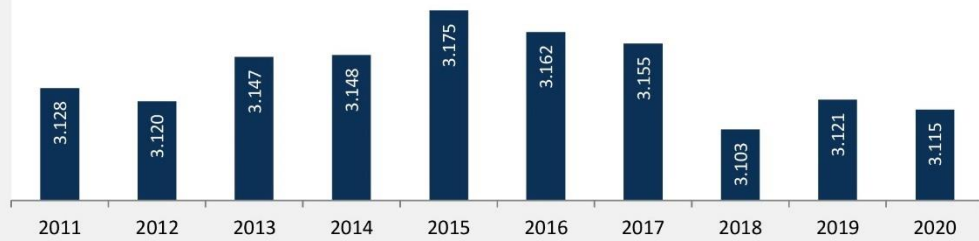




Eberstadt - Bevölkerung

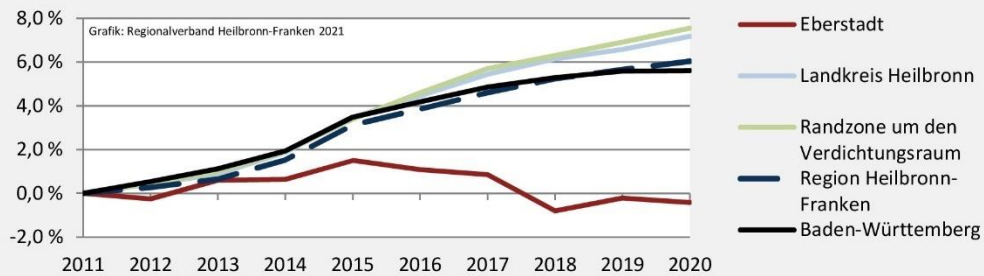
Bevölkerungsstand in Eberstadt (2011 bis 2020)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Bevölkerungsentwicklung in Eberstadt (seit 2011)

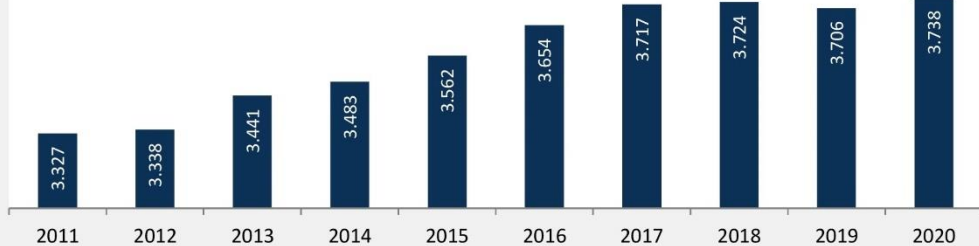
Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Ellhofen - Bevölkerung

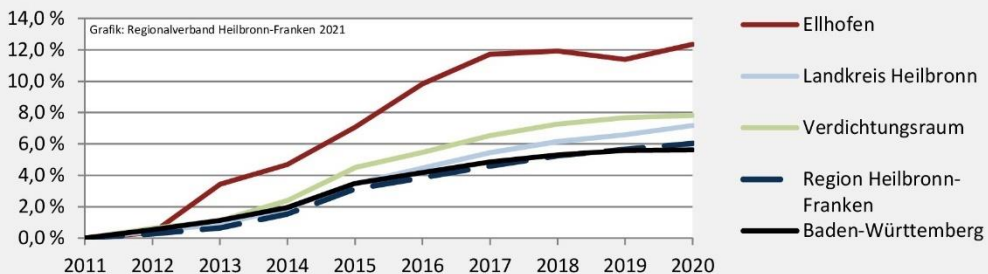
Bevölkerungsstand in Ellhofen (2011 bis 2020)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Bevölkerungsentwicklung in Ellhofen (seit 2011)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021





Lehensteinsfeld - Bevölkerung



Einwohnerstände 04/2020 (Bevölkerungsfortschreibung Statistisches Landesamt B.-W.)

Weinsberg	12446 Einwohner
Eberstadt	3115 Einwohner
Ellhofen	3738 Einwohner
Lehensteinsfeld	2604 Einwohner

Einwohnerstände 04/2021 (Bevölkerungsfortschreibung Statistisches Landesamt B.-W.)

Weinsberg	12753 Einwohner
Eberstadt	3114 Einwohner
Ellhofen	3804 Einwohner
Lehensteinsfeld	2637 Einwohner



D.2 Bevölkerungsvorausrechnung

Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung in Baden-Württemberg Statistisches Landesamt, Stand 03/2022

Bevölkerung insgesamt in den Gemeinden Baden-Württembergs am 31.12.2020
und voraussichtliche Entwicklung 2021 bis 2040

Lfd. Nr.	Gemeinde- schlüssel	Gemeinde	Jahr	Bevölkerung insgesamt
				Anzahl
	125102	Weinsberg, Stadt	2020	12 446
	125102	Weinsberg, Stadt	2021	12 487
	125102	Weinsberg, Stadt	2022	12 521
	125102	Weinsberg, Stadt	2023	12 554
	125102	Weinsberg, Stadt	2024	12 588
	125102	Weinsberg, Stadt	2025	12 622
	125102	Weinsberg, Stadt	2026	12 656
	125102	Weinsberg, Stadt	2027	12 691
	125102	Weinsberg, Stadt	2028	12 725
	125102	Weinsberg, Stadt	2029	12 757
	125102	Weinsberg, Stadt	2030	12 786
	125102	Weinsberg, Stadt	2031	12 814
	125102	Weinsberg, Stadt	2032	12 840
	125102	Weinsberg, Stadt	2033	12 864
	125102	Weinsberg, Stadt	2034	12 888
	125102	Weinsberg, Stadt	2035	12 910
	125102	Weinsberg, Stadt	2036	12 931
	125102	Weinsberg, Stadt	2037	12 951
	125102	Weinsberg, Stadt	2038	12 970
	125102	Weinsberg, Stadt	2039	12 987
	125102	Weinsberg, Stadt	2040	13 005

Datenquellen:

2020: Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011.

2021bis 2040: Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen (obere Variante); Basis 2020.


**Bevölkerung insgesamt in den Gemeinden Baden-Württembergs am 31.12.2020
und Modellrechnung der natürlichen voraussichtlichen Entwicklung 2021 bis 2040**

Lfd. Nr.	Gemeinde- schlüssel	Gemeinde	Jahr	Bevölkerung insgesamt
				Anzahl
	125021	Eberstadt	2020	3 115
	125021	Eberstadt	2021	3 104
	125021	Eberstadt	2022	3 093
	125021	Eberstadt	2023	3 083
	125021	Eberstadt	2024	3 072
	125021	Eberstadt	2025	3 062
	125021	Eberstadt	2026	3 052
	125021	Eberstadt	2027	3 042
	125021	Eberstadt	2028	3 033
	125021	Eberstadt	2029	3 024
	125021	Eberstadt	2030	3 014
	125021	Eberstadt	2031	3 005
	125021	Eberstadt	2032	2 996
	125021	Eberstadt	2033	2 987
	125021	Eberstadt	2034	2 977
	125021	Eberstadt	2035	2 968
	125021	Eberstadt	2036	2 959
	125021	Eberstadt	2037	2 950
	125021	Eberstadt	2038	2 941
	125021	Eberstadt	2039	2 930
	125021	Eberstadt	2040	2 921

Datenquellen:

2020: Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011.

2021bis 2040: Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen (Modellrechnung); Basis 2020.



**Bevölkerung insgesamt in den Gemeinden Baden-Württembergs am 31.12.2020
und voraussichtliche Entwicklung 2021 bis 2040**

Lfd. Nr.	Gemeinde- schlüssel	Gemeinde	Jahr	Bevölkerung insgesamt
				Anzahl
	125024	Elhofen	2020	3 738
	125024	Elhofen	2021	3 752
	125024	Elhofen	2022	3 762
	125024	Elhofen	2023	3 772
	125024	Elhofen	2024	3 782
	125024	Elhofen	2025	3 791
	125024	Elhofen	2026	3 801
	125024	Elhofen	2027	3 811
	125024	Elhofen	2028	3 821
	125024	Elhofen	2029	3 830
	125024	Elhofen	2030	3 839
	125024	Elhofen	2031	3 848
	125024	Elhofen	2032	3 856
	125024	Elhofen	2033	3 863
	125024	Elhofen	2034	3 870
	125024	Elhofen	2035	3 877
	125024	Elhofen	2036	3 882
	125024	Elhofen	2037	3 888
	125024	Elhofen	2038	3 893
	125024	Elhofen	2039	3 898
	125024	Elhofen	2040	3 902

Datenquellen:

2020: Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011

2021bis 2040: Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen (obere Variante); Basis 2020.

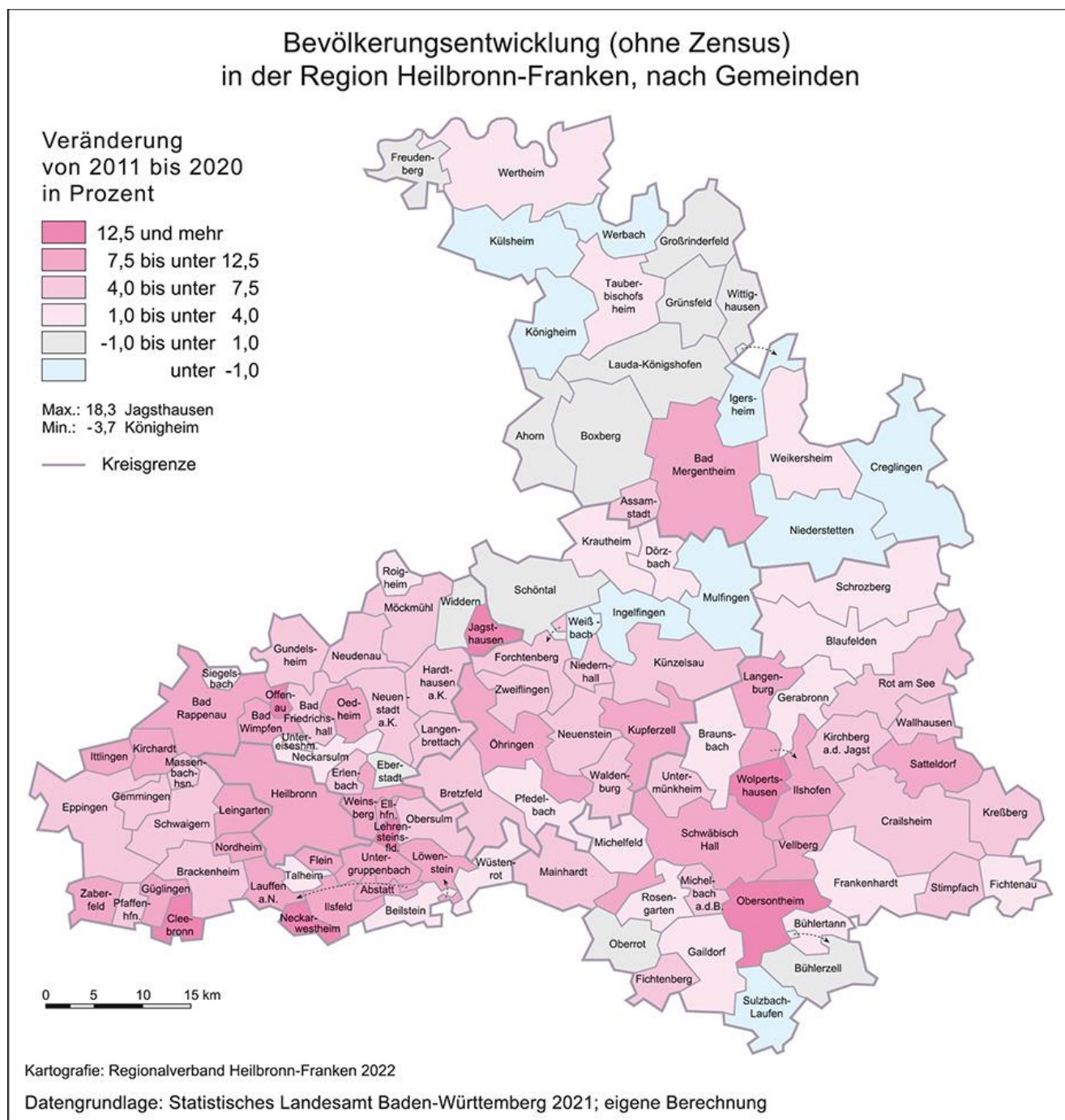

**Bevölkerung insgesamt in den Gemeinden Baden-Württembergs am 31.12.2020
und Modellrechnung der natürlichen voraussichtlichen Entwicklung 2021 bis 2040**

Lfd. Nr.	Gemeinde- schlüssel	Gemeinde	Jahr	Bevölkerung insgesamt
				Anzahl
	125057	Lehensteinsfeld	2020	2 604
	125057	Lehensteinsfeld	2021	2 601
	125057	Lehensteinsfeld	2022	2 596
	125057	Lehensteinsfeld	2023	2 592
	125057	Lehensteinsfeld	2024	2 586
	125057	Lehensteinsfeld	2025	2 579
	125057	Lehensteinsfeld	2026	2 573
	125057	Lehensteinsfeld	2027	2 566
	125057	Lehensteinsfeld	2028	2 560
	125057	Lehensteinsfeld	2029	2 553
	125057	Lehensteinsfeld	2030	2 546
	125057	Lehensteinsfeld	2031	2 541
	125057	Lehensteinsfeld	2032	2 536
	125057	Lehensteinsfeld	2033	2 532
	125057	Lehensteinsfeld	2034	2 529
	125057	Lehensteinsfeld	2035	2 527
	125057	Lehensteinsfeld	2036	2 525
	125057	Lehensteinsfeld	2037	2 526
	125057	Lehensteinsfeld	2038	2 526
	125057	Lehensteinsfeld	2039	2 527
	125057	Lehensteinsfeld	2040	2 529

Datenquellen:

2020: Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011.

2021bis 2040: Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderungen (Modellrechnung); Basis 2020.



Für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands Raum Weinsberg ist im Zeitraum 2011 bis 2020 eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. In der Gemeinde Lehensteinsfeld gab es in diesem Zeitraum eine starke Bevölkerungszunahme, in der Gemeinde Eberstadt stagnieren die Bevölkerungszahlen bzw. sind leicht rückläufig.



E. Bauflächenbedarfsnachweise / Flächenbilanz

Die Bedarfsermittlung für die Bauflächen erfolgt gemäß den Hinweisen „**Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB**“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017.

E.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen

Teilverwaltungsraum Weinsberg

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose mit Wanderungen) – Einwohnerstand 2021

TVR Weinsberg	12910 E – 12487 E	=	423 E
---------------	-------------------	---	-------

Differenz tatsächliche Bevölkerungszahl zu Prognosewert des Statistischen Landesamtes (Stand 04/2021)

12753 E – 12487 E	=	266 E
-------------------	---	-------

Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzuwachs / Bruttowohndichte

TVR Weinsberg	(423 E + 266 E) / 50 E/ha	=	13,8 ha
---------------	---------------------------	---	---------

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3 % der aktuellen Einwohner p.a.

TVR Weinsberg	12753 E x 14 (Jahre) x 0,3 %	=	536 E
	536 E / 50 E/ha	=	10,7 ha

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Weinsberg	13,8 ha + 10,7 ha	=	24,5 ha
---------------	-------------------	---	---------

**Teilverwaltungsraum Eberstadt**

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose ohne Wanderung) – Einwohnerstand 2021

TVR Eberstadt 2968 E – 3104 E = -136 E

Differenz tatsächliche Bevölkerungszahl zu Prognosewert des Statistischen

Landesamtes (Stand 04/2021) 3114 E – 3104 E = 10 E

Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzuwachs / Bruttowohndichte

TVR Eberstadt $(-136 \text{ E} + 10 \text{ E}) / 50 \text{ E/ha}$ = -2,5 ha

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3 % der aktuellen Einwohner p.a.

TVR Eberstadt $3114 \text{ E} \times 14 \text{ (Jahre)} \times 0,3 \%$ = 131 E $131 \text{ E} / 50 \text{ E/ha}$ = 2,6 ha

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Eberstadt -2,5 ha + 2,6 ha = **0,1 ha****Teilverwaltungsraum Ellhofen**

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose mit Wanderung) – Einwohnerstand 2021

TVR Ellhofen 3877 E – 3752 E = 125 E

Differenz tatsächliche Bevölkerungszahl zu Prognosewert des Statistischen

Landesamtes (Stand 04/2021) 3804 E – 3752 E = 52 E

Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzuwachs / Bruttowohndichte

TVR Ellhofen $(125 \text{ E} + 52 \text{ E}) / 50 \text{ E/ha}$ = 3,5 ha

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3 % der aktuellen Einwohner p.a.

TVR Ellhofen $3804 \text{ E} \times 14 \text{ (Jahre)} \times 0,3 \%$ = 160 E $160 \text{ E} / 50 \text{ E/ha}$ = 3,2 ha

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Ellhofen 3,5 ha + 3,2 ha = **6,7 ha**

**Teilverwaltungsraum Lehensteinsfeld**

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose ohne Wanderung) – Einwohnerstand 2021

TVR Lehensteinsfeld 2527 E – 2601 E = -74 E

Differenz tatsächliche Bevölkerungszahl zu Prognosewert des Statistischen
Landesamtes (Stand 04/2021) 2637 E – 2601 E = 36 E

Bedarf aus prognostizierter Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzuwachs / Bruttowohndichte

TVR Lehensteinsfeld $(-74 \text{ E} + 36 \text{ E}) / 50 \text{ E/ha}$ = -0,8 ha

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3 % der aktuellen Einwohner p.a.

TVR Lehensteinsfeld $2637 \text{ E} \times 14 \text{ (Jahre)} \times 0,3 \% = 111 \text{ E}$
 $111 \text{ E} / 50 \text{ E/ha} = 2,2 \text{ ha}$

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Lehensteinsfeld -0,8 ha + 2,2 ha **1,4 ha**

Zusammenstellung Relativer Wohnbauflächenbedarf

TVR Weinsberg	24,5 ha
TVR Eberstadt	0,1 ha
TVR Ellhofen	6,7 ha
TVR Lehensteinsfeld	1,4 ha

Verwaltungsraum Weinsberg 32,7 ha

**Absoluter Wohnbauflächenbedarf**

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich aus dem relativen Wohnbauflächenbedarf durch Abzug der vorhandenen Baulücken und der dargestellten Flächenreserven.

Angerechnet werden:

- Vorhandene FNP-Flächen für Wohnungsbau (Mischbauflächen zu 50 %)
- Bebauungsplangebiete für Wohnungsbau (Mischbauflächen zu 50 %)
- Kommunale Baulücken zu 100 %
- Private Baulücken zu 30% (Ansatz: lediglich zu 30 % aktivierbar)

Teilverwaltungsraum Weinsberg:

Baulücken:	Wohnbaugrundstücke	Mischbaugrundstücke	
Weinsberg	6,26 ha	1,81 ha	
Gellmersbach	1,55 ha	0,59 ha	
Grantschen	1,16 ha	0,47 ha	
Wimmmental	<u>0,66 ha</u>	<u>0,18 ha</u>	
	9,63 ha	3,05 ha	
Anrechnung Baulücken	$(9,63 \text{ ha} + 3,05 \text{ ha} \times 50 \%) \times 30 \%$		3,3 ha
Städtische Baulücken:			
„Salmansacker III“ Gellmersbach		0,62 ha x 100 %	0,6 ha
Dargestellte Wohnbauflächen			
- Eichele II		1,3 ha	
- Spareiß (bisher: Kirschenallee II)		0,4 ha	
- Affenberg II		6,8 ha	
- Hinter dem Hirschberg		3,8 ha	
- Westlich des Bürgerhauses - Wimmmental		<u>0,8 ha</u>	
Flächenreserven Wohnbau		13,1 ha	13,1 ha
Dargestellte Mischbauflächen			
- Am Lindacher Weg		0,8 ha	
- Heilbronner Straße		0,3 ha	
- Eichweg II – Gellmersbach		0,3 ha	
- Hohlgraben – Grantschen		<u>1,6 ha</u>	
Flächenreserven Mischbau (zu 50 % anrechenbar)		3,0 ha x 50 %	<u>1,5 ha</u>
Anzurechnende Wohnbauflächenreserven			= 18,5 ha

Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 24,5 ha stehen Reserveflächen und Baulücken von 18,5 ha gegenüber. Für eine bedarfsgerechte Flächendarstellung müssen 6,0 ha neue Wohnbauflächen dargestellt werden.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf TVR Weinsberg **+ 6,0 ha**

Teilverwaltungsraum Eberstadt:

Baulücken:	Wohnbaugrundstücke	Mischbaugrundstücke	
Eberstadt	2,14 ha	0,35 ha	
Holzern		0,25 ha	
	<u>2,14 ha</u>	<u>0,60 ha</u>	
Anrechnung Baulücken	$(2,14 \text{ ha} + 0,60 \text{ ha} \times 50 \%) \times 30 \%$		0,7 ha
Dargestellte Wohnbauflächen			
- Hainzen-Knoss Erweiterung		1,7 ha	
- Kirchhofacker		1,6 ha	
- Mühlsteige IV Erweiterung		0,7 ha	
- Brunnenacker		0,2 ha	
- Krautgartenwiesen (Holzern)		0,2 ha	
- Wimmentaler Fußweg (Holzern)		0,9 ha	
- Grantschener Weg Erweiterung (Holzern)		<u>1,5 ha</u>	
Flächenreserven Wohnbau		6,8 ha	<u>6,8 ha</u>
Anzurechnende Wohnbauflächenreserven			= 7,5 ha

Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 0,1 ha stehen Reserveflächen und Baulücken von 7,5 ha gegenüber. Für eine bedarfsgerechte Flächendarstellung müssen 7,4 ha Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf TVR Eberstadt - 7,4 ha

Teilverwaltungsraum Ellhofen:

Baulücken:	1,04 ha Wohnbaugrundstücke	0,18 ha Mischbaugrundstücke	
Anrechnung Baulücken	$(1,04 \text{ ha} + 0,18 \text{ ha} \times 50 \%) \times 30 \%$		0,3 ha
Dargestellte Wohnbauflächen			
- Rotacker I		3,0 ha	
- Dorfacker IIa		<u>0,9 ha</u>	
Flächenreserven Wohnbau		3,9 ha	3,9 ha
Dargestellte Mischbauflächen			
- Mühlwiesen		<u>0,4 ha</u>	
Flächenreserven Mischbau (zu 50 % anrechenbar)		0,4 ha x 50 %	<u>0,2 ha</u>
Anzurechnende Wohnbauflächenreserven			= 4,4 ha

Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 6,7 ha stehen Reserveflächen und Baulücken von 4,4 ha gegenüber. Für eine bedarfsgerechte Flächendarstellung müssen 2,3 ha neue Wohnbauflächen dargestellt werden.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf TVR Ellhofen + 2,3 ha

Teilverwaltungsraum Lehensteinsfeld:

Baulücken: 1,55 ha Wohnbaugrundstücke 0,05 ha Mischbaugrundstücke

Anrechnung Baulücken $(1,55 \text{ ha} + 0,05 \text{ ha} \times 50 \%) \times 30 \%$ 0,5 ha

Anzurechnende Wohnbauflächenreserven = 0,5 ha

Dem relativen Wohnbauflächenbedarf von 1,4 ha stehen Baulücken von 0,5 ha gegenüber. Für eine bedarfsgerechte Flächendarstellung müssen 0,9 ha neue Wohnbauflächen dargestellt werden.

Absoluter Wohnbauflächenbedarf TVR Lehensteinsfeld + 0,9 ha



E.2 Konzept zur Bauflächenentwicklung - Wohnbauflächen

Teilverwaltungsraum Weinsberg

Wohnbauflächenreserven	18,5 ha
- Erweiterung der Wohnbaufläche „Spareiß“ auf 1,5 ha	+ 1,1 ha
- Neu dargestellte Wohnbaufläche „Steig“	+ 0,7 ha
- Erweiterung Wohnbaufläche „Affenberg II“	+ 1,1 ha
- Streichung Wohnbaufläche „Hinter dem Hirschberg“	- 3,8 ha
- Neue Wohnbaufläche „Mühlrainhalle“	0,4 ha
- Streichung Mischbaufläche „Eichweg II“ – Gellmersbach	- 0,1 ha
- Neue Wohnbaufläche „Dahenfelder Straße“ – Gellmersbach	+ 0,1 ha
- Neue Wohnbaufläche „Seewiesen Erweiterung“ – Grantschen	+ 0,5 ha
Flächenänderungen	0,0 ha

Mit dem vorgelegten Konzept zur Bauflächenentwicklung stehen für den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf von 24,5 ha im Flächennutzungsplan 2020 18,5 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

Aufgrund der zurückhaltend vorgenommenen Flächendarstellungen im Teilverwaltungsraum Weinsberg verbleibt ein nachgewiesener Wohnbauflächenbedarf von 6,0 ha. Falls sich in den kommenden Jahren, die Notwendigkeit ergibt, weitere Wohnbauflächen zu realisieren, dann könnte für diese Bauflächen der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren ohne erneute, detaillierte Bedarfsermittlungen angepasst werden.

Teilverwaltungsraum Eberstadt

Wohnbauflächenreserven	7,5 ha
- Streichung Wohnbaufläche Hainzlen-Knoss Erweiterung	- 1,7 ha
- Reduzierung Kirchhofacker auf 1,4 ha	- 0,2 ha
- Erweiterung Brunnenacker (Lennach) von 0,2 auf 0,5 ha	0,3 ha
- Wohnbaufläche Krautgartenwiesen (Hölzern) wird Mischbaufläche	- 0,1 ha
- Wohnbaufläche Wimmentaler Fußweg (Hölzern) wird Mischbaufläche	- 0,5 ha
Flächenänderungen	- 2,2 ha

Mit dem vorgelegten Konzept zur Bauflächenentwicklung stehen für den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf von 0,1 ha im Flächennutzungsplan 2020 5,3 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

In Eberstadt konnte in den zurückliegenden Jahren kein Wohnbauland entwickelt werden. Das führte im Gegensatz zu den umliegenden Gemeinden zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung. Hier ist ein Nachholbedarf auch im Hinblick auf die Eigenentwicklung entstanden. Das aktuell erschlossen Baugebiet Kirchhofacker-Krautgärten soll hier Abhilfe schaffen. Insgesamt sind in der Gemeinde Eberstadt noch ausreichend



Wohnbauflächenreserven im Flächennutzungsplan vorhanden. Da der Bedarf dafür nur zum Teil nachgewiesen werden kann, sieht das Konzept zur Bauflächenentwicklung im Teilverwaltungsraum keine neuen Wohnbauflächen, sondern die Streichung von bestehenden Flächen vor.

Teilverwaltungsraum Ellhofen

Wohnbauflächenreserven	4,4 ha
- Reduzierung Wohnbaufläche Rotäcker I (tlw. Mischbaufläche)	-3,0 ha
- Streichung der Wohnbaufläche Dorfäcker II A (Restfläche)	-0,9 ha
- Neu dargestellte Wohnbaufläche Seeäcker	3,4 ha
- Streichung der Mischbaufläche Mühlwiesen	- 0,2 ha
Flächenänderungen	-0,7 ha

Mit dem vorgelegten Konzept zur Bauflächenentwicklung stehen für den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf von 6,7 ha im Flächennutzungsplan 2020 3,7 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

Zur Deckung des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs war zunächst die Aufnahme der Wohnbaufläche „Kirchweg; Ost“ am östlichen Ortsrand von Ellhofen beabsichtigt. Die Entwicklungsfläche wäre hinsichtlich der Siedlungsstruktur, Lagegunst und Umweltverträglichkeit eine gut geeignete Wohnbauentwicklungsfläche. Da sie jedoch größtenteils innerhalb der Regionalen Grünzäsur „Ellhofen / Obersulm-Sülzbach“ liegt, die von Siedlungstätigkeiten freizuhalten ist, kann die Wohnbaufläche nach Abstimmung mit dem Regionalverband nur entwickelt werden, wenn ein Freiraumentwicklungskonzept vorhanden ist, welches die Ausformung der Grünzäsur und deren dauerhaft Sicherung beinhaltet. Auf eine Darstellung der Wohnbaufläche „Kirchweg; Ost“ im Flächennutzungsplan wird deshalb zunächst verzichtet. Im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens soll ein Freiraumkonzept entwickelt und der Flächennutzungsplan dann im Parallelverfahren angepasst werden.

Auch im Teilverwaltungsraum Ellhofen verbleibt ein nachgewiesener Wohnbauflächenbedarf von 3,0 ha, der in einem künftigen Änderungsverfahren für die Realisierung der genannten Wohnbaufläche „Kirchweg; Ost“ oder eine andere Wohnbaufläche ohne erneute, detaillierte Bedarfsermittlungen in Anspruch genommen werden kann.

Teilverwaltungsraum Lehensteinsfeld

Wohnbauflächenreserven	0,5 ha
- Neu dargestellte Wohnbaufläche Häuslesgartenäcker	1,9 ha
- Neu dargestellte Wohnbaufläche Lauchäcker V	1,0 ha
- Neu dargestellte Mischbaufläche Kaltenbrunnen	0,2 ha
Flächenänderungen	3,1 ha

Mit dem vorgelegten Konzept zur Bauflächenentwicklung stehen in Lehensteinsfeld für den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf von 1,4 ha im Flächennutzungsplan 2020 3,6 ha Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Plausibilitätsprüfung berücksichtigt nicht die örtlichen Besonderheiten, die zu einem erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen in Lehensteinsfeld führen.

Die Gemeinde hat in den zurück liegenden Jahren versucht, alle Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Die innerörtlichen Entwicklungen der Wohnquartiere Am Schloßgarten und Schloßstraße sind hier zu nennen. Dennoch konnte der ungebremsst hohen Nachfrage nach Wohnbauland nicht entsprochen werden. Bei der Gemeindeverwaltung Lehensteinsfeld wurden im zurückliegenden Jahrzehnt durchschnittlich ca. 30 Bauplatzanfragen jährlich registriert. Dabei lag der Anteil der Interessenten direkt aus Lehensteinsfeld und der angrenzenden Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbands jeweils zwischen mindestens 25 % und bis zu 70 % der Anfragen. Für die entstandenen Bauplätze gab es jeweils ein Vielfaches an Interessenten und die Quartiere waren in kürzester Zeit bebaut. Dies zeigt sich auch darin, dass Lehensteinsfeld im letzten Jahrzehnt mit die höchsten Bevölkerungszuwächse in der Region Heilbronn-Franken hatte. Die regionalplanerische Einstufung als Gemeinde, die auf die Eigenentwicklung beschränkt ist, ergibt als Basis für die Plausibilitätsprüfung und den Wohnbauflächenbedarf den tatsächlich vorhandenen Siedlungsdruck nicht realistisch wieder. Die Lage unmittelbar angrenzend an die Landesentwicklungssachse Heilbronn-Weinsberg-Obersulm und die Nähe zur regionalen Entwicklungssachse Heilbronn-Beilstein sowie die Ansiedlung der Fa. Bosch in Abstatt haben zu einem erhöhten Wohnraumbedarf geführt und begründen die geplante Überschreitung des nachgewiesenen Bedarfs.



E.3 Bedarfsermittlung gewerbliche Bauflächen

Gemäß dem Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz.

Der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf soll im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet werden.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat im „Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept Heilbronn-Franken 2030“ eine Bedarfsbetrachtung für die bestehenden IGD-Schwerpunkte der Region vorgenommen und für das interkommunale Gewerbegebiet Weinsberg/Ellhofen keinen Erweiterungsbedarf festgestellt.

Für die Stadt Weinsberg, die Gemeinde Ellhofen und die Gemeinde Lehensteinsfeld wurde kein Bedarf und für die Gemeinde Eberstadt ein Bedarf von 1,2 ha bis zum Jahr 2030 festgestellt.

E.4 Konzept zur Bauflächenentwicklung – gewerbliche Bauflächen

In den Teilverwaltungsräumen Weinsberg, Ellhofen und Lehensteinsfeld sollen keine neuen gewerblichen Bauflächen dargestellt werden, da in bestehenden Gewerbegebieten noch Baulücken und im Flächennutzungsplan noch Gewerbepotentialflächen vorhanden sind.

Im Teilverwaltungsraum Eberstadt sind keine Gewerbepotentialflächen vorhanden und die Gemeindeverwaltung Eberstadt kann den regelmäßigen Anfragen nach Gewerbebauplätzen nicht entsprechen.

Zur Deckung dieses Gewerbeflächenbedarfs, insbesondere für örtliche Gewerbebetriebe, war zunächst die Darstellung der Baufläche „Schießmauer“ mit ca. 2,2 ha vorgesehen. Der Regionalverband Heilbronn-Franken sieht bei dieser Fläche wegen ihrer überwiegenden Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs und der Beeinträchtigung seiner Funktion Siedlungsgliederung einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und bewertet die Fläche als nicht genehmigungsfähig. Auf die beabsichtigte Darstellung der Baufläche muss deshalb verzichtet werden. Da die alternativ untersuchten gewerblichen Bauflächen „Vorderer Geissberg“ und „Unter dem Weinsberger Steg“ nicht geeignet bzw. momentan nicht realisierbar sind, muss zunächst auf eine neue gewerbliche Entwicklungsfläche in der 4. Fortschreibung verzichtet werden. Sollten sich die Rahmenbedingungen bei den untersuchten Flächen in Zukunft ändern, dann könnte im Rahmen eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst werden, da der Bedarf für eine gewerbliche Baufläche in Eberstadt vorhanden ist.

Zur Deckung des Bedarfs von örtlichen Handwerksbetrieben und kleineren Gewerbebetrieben, können mit Realisierung der dargestellten Mischbauflächen in Hölzern Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

E.5 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Sonderbauflächen

Sonderbaufläche „Zentrum für Psychiatrie Erweiterung“ – Weinsberg

Die in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans dargestellte Sonderbaufläche für das Zentrum für Psychiatrie (Gemarkung Gellmersbach) östlich der K2005 und nördlich der bestehenden Gärtnerei steht als Entwicklungsfläche für das Klinikum nicht zur Verfügung. Die Fläche gehört dem Land Baden-Württemberg und wird von der Staatlichen Lehr- und Versuchsanstalt für Wein- und Obstbau für Versuchsanlagen genutzt. Ein Flächenerwerb zur Erweiterung des Klinikums ist dort nicht möglich.

Deshalb soll ein Flächentausch mit der nun vorgesehenen südlich anschließenden Erweiterungsfläche erfolgen. Der südliche Teil der Sonderbaufläche liegt im Regionalen Grünzug „Sulmtal“.

Die Darstellung der Erweiterungsfläche ist erforderlich, weil auf dem bestehenden Klinikgelände keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Das Gelände steht überwiegend unter Denkmalschutz und die letzten freien Bereiche werden momentan überbaut. Eine direkte Anbindung an das Klinikgelände ist infrastrukturell, logistisch und versorgungstechnisch erforderlich. Das zusammenhängende Gelände soll als Gesamtkrankenhaus wahrgenommen werden. Die im Erweiterungsbereich bereits bestehende Gärtnerei ist ein Therapiebetrieb und soll bestehen bleiben.

Aus den genannten Gründen wurde der Standort als Erweiterungsfläche gewählt und alternative Standortüberlegungen wurden nicht weiter verfolgt.

Sonderbaufläche „Obstbaubetrieb mit Hofladen und Hofcafé“ – Gellmersbach

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche wird der Obstbaubetrieb in seinem bisherigen Bestand und mit den bereits vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Die Sonderbaufläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug „Sulmtal“.

Erweiterung und Umnutzungen sollen nur ermöglicht werden, falls es sich um landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben handelt. Nicht privilegierte bauliche Erweiterungen sind nicht beabsichtigt. Für das bestehende Hofcafé und den Hofladen sollen keine Erweiterungen ermöglicht werden.

Ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren sollte die Nutzungen insbesondere mit Blick auf die wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzugs: Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts festsetzen.

Sonderbaufläche „Weingut Leiss“ - Gellmersbach

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche wird der Weinbaubetrieb mit seinem Gebäudebestand und den vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

E.6 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsfläche „Bauhof Eichhof“ – Lehensteinsfeld

Die Gemeinde hat die Absicht im Bereich der Aussiedlerhöfe Eichhof am nördlichen Ortsrand den Bauhof zu errichten. Der Planbereich liegt im Regionalen Grünzug „Sulmtal“. Deshalb hat im Vorfeld bereits eine Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Regionalverband stattgefunden. Der Regionalverband hat signalisiert, das Vorhaben mitzutragen, falls dort nur eine kleinflächige Bebauung erfolgt und die Bodenversiegelung auf ein Minimum reduziert wird.



E.7 Flächenbilanz

Wohnbauflächen

Von den bereits in der 3. Fortschreibung dargestellten Wohnbauflächen werden in Weinsberg 3,8 ha, in Eberstadt 3,0 ha und in Ellhofen 3,9 ha gestrichen. An neu geplanten Wohnbauentwicklungsflächen werden in Weinsberg 3,9 ha, in Eberstadt 0,3 ha, in Ellhofen 3,4 ha und in Lehrensteinsfeld 2,9 ha in die 4. Fortschreibung aufgenommen.

In der Gesamtbetrachtung des Verwaltungsraumes werden in der 4. Fortschreibung 0,2 ha Wohnbauentwicklungsflächen gestrichen.

Mischbauflächen

Von den bereits dargestellten Mischbauflächen werden in Weinsberg 0,3 ha und in Ellhofen 0,4 ha gestrichen. An neu dargestellten Mischbauentwicklungsflächen werden in Eberstadt 1,1 ha und in Lehrensteinsfeld 0,4 ha in die 4. Fortschreibung aufgenommen. In der Gesamtbetrachtung des Verwaltungsraumes kommen in der 4. Fortschreibung 0,8 ha Mischbauentwicklungsfläche hinzu.

Gewerbliche Bauflächen

In der 4. Fortschreibung wird keine neue gewerbliche Baufläche dargestellt.

Sonderbauflächen

In der 4. Fortschreibung werden 3 neue Sonderbauflächen aufgenommen:

- Sonderbaufläche „Zentrum für Psychiatrie Erweiterung“ in Weinsberg
- Sonderbaufläche „Obstbaubetrieb mit Hofladen und Hofcafé“ in Weinsberg – Gellmersbach
- Sonderbaufläche „Weingut Leiss“ in Weinsberg – Gellmersbach.

Gemeinbedarfsflächen

In der 4. Fortschreibung wird eine neue Gemeinbedarfsfläche neu dargestellt:

- „Bauhof Eichhof“ Lehrensteinsfeld mit ca. 0,2 ha.



Bauflächen Teilverwaltungsraum Weinsberg

Gemeinde	Steckbrief Nr.	Baufläche	W			G			M			S		
			Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Weinsberg														
	W-WE-001	Eichele II	1,3											
	W-WE-002	Spareiß	0,4		1,1									
	W-WE-003	Steig			0,7									
	W-WE-004	Affenberg II	6,8		1,1									
	W-WE-005	Hinter dem Hirschberg		-3,8										
	W-WE-006	Mühlrainhalle			0,4									
	M-WE-001	Am Lindacher Weg							0,8					
	M-WE-002	Heilbronner Straße							0,3					
	G-WE-002	Lindach II Nord				0,4								
	G-WE-003	Lindach II West					-0,4							
	G-WE-004	Hüttberg / Geigersberg Erw.				4,4								
	G	Lindach III				0,7								
	G	Lindach III Erw.				0,3								
	S-WE-001	Zentrum für Psychiatrie Erw.												4,8
	S	Stadthalle/Hotel										1,5	-0,3	
Alternativenprüfung														
	G-WE-001	Weidachstr.(Rosenkulturen)												
Gellmersbach														
	W-GE-001	Dahenfelder Straße			0,1									
	M-GE-001	Eichweg II							-0,3					
	S-GE-001	Weingut Leiss												0,5
	S-GE-002	Obstbaubetrieb mit Hof- laden und Hofcafé												1,1
Grantschen														
	W-GR-001	Seewiesen Erweiterung			0,5									
	M-GR-001	Hohlgraben							1,6					
Wimmental														
	W-WI-001	Westlich des Bürgerhauses	0,8											
Alternativenprüfung														
	M-WI-001	Pfarrgarten Grantschener Str.												
	S-WI-001	Weingut Körner												
Gesamtbilanz			9,3	-3,8	3,9	5,8	-0,4		2,7	-0,3		1,5	-0,3	6,4



Bauflächen Teilverwaltungsraum Eberstadt

Gemeinde	Steckbrief Nr.	Baufläche	W			G			M			Gemeinbedarf		
			Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Eberstadt														
	W-EB-001	Hainzlen-Knoss Erweiterung		-1,7										
	W-EB-002	Kirchhofacker	1,4	-0,2										
	W-EB-003	Mühlsteige IV Erweiterung	0,7											
	W-EB-004	Brunnenacker	0,2		0,3									
	Alternativenprüfung													
	G-EB-001	Unter d. Weinsberger Steg												
	G-EB-002	Schießmauer												
	G-EB-003	Vorderer Geissberg												
	Hölzern													
	M-HÖ-001	Krautgartenwiesen		-0,2							0,2			
	M-HÖ-002	Wimmentaler Fußweg		-0,9							0,9			
	W-HÖ-001	Grantschener Weg Erw.	1,5											
	Gesamtbilanz		3,8	-3,0	0,3						1,1			

Bauflächen Teilverwaltungsraum Ellhofen

Gemeinde	Steckbrief Nr.	Baufläche	W			G			M			Gemeinbedarf		
			Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Ellhofen														
	W-EL-002	Rotacker I		-3,0										
	W-EL-005	Seeacker			3,4									
	W-EL-006	Dorfacker II A (Restfläche)		-0,9										
	M-EL-001	Mühlwiesen								-0,4				
	G-EL-002	Geigersberg				3,6								
	Alternativenprüfung													
	W-EL-001	Kirchweg; Ost												
	W-EL-003	Rotacker III												
	W-EL-004	Dorfacker II B												
	Gesamtbilanz			-3,9	3,4	3,6				-0,4				



Bauflächen Teilverwaltungsraum Lehensteinsfeld

Gemeinde	Steckbrief Nr.	Baufläche	W			G			M			Gemeinbedarf		
			Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS	Über- nahme 3. FS	Strei- chung 3. FS	Neupla- nung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Lehren- steinsfeld														
	W-LE-002	Häuslesgartenäcker			1,9									
	W-LE-003	Lauchäcker V			1,0									
	M-LE-001	Kaltenbrunnen									0,4			
	GB-LE-001	Bauhof Eichhof												0,2
	Alternativenprüfung													
	W-LE-001	Lehmgrube												
	Gesamtbilanz				2,9						0,4			0,2

F. Landwirtschaft

Das Konzept zur Bauflächenentwicklung sieht im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans neue Bauflächen und die Streichung von Bauflächen vor. In der Summe werden ca. 0,6 ha für Wohn- u. Mischbauflächen sowie ca. 4,8 ha für die Sonderbaufläche „Zentrum für Psychiatrie Erweiterung“ in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich gut geeignete Flächen, die laut digitaler Flurbilanz überwiegend den Vorrangstufen I und II zugeordnet sind. Mit dieser hohen Einstufung kommen die guten Bodenqualitäten, die günstigen agrostrukturellen Bedingungen und damit die Bedeutung der Standorte für die Kulturpflanzen und die Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung zum Ausdruck.

In den Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen werden Angaben zur Einstufung laut digitaler Flurbilanz gemacht.

Die Begründung für die Inanspruchnahme hochwertiger, landwirtschaftlicher Flächen liegt darin, dass bei den betrachteten Flächenalternativen ebenfalls die Einstufung in den Vorrangstufen I und II vorliegt. Es bestehen keine anderweitigen Möglichkeiten, die zur Deckung des ermittelten Bauflächenbedarfs notwendigen Entwicklungsflächen auf weniger gut geeigneten landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Die Abwägung der öffentlichen Belange der Landwirtschaft gegen die Belange der Siedlungsentwicklung entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf erfolgt hier zugunsten der notwendigen Siedlungsentwicklung. Die Flächeninanspruchnahme ist gemäß dem Grundsatz zum sparsamen und schonenden Umgang auf den nachgewiesenen Bedarf begrenzt, Baulücken sind berücksichtigt und die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind genutzt.

Bei den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung der Bauflächen sollen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen so gewählt werden, dass keine weiteren landwirtschaftlich hochwertigen Flächen beansprucht werden.

G. Umweltbericht

Der Umweltbericht wird erstellt von Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Adalbert-Stifter-Weg 2, 74821 Mosbach.

H. Hinweise

Bergbauberechtigungen

Im Verbandsgebiet bestehen öffentlich-rechtliche Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz. Es handelt sich hierbei um Rechtstitel, die das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz umfassen, wobei bergbauliche Tätigkeiten im Einzelfall genehmigungsbedürftig sind.

Derzeit bestehen im Verbandsgebiet keine bergbaulichen Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist an Bebauungsplanungen zu beteiligen, soweit Bergbauberechtigungen überplant werden.

Kommunales Starkregenrisikomanagementkonzept Weinsberg

Die Stadt Weinsberg hat die Erstellung eines Starkregenrisikomanagementkonzepts beauftragt. Das Handlungskonzept mit den möglichen Maßnahmen zur Minimierung von Schäden durch Starkregenereignisse ist bei der Entwicklung von Bauflächen zu berücksichtigen.

Eberstadt, den 12.04.2024



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226



I. Anhang: Steckbriefe der Bauflächen

Teilverwaltungsraum Weinsberg

Wohnbauflächen

W-WE-001	Eichele II
W-WE-002	Spareiß
W-WE-003	Steig
W-WE-004	Affenberg II
W-WE-006	Mühlrainhalle
W-GE-001	Dahenfelder Straße (Gellmersbach)
W-GR-001	Seewiesen Erweiterung (Grantschen)
W-WI-001	Westlich des Bürgerhauses (Wimmmental)

Gemischte Bauflächen

M-WE-001	Am Lindacher Weg
M-WE-002	Heilbronner Straße
M-GR-001	Hohlgraben (Grantschen)

Gewerbliche Bauflächen

G-WE-002	Lindach II Nord
G-WE-004	Hüttberg / Geigersberg Erweiterung

Sonderbauflächen

S-WE-001	Zentrum für Psychiatrie Erweiterung
S-GE-001	Weingut Leiss (Gellmersbach)
S-GE-002	Obstbaubetrieb mit Hofladen und Hofcafé (Gellmersbach)

Alternativen Prüfungen TVR Weinsberg

W-WE-005	Hinter dem Hirschberg
M-GE-001	Eichweg II (Gellmersbach)
M-WI-001	Pfarrgarten Grantschener Straße (Wimmmental)
G-WE-001	Weidachstraße (Rosenkulturen)
G-WE-003	Lindach II West
S-WI-001	Weingut Körner (Wimmmental)

Teilverwaltungsraum Eberstadt

Wohnbauflächen

- W-EB-002 Kirchhofäcker
- W-EB-003 Mühlsteige IV Erweiterung
- W-EB-004 Brunnenäcker (Lennach)
- W-HÖ-001 Grantschener Weg Erweiterung (Hölzern)

Gemischte Bauflächen

- M-HÖ-001 Krautgartenwiesen (Hölzern)
- M-HÖ-002 Wimmentaler Fußweg (Hölzern)

Alternativen Prüfungen TVR Eberstadt

- W-EB-001 Hainzlen-Knoss Erweiterung
- G-EB-001 Unter dem Weinsberger Steg
- G-EB-002 Schießmauer
- G-EB-003 Vorderer Geissberg

Teilverwaltungsraum Ellhofen

Wohnbauflächen

- W-EL-005 Seeäcker

Gewerbliche Bauflächen

- G-EL-002 Geigersberg

Alternativen Prüfungen TVR Ellhofen

- W-EL-001 Kirchweg; Ost
- W-EL-002 Rotäcker I
- W-EL-003 Rotäcker III
- W-EL-004 Dorfäcker II B
- W-EL-006 Dorfäcker II A (Restfläche)
- M-EL-001 Mühlwiesen

Teilverwaltungsraum Lehrensteinsfeld

Wohnbauflächen

- W-LE-002 Häuslesgartenäcker
- W-LE-003 Lauchäcker V

Gemischte Bauflächen

- M-LE-001 Kaltenbrunnen

Gemeinbedarfsflächen

- GB-LE-001 Bauhof Eichhof

Alternativen Prüfungen TVR Lehrensteinsfeld

- W-LE-001 Lehmgrube



W-WE-001 Ausgewiesene Wohnbaufläche „Eichele II“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Wohnbaufläche Eichele II ist siedlungsstrukturell gut geeignet für die weitere Siedlungsentwicklung. Die Eingriffe in den bestehenden Streuobstgürtel am westlichen Ortsrand müssen in Kauf genommen werden, da besser geeignete Alternativen nicht vorhanden sind.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
☐ Wohnbaufläche streichen

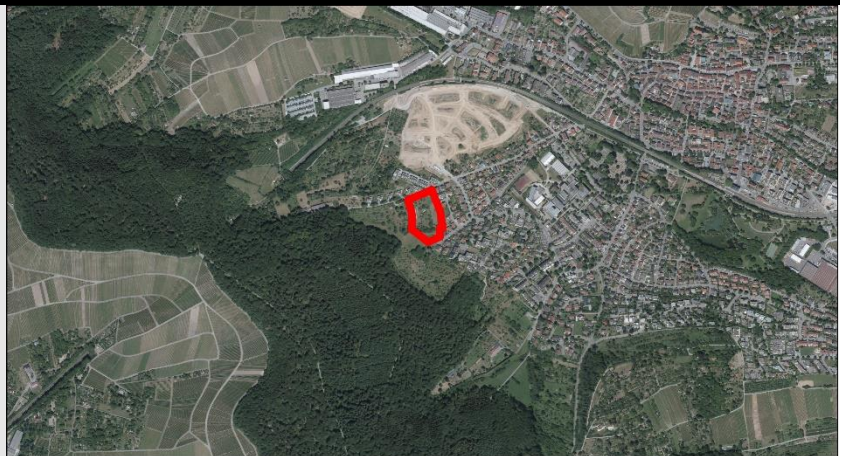
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		--			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 1,3 ha

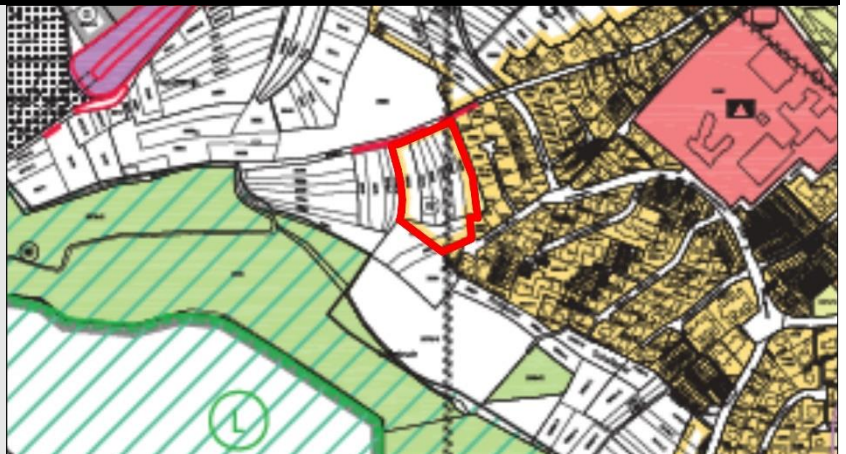
M. 1 : 25.000
 Digitales Orthofoto 2018
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
 „Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
 © Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte****Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+ -	Außenbereichsfläche in Siedlungslücke
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Arrondierung der Wohnquartiere, siedlungsstruktureller Lückenschluss
Belastung von Bestand durch Verkehr	-	Zusätzlicher Verkehr für angrenzende Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+ -	Keine Nutzungskonflikte aber Streuobstbestände am Ortsrand

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum	+ - < 1000 m	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+ < 500 m	Schuleinrichtungen
- Versorgungseinrichtungen	+ - < 750 m	Discounter
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+ < 500 m	S-Bahnhaltestelle
- Bahnhof	+ - < 1000 m	

Erschließungsaufwand -- - + ++

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	
Eigentumsanteil Gemeinde	

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

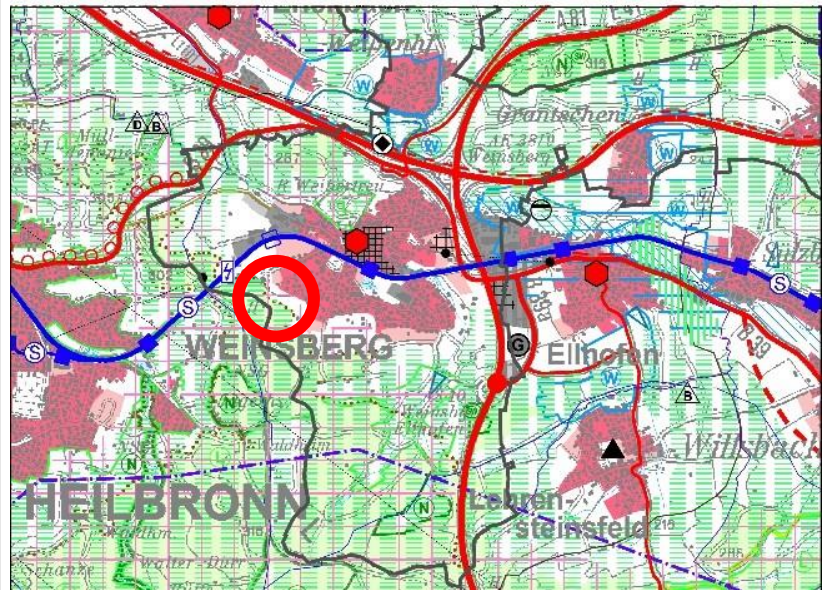
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	als geplante Siedlungsfläche dargestellt

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	--			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			
Anmerkungen:				
Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.				
Mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.				
Fettwiesen (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch), Feldgehölz bzw. Feldhecke (hoch) und Gartenflächen (gering)				
Hohe biologische Vielfalt.				
Flächen ohne besondere Erholungsfunktion. Bedeutung als Freiraum zwischen Wald und Ortsrand				
Teil des siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Teil des Streuobstgürtels am Ortsrand.				
Hecke an Straßenböschung des Steinbruchweg nördlich angrenzend ist §-Biotop.				
Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenisiko minimal.				
Vögel (Frei-, Baum-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen, Bodenbrüter) Fledermäuse, Potential für Totholzkäfer und Zauneidechse				
Vollständig Kernfläche mittlerer Standorte.				
Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 242.000 ÖP				
Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber einer Wohnbebauung empfindlich wären.				
Extensives Grünland, Vorrangfläche II				
Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-WE-002 Wohnbaufläche „Spareiß“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Wohnbaufläche „Spareiß“ erweitert die bereits in der 3. Fortschreibung dargestellten Wohnbaufläche „Kirschenallee“. Der Planbereich ist verkehrstechnisch gut angebunden und siedlungsstrukturell zur Erweiterung der Siedlungsfläche geeignet.
Die Reduzierung des Streuobstgürtels am südwestlichen Ortsrand muss mangels besser geeigneter Potentialflächen in Kauf genommen werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		---			

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 1,5 ha

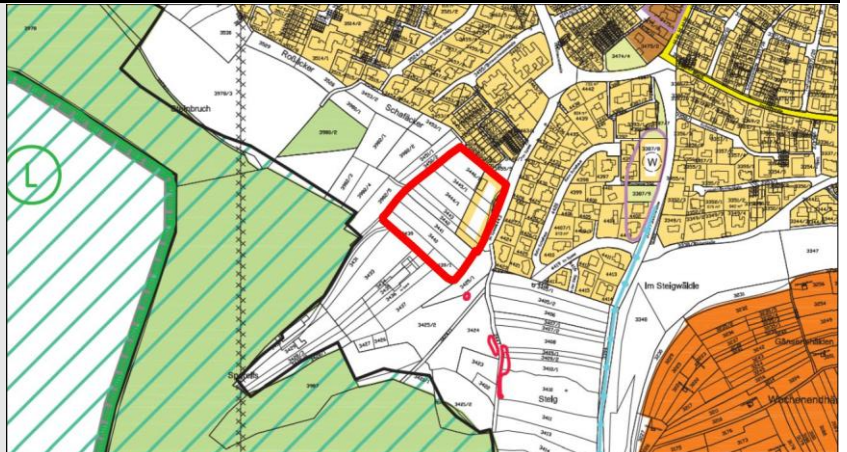
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft /
geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

---	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



Siedlungsstruktur		--	-	+	++
		Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereichsfläche in Siedlungslücke			
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Siedlungsstrukturell ergibt sich in Verbindung mit Aussiedlung eine Arrondierung			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Zusätzlicher Verkehr für angrenzende Wohnquartiere, aber gute Verkehrsanbindung			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Südwestlich angrenzende Aussiedlung (Gestüt), Streuobstbestände			
Lagegunst		--	-	+	++
		Anmerkungen:			
Entfernung zu:					
- Ortszentrum	+/-	< 1000 m			
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	< 400 m Schulzentrum, Hallen			
- Versorgungseinrichtungen	-	< 1100 m Discounter			
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+/-	< 800 m S-Bahnhaltestelle			
- Bahnhof	+/-	< 800 m			
Erschließungsaufwand		--	-	+	++
		Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)					
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)					
Straßenbau					
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)					
Versorgungsmedien (Breitband,...)					
Leitungsverlegung erforderlich					
Verlagern inkompatibler Nutzungen					
Eigentumsverhältnisse		--	-	+	++
		Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer					

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

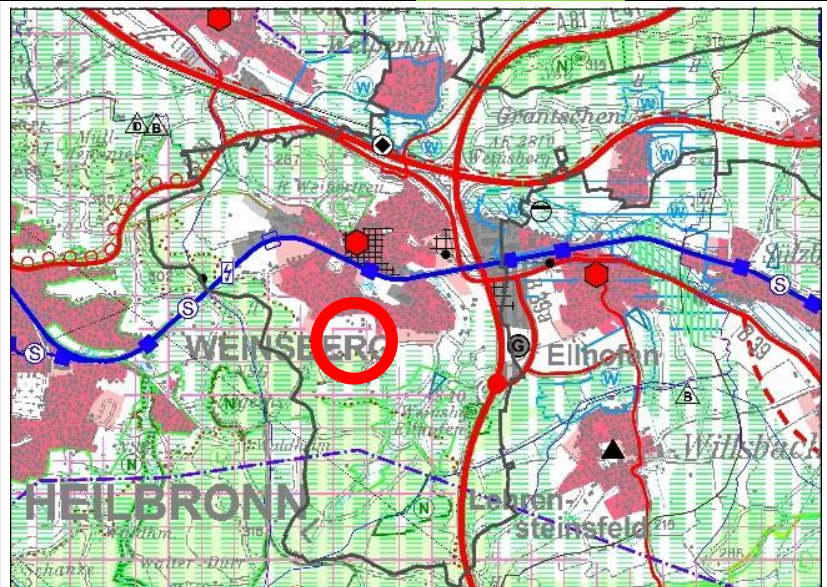
++ optimal



Eigentumsanteil Gemeinde

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)**Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	+-	Weißfläche ohne Eintrag, tlw. Im Vorbehaltsgebiet für Erholung

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	--			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-WE-003 Wohnbaufläche „Steig“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die kleine Wohnbaufläche „Steig“ ist eine sinnvolle Arrondierung des Wohnquartiers „Kirschenallee – West“ am südwestlichen Ortsrand.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV			-		
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 0,7 ha

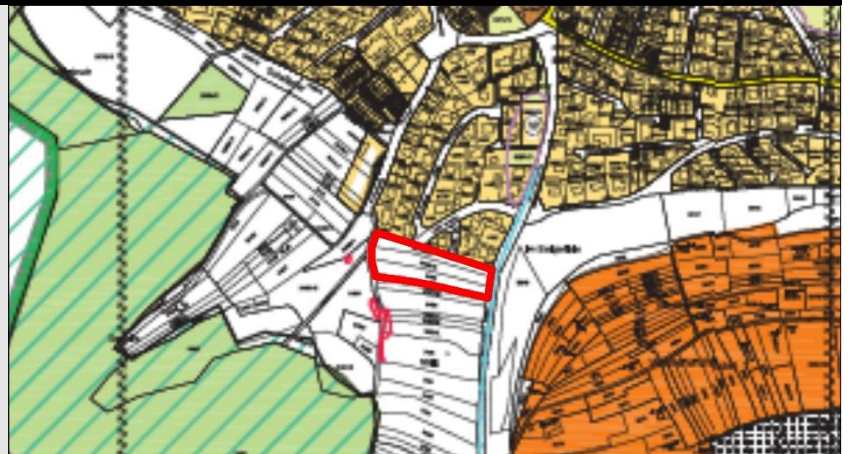
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



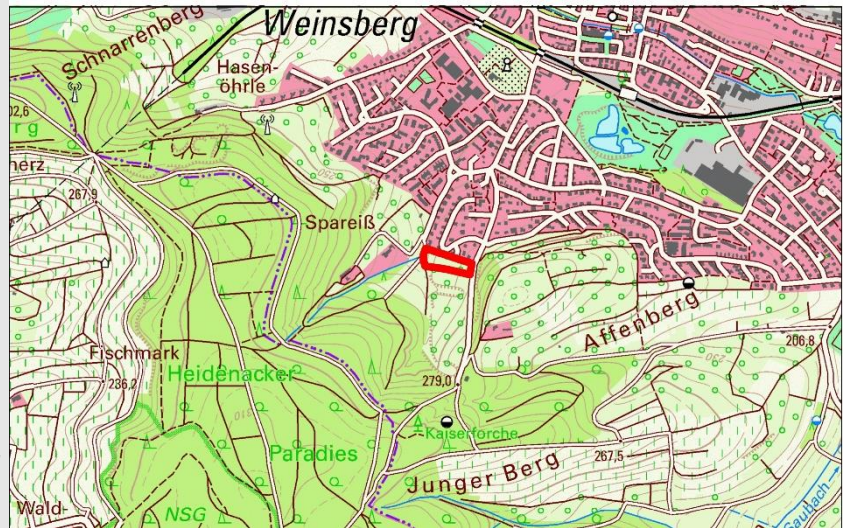
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsfläche
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Siedlungsstrukturelle Arrondierung in Verbindung mit Aussiedlung
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Zusätzlicher Verkehr für angrenzende Wohnquartiere, aber gute Verkehrsanbindung
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Streuobstbestände, ideale Ortsrandeingrünung

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum	- < 1100 m	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+ < 500 m	Schulzentrum, Hallen
- Versorgungseinrichtungen	- < 1200 m	Discounter
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+/- < 800 m	S-Bahnhaltestelle
- Bahnhof	+/- < 800 m	

Erschließungsaufwand -- - + ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau	+	Gute Verkehrsanbindung
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	+	RÜB bereits in Planung
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+	Keine Nutzungskonflikte erkennbar

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

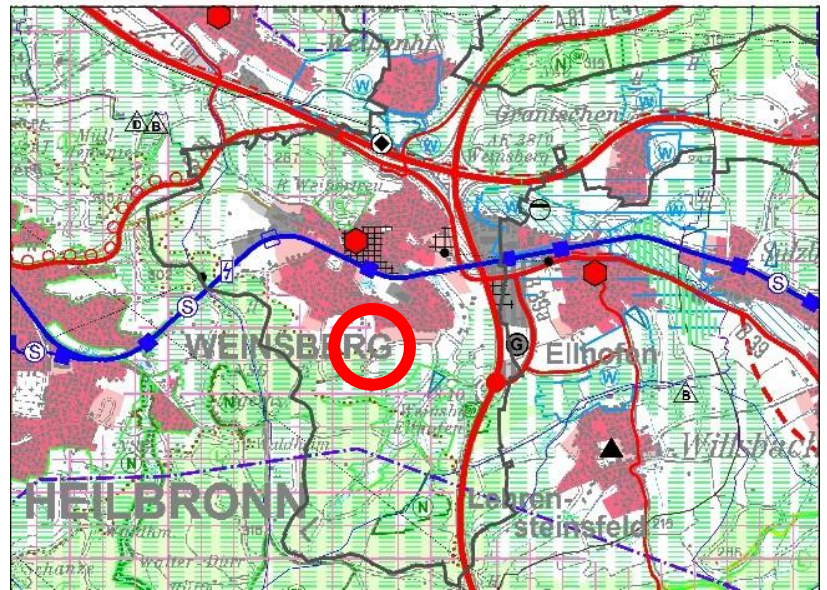
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Ohne Flächeneintrag, Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Luftthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-WE-004 Ausgewiesene Wohnbaufläche „Affenberg II“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Für die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Affenberg II“ wird eine kleine Erweiterung des östlichen Planbereichs vorgeschlagen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV			-		
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 7,9 ha

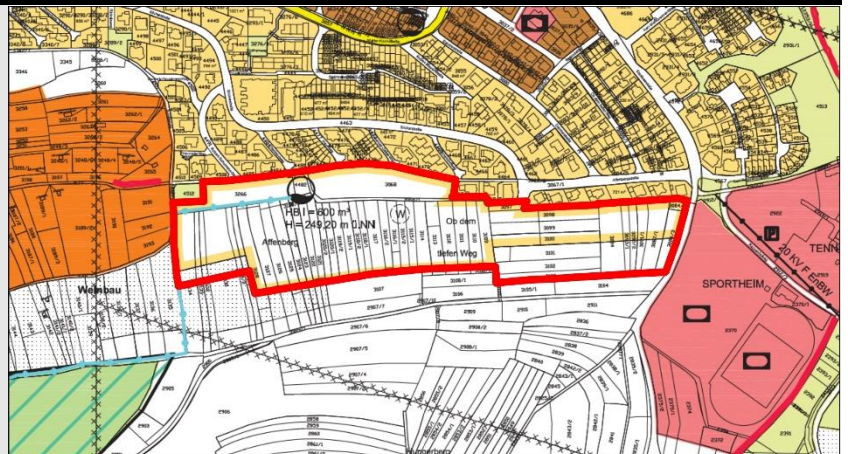
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche,
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Siedlungserweiterungsfläche nach Süden
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Ortsdurchfahrtsfrei an Autobahn angebunden
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+/-	Abstand zu Sportflächen einzuhalten

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum	- < 1100 m	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+/- < 1000 m	Schulzentrum, Hallen, Sportflächen
- Versorgungseinrichtungen	- < 1600 m	Discounter
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+/- < 700 m	S-Bahnhaltestelle
- Bahnhof	+/- < 700 m	

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen	-	Rebflächen betroffen

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

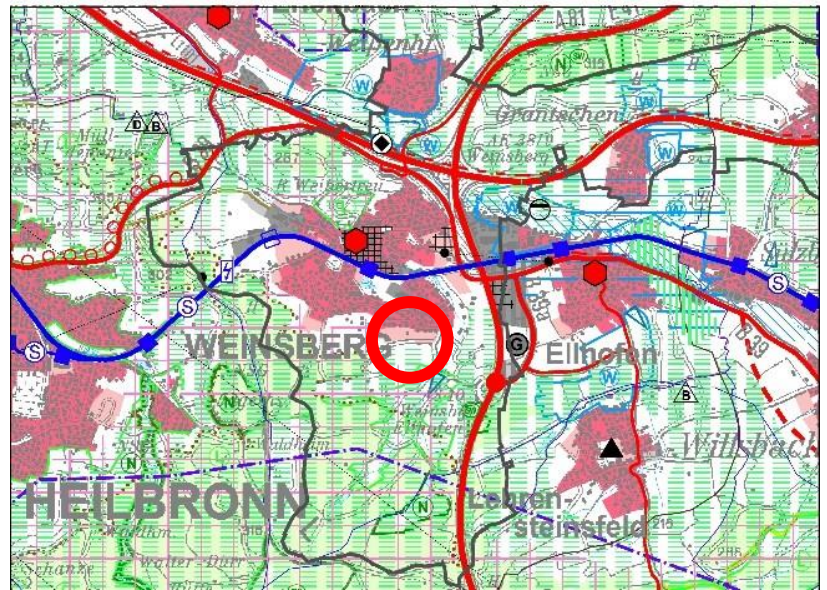
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+/-			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	--			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-WE-006 Wohnbaufläche „Mühlrainhalle“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Für die mittelfristige Weiternutzung der Mühlrainhalle sind wegen schlechter Bausubstanz hohe Erhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen oder eine Ersatzbebauung erforderlich.

Falls keine weitere Hallennutzung angestrebt wird, ist als Nachfolgenutzung eine innerörtliche Wohnbebauung, eingebettet in die umliegenden Wohn- und Mischquartiere sowie den Stadtpark eine sinnvolle Planungsalternative.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

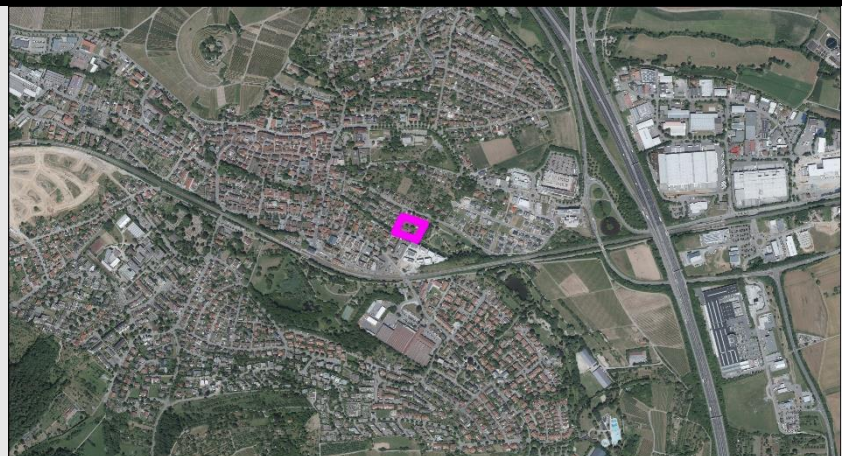
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

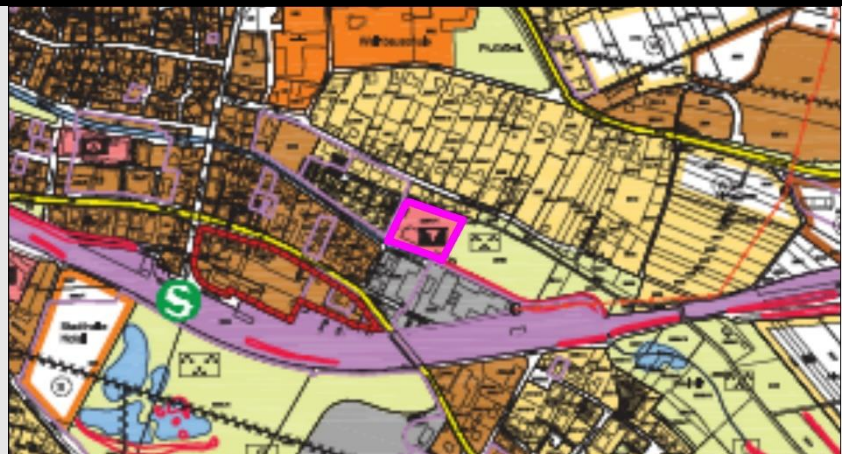
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für den Gemeinbedarf /
Mehrzweckhalle

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“

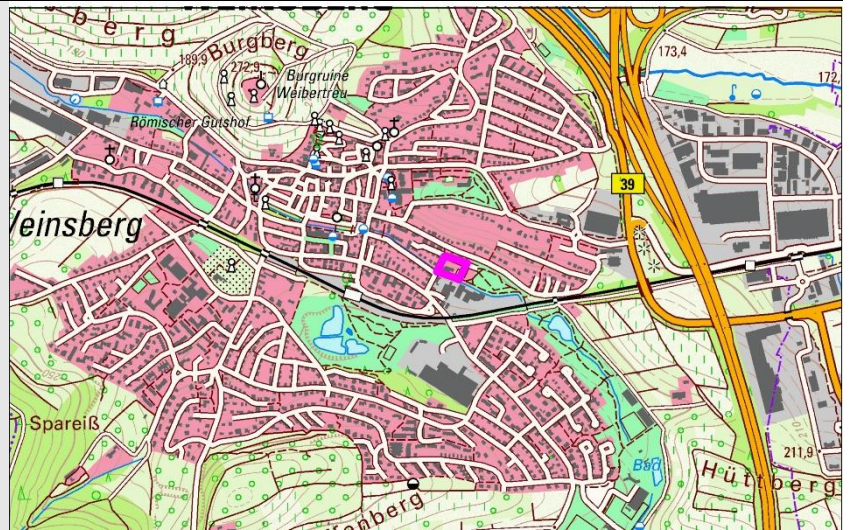


Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Siedlungsstruktur				
				Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	++			Umnutzung innerörtlicher Siedlungsfläche
Arrondierung bestehender Nutzung		+		Nachfolgenutzung für Mühlrainhalle (schlechte Bausubstanz)
Belastung von Bestand durch Verkehr		-		Geringe Mehrbelastung angrenzender Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen		-		Einfügung in angrenzendes Stadtparkgelände sowie Gewerbe- / Misch- und Wohnquartiere

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Lagegunst				
Entfernung zu:				Anmerkungen:
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Erschließungsaufwand				
				Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Eigentumsverhältnisse				
				Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

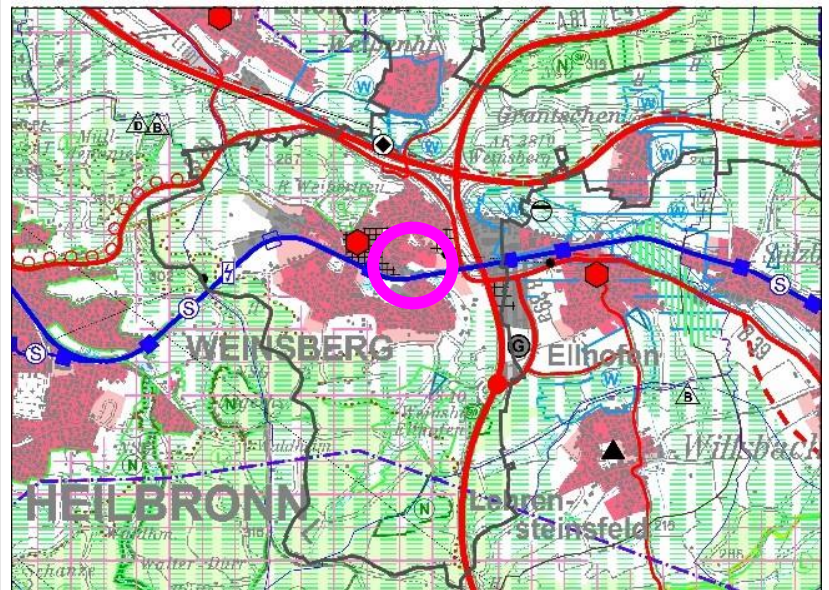
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Darstellung als bestehende Siedlungsfläche, konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	+			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			
Anmerkungen:				
Bebaute und versiegelte Flächen (ohne Funktionserfüllung), Böden mit stark beeinträchtigten Bodenfunktionen.				
Ohne bzw. geringe Bedeutung für das Grundwasser Stadtseebach (Gewässer II. Ordnung) unmittelbar südlich.				
Bebaut, versiegelt (ohne), Rasenflächen (sehr gering), Hecken und Gebüsch (gering bis mittel)				
geringe biologische Vielfalt.				
Sportgelände mit Erholungsfunktion (widerspricht Planung nicht)				
Teilweise bebaut. Teilweise innerstädtische Freifläche mit geringer klimatischer Ausgleichsfunktion.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	-			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	++			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Siedlungsbereich in der Aue des Stadtseebachs				
Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.				
Gewässerrandstreifen teilweise innerhalb (bereits versiegelt). Starkregenrisikofläche.				
Vögel (Frei-, Baum- und ggf. Höhlenbrüter) ggf. Fledermäuse (Gebäude, größere Bäume).				
Keine Flächen des Fachplans betroffen.				
Eingriffe in Boden und Pflanzen und Tiere in geringem Umfang. überschlägig ermitteltes Defizit 6.000 ÖP				
Keine gegenüber der geplanten Nutzung empfindliche Nutzungen im Umfeld.				
Nicht betroffen.				
Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-GE-001 Geplante Wohnbaufläche „Dahenfelder Straße“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche / Sportplatzfläche wird im westlichen Teil als Schulerweiterungsfläche benötigt. Die entstehende innerörtliche Siedlungslücke im östlichen Teil ist als Wohnbaufläche geeignet.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Gellmersbach

Größe der Prüffläche:
ca. 0,1 ha

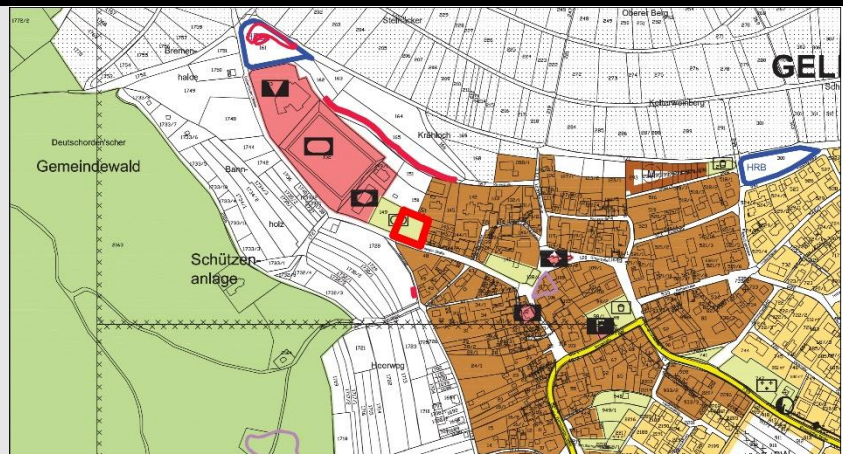
M. 1 : 25.000
 Digitales Orthofoto 2018
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Grünfläche / Sportplatz

Flächennutzungsplan
 „Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
 © Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“

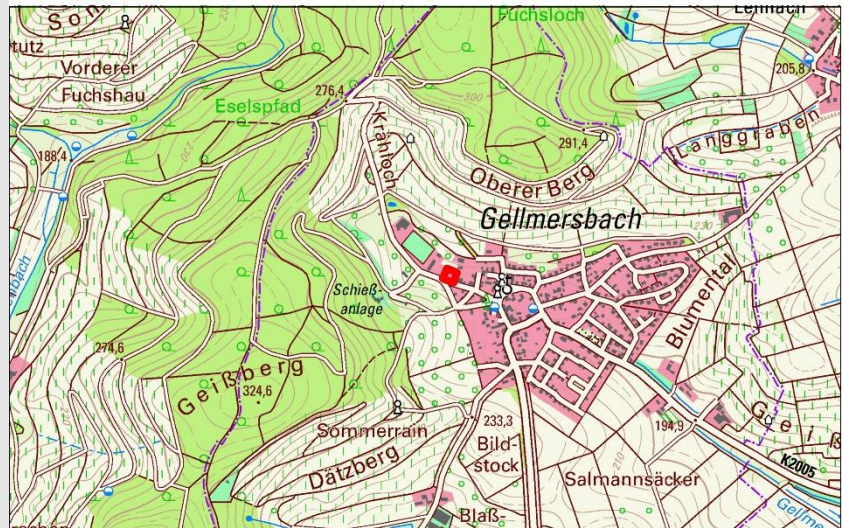


Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	++			
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+/-			
Anmerkungen:				
	Innerörtliche Siedlungslücke			
	Arrondierung Mischquartier			
	Gute Verkehrsanbindung über Dahlenfelder Str.			
	Dörfliche Nachbarschaft von Schule, Kiga, Sport und Wohnen			

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfeinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				
Anmerkungen:				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				
Anmerkungen:				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

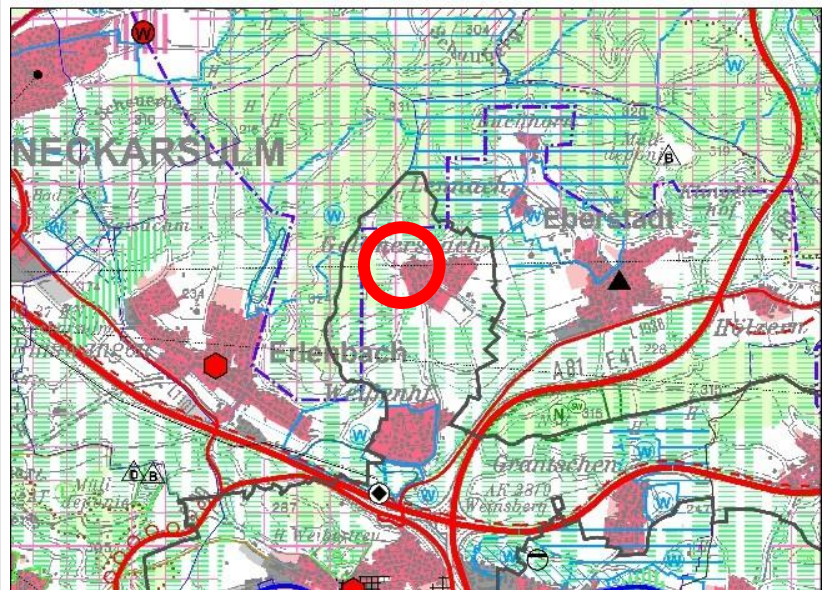
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	+-	Regionalplanerische Weißfläche, Richtfunkstrecke

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Luftthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-GR-001 Wohnbaufläche „Seewiesen Erweiterung“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Es wird empfohlen, den zu untersuchenden Planbereich zu reduzieren und auf eine Bauzeile entlang der Altenbergstraße zu beschränken. Die mäßige Beurteilung der siedlungsstrukturellen Eignung wird dann günstiger, weil sich damit die Konflikte mit den Biotopverbundflächen und dem Wasserschutzgebiet deutlich reduzieren.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Grantschen

Größe der Prüffläche:
ca. 1,2 ha

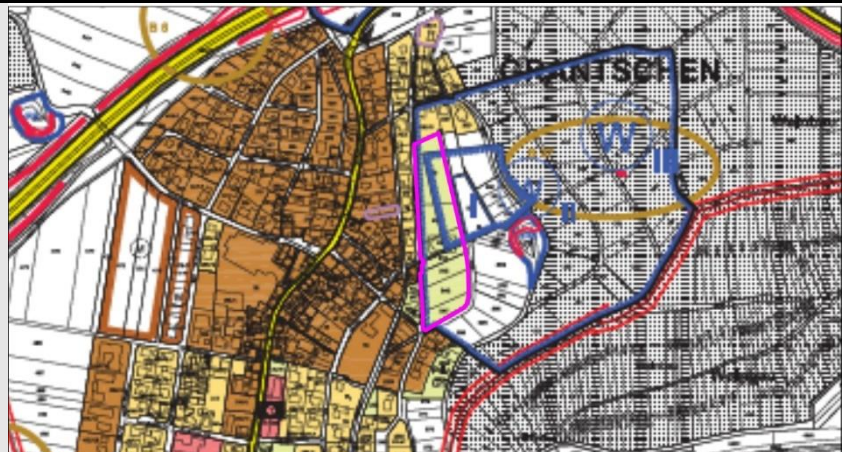
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Grünfläche / Sportplatz

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Siedlungsstruktur	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Ortsranderweiterung, bereits bestehende Nutzung als Sportfläche		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Siedlungserweiterung nach Osten, Einfügung am südlichen und nördlichen Gebietsrand		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Verkehrsanbindung über Ortskern		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Vorh. Sportflächen, Biotopverbund, Wasserschutzgebiet		

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Lagegunst	--	-	+	++
Entfernung zu:	Anmerkungen:			
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Erschließungsaufwand	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

	--	-	+	++
Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

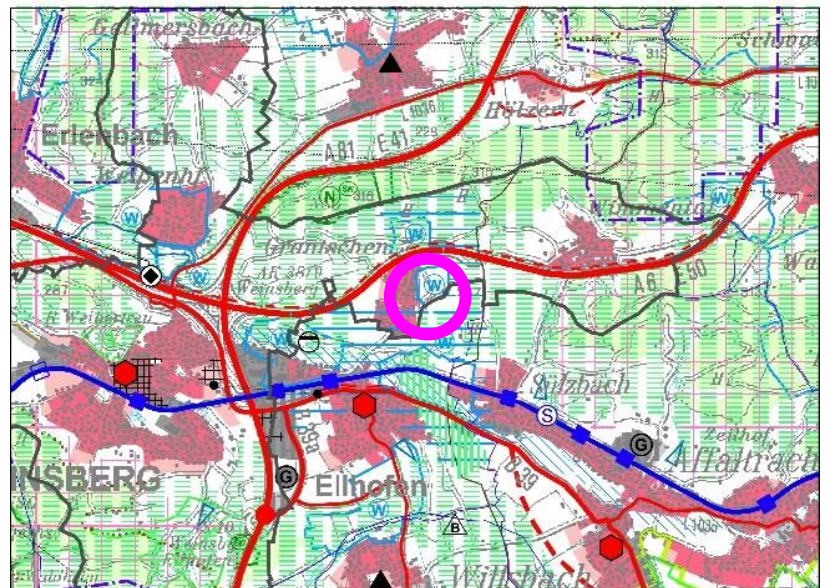
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	--			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

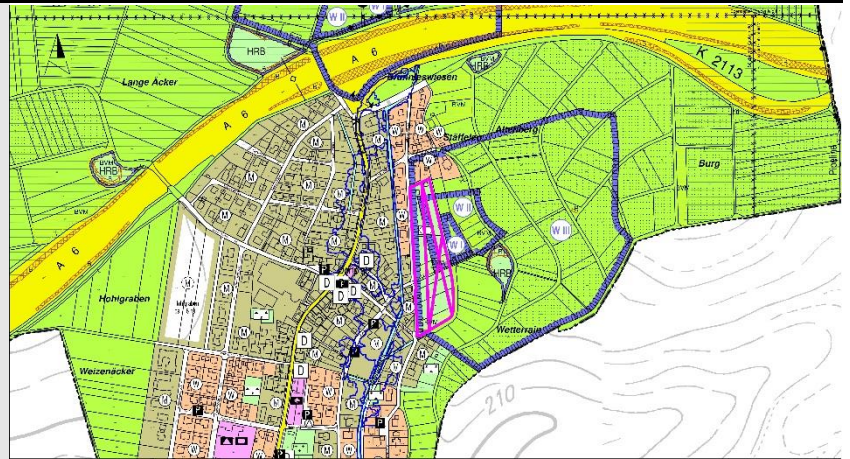
günstig

optimal

**PRÜFERGEBNIS – DETAIL****FNP 4. FS 2020**

Vorschlag zur Reduzierung auf
ca. 0,5 ha geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 4. Fortschreibung 2020
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--
stark eingeschränkt

-
mäßig

+
günstig

++
optimal



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH



W-WI-001 Ausgewiesene Wohnbaufl. „Westlich des Bürgerhauses“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Planfläche ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und als Siedlungserweiterungsfläche geeignet. Die dargestellte Wohnbaufläche sollte beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Wimmental

Größe der Prüffläche:
ca. 0,8 ha

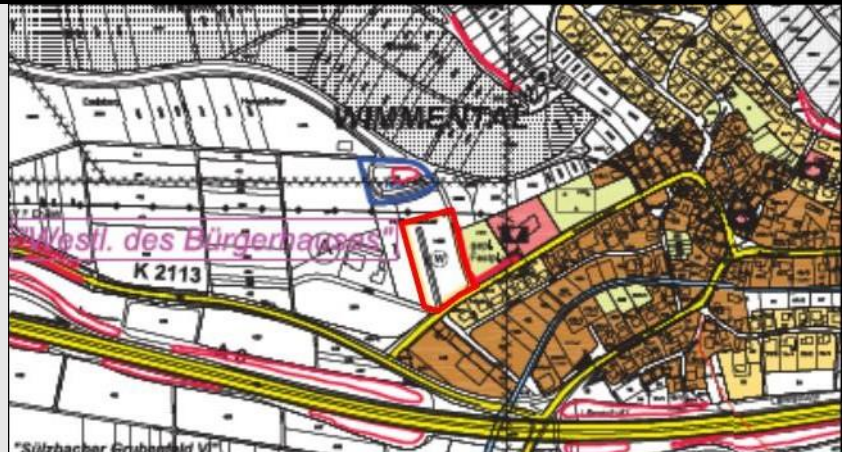
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

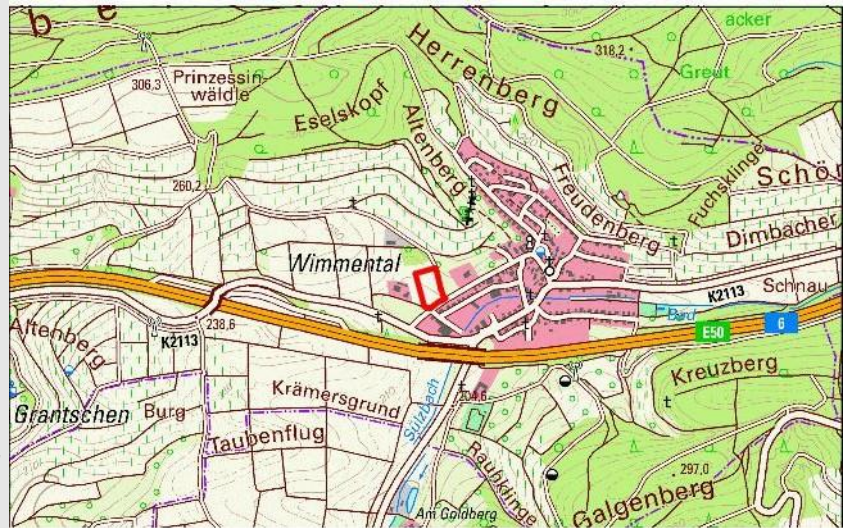
mäßig

günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+			

Anmerkungen:

Außenbereich

Arrondierung der südlich Grantschener Straße vorhandenen Siedlungsfläche

Verkehrstechnisch anzubinden ohne Belastung von Wohnquartieren

Keine Konflikte erkennbar

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Anmerkungen:

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Anmerkungen:

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

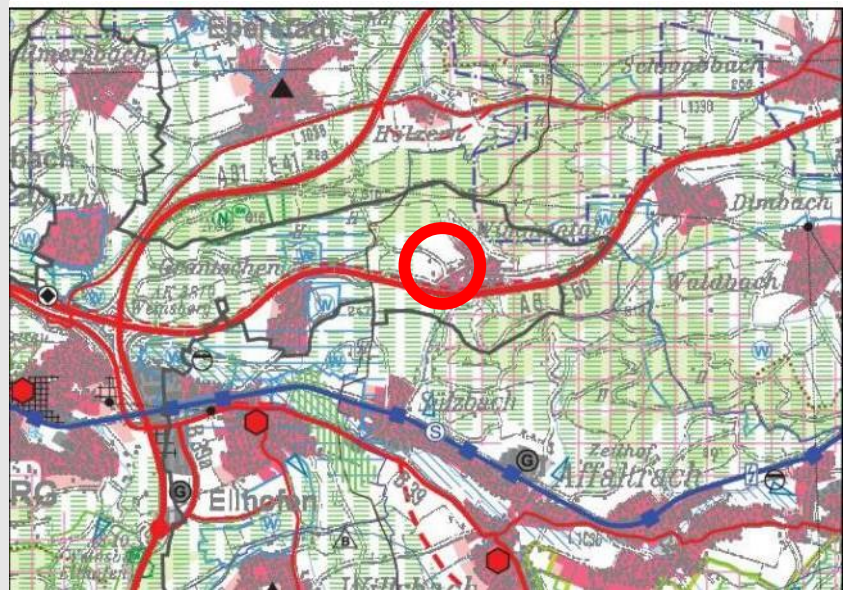
mäßig

günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungsfläche Wohnen

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	-			
Anmerkungen:				
Überwiegend hohe bis sehr hohe Funktionserfüllungen, teilweise mittlere Funktionserfüllungen. Teilweise versiegelt.				
Überwiegend geringe Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.				
Überwiegend Acker (gering), kleinflächige Ruderalvegetation (mittel) bzw. asphaltiert (ohne)				
geringe biologische Vielfalt.				
Fläche selbst ohne Erholungsfunktion. Asphaltweg als Verbindung zur freien Landschaft.				
Teil eines siedlungsrelevanten Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets ohne direkte Siedlungsrelevanz.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastrungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Ackerfläche vorgelagert zum Ortsrand und zur Ortsrandeingrünung.				
Trockenmauer östlich angrenzend ist geschützter Biotop. Weitere Biotope nördlich.				
Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Teilweise Starkregenrisikofläche.				
Betroffenheit von Vögeln unwahrscheinlich. Randliches Vorkommen von Mauer- und Zauneidechse möglich.				
Keine Flächen des Fachplans betroffen.				
Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Defizit 71.000 ÖP				
Keine gegenüber Emissionen der geplanten Nutzung empfindlichen Nutzungen im Umfeld.				
Ackernutzung, Grenzflur				
Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

M-WE-001 Ausgewiesene gemischte Baufl. „Am Lindacher Weg“**PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Das Quartier ist siedlungsstrukturell gut geeignet für eine weitere Siedlungsentwicklung. Da auch die bestehenden Restriktionen keine unüberwindbaren Hindernisse erkennen lassen, wird empfohlen, die bestehende Mischbauflächenausweisung beizubehalten.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☒ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand		-			
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		-			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

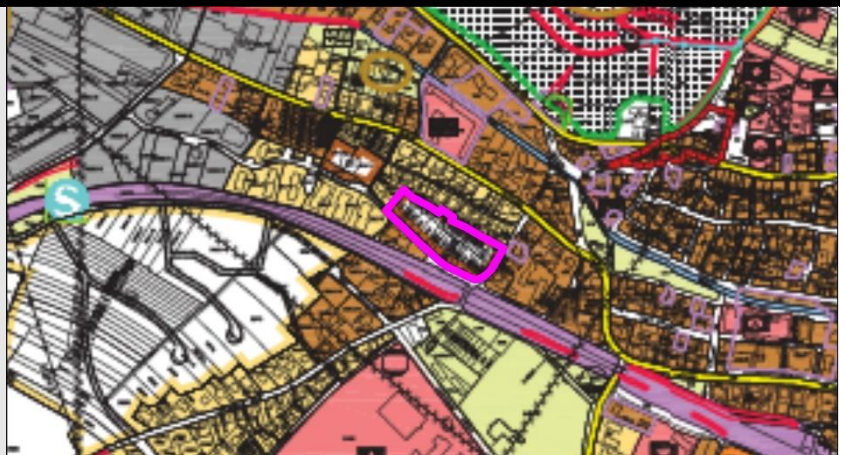
Größe der Prüffläche:
ca. 0,8 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)**Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



Siedlungsstruktur	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	++	Innenentwicklung		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Misch- u- Wohnquartiere werden arrondiert		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+-	geringe Mehrbelastung angrenzender Wohnquartiere		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Kleingartennutzung muss entfallen		

Lagegunst	--	-	+	++
Entfernung zu:	Anmerkungen:			
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	-	Kleingartennutzung muss entfallen bzw. verlagert werden		

Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

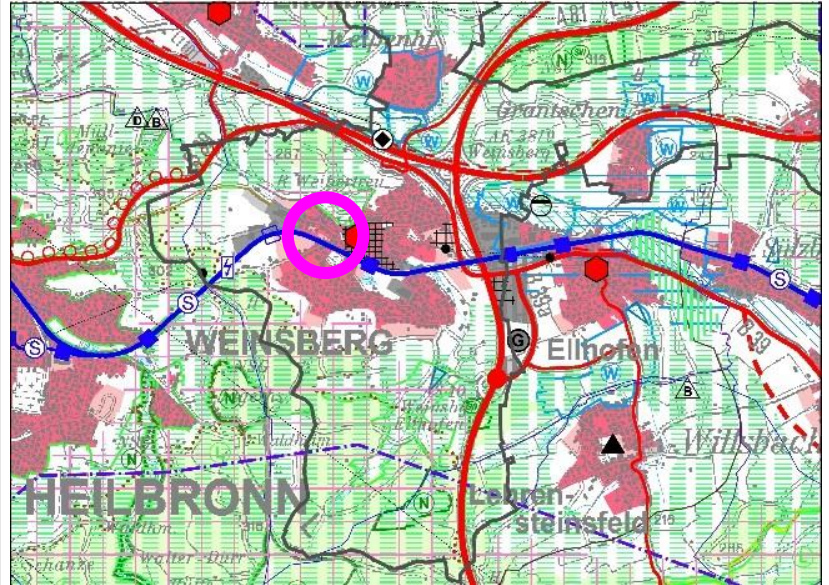
++ optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung

Konflikte mit Zielen der Raumordnung	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Darstellung als geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:		Anmerkungen:
Boden	-	Böden mit vermutlich mittlerer Funktionserfüllung. Kleinflächig bebaut/versiegelt.
Wasser	+ +	Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-	Schreber- bzw. Kleingärten (mittel)
Biologische Vielfalt	-	Mittlere biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	-	Kleingartennutzung mit Erholungsfunktion für Gartenbesitzer
Klima / Luftthygiene	+	Innerstädtische Grünfläche mit geringer klimatischer Ausgleichsfunktion für angrenzende Siedlungsflächen.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+	Innerstädtische Kleingartenflächen.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gehölzbestände an Bahnlinie südlich sind §-Biotope
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+	Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. Tlw. Starkregenrisikofläche.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+	Vögel (vor allem Frei-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter)
	(--)	Vorkommen von Zauneidechse nicht auszuschließen. <i>Hinweis: Bei Zauneidechsenvorkommen hoher Aufwand zu erwarten!</i>
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+	Keine Flächen des Fachplans betroffen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 85.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber der geplanten Bebauung als Mischgebiet empfindlich sind.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+	Keine landwirtschaftlich bedeutsamen Flächen betroffen. Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-	Kulturdenkmal: Römischer Gutshof

Legende Eignungseinstufung:

--
stark eingeschränkt

-
maß

+
günstig

++
optimal



M-WE-002 Ausgewiesene gemischte Baufl. „Heilbronner Straße“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die kleine gemischte Baufläche an der Heilbronner Straße sollte weiterhin im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 0,3 ha

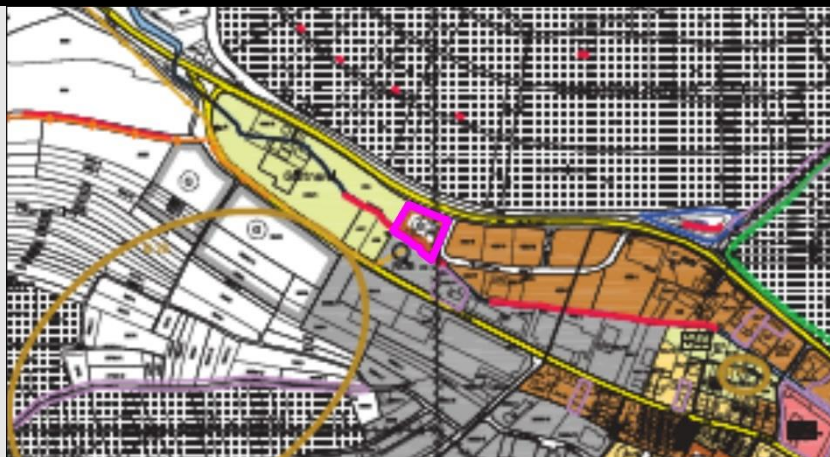
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--
stark eingeschränkt

-
mäßig

+
günstig

++
optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+	Innenentwicklung
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Arrondierung von Gewerbe- u. Einzelhandelsflächen
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Verkehrsanbindung ohne Belastung innerörtlicher Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen		

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfeinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

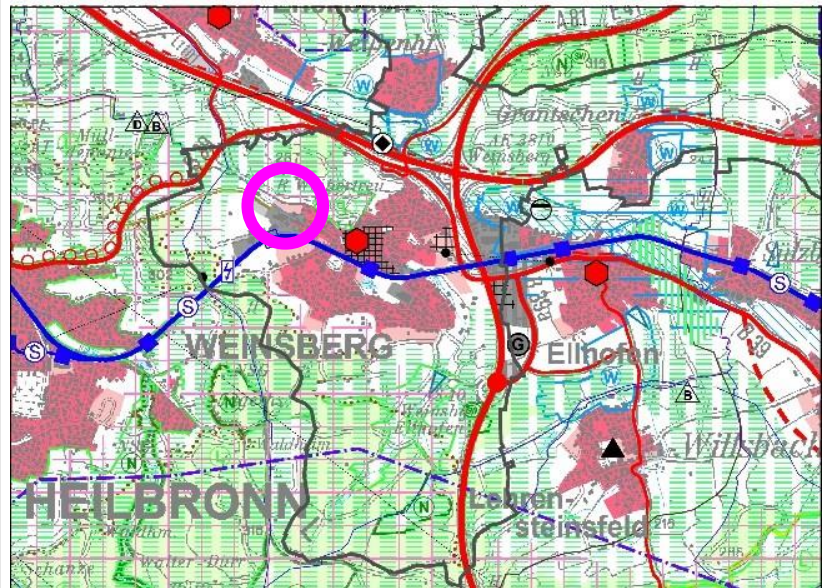
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Darstellung als geplante Siedlungserweiterungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Lufthygiene	-			

Anmerkungen:

Böden mit hohen bzw. hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen

Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser
Stadtseebach (Gewässer II. Ordnung) angrenzendFettwiese (mittel), Anzuchtflächen (gering), naturraumfremde
Hecken (mittel), Auwaldstreifen (sehr hoch)

Geringe bis mittlere biologische Vielfalt.

Flächen nicht erholungsrelevant.

Lage in Kaltluftleitbahn. Vorbelastungen durch Gewerbe, Straßen

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	--			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Anmerkungen:

Talaue des Stadtseebachs am Ortsrand. Vorbelastet durch
Gärtnerei und angrenzende Gewerbegebiete.

Auwaldstreifen ist §-Biotop.

Gewässerrandstreifen am Stadtseebach.
Teilweise im ÜSG des Stadtseebachs (HQ 100).
Teilweise Starkregenrisikofläche.Vögel (vor allem Frei-, Baum- und Höhlenbrüter)
Zauneidechse, Fledermäuse, Großer Feuerfalter nicht sicher
auszuschließenKeine Flächen des Fachplans betroffen. Nördlich liegt
Biotopkomplex trockener Standorte.v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere
überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: **53.000 ÖP**Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber der geplanten
Bebauung als Mischgebiet empfindlich sind.Keine landwirtschaftlich bedeutsamen Flächen betroffen.
Vorrangfläche I

Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-GR-001 Ausgewiesene Gemischte Baufläche „Hohlgraben“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche „Hohlgraben“ ist als Siedlungsfläche geeignet und soll beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☒ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Grantschen

Größe der Prüffläche:
ca. 1,6 ha

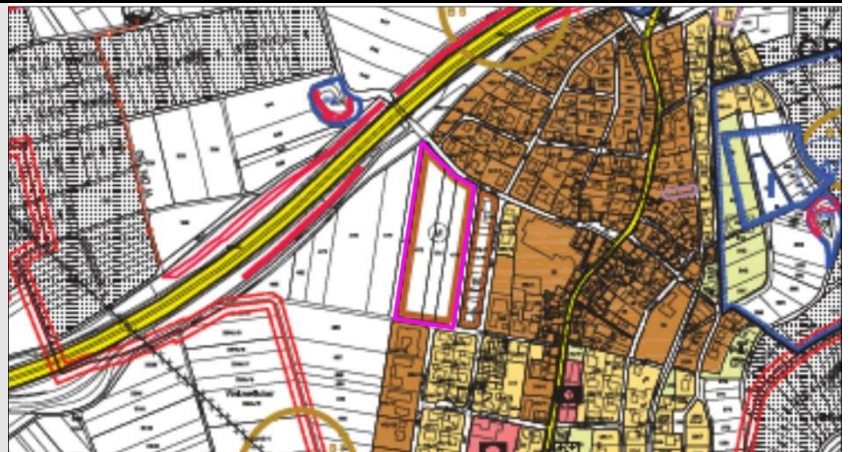
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Westliche Siedlungserweiterung am Ortsrand
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Siedlungsstruktureller Lückenschluss der südlich u. nördlich angrenzenden gemischten Quartiere
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Verkehrsanbindung belastet Wohnquartiere im Ortskern
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+/-	Nähe zu A6

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfseinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand -- - + ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

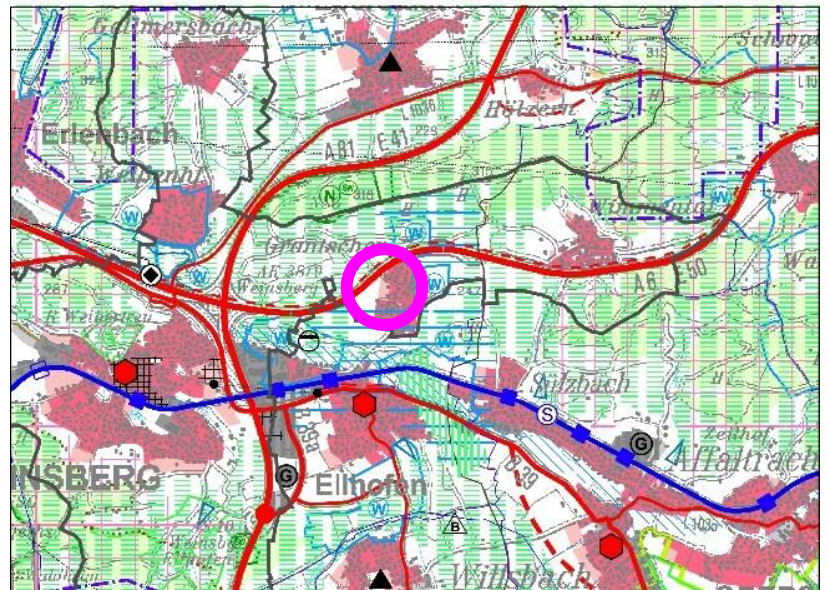
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Gepl. Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:			Anmerkungen:
Boden	-		Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.
Wasser	+		Geringe Bedeutung für das Grundwasser
	+		Oberflächengewässer nicht betroffen
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+		Acker (gering)
Biologische Vielfalt	+		Geringe biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	+		Für Erholung nicht relevant
Klima / Luftthygiene	+		Kalt- und Frischluftentstehung, Vorbelastung durch Autobahn

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

			Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+		Ackerfläche zwischen Ortsrand und Autobahn.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+		Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Hecken an Autobahn unweit außerhalb sind geschützte Biotope.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	++		Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenrisiko minimal.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+		Wenn überhaupt Betroffenheit von Offenlandbrütern (Feldlerche)
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++		Keine Flächen des Fachplans betroffen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-		Eingriffe in Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Defizit 113.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+		Keine gegenüber der geplanten Wohnbebauung empfindlichen Nutzungen im Umfeld. Autobahn als Emittent (Lärm, Abgase).
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-		Mittel- bis hochwertige Ackerflächen; Grenzflur, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-		Kulturdenkmal: Neolithische Siedlung

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



G-WE-002 Ausgewiesene gewerbliche Baufläche „Lindach II Nord“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist als Betriebserweiterungsfläche geeignet und sollte beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Gewerbebaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)


Siedlungsstruktur

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Entwicklung am Ortsrand		
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Gewerbliche Betriebserweiterungsfläche		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Angrenzende Rebflächen, Weinbaubetriebe		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	+	< 7,5 km	Fast ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an A81 über B39	
- Anschluss Bundesstraße	+	< 2 km	Anbindung an B39	
- Bahnhof	+	< 1,5 km	Bahnhof Weinsberg	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	++	< 500 m	S-Bahnhaltestelle Weinsberg-West	
- Ortszentrum	+	< 1,3 km		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

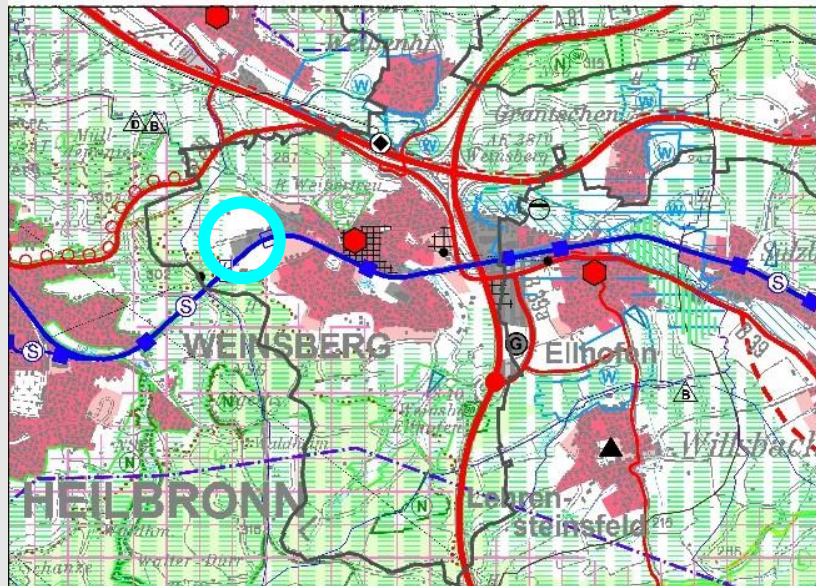
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Darstellung als geplante Siedlungserweiterungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenerisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

G-WE-004 Ausgew. gewerbl. Baufl. „Hüttberg / Geigersberg Erw.“**PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Die ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist in Weinsberg die einzige Potentialfläche zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben und stellt eine Erweiterungsmöglichkeit für den im Regionalplan festgelegten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung dar. Die Ausweisung sollte trotz der bestehenden, erheblichen Restriktionen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ **Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)**
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur					++
Lagegunst / ÖPNV					++
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		--			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

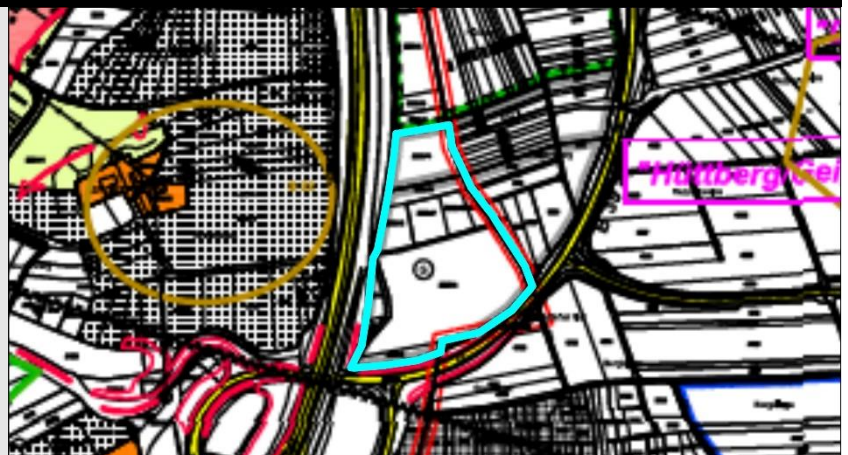
Größe der Prüffläche:
ca. 4,4 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

Aktuelle Darstellung:
Geplante Gewerbebaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“

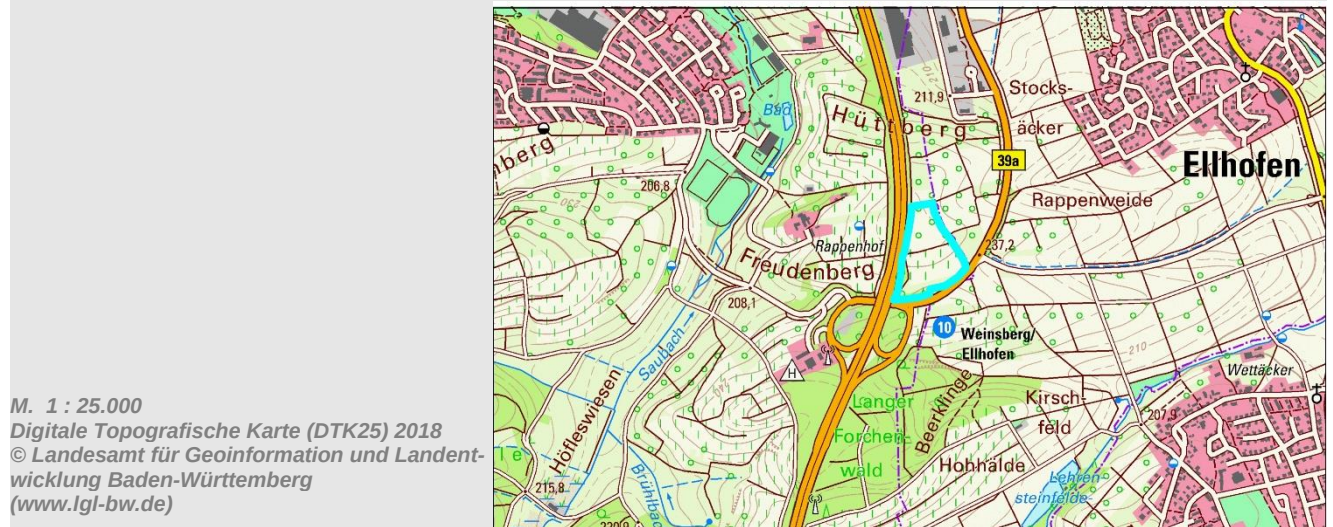


Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



Siedlungsstruktur

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereichsfläche mit Vorbelastungen (A81 / Zubringer)
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Gewerblicher Standort wird arrondiert
Belastung von Bestand durch Verkehr	++	Keine Belastung innerörtlicher Flächen
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen		

Lagegunst

Entfernung zu:	Anmerkungen:		
- Anschluss Autobahn	++	< 100 m	Direkte Anbindung an A 81
- Anschluss Bundesstraße	++	< 100 m	Direkte Anbindung an B39A / B39
- Bahnhof	+	< 3 km	Bahnhof Ellhofen
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 2 km	S-Bahnhaltestelle Ellhofen / Weinsberg Gewerbegebiet
- Ortszentrum	+-	< 4,5 km	

Erschließungsaufwand

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	
Eigentumsanteil Gemeinde	

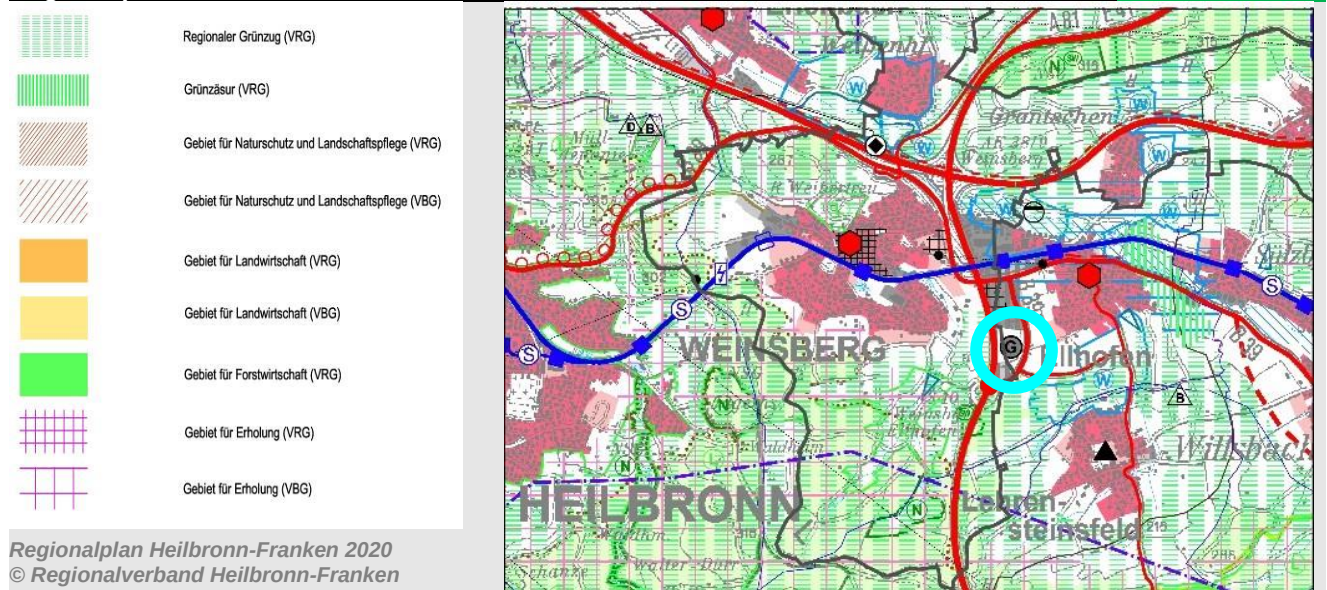
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

-
mäßig

günstig

++
optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)**Regionalplan****Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe u. Dienstleistungseinrichtungen (VRG)

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	-			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	--			
Freiraum / Erholung	--			
Klima / Luftthygiene	+			
	-			

Anmerkungen:

- Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.
- Mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
- Weinbau (gering), Obstanbau auf Grünland (mittel), Gebüsche (mittel) Fettwiesen (mittel), mit Streuobst (hoch), Feldgehölz (hoch)
- Hohe biologische Vielfalt.
- Erholungsfunktion zw. Autobahn und Bundesstraße eingeschränkt.
- Kalt- und Frischluftentstehung. Vorbelastung durch Autobahn.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Anmerkungen:

- Reich strukturierte Kulturlandschaft südlich von Ellhofen. Vorbelastung durch Autobahn und Bundesstraße.
- Hecken entlang von Autobahn und Bundesstraße sind §-Biotope.
- Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenrisiko minimal.
- Vögel (vor allem Frei- und Höhlenbrüter, ggf. Bodenbrüter) Zauneidechse, Fledermäuse, Potential für Totholzkäfer
- vollständig in 500 und 1000 m – Suchräumen mittlerer Standorte
- Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit **712.000 ÖP**
- Angrenzende Obstbauflächen
- Wein- und Obstbau, Vorrangflur II, Vorrangflächen I und II
- Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



S-WE-001 Sonderbaufläche „Zentrum für Psychiatrie Erweiterung“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Der Planbereich ist als Erweiterungsfläche für das Gelände des Klinikums Weissenhof geeignet. Die bauliche Entwicklung sollte sich auf die nördliche Gehäufthälfte und den westlichen Randbereich beschränken, da der übrige Bereich im Regionalen Grünzug liegt. Dort können nur Nutzungen stattfinden, die auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ausgerichtet sind.

Im Rahmen einer nachfolgenden Bebauungsplanung ist auf die Einhaltung des erforderlichen Respektabstands zum südlich angrenzend vorhandenen Kulturdenkmal: Pumpwerk zu achten.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Sonderbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++), zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan			-		
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 4,8 ha

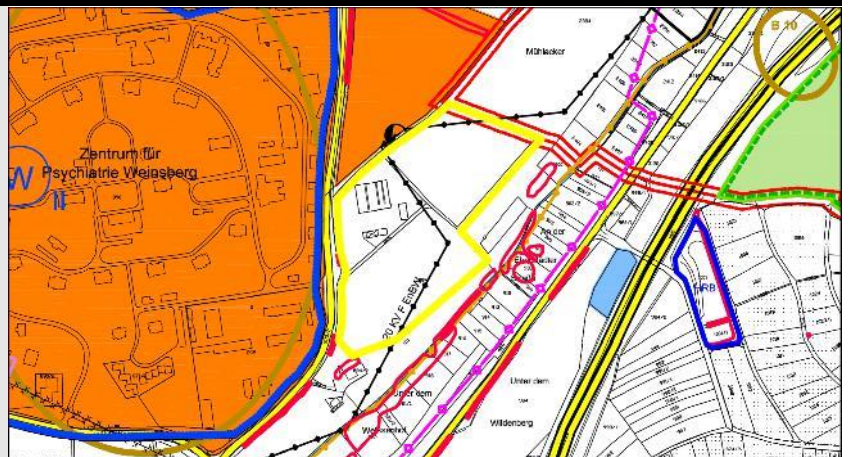
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



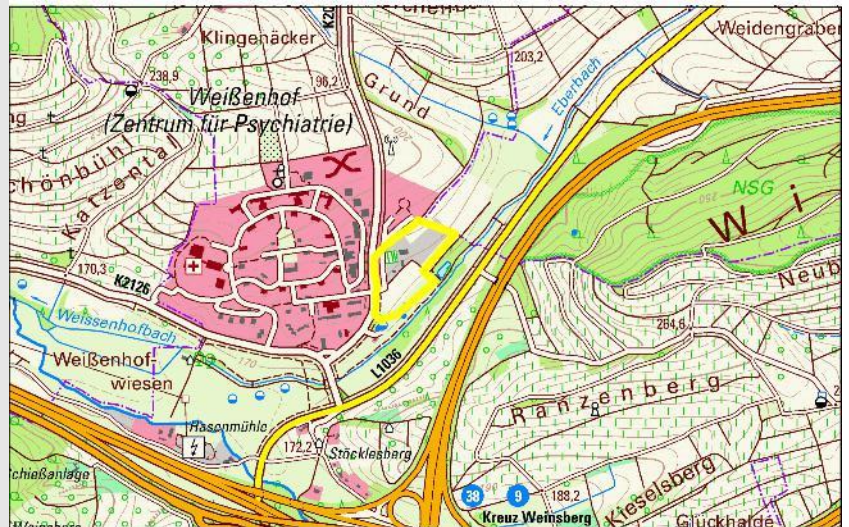
Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereich, teilweise bereits baulich genutzt		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Arrondierung Klinikstandort, Betriebserweiterung		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Talaue freihalten, Abstand Eberbach erforderlich		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfeinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

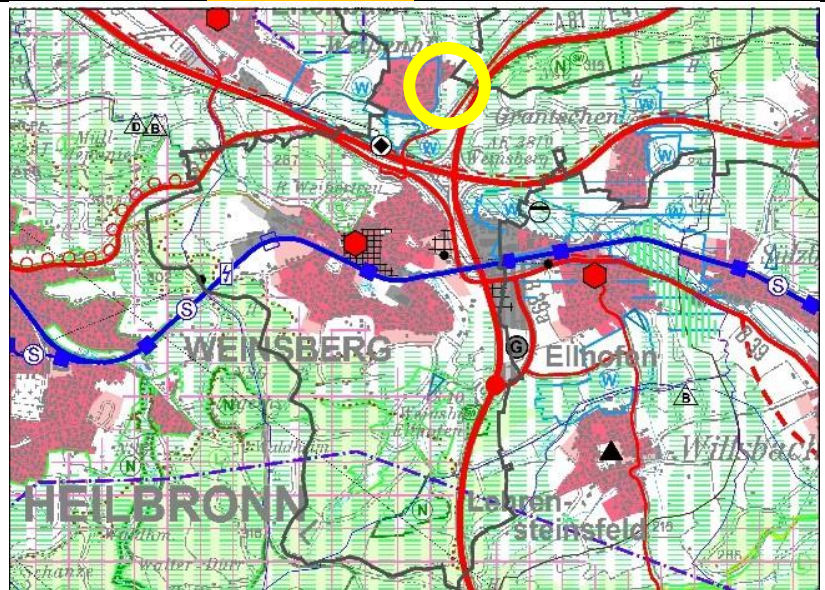
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	- 42 %	Planbereich liegt tlw. im Regionalen Grünzug
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Lufthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

**S-GE-001 Sonderbaufläche „Weingut Leiss“****PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Die Ausweisung der Sonderbaufläche entspricht der Bestandsaufnahme und erscheint hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der bestehenden Restriktionen vertretbar. Der Planbereich liegt am nordöstlichen Rand geringfügig im Regionalen Grünzug und angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Wasservorkommen. Den Belangen des Trinkwasserschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans besondere Beachtung zu schenken.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☒ **Eignung als Sonderbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++), zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.**

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Gellmersbach

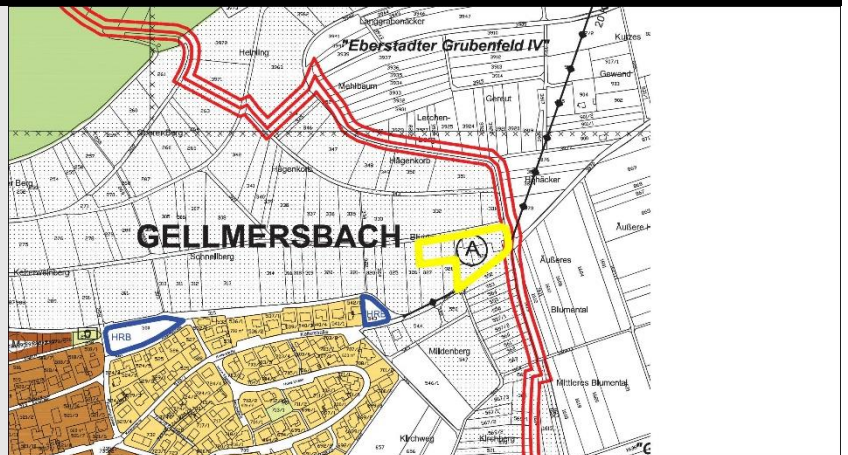
Größe der Prüffläche:
ca. 0,5 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Erweiterung Aussiedlerstandort
Belastung von Bestand durch Verkehr	-	Verkehrsanbindung über Ortskern, Mehrbelastung angrenzender Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+/-	Abstand Wohnbebauung ca. 140 m, angrenzend Rebflächen

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfeinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

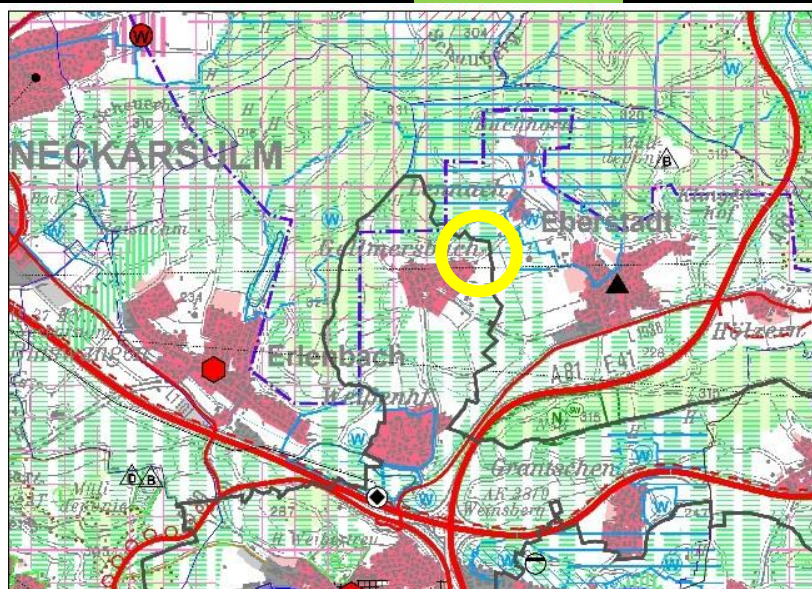
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	-	ragt an der nordöstl. Ecke minimal in Regionalen Grünzug
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche, angrenzend: Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Wasservorkommen

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:			Anmerkungen:
Boden	+		Überwiegend bebaut, versiegelt. Rasenflächen mit geringer Funktionserfüllung. Weinbergsflächen mit mittlerer Funktionserfüllung.
Wasser	+		Überwiegend bebaut, versiegelt
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+		Oberflächengewässer nicht betroffen
Biologische Vielfalt	+		Bebaut, versiegelt (ohne), kleinflächig Rasen und Weinbau (gering)
Freiraum / Erholung	+		Geringe biologische Vielfalt.
Klima / Luftthygiene	+		Wegenetz wird intensiv zur Naherholung genutzt. Besenwirtschaft. Wird nicht beeinträchtigt.
	+		Bebaute Fläche in großem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+		Anmerkungen: Von Weinbau geprägtes Gebiets am östlichen Ortsrand von Gellmersbach. Gebäude bereits vorhanden (Vorbelastung)
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+		Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+		Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Teilweise Starkregenrisikofläche.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+		Bei Vögel ggf. Betroffenheit von Gebäudebrütern Fledermausquartiere an Gebäude nicht auszuschließen
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+		Bebaute Fläche ist von 1000 m – Suchraum, der die Fläche umgibt, ausgespart
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+		Eingriffe in Schutzgut Boden und Pflanzen und Tiere in geringem Umfang möglich: überschlägig ermitteltes Defizit 15.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+		Keine gegenüber der Weingutsnutzung und einer möglichen Erweiterung empfindlichen Nutzungen im Umfeld.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+		Weingutsgebäude, kleinflächig Weinbau, Vorrangflur I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+		Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



S-GE-002 Sonderbaufläche „Obstbaubetrieb mit Hofladen und Hofcafé“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die geplante Sonderbaufläche liegt ebenso wie die bereits ausgewiesene, nördlich angrenzende Sonderbaufläche vollständig im Regionalen Grünzug.
Die Ausweisung als Sonderbaufläche entspricht der bestehenden Gebäudebestand und den vorhandenen Nutzungen.
Erweiterungen oder Umnutzungen sollen nur möglich sein, wenn es sich um landwirtschaftlich privilegierte Vorhaben handelt.
Ein nachfolgender Bebauungsplan sollte die Nutzungen insbesondere mit Blick auf die wesentlichen Funktionen des Regionalen Grünzugs: Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts festsetzen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☒ **Eignung als Sonderbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++), zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.**

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		++			
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Gellmersbach

Größe der Prüffläche:
ca. 1,1 ha

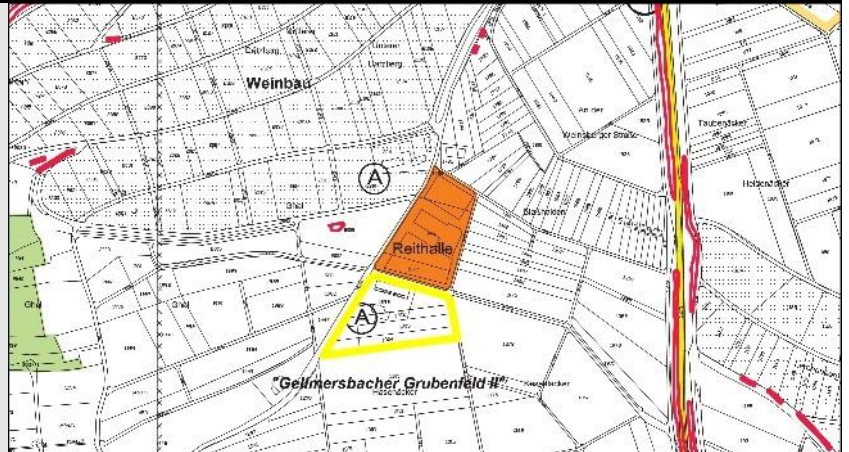
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

++	+		+	++
stark eingeschränkt	mäßig		günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereich, vorbelastet durch Aussiedlungen u. Reithalle
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Erweiterung Aussiedlungsstandort und Sonderbaufläche Reithalle
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung von Ortslage oder Wohnquartieren
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Keine Nutzungskonflikte erkennbar

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfseinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

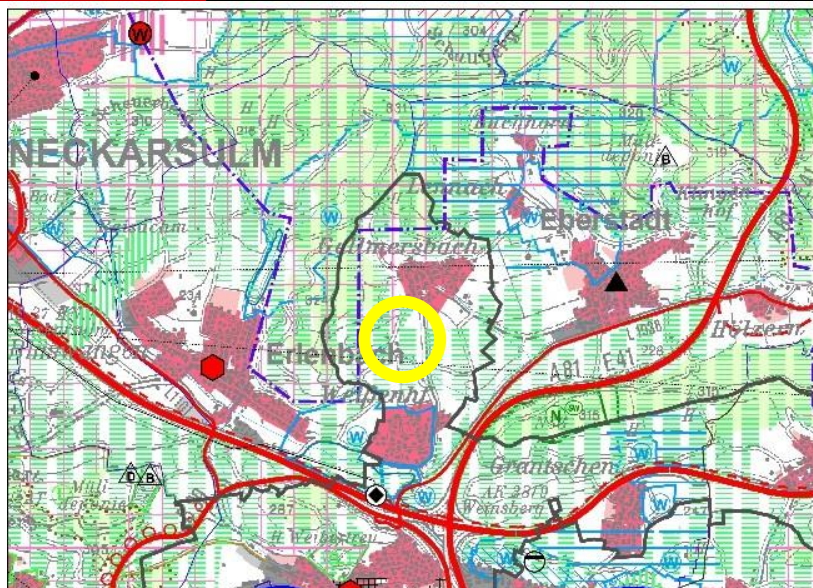
optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung

Konflikte mit Zielen der Raumordnung	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	-- 100 %	Regionaler Grünzug
- sonstige Darstellungen	-	Richtfunkstrecke im südl. Bereich, westlich angrenzend Vorbehaltsgebiet für die Erholung

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:		Anmerkungen:
Boden	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	+
Wasser		Großteils versiegelt (ohne) oder Grünflächen (geringe) bzw. Sonderkulturflächen mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		+
Biologische Vielfalt		+
Freiraum / Erholung		+
Klima / Lufthygiene		+

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

Landschaftsbild (Vorbelastungen)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	+	Anmerkungen: Von Wein- und Obstbau geprägtes Gebiet zwischen Weinsberg und Gellmersbach. Vorbelastungen durch bestehende Anlagen
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)		+	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Geschützte Biotope erst in einem Abstand zur Baufläche.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko		+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Teilweise Starkregenrisikofläche.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)		-	Vögel (Freibrüter, Gebäudebrüter) Zauneidechsenvorkommen nicht auszuschließen
Fachplan Landesweiter Biotopverbund		-	Mehrere Kernflächen mittlerer Standorte im Umfeld. Durch Gebiet führt ein 500 m – Suchraum mittlerer Standorte.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)		+	Eingriffe in Schutzgut Boden und Pflanzen/ Tiere bei Betriebserweiterung möglich: überschlägig ermitteltes Defizit max. 90.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)		+	Keine gegenüber der vorhandenen oder geplanten Nutzung besonders empfindliche Nutzung im Umfeld.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)		-	hochwertige Ackerflächen, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.	

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

-
maß

+
günstig

optima



W-WE-005 Ausgewiesene Wohnbaufläche „Hinter dem Hirschberg“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Fläche ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht geeignet für die weitere Siedlungsentwicklung und sollte gestrichen werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur		--			
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 3,8 ha

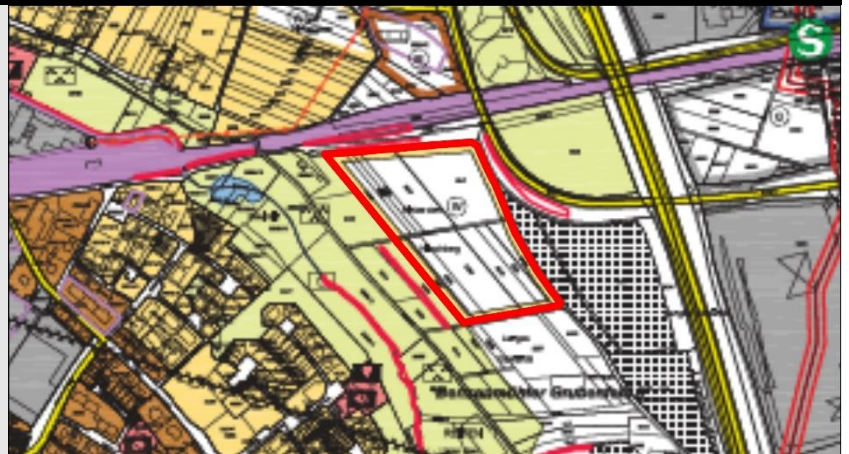
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



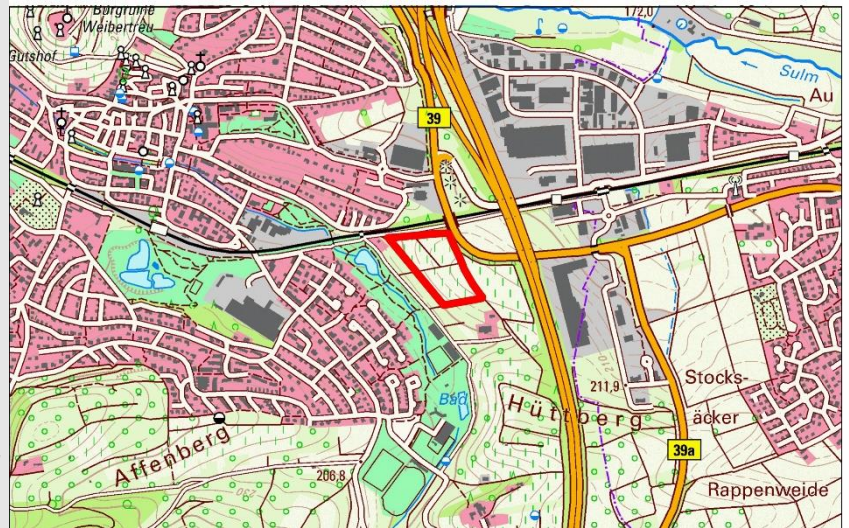
Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

Siedlungsstruktur	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsfläche		
Arrondierung bestehender Nutzung	--	Siedlungsstruktureller Neuansatz ohne Anbindung		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Außerörtliche Verkehrsanbindung möglich		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Autobahnnähe, B39, Bahnlinie		

Lagegunst	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

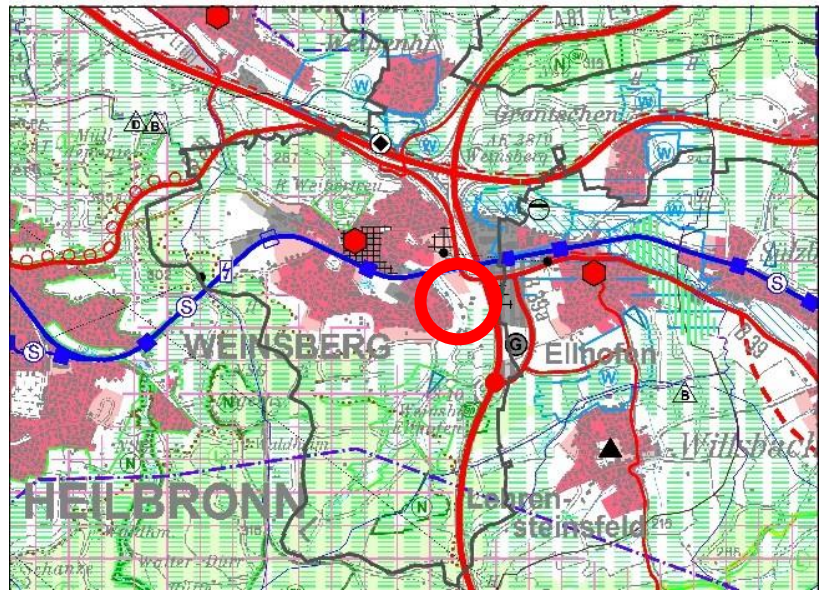
- mäßig

+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Lufthygiene	+	-		
Anmerkungen:				
Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen				
Geringe Bedeutung für das Grundwasser				
Oberflächengewässer sind nicht betroffen.				
Überwiegend Weinbau (gering), kleinflächig Garten (gering) und ruderales Brache (mittel)				
Geringe bis mittlere biologische Vielfalt.				
Wege werden zur Naherholung genutzt. Nähe zum Park.				
Kalt- und Frischluftentstehung am Ortsrand (siedlungsrelevant), Vorbelastung durch Autobahn.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	--			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Der Ortsrandeingrünung (Park) vorgelagerte Flächen.				
§-Hecken nördlich, östlich und südwestlich außerhalb angrenzend				
Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht.				
Starkregenrisiko minimal.				
Vögel (randlich Frei-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen, Bodenbrüter) ggf. Zauneidechse in Randbereichen/Brache				
Kernfläche mittlerer Standorte unmittelbar südlich. 500 m - Suchraum quert das Gebiet				
Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 425.000 ÖP				
Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber einer Wohnbebauung als besonders empfindlich zu bewerten wären.				
Weinbau, überwiegend Vorrangflur I, teilweise Grenzflur				
Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-GE-001 Ausgewiesene Gemischte Baufläche „Eichweg II“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Für die kleine Mischbaufläche wurden ein früheres Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wieder aufgehoben.
Es wird empfohlen die Mischbaufläche im Flächennutzungsplan zu streichen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
☒ Mischbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse		--			
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Gellmersbach

Größe der Prüffläche:
ca. 0,3 ha

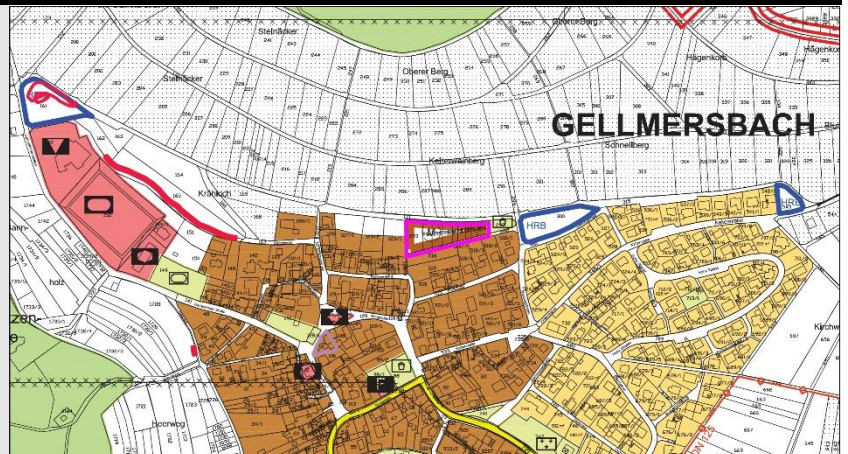
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“

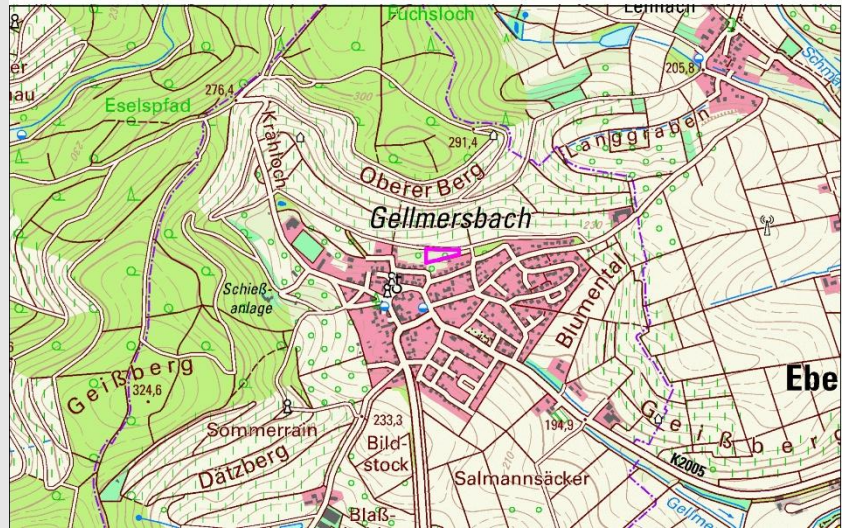


Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-			
Belastung von Bestand durch Verkehr	-			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-			

Anmerkungen:

Außenbereich

Siedlungserweiterungsfläche nach Norden

Zusätzlicher Verkehr für angrenzende Mischquartiere

Nutzungskonflikte mit angrenzenden Weinbauflächen

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfeinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Anmerkungen:

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer	--			
Eigentumsanteil Gemeinde	-			

Anmerkungen:

Eigentümerin der Vergangenheit nicht mitwirkungsbereit

geringer Eigentumsanteil der Gemeinde

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

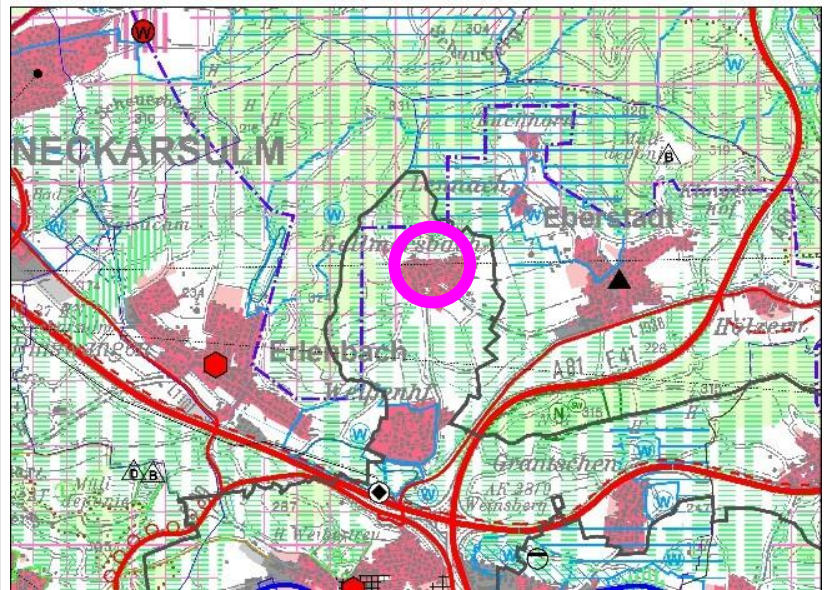
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Luftthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-WI-001 Gemischte Baufl. „Pfarrgarten Grantschener Straße“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Es wird empfohlen auf eine Siedlungsentwicklung im Pfarrgarten zu verzichten.
Es handelt sich um eine hochwertige innerörtliche Frei- und Erholungsfläche, die als Kernfläche des Biotopverbunds klassifiziert und wichtiger Bestandteil der Ortsrandeingrünung ist.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Als Siedlungsfläche nicht geeignet

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Wimmental

Größe der Prüffläche:
ca. 0,5 ha

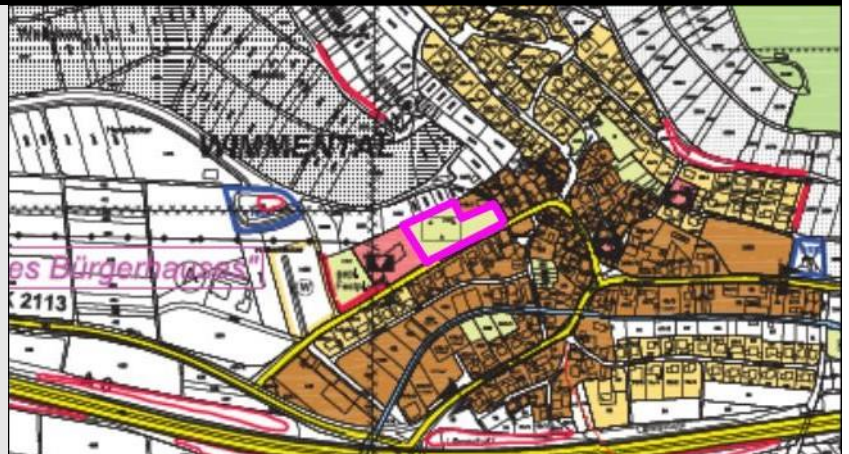
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Private Grünfläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+	Innenentwicklung
Arrondierung bestehender Nutzung	-	Siedlungsstruktureller Lückenschluss zwischen Ortskern und Bürgerhaus aber Verlust hochwertiger innerörtlicher Erholungsfläche Pfarrgarten
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Geringe verkehrliche Belastung von Wohnquartieren
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Biotopverbund wird beeinträchtigt

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:	Anmerkungen:
- Ortszentrum	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	
- Versorgungseinrichtungen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	
- Bahnhof	

Erschließungsaufwand -- - + ++

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	
Eigentumsanteil Gemeinde	

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

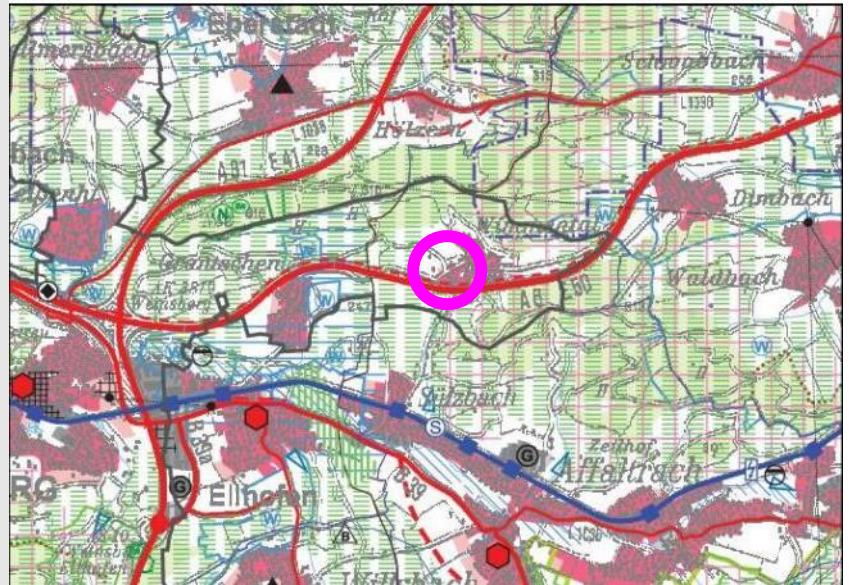


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 © Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biototypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Luftthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenisiko				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



G-WE-001 Gewerbliche Baufläche „Weidachstr. (Rosenkulturen)“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Planfläche ist als Siedlungserweiterungsfläche nicht geeignet, da ca. 70 % der Planfläche im Überschwemmungsbereich HQ100 liegen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Als Siedlungsfläche nicht geeignet

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 2,5 ha

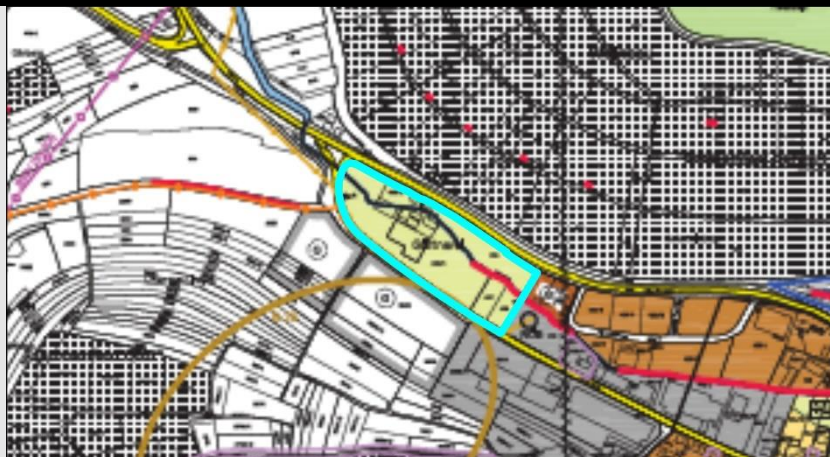
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landent-
wicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Grünfläche / Gärtnerei

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--
stark eingeschränkt

-
mäßig

+
günstig

++
optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)


Siedlungsstruktur

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Anmerkungen: Entwicklungsfläche am Ortsrand mit Vorbelastung durch bauliche Anlagen		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Arrondierung von gewerblichen Quartieren		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Außerörtliche Verkehrsanbindung		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	70 % in HQ100-Überschwemmungsgebiet		

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				Anmerkungen:
- Anschluss Autobahn	+	< 6,5 km	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an A81 (über B39)	
- Anschluss Bundesstraße	++	< 500 m	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an B39	
- Bahnhof	+	< 1,5 km	Bahnhof Weinsberg	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	++	< 600 m	S-Bahn Weinsberg-West	
- Ortszentrum	+	< 1,2 km		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

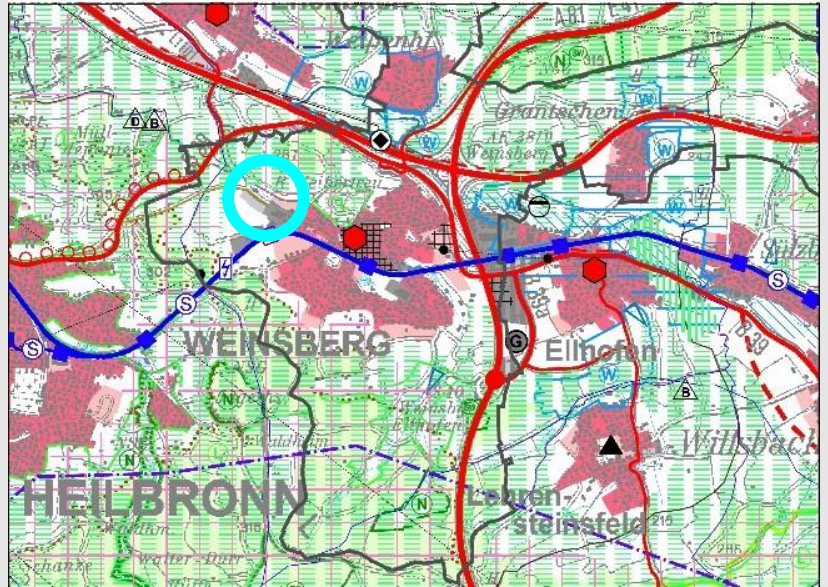


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 © Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	- 3 %	Regionaler Grünzug am nordwestlichen Gebietsrand
- sonstige Darstellungen	++	Größtenteils als Weißfläche dargestellt

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	+			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Lufthygiene	-			
Anmerkungen:				
Vermutlich überwiegend beeinträchtigte Böden mit mittleren Funktionserfüllungen. Großflächig bereits bebaut, versiegelt.				
Geringe bzw. keine Bedeutung für das Grundwasser.				
Stadtseebach (Gewässer II. Ordnung) im Gebiet.				
Bebaut, versiegelt (ohne), Pflanz- und Anbauflächen (gering), Auwaldstreifen (sehr hoch), sonstige Gehölzbestände (mittel)				
geringe bis mittlere biologische Vielfalt.				
Fläche selbst ohne Erholungsfunktion.				
Lage in der Kaltluftleitbahn. Großflächig bebaut, versiegelt.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	--			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Talaue des Stadtseebachs am Ortsrand. Vorbelastet durch Gärtnerei und angrenzende Gewerbegebiete.				
Auwaldstreifen ist geschützter Biotop.				
Gewässerrandstreifen des Stadtseebachs. Teilweise im ÜSG des Stadtseebachs (HQ 100). Teilweise Starkregenrisikofläche.				
Vögel (Frei-, Boden-, Halbhöhlen- und Nischen-, Höhlenbrüter) Zauneidechse, ggf. Fledermäuse, Potential für Totholzkäfer				
Keine Flächen des Fachplans betroffen. Suchräume grenzen an.				
Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Oberflächengewässer, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 71.000 ÖP				
Stadtseebach empfindlich gegenüber näher rückender Gewerbebebauung. Vorbelastung vorhanden.				
Gärtnereiflächen, in Flurbilanz Siedlung bzw. Vorrangflächen I				
Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



G-WE-003 Ausgewiesene gewerbliche Baufläche „Lindach II West“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits ausgewiesene gewerbliche Baufläche ist eine siedlungsstrukturell ungeeignete Erweiterungsfläche und sollte aus dem Flächennutzungsplan rausgenommen werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Gewerbebaufläche streichen

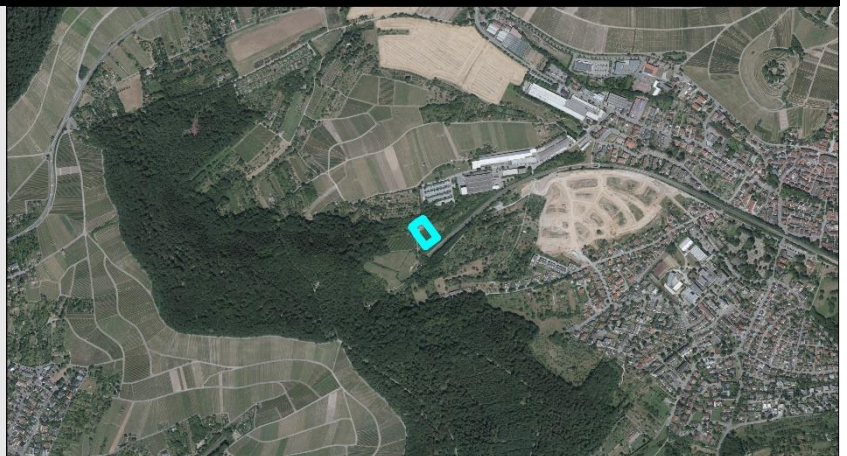
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

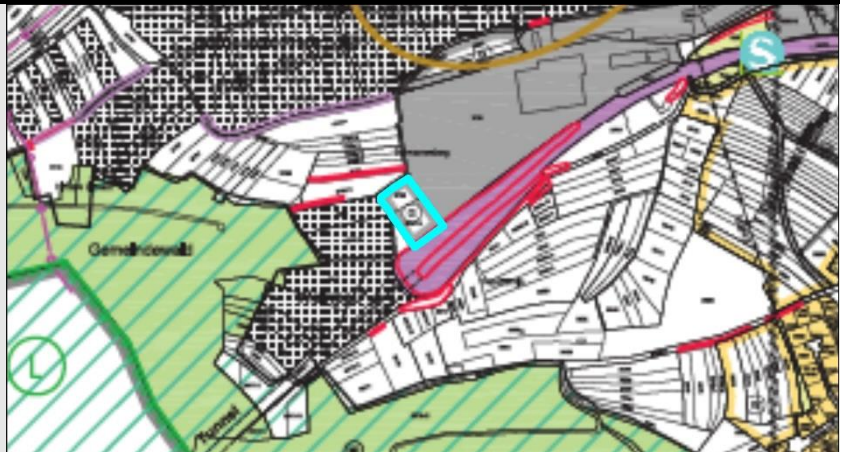
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Gewerbebaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“

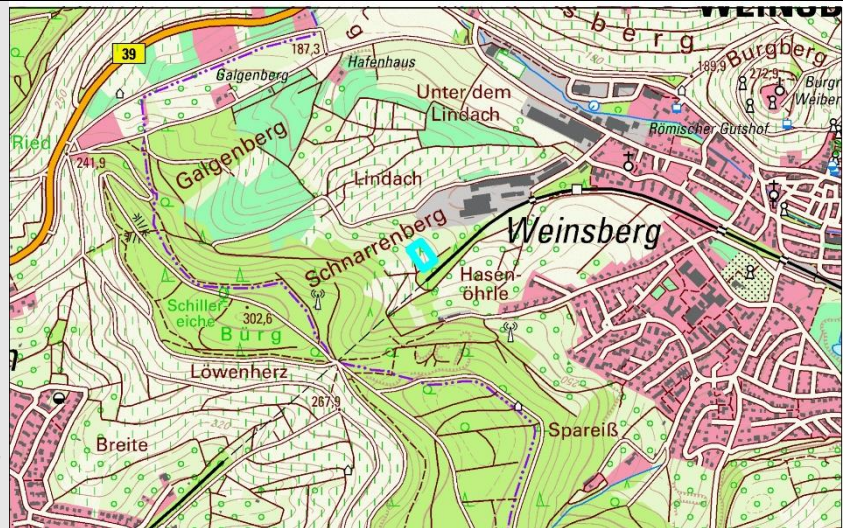


Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich, keine Siedlungsanbindung		
Arrondierung bestehender Nutzung	-	Als Betriebserweiterungsfläche ungeeignet		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Wohnquartiere belastet		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Weinbaunutzung		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn				
- Anschluss Bundesstraße				
- Bahnhof				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Ortszentrum				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

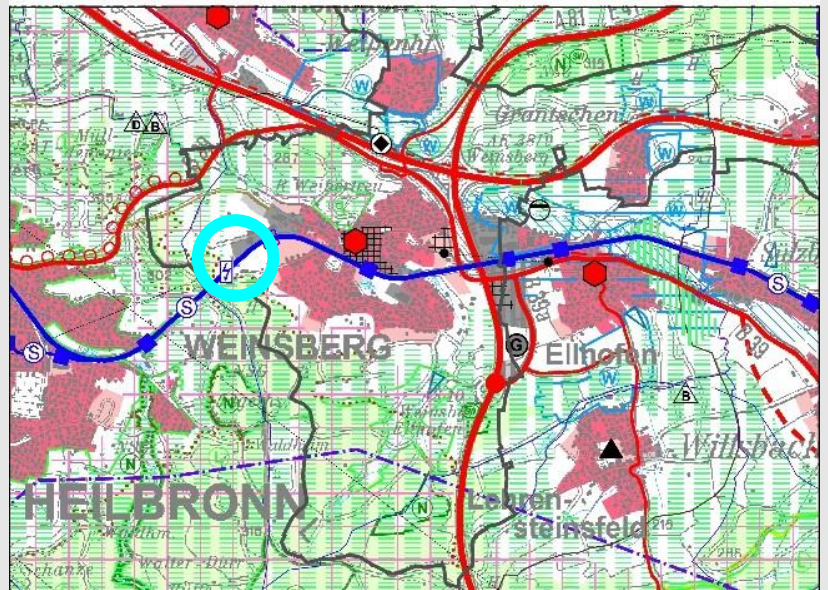
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungserweiterungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			Anmerkungen: Böden mit hohen Funktionserfüllungen.
Wasser	+			Geringe Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			Weinbau (gering), Garten (gering bis mittel), jedoch umgeben von mittel- bis hochwertigen Biotoptypen (Streuobst, Feldgehölze, etc.)
Biologische Vielfalt	-			Mittlere biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	+			Gartenfläche mit beschränkter Erholungsfunktion.
Klima / Luftthygiene	+			Kleine Fläche am Rand eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Vorbelastung durch Gewerbegebiet, Bahn

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			Anmerkungen: Lage am Hang einer durch Weinbau, Streuobst, Gehölzbestände und Gärten reich gegliederten Talmulde westlich von Weinsberg. Vorbelastet durch Bahnlinie. Gewerbegebiet nicht einsehbar.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			Südlich und nördlich grenzen geschützte Biotope an.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+			Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. Starkregenrisiko minimal.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			Vögel (Frei-, Boden- und ggf. Höhlenbrüter) Zauneidechse, Schlingnatter, Mauereidechse
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			Garten ist als Kernfläche mittlerer Standorte dargestellt (Bewertung fragwürdig). Weinbaufläche liegt in Kernraum.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 57.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			Empfindlichkeit der angrenzenden Weinbauflächen gegenüber Emissionen und Beschattung.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			Weinbau, teilweise Vorrangfläche II
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



S-WI-001 Sonderbaufläche „Weingut Körner“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Der Aussiedlungsstandort sollte wegen der Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen des Regionalen Grünzugs und der mäßigen strukturellen Eignung nicht als Siedlungsstandort weiter entwickelt werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Sonderbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++), zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
☒ Als Sonderbaufläche nicht geeignet

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		---			
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Wimmental

Größe der Prüffläche:
ca. 1,4 ha

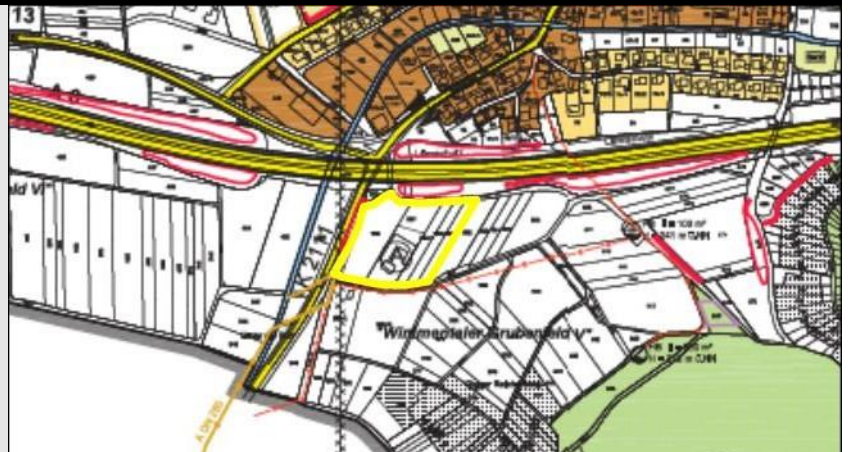
M. 1 : 25.000
 Digitales Orthofoto 2018
 © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
 „Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
 © Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“

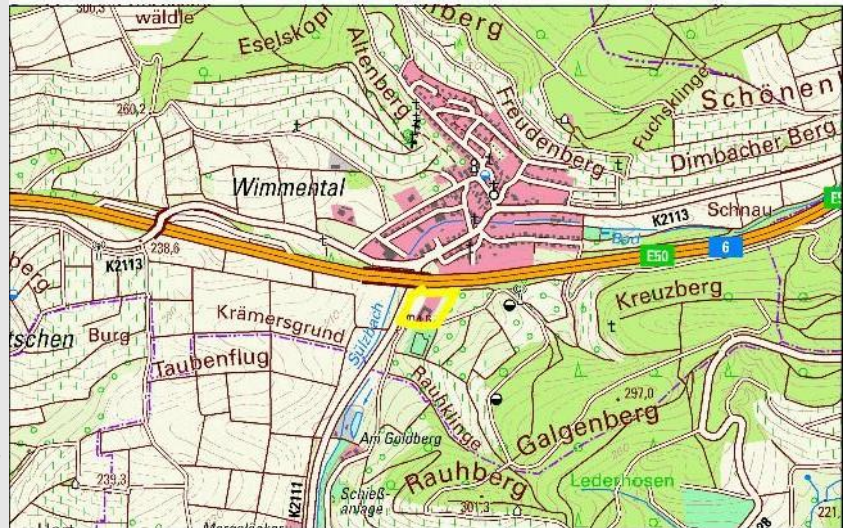


Legende Eignungseinstufung:

---	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:		
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	--	Außenbereich, neuer Siedlungsansatz südlich der Autobahntrasse		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Aussiedlungsstandort in landwirtschaftlicher Fläche		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Funktionen des Regionalen Grünzugs beeinträchtigt		

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:		
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:		
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

	--	-	+	++
--	----	---	---	----

		Anmerkungen:		
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

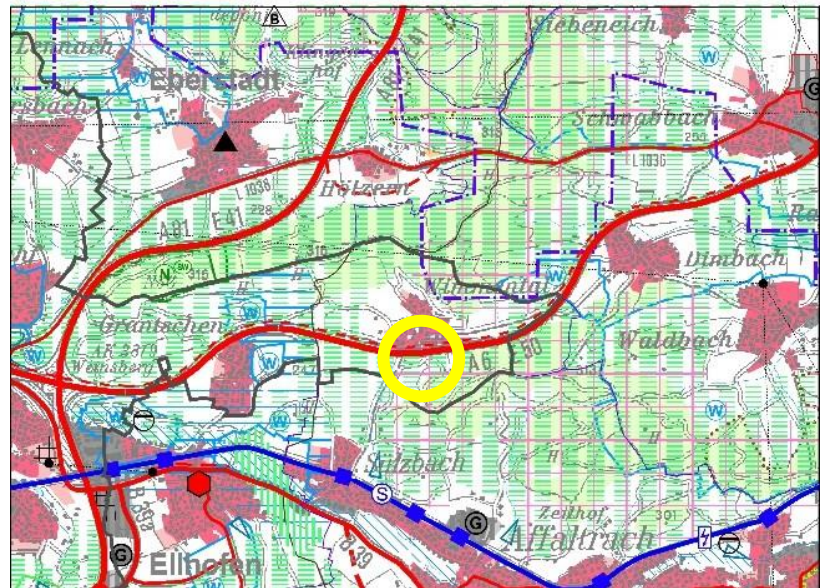
- mäßig

+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	-- 100 %	Regionaler Grünzug
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	--			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Lufthygiene	+ -			
	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EB-002 Dargestellte Wohnbaufläche „Kirchhofäcker“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits in der 3. Fortschreibung dargestellte Wohnbaufläche ist zur Siedlungserweiterung geeignet und sollte beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf 4. FS FNP 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse			-		
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 1,4 ha

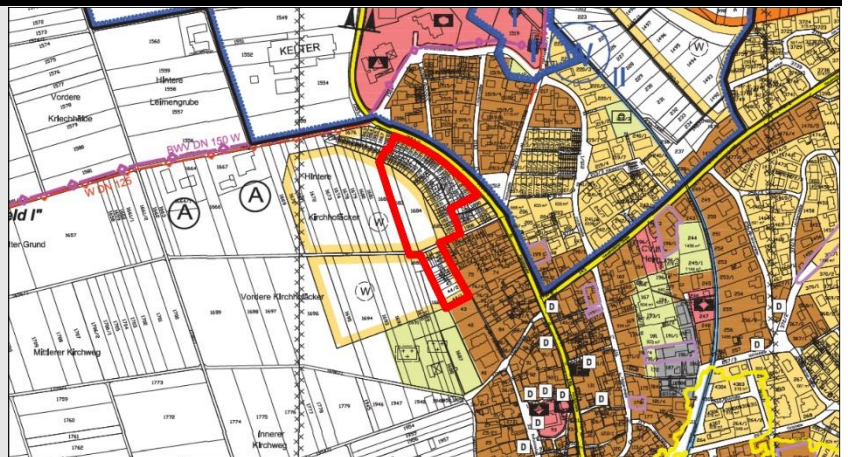
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	++			
Arrondierung bestehender Nutzung	++			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+-			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-			

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfeinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer	-			
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

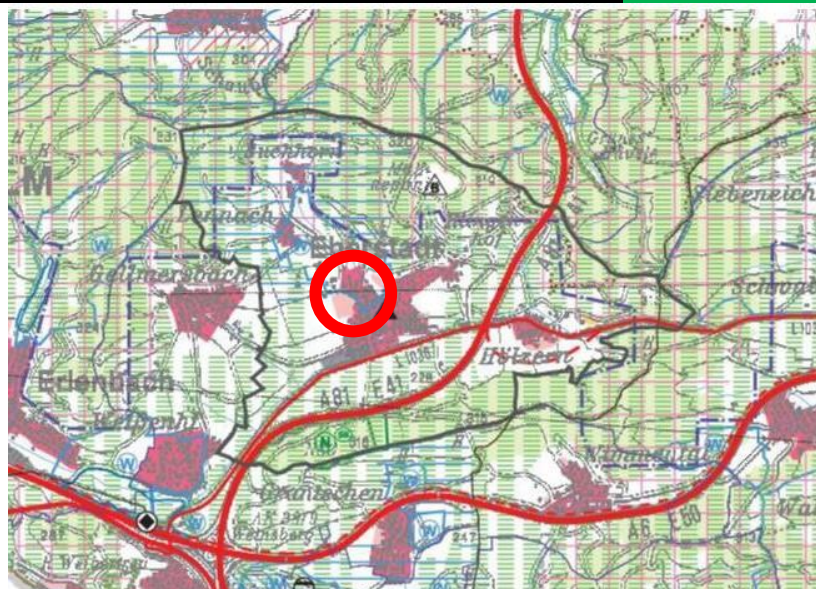
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Gepl. Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	++			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Lufthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



W-EB-003 Dargestellte Wohnbaufläche „Mühlsteige IV Erweiterung“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche „Mühlsteige IV Erweiterung“ ist als Wohnbauentwicklungsfläche geeignet.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf 4. FS FNP 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 0,7 ha

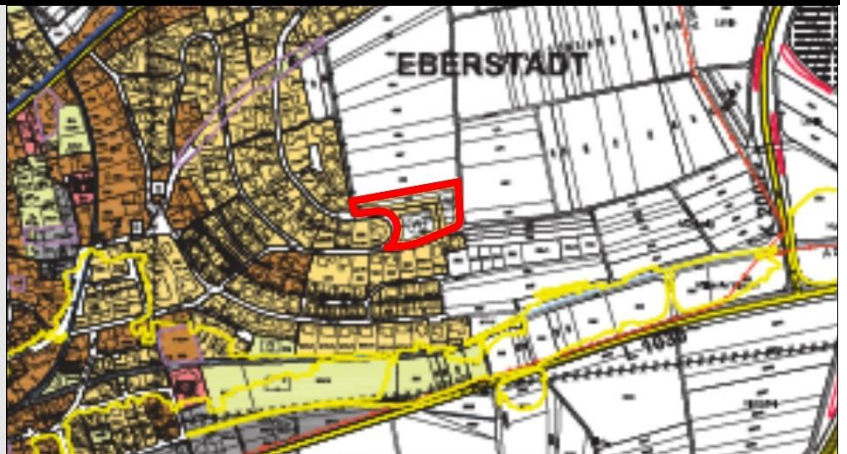
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Fortsetzung der südl. angrenzenden Wohnbauentwicklung nach Norden
Belastung von Bestand durch Verkehr	-	Zusätzlicher Verkehr für angrenzenden Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Intensive landwirtschaftliche Nutzung

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:	Anmerkungen:
- Ortszentrum	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	
- Versorgungseinrichtungen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	
- Bahnhof	

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	
Eigentumsanteil Gemeinde	

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Konflikte mit Zielen der Raumordnung

- Grünzäsur	
- Regionaler Grünzug	
- sonstige Darstellungen	++ Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:		Anmerkungen:
Boden	-	Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+	Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser
	+	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+ -	Überwiegend Ackerfläche (gering), kleinflächig Feldhecke (hoch) und Gebüsch (mittel)
Biologische Vielfalt	-	Geringe bis mittlere biologische Vielfalt
Freiraum / Erholung	+	Wegenetz wird zur Naherholung genutzt.
Klima / Luftthygiene	+	Kleiner Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Exponierter Standort am Ortsrand. Vorbelastung durch bestehende Bebauung
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-	Schlehenhecke ist als §-Biotop zu bewerten (sollte erhalten werden)
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)o	++	Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+	Vögel (Freibrüter ggf. auch Feldlerche); Zauneidechse randlich nicht auszuschließen
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+	Kernfläche mittlerer Standorte unweit östlich. Nicht betroffen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 51.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine Nutzungen im Umfeld, die gegenüber einer Wohnbebauung als empfindlich zu bewerten sind.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-	Acker mit mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangflä- che I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäß

günstig

++
optimal

**W-EB-004 Wohnbaufläche „Brunnenäcker“****PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche ist zur weiteren Wohnbauentwicklung geeignet. Zwischenzeitlich wurde für den in südwestlicher Richtung erweiterten Bereich „Brunnenäcker“ mit ca. 0,5 ha ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf 4. FS FNP 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

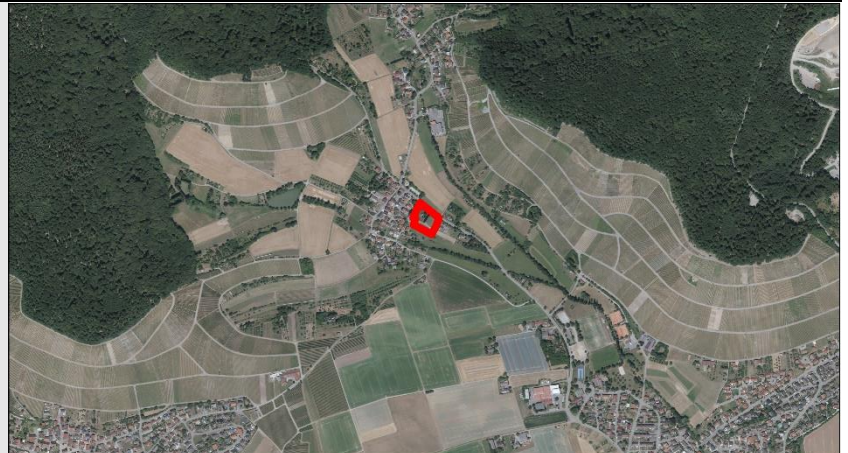
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

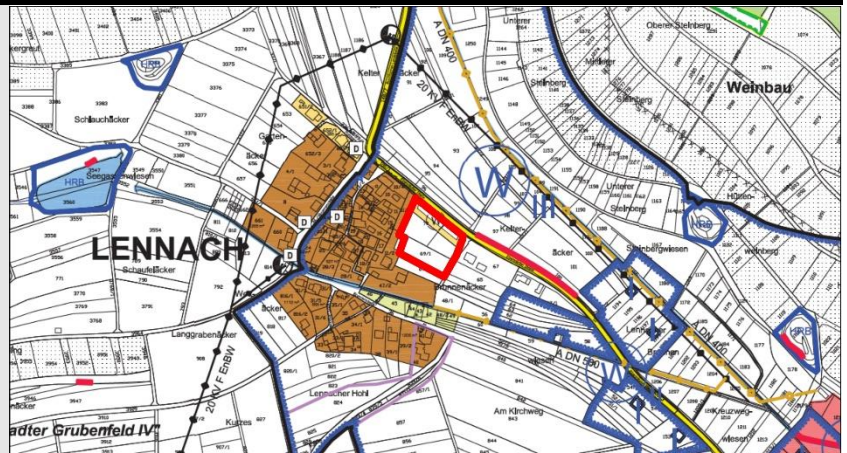
Größe der Prüffläche:
ca. 0,5 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche,
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Siedlungsstruktureller Lückenschluss Ortslage zu Außenbereichsbebauung
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung des Teilortes
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Keine Konflikte erkennbar

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfseinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

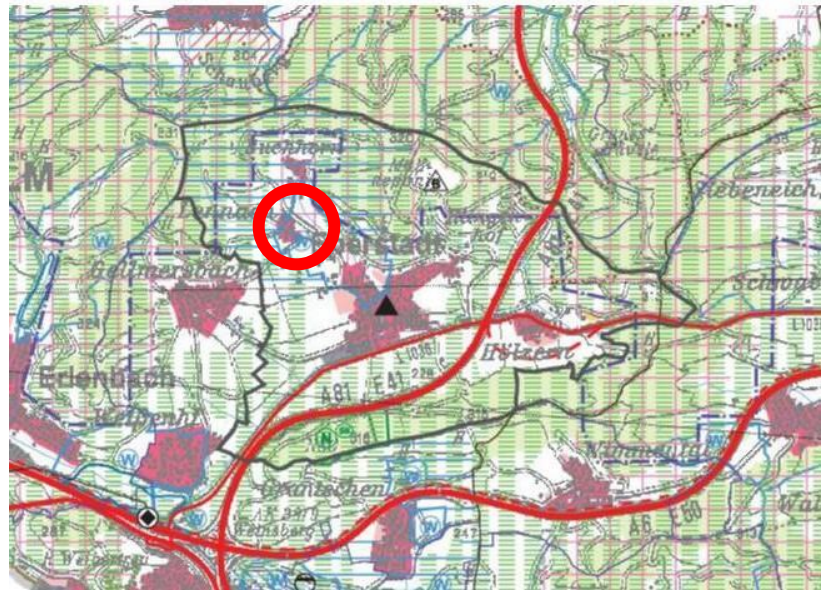
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	--	-	+	++
- Grünzäsur				
- Regionaler Grünzug				
- sonstige Darstellungen	++			Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				Anmerkungen:
Boden	-			Böden mit mittleren und hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+			Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	++			Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Biologische Vielfalt	-			Überwiegend artenreiche Fettwiese (mittel bis hoch) und Garten (gering)
Freiraum / Erholung	-			mittlere biologische Vielfalt
Klima / Luftthygiene	+			Geringe Bedeutung für Erholung
	+			Trägt in geringem Umfang zu Kalt- und Frischluftentstehung bei

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			Anmerkungen: Teil der Ortsrandeingrünung. Vorbelastung durch vorgelagerte Bebauung.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			Wiese ggf. FFH-Lebensraumtyp Magere Flachlandmähwiese
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			WSG Zone III, ca. 250 m entfernt sensible Grundwassernutzung (Eberstädter Mineralbrunnen)
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			Vögel (vorwiegend Freibrüter)
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			Kleinflächig in Kernraum bzw. 500 m Suchraum mittlerer Standorte
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 20.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			Keine beeinträchtigenden Nutzungen im Umfeld
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			Kleinflächig Grünland, Vorrangflur I, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



W-HÖ-001 Dargestellte Wohnbaufläche „Grantschener Weg Erw.“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits dargestellte Wohnbaufläche ist Siedlungserweiterungsfläche geeignet und sollte beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Hölzern

Größe der Prüffläche:
ca. 1,5 ha

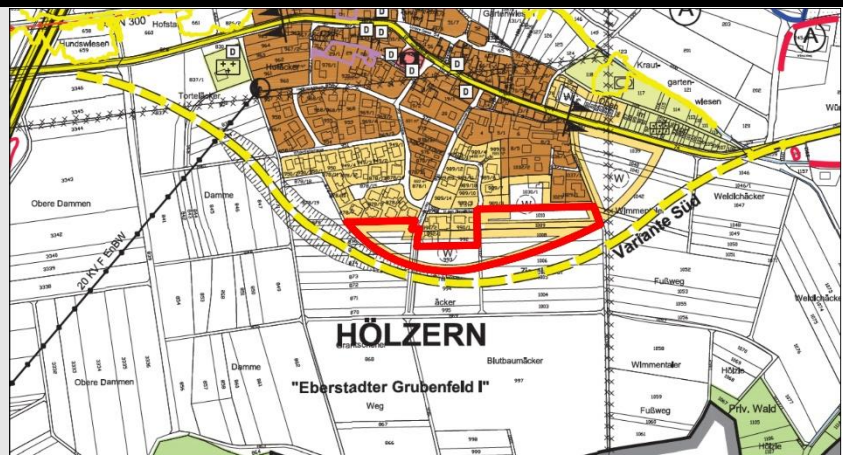
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Abrundung am südlichen Ortsrand		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Geringe Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Konflikt mit gepl. Ortsumgehung / Verkehrslärmbelastung		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

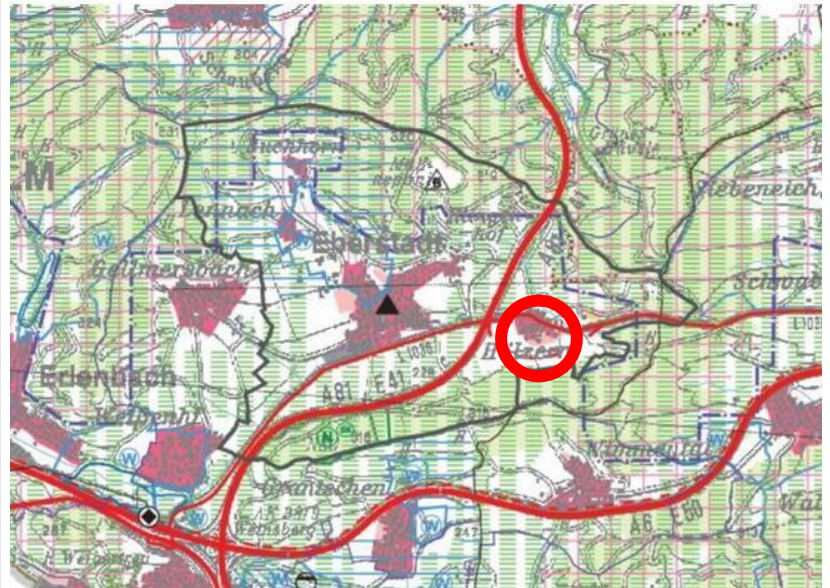
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	++			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	++			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-HÖ-001 Gemischte Baufläche „Krautgartenwiesen“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Baufläche ist zur Siedlungserweiterung geeignet.

Es wird empfohlen, die Baufläche als Mischbaufläche darzustellen, um in Hölzern auch dem Bauflächenbedarf für Handwerker oder Kleinbetriebe entsprechen zu können.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf 4. FS FNP 2020 geeignet.
- ☐ Mischbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Mischbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Hölzern

Größe der Prüffläche:
ca. 0,2 ha

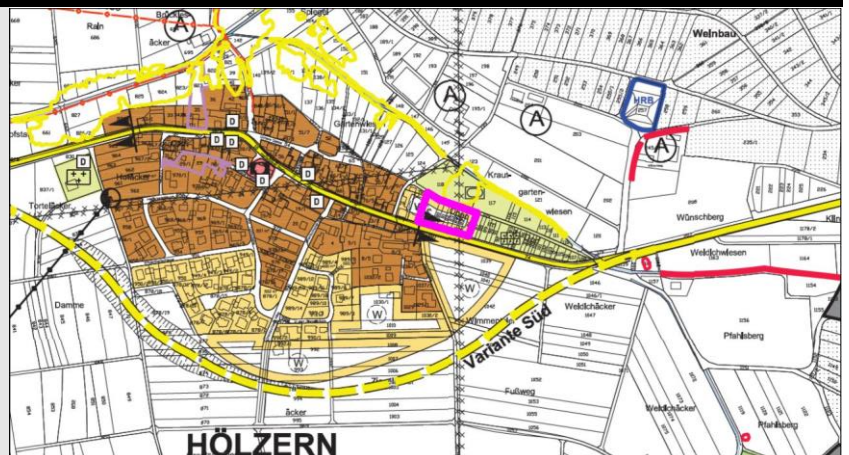
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



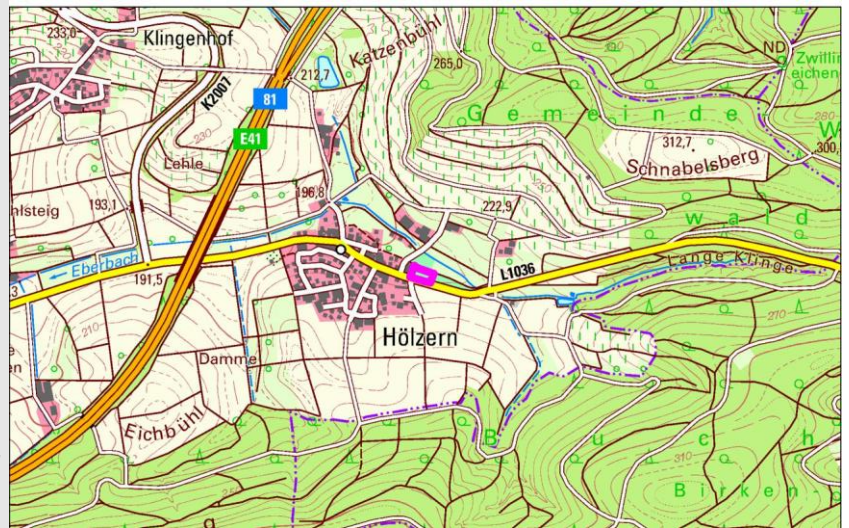
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Ortsabrundung im Zusammenhang mit Erweiterungsfläche „Wimmentaler Fußweg“
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Wenig Belastung von Wohnquartieren
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Kleingarten- / Gartennutzung, Verkehrsbelastung durch L 1036 (entfällt mit Ortsumgehung)

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:	Anmerkungen:
- Ortszentrum	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	
- Versorgungseinrichtungen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	
- Bahnhof	

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	
Eigentumsanteil Gemeinde	

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

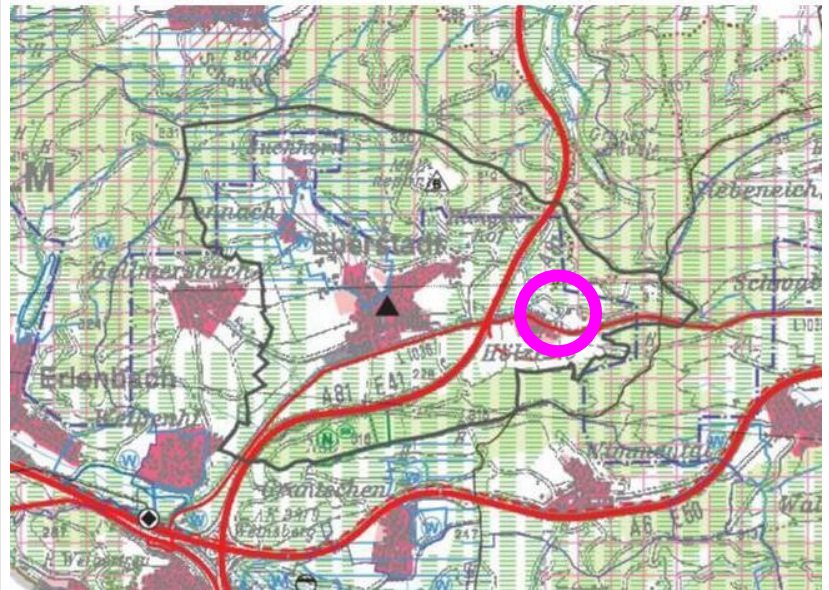
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Gepl. Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Luftthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-HÖ-002 Gemischte Baufläche „Wimmentaler Fußweg“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Wohnbaufläche „Wimmentaler Fußweg“ ist im Flächennutzungsplan dargestellt und sollte künftig als Mischbaufläche dargestellt werden, um neben der weiteren Entwicklung von Wohnbauland auch Entwicklungsf lächen für Kleingewerbe zu ermöglichen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Mischbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Mischbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Hölzern

Größe der Prüffläche:
ca. 0,9 ha

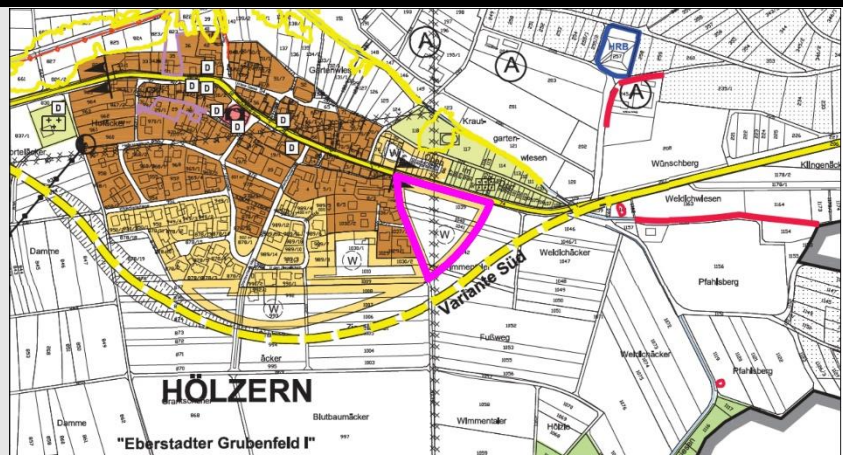
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



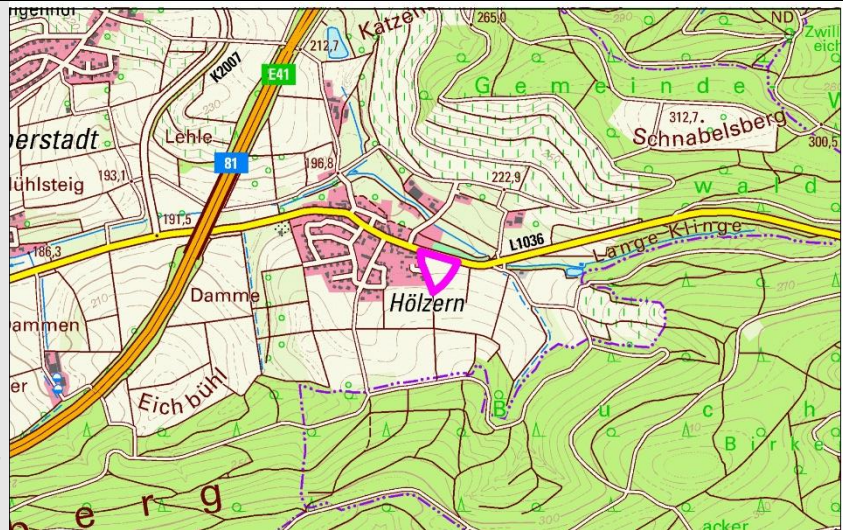
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+-			

Anmerkungen:

Außenbereich

Ortsabrundung im Zusammenhang mit Erweiterungsfläche „Krautgartenwiesen“

geringe Belastung von Wohnquartieren

Verkehrsbelastung durch L 1036 (entfällt mit Ortsumgehung)

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Anmerkungen:

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Anmerkungen:

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

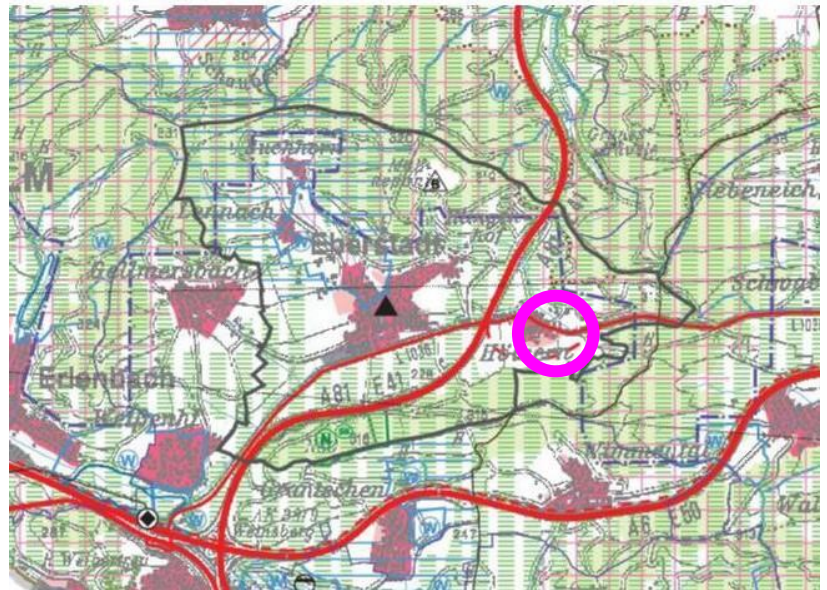
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	++			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

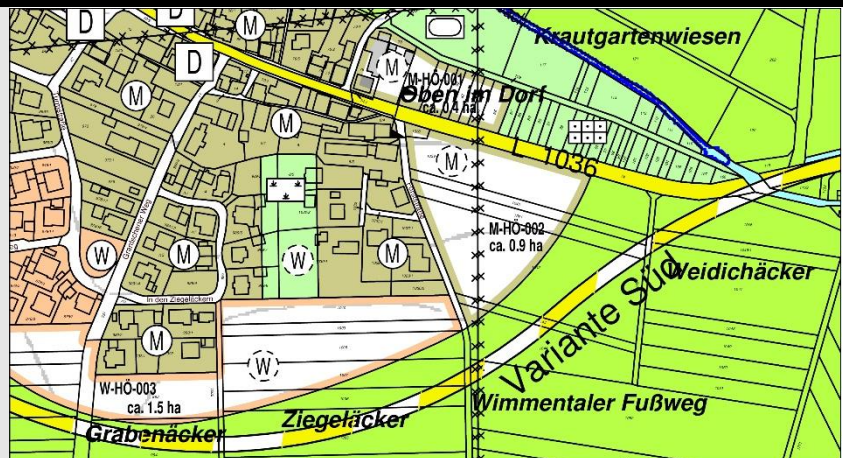


PRÜFERGEBNIS – DETAIL

FNP 4. FS 2020

Vorschlag zur Darstellung als
ca. 0,9 ha geplante Mischbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

– stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



W-EB-001 Dargestellte Wohnbaufläche „Hainzlen-Knoss Erweiterung“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Auf die bereits dargestellte Wohnbaufläche sollte verzichtet werden, da hinsichtlich der Umweltverträglichkeit, der Intensität des Eingriffs und dem zu erwartenden hohen Ausgleichsbedarf besser geeignete Wohnbauerweiterungsflächen in Eberstadt vorhanden sind.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf 4. FS FNP 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		--			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 1,7 ha

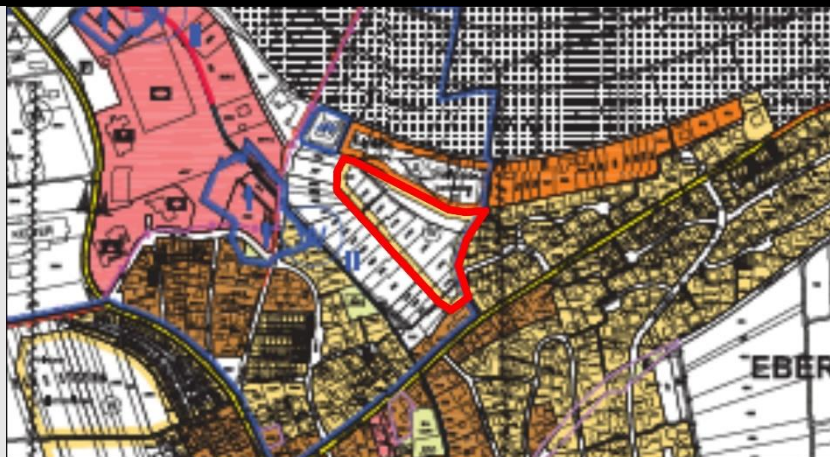
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Ortsrandbereich begrenzt durch Sportflächen u. Aussiedler
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Innerörtliche Freiraumfläche, tlw. Ortsabrundung i.V. mit Aussiedler
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Verkehrstechnische Anbindung über Ortskern
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Keine Nutzungskonflikte erkennbar

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfseinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

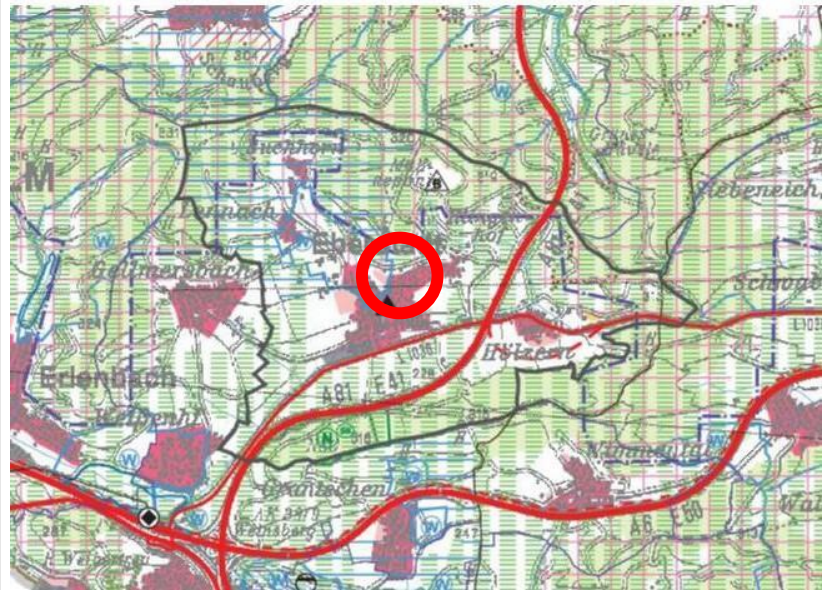
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	als geplante Siedlungsfläche dargestellt

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	--			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	--			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



G-EB-001 Gewerbliche Baufläche „Unter dem Weinsberger Steg“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die untersuchte Planfläche „Unter dem Weinsberger Steg“ ist nicht geeignet zur Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan, da der Planbereich zu 100% innerhalb des regionalen Grünzugs liegt.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☐ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

☒ Als gewerbliche Baufläche nicht geeignet

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		--			
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 1,0 ha

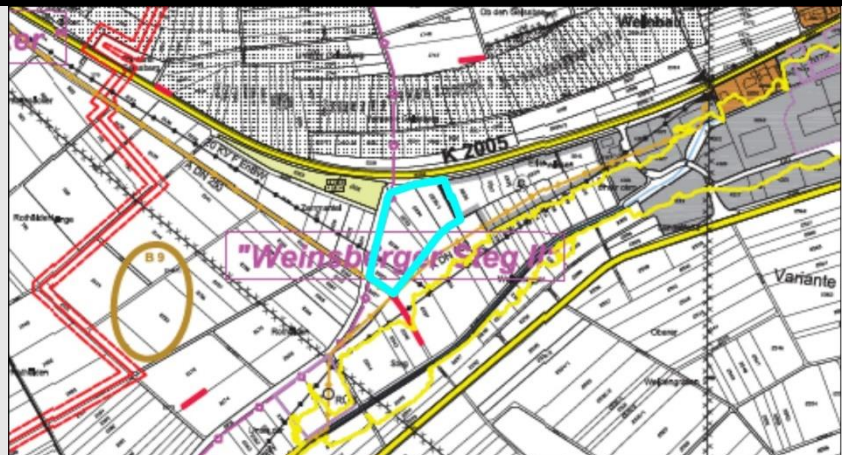
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Gewerbegebietserweiterung nach Westen		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung der Wohnquartiere im Ortskern		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Keine zusätzlichen Konflikte erkennbar		

Lagegunst

Entfernung zu:		Anmerkungen:	
- Anschluss Autobahn	+ < 7,5 km	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an A81	
- Anschluss Bundesstraße	+ < 3,5 km	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B39	
- Bahnhof	- < 6,5 km	Bahnhof Ellhofen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+/-	S-Bahn Ellhofen, Bushaltestelle Eberstadt	
- Ortszentrum	+ < 400 m		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

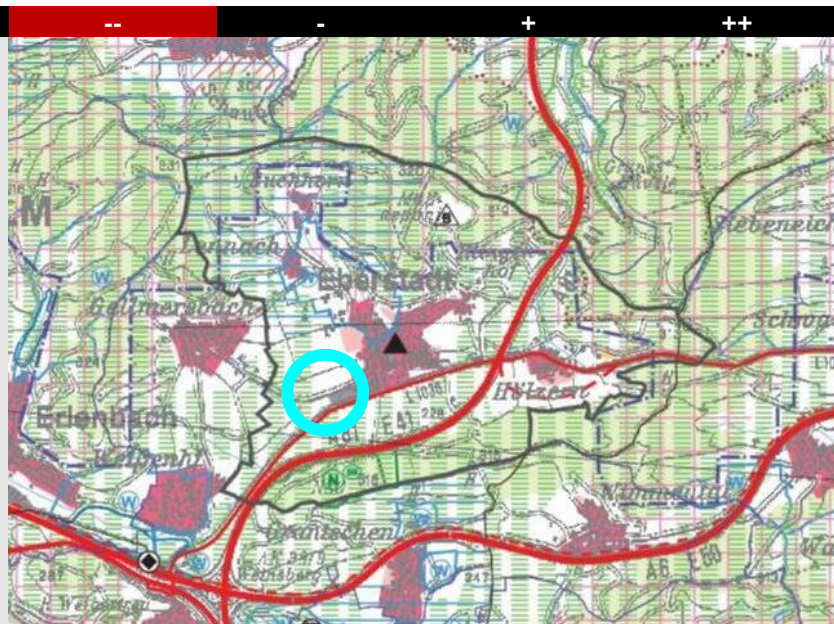


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
 © Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	-- 100 %	Regionaler Grünzug
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Lufthygiene	-			
Anmerkungen:				
Böden mit hohen bzw. hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen				
Fläche mit geringer Bedeutung für das Grundwasser				
Gellmer an der Plangebietsgrenze (Gewässer 2. Ordnung)				
Überwiegend Ackerfläche mit geringer Bedeutung. Randlich gewässerbegleitender Gehölzbestand mit hoher Bedeutung.				
Geringe bis mittlere biologische Vielfalt				
Keine besondere Bedeutung. Wegenetz im Umfeld wird zur Naherholung genutzt				
Kaltluftleitbahnen der Auen von Gellmer und Eberbach, vorbelastet durch bestehende Gewerbeflächen				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	-			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			
Anmerkungen:				
Talaue mit bachbegleitenden Gehölzstreifen				
Vorbelastungen durch angrenzendes Gewerbegebiet				
Südlich schließt S-Biotop „Röhrich an der Gellmer“ an				
Gewässerrandstreifen mit 10 m Breite entlang der Gellmer				
Vermutlich keine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten				
Vollständig in 1000 m – Suchraum mittlerer Standorte				
v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere				
überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 148.000 ÖP				
Keine Nutzungen angrenzend, die gegenüber einer gewerblichen Nutzung als besonders empfindlich einzustufen sind.				
Acker mit hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I & II				
Keine Kultur-/Sachgüter bekannt				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



G-EB-002 Gewerbliche Baufläche „Schießmauer“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Planfläche „Schießmauer“ ist siedlungsstrukturell nur mäßig geeignet für die weitere gewerbliche Entwicklung. Dennoch wollte die Gemeinde, den Planbereich als gewerbliche Baufläche darstellen, da keine besser geeigneten Alternativflächen verfügbar sind. Nach Bewertung des Regionalverband Heilbronn-Franken verstößt die Baufläche wegen der Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs und der Bedenken hinsichtlich der Funktion Siedlungsgliederung gegen die Ziele der Raumordnung und ist nicht genehmigungsfähig.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☒ zur Berücksichtigung im FNP 4. FS nicht geeignet, da nicht genehmigungsfähig

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan			-		
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 2,2 ha

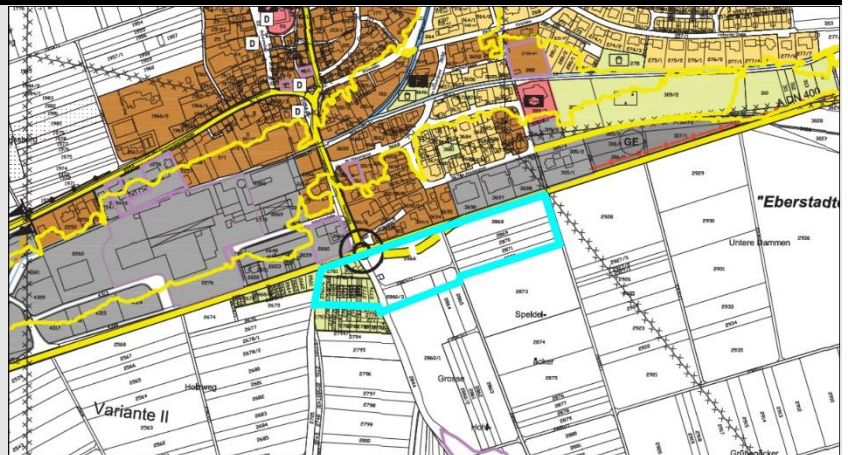
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft, Dauerkleingärten,
geplanter Kreisverkehr

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich, bisherige Siedlungsgrenze L1036 wird überschritten		
Arrondierung bestehender Nutzung	-	Keine siedlungsstrukturelle Einbindung		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Kleingartennutzung		

Lagegunst

Entfernung zu:	Anmerkungen:		
- Anschluss Autobahn	+	< 7,5 km	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an A81
- Anschluss Bundesstraße	+	< 3,5 km	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B39
- Bahnhof	-	< 6,5 km	Bahnhof Ellhofen
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+-		S-Bahn Ellhofen, Bushaltestelle Eberstadt
- Ortszentrum	+	< 400 m	

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau	++	Gute Verkehrliche Anbindung vorhanden / Kreisverkehrsplatz		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

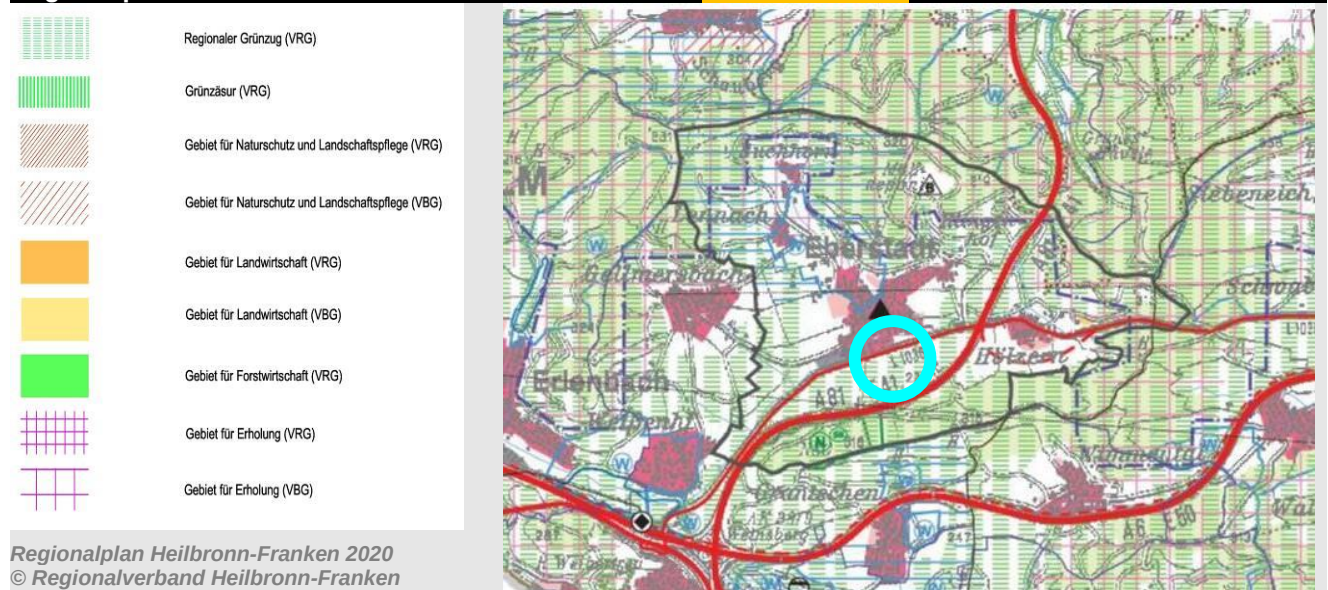
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan****Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	- 35 %	Regionaler Grünzug im südlichen Planbereich
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			
Anmerkungen:				
Böden mit mittleren und hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen				
Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Entwässerungsgraben.				
Überwiegend Ackerfläche (gering), kleinflächiger Garten (gering) und Wiesenflächen (mittel)				
mittlere biologische Vielfalt				
Wegenetz wird zur Naherholung genutzt. Kleingärten mit Erholungsfunktion für Eigentümer/Nutzer, Vorbelastung durch Straßen Kalt- und Frischluftentstehung, Vorbelastung durch Autobahn und Landesstraße				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			
Anmerkungen:				
Zum Ortsrand vorgelagerte Acker- und Gartenflächen. Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und Straßen				
Im näheren Umfeld nicht vorhanden				
Im näheren Umfeld nicht vorhanden				
Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter, ggf. auch Feldlerche); Zau-neidechse nicht auszuschließen				
Keine Flächen des Fachplans im Umfeld				
v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 379.000 ÖP				
Keine Nutzungen angrenzend, die gegenüber einer gewerblichen Nutzung als besonders empfindlich einzustufen sind.				
Äcker mit hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I				
Archäologische Verdachtsfläche				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



G-EB-003 Gewerbliche Baufläche „Vorderer Geissberg“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Planfläche „Vorderer Geissberg“ wäre siedlungsstrukturell geeignet für die weitere gewerbliche Entwicklung in Eberstadt. Aufgrund der geringen Nord-Süd-Ausdehnung und daraus resultierender kleinflächiger Gewerbegrundstücke ist die Baufläche geeignet für Betriebserweiterungsflächen und zur An- oder Umsiedlung von kleineren und mittelgroßen Gewerbebetrieben.
Der Gemeinderat sieht keine Realisierungsmöglichkeit für diese Baufläche.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

☐ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

☒ Als gewerbliche Baufläche nicht geeignet

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand			-		
Eigentumsverhältnisse		---			
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Eberstadt

Größe der Prüffläche:
ca. 2,0 ha

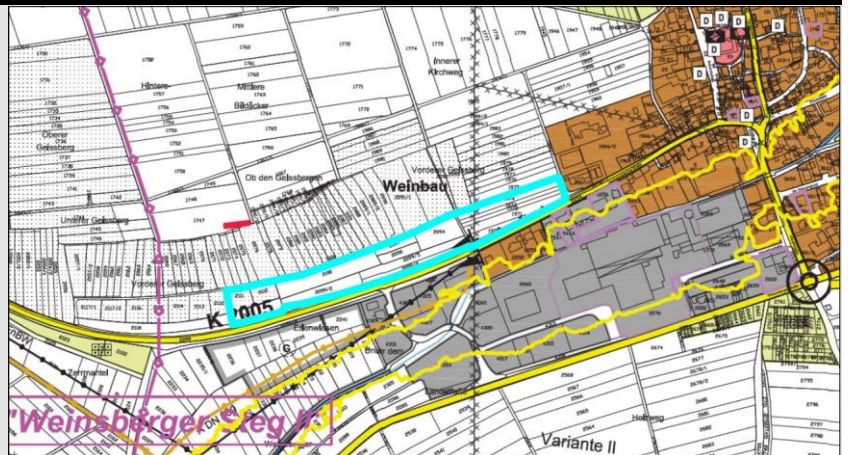
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

---	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+			

Anmerkungen:

Außenbereichsflächen werden beansprucht

Bestehendes Gewerbegebiet südlich der Gellmersbacher Straße wird erweitert, Verbesserung Ortseingangsbereich möglich

Verkehrstechnische Anbindung Gellmersbacher Str. / In den Erlenwiesen / L1036, keine Belastung von Wohnquartieren

keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erkennbar

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	+			
- Anschluss Bundesstraße	+			
- Bahnhof	-	< 7 km		
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+-			
- Ortszentrum	+	300 – 700 m		

Anmerkungen:

Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an A81 über best. Gewerbegebiet (In den Erlenwiesen)

Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B39

Bahnhof Ellhofen

S-Bahn Ellhofen, Bushaltestelle Eberstadt

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)	-			
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	-			
Straßenbau	+			
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Anmerkungen:

mäßig bis stärker geneigtes Südhanggelände

Zur gewerblichen Nutzung sind Geländeanpassungen / Erdbewegungen erforderlich

Die bestehende Verkehrsanbindung der Gebäude am westlichen Ortsrand (Am neuen Weg, steil, unübersichtlich) kann verbessert werden

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer	--			
Eigentumsanteil Gemeinde	--			

Anmerkungen:

Keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Keine Eigentumsanteile, keine Mitwirkungsbereitschaft

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

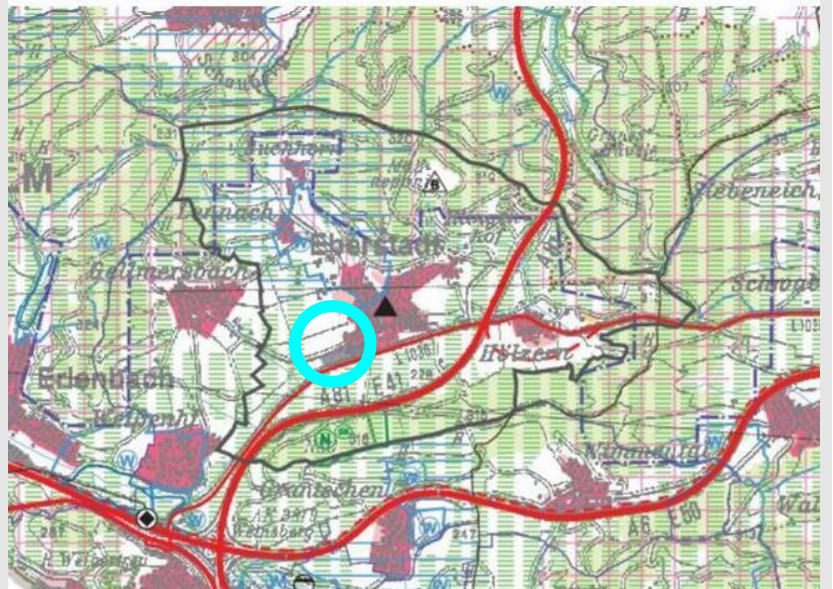
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	- 19 %	Regionaler Grünzug am westlichen Gebietsrandbereich (südl. der Gellmersbacher Str. wurde der Bereich des Regionalen Grünzugs bereits für gewerbliche Baufläche beansprucht)
- sonstige Darstellungen	++ 81 %	Übrige Planfläche: regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	-			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EL-005 Wohnbaufläche „Seeäcker“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die geplante Wohnbaufläche ist sowohl siedlungsstrukturell als auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeit und der Intensität des Eingriffs die am besten geeignete Siedlungserweiterungsfläche in Ellhofen.
Das Plangebiet liegt tlw. innerhalb eines Vorbehaltsgebiets zur Sicherung von Wasservorkommen. Die Belange des Trinkwasserschutzes sollten im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung finden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 3,4 ha

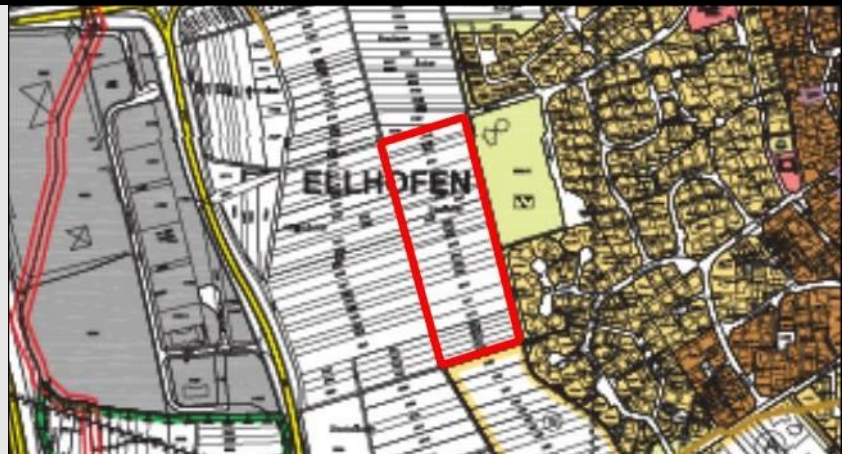
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich, Entfall landwirtschaftlicher Produktionsfläche		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Siedlungsstrukturell sinnvolle Ortserweiterungsfläche		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Verkehrsanbindung über innerörtliches Straßennetz		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Konfliktfrei, falls Abstand zu Friedhof eingehalten wird		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum	+/-	< 700 m		
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen	+	< 750 m	Bäcker, Metzger, Discounter	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 700 m	S-Bahn Haltestelle	
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		Trennentwässerung möglich		
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

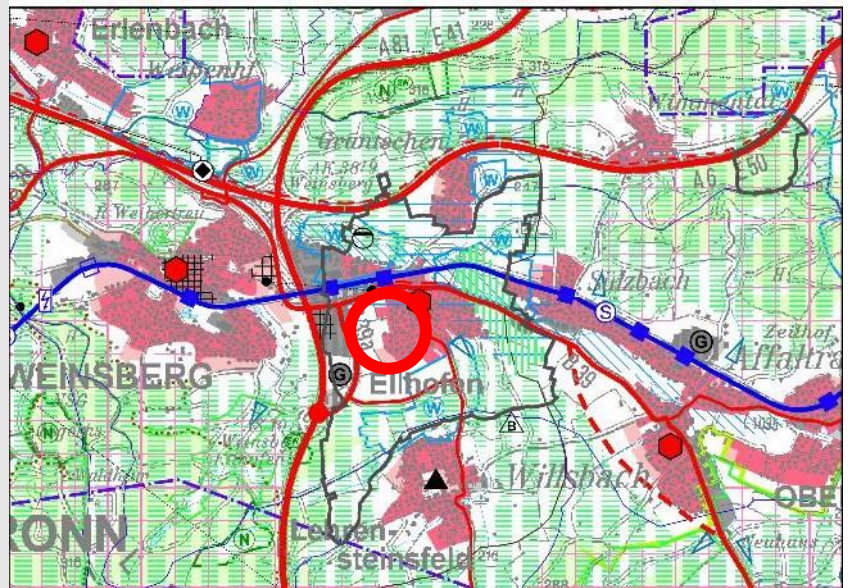
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	+-	Regionalplanerische Weißfläche, tlw. im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Wasservorkommen

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:				Anmerkungen:
Boden	-			Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.
Wasser	+			Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Biologische Vielfalt	+			Überwiegend Acker (gering), kleinflächig einreihiger Streuobstbestand auf Fettwiese (hoch)
Freiraum / Erholung	-			Geringe bis mittlere biologische Vielfalt
Klima / Luftthygiene	+			Fläche selbst ohne Erholungsrelevanz. Wegenetz am Ortsrand wird zur Naherholung genutzt.
	+			Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Keine direkte Siedlungsrelevanz.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

				Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			Ackerflächen vorgelagert zum eingegrünten Ortsrand und Friedhof.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++			Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			Vögel (Freibrüter, Höhlenbrüter, ggf. Bodenbrüter) Anhang IV Arten vermutlich nicht betroffen.
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++			Keine Flächen des Fachplans betroffen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 303.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnbebauung empfindlich besonders wären. Friedhof.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			Ackerflächen mit mittel bis hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



G-EL-002 Dargestellte gewerbliche Baufläche „Geigersberg“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche ist in Ellhofen die einzige Potentialfläche zur Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben und stellt eine Erweiterungsmöglichkeit für den im Regionalplan festgelegten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung dar. Die Darstellung sollte trotz der bestehenden, erheblichen Restriktionen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit beibehalten werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

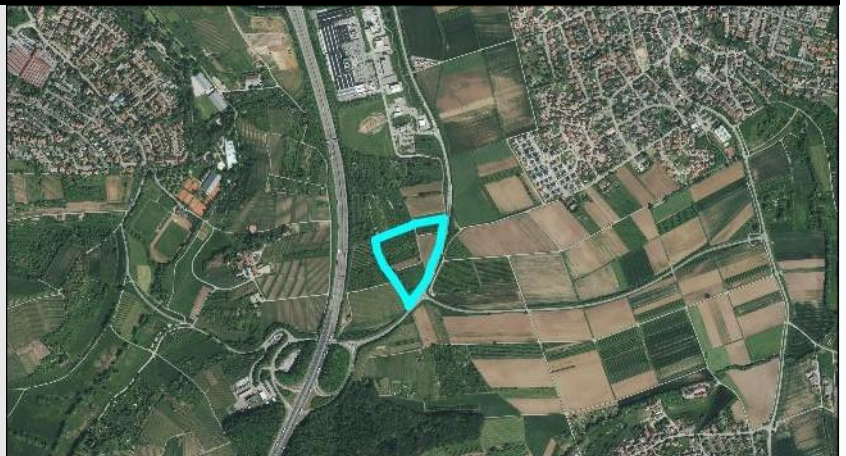
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur					++
Lagegunst / ÖPNV					++
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 3,6 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
geplante gewerbliche Baufläche
„Hüttberg / Geigersberg“

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereich mit Vorbelastungen (A81 / Zubringer B39A)		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Gewerbestandort wird arrondiert		
Belastung von Bestand durch Verkehr	++	Keine Belastung innerörtlicher Flächen		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Keine Nutzungskonflikte erkennbar		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	++	< 100 m	Direkte Anbindung an A81	
- Anschluss Bundesstraße	++	< 100 m	Direkte Anbindung an B39A/B39	
- Bahnhof	+	< 3 km	Bahnhof Ellhofen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 2,5 km	S-Bahnhaltestelle Ellhofen / Weinsberg Gewerbegebiet	
- Ortszentrum	+	< 2 km		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:		Anmerkungen:
Boden	-	Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+ ++	Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	--	Wiesenflächen (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch); Acker- und Weinbauflächen (gering) und Brachflächen (mittel)
Biologische Vielfalt	-	Mittlere bis hohe biologische Vielfalt
Freiraum / Erholung	+	Wegenetz wird zur Naherholung genutzt. Vorbelastung durch Straßen
Klima / Lufthygiene	-	Kalt- und Frischluftentstehung, bioklimatisch aktiv, Vorbelastungen durch Autobahn und Bundesstraße

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Kleinparzellierte Kulturlandschaft, Vorbelastungen durch Autobahn und Bundesstraße
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-	Straßenhecken sind geschützte Biotope
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+	Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	--	Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter, vermutlich hohe Arten- und Individuenzahl); Zauneidechse, Fledermäuse
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--	Obstwiesen sind Kernfläche mittlerer Standorte.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 704.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-	ggf. Empfindlichkeit angrenzender Obstbauflächen
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-	Äcker, Grünland, Sonderkulturen, Vorrangflur und Vorrangfläche II
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäß

günstig

++
optimal

**W-EL-001 Wohnbaufläche „Kirchweg; Ost“****PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Die Wohnbauentwicklungsfläche ist hinsichtlich Siedlungsstruktur, Lagegunst und Umweltverträglichkeit eine gut geeignete Fläche. Allerdings ist sie größtenteils als regional-planerisch vorrangige Grünzäsur festgelegt, die von Siedlungstätigkeit freizuhalten ist. Da Alternativflächen, die vergleichbar gut geeignet sind, nicht vorliegen, wurde im Rahmen eines Abstimmungsgespräch der Gemeinde mit dem Regionalverband geprüft, ob eine Realisierung dieser Fläche ermöglicht werden kann.

Der Regionalverband hat signalisiert, dass er diese Siedlungsentwicklung eventuell mittragen kann, wenn durch zusätzliche Maßnahmen die Gliederungsfunktion und die siedlungsnähe Ausgleichs- u. Erholungsfunktion der Grünzäsur unterstützt wird und im Sinne des Flächensparens entsprechend dichte, auch mehrgeschossige Bauformen entstehen. Eine Aufnahme in den FNP kann jedoch erst erfolgen, wenn ein entsprechendes Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet wurde.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ **Baufläche kann in den FNP 4 FS nicht aufgenommen werden, da noch kein Freiraumentwicklungskonzept vorliegt**

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		---			
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

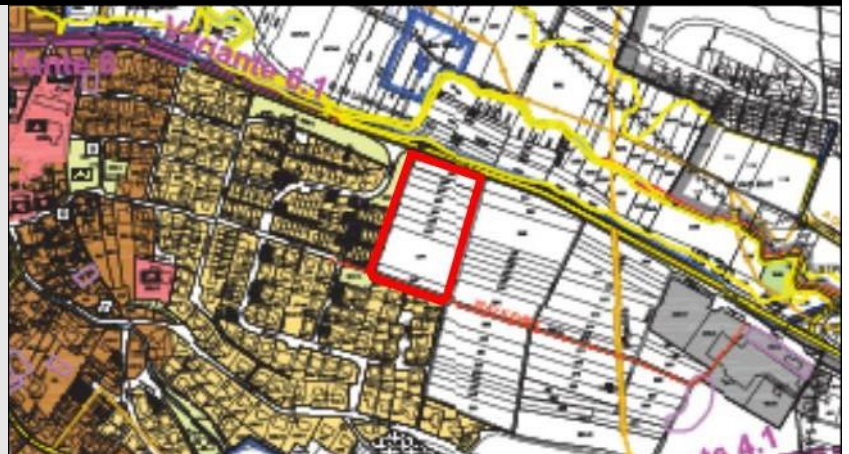
Größe der Prüffläche:
ca. 1,7 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

---	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	+/-	Außenbereichsfläche, ergibt Arrondierung
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Aus siedlungsstruktureller Sicht eine sinnvolle Arrondierung der Wohnquartiere am östlichen Ortsrand
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Gute Verkehrsanbindung ohne stärkere Belastung anderer Wohnquartiere
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Kollidiert mit freizuhaltender Grünzäsur, im nördlichen Bereich evtl. Lärmschutz wegen Verkehrslärm B 39 erforderlich

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum	+	< 600 m
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	< 600 m Rathaus, Gemeindehalle
- Versorgungseinrichtungen	+	< 700 m Bäcker, Metzger, Discounter
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 1000 m
- Bahnhof	+	< 1000 m

Erschließungsaufwand -- - + ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	+/-	Nordhanglage mit mäßiger Geländeneigung
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	+	Keine Altlasten bekannt
Straßenbau	+	gute Verkehrsanbindung vorhanden
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+	Kein Nutzungsverlagerung nötig

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

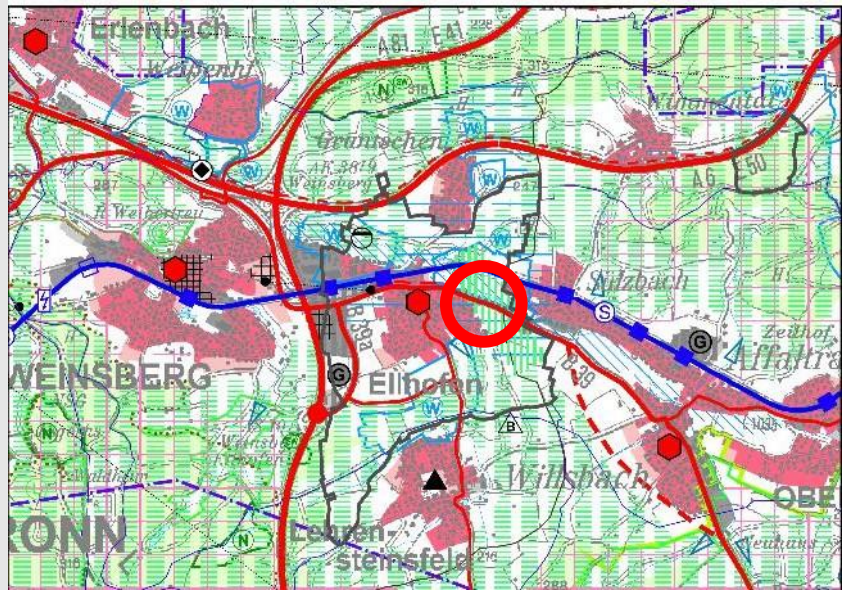
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur	--	Planbereich liegt größtenteils in der Grünzäsur Sulmtallandschaft zwischen Sulzbach u. Ellhofen und ist von Siedlungstätigkeit freizuhalten
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EL-002 Dargestellte Wohnbaufläche „Rotäcker I“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wäre gut geeignet für die weitere Siedlungsentwicklung von Ellhofen. Wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer ist eine Realisierung der Baufläche nicht möglich. Die Fläche wird deshalb aus dem FNP gestrichen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse		--			
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 3,0 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Gepl. Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



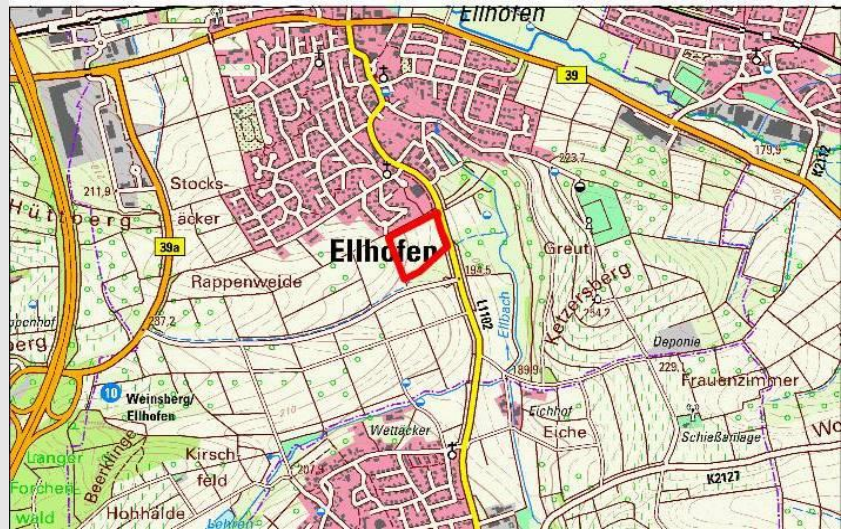
Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+			
Belastung von Bestand durch Verkehr	++			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+-			

Anmerkungen:

Außenbereichsfläche

Weitere Entwicklung der Wohnbauflächen nach Süden

Keine Belastung von Wohnquartieren durch zus. Verkehr

Im südl. u. östlichen Bereich Lärmschutz wegen Verkehrslärm
Querspange / L1102 erforderlich**Lagegunst**

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Anmerkungen:

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer	--			
Eigentumsanteil Gemeinde	-			

Anmerkungen:

Mehrere Privateigentümer, fehlende Mitwirkungsbereitschaft

Kein Eigentumsanteil der Gemeinde

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

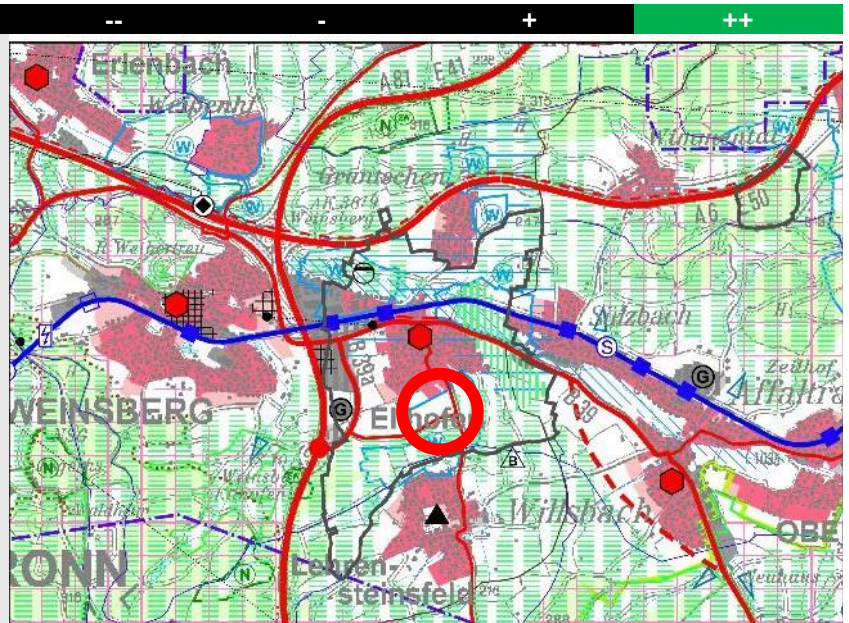
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche, konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	+			
Anmerkungen:				
	--			
	+			
	+			
	+			
	+			
	-			
	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			
Anmerkungen:				
	-			
	-			
	+			
	+			
	-			
	-			
	+			
	-			
	-			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EL-003 Wohnbaufläche „Rotäcker III“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Rotäcker III ist aus siedlungsstrukturellen Gründen momentan nicht als Wohnbauflächeenerweiterung geeignet zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan, weil keine Siedlungsanbindung besteht. Falls in Zukunft eine Besiedlung der angrenzenden Potentialfläche Rotäcker I erfolgt, wird sich eine andere Bewertung ergeben.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 2,9 ha

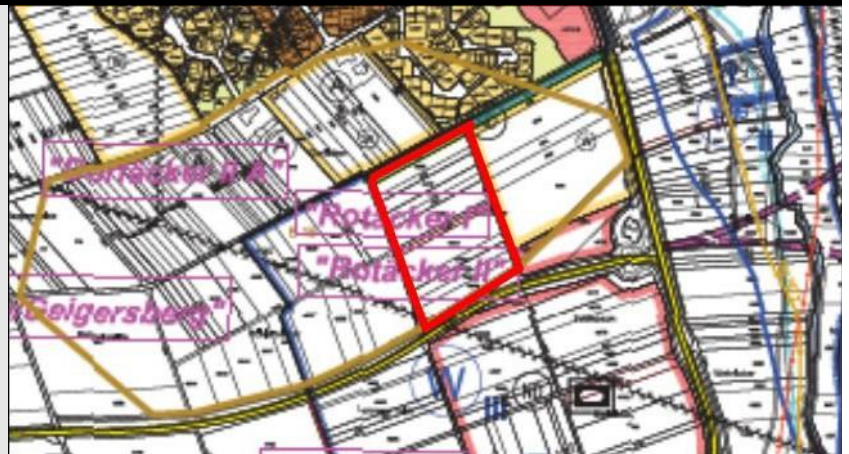
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



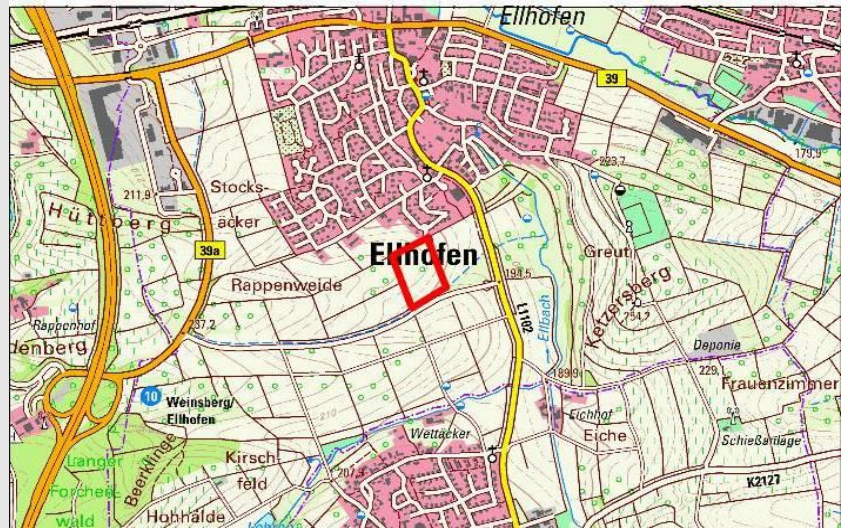
Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	--	Außenbereichsfläche ohne Siedlungsanbindung		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Fortsetzung der Wohnbauentwicklung nach Süden		
Belastung von Bestand durch Verkehr	++	Keine weitere Verkehrsbelastung bestehender Wohnquartiere		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Lärmschutzmaßnahmen wegen südl. angrenzender Querspange erforderlich		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Ortszentrum	+	< 800 m		
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	< 800 m	Rathaus, Gemeindehalle	
- Versorgungseinrichtungen	+/-	< 950 m	Bäcker, Metzger, Discounter	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+/-	< 1200 m	S-Bahn	
- Bahnhof	+/-	< 1200 m		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen				

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

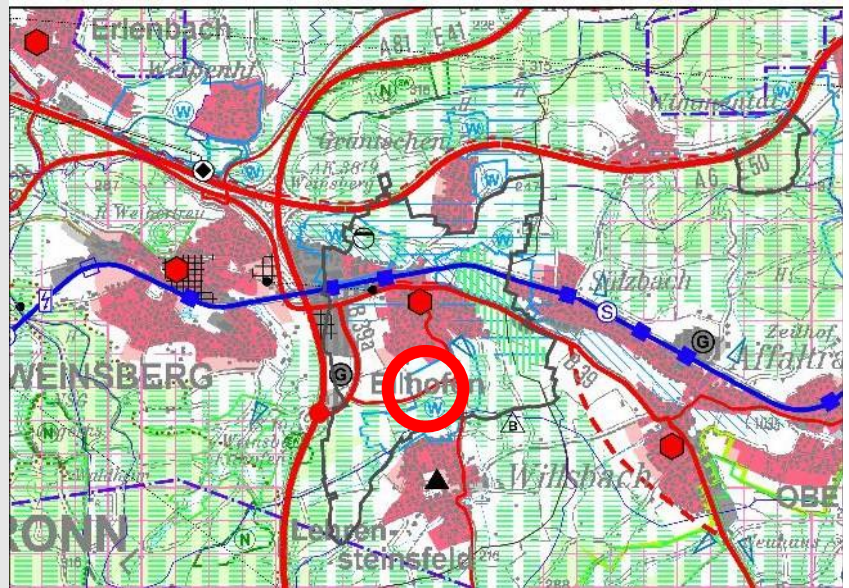
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche, konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	+			
Anmerkungen:				
Böden mit hohen Funktionserfüllungen				
Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen.				
Überwiegend Acker (gering), teilweise Obstbaumkultur (gering), im Norden alter Streuobstbestand auf Fettwiese (hoch)				
mittlere biologische Vielfalt				
Fläche selbst ohne Erholungsrelevanz. Wegenetz wird zur Naher- holung genutzt.				
Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Keine di- rekte Siedlungsrelevanz.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	--			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	--			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			
Anmerkungen:				
Zur Ortsrandeingrünung (alter Streuobstbestand) vorgelagerte Acker- und Sonderkulturflächen.				
Streuobstbestand im Norden ist flächenhaftes Naturdenkmal. Wäre bei Bebauung zwingend zu erhalten.				
WSG Zone III				
Vögel (Freibrüter, Höhlenbrüter, ggf. Bodenbrüter) Zauneidechse und Fledermäuse nicht auszuschließen.				
Obstbaumbestand im Norden ist Kernfläche, etwa die Hälfte der Baufläche liegt im 1000 m - Suchraum				
v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 359.000 ÖP				
Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnbebauung emp- findlich wären				
Acker u. Sonderkultur auf hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vor- rangfläche I				
Kulturdenkmal: Römischer Gutshof				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EL-004 Wohnbaufläche „Dorfäcker II B“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Da nur ein begrenzter Wohnbauflächenbedarf nachgewiesen werden kann, sollte zunächst auf die Darstellung der Wohnbaufläche verzichtet werden.
Falls in Zukunft einer oder beide Aussiedlerhöfe im Planbereich nicht mehr bewirtschaftet würden, ergäbe sich eine deutlich bessere Bewertung als potentielle Siedlungserweiterungsfläche.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand			-		
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 4,2 ha

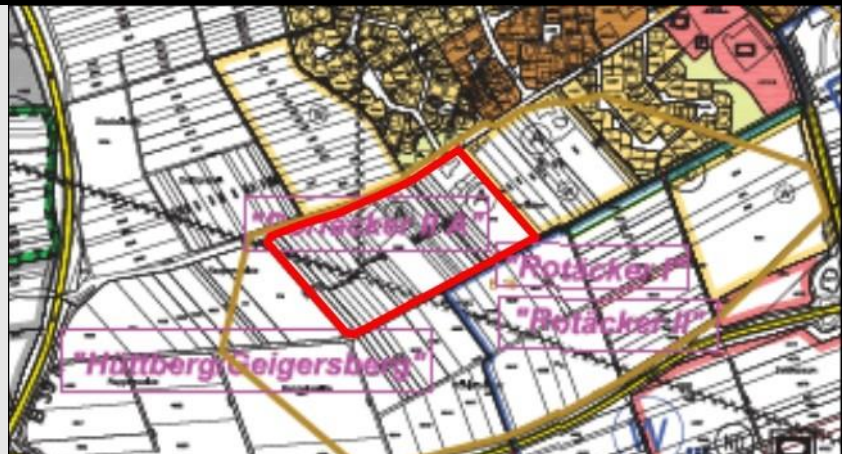
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-			
Arrondierung bestehender Nutzung	+			
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--			

Anmerkungen:

Außenbereichsfläche wird beansprucht

Entwicklung der Wohnquartiere nach Süden der letzten Jahre wird fortgesetzt, Abrundung der südl. Ortsentwicklung

Zusätzlicher Verkehr auf der Raiffeisenstraße

2 Aussiedlerhöfe in Planbereich

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau	+			
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	--			

Anmerkungen:

Äußere Erschließung weitgehend vorhanden

Aufgabe / Verlagerung von 2 Aussiedlerhöfen erforderlich

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Anmerkungen:

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

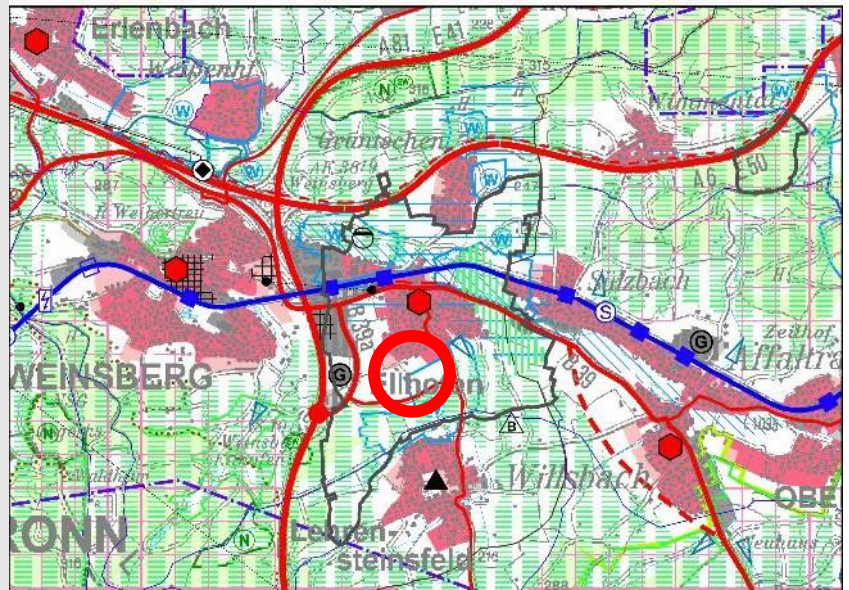
günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche, konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biototypen)	+			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	-			
Klima / Luftthygiene	-			
	Anmerkungen:			
	Böden mit hohen bzw. hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen. Teilweise bereits bebaut und versiegelt.			
	Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.			
	Wiesen und Gehölzflächen (mittel); Acker, Garten, Sonderkulturen (gering), Bebaute, versiegelte, geschotterte Flächen (ohne)			
	Mittlere biologische Vielfalt.			
	Fläche selbst weitgehend ohne Erholungsrelevanz. Wegenetz wird zur Naherholung genutzt.			
	Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets, Siedlungsrelevanz gegeben.			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			
	Anmerkungen:			
	Ortsrandlage mit vorgelagerten Aussiedlerhöfen (Vorbelastung) und Eingrünung durch Baum- und sonstige Gehölzbestände.			
	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.			
	WSG Zone III angrenzend			
	Vögel (Frei-, Höhlen-, Nischen-, Halbhöhlen- und ggf. Bodenbrüter) Betroffenheit von Zauneidechse und Fledermäuse möglich			
	Zwei schmale 1000 m – Suchräume queren die Baufläche			
	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 232.000 ÖP			
	Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnbebauung empfindlich wären			
	Acker, Grünland u. Sonderkultur auf hochwertigen Böden, Vorrangflur II, überwiegend Vorrangflächen I; zwei Aussiedlerhöfe			
	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



W-EL-006 Wohnbaufläche „Dorfäcker II A (Restfläche)“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Teilfläche konnte bei der Erschließung des Baugebiets „Dorfäcker IIA“ wegen der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden.
Es wird empfohlen, die Wohnbaufläche zu streichen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					
Siedlungsstruktur					
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit					
Umwelt und Landschaft / Restriktionen					

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 0,9 ha

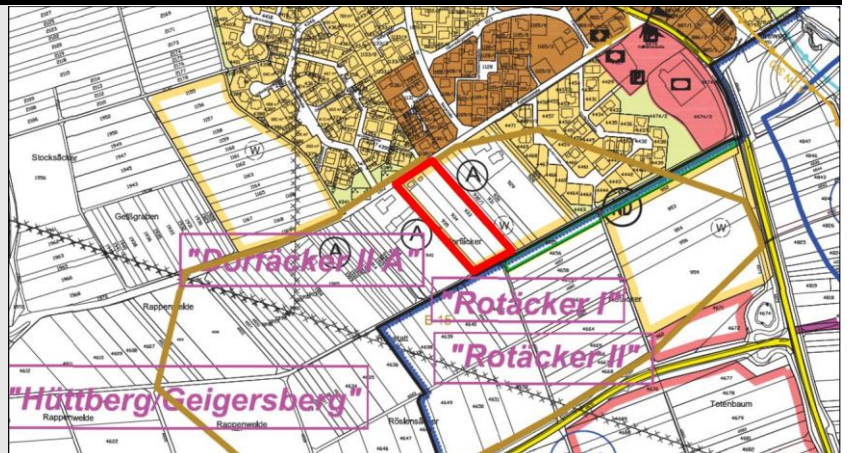
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
---------------------	-------	---------	---------

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte****Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

Anmerkungen:

Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“

Arrondierung bestehender Nutzung

Belastung von Bestand durch Verkehr

Konflikt mit angrenzenden Nutzungen

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:

Anmerkungen:

- Ortszentrum

- Gemeinbedarfseinrichtungen

- Versorgungseinrichtungen

- Haltestelle S-Bahn / Bus

- Bahnhof

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

Anmerkungen:

Topografie (Geländeneigung)

Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)

Straßenbau

Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)

Versorgungsmedien (Breitband,...)

Leitungsverlegung erforderlich

Verlagern inkompatibler Nutzungen

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

Anmerkungen:

Anzahl Eigentümer

--

Eigentümer sind nicht mitwirkungsbereit

Eigentumsanteil Gemeinde

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

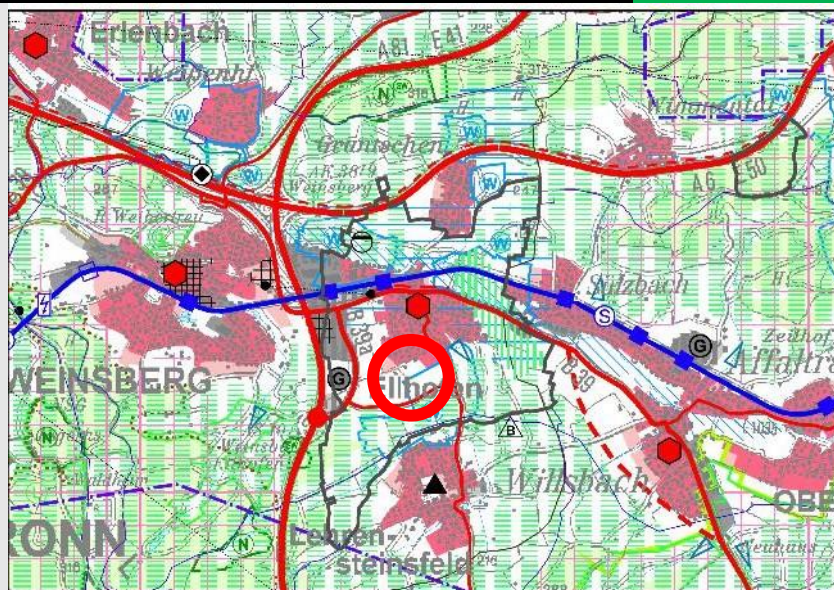
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

- Grünzäsur
- Regionaler Grünzug
- sonstige Darstellungen

Flächenanteil Anmerkungen:

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:

Boden

Wasser

Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)

Biologische Vielfalt

Freiraum / Erholung

Klima / Luftthygiene

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:

Umwelt u. Landschaft / RestriktionenLandschaftsbild
(Vorbelastungen)Schutzgebiete nach Naturschutzrecht
(geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)Schutzgebiete nach Wasserrecht
(ÜSG, GRS, WSG)Besonderer Artenschutz
(Vögel, Anhang IV – Arten)

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Eingriffe und Kompensation
(Aufwand für Ausgleich / Ersatz)Emissionen
(Abstand zu empfindlichen Nutzungen)Landwirtschaft
(Nahrungsmittelversorgung)Kultur- und Sachgüter
(Wertigkeit)

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



M-EL-001 Dargestellte gemischte Baufläche „Mühlwiesen“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Auf die bisher dargestellte Mischbauentwicklungsfläche sollte wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet und der problematischen Erschließungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Mischbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand		--			
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Ellhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

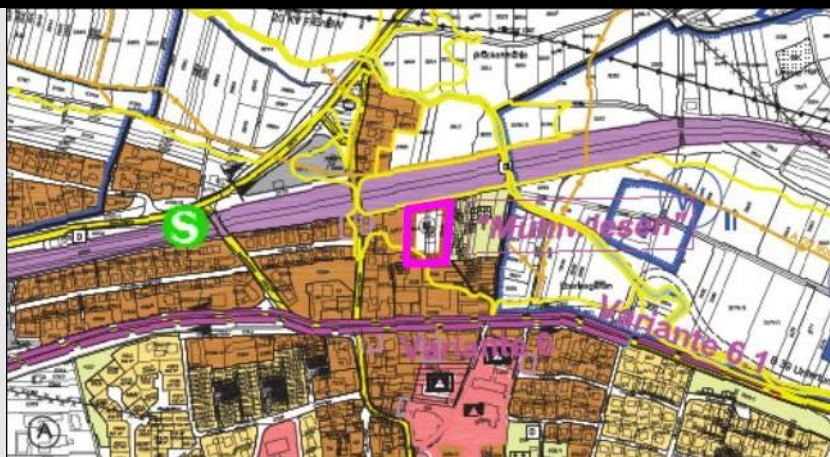
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

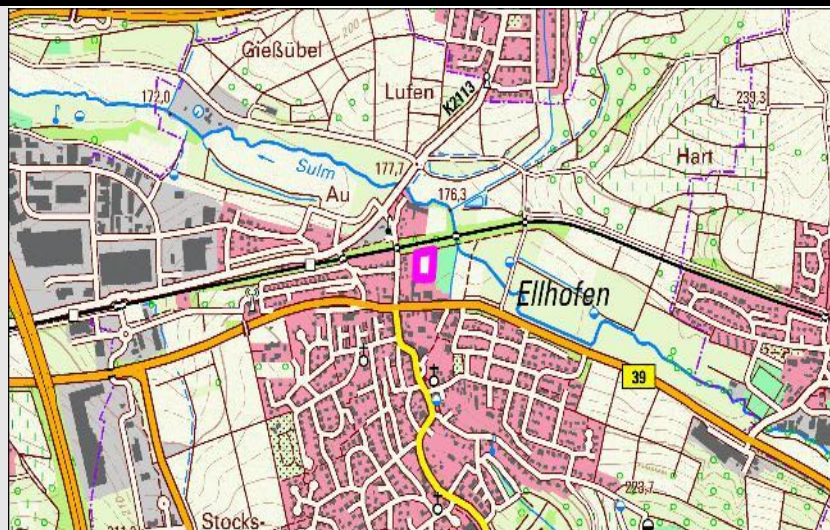
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011

© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Ortsabrundung
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Wohnquartiere belastet
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen		

Lagegunst

--

-

+

++

Entfernung zu:		Anmerkungen:
- Ortszentrum		
- Gemeinbedarfseinrichtungen		
- Versorgungseinrichtungen		
- Haltestelle S-Bahn / Bus		
- Bahnhof		

Erschließungsaufwand

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau	--	Verkehrstechnisch schwierig zu erschließen
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse

--

-

+

++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

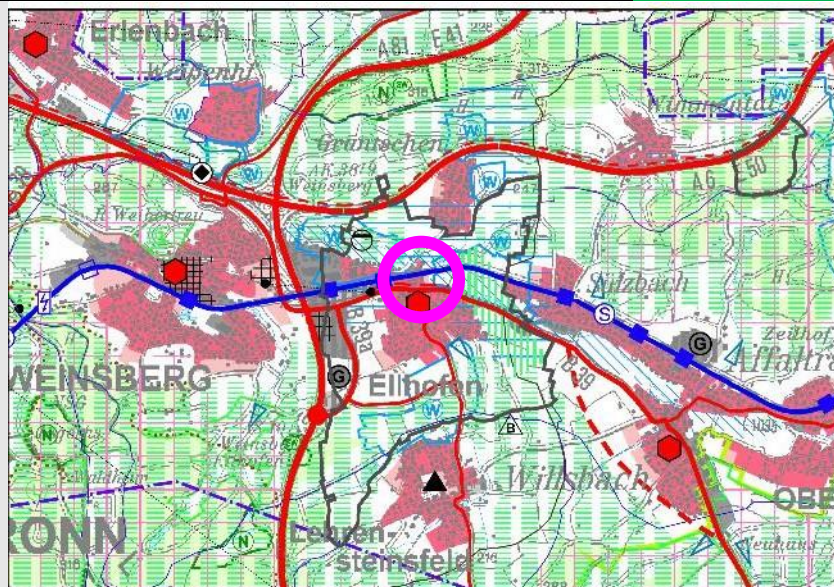
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	als geplante Siedlungsfläche dargestellt

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-			
Biologische Vielfalt	-			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			
Anmerkungen:				
Böden mit hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen				
Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen.				
Überwiegend Wiesenfläche (mittel)				
mittlere biologische Vielfalt				
Geringe bis keine Erholungsrelevanz.				
Kalt- und Frischluftentstehung in geringem Umfang, Vorbelastung durch Gewerbe, Bahnlinie, Straßen				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	--			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-			
Anmerkungen:				
Art Baulücke zwischen Bahnlinie und Gewerbegebiet. Vorbelastet.				
Hecken an Bahnlinie sind §-Biotope				
Weitgehend ÜSG der Sulm (HQ100), WSG Zone III				
Vögel (Freibrüter) Zauneidechse nicht auszuschließen				
Keine Flächen des Fachplans betroffen				
v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 93.000 ÖP				
Angrenzende Kleingartennutzungen				
Grünland mit hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I				
Kulturdenkmal: Wasserdurchlass/Sulm-Tunnel angrenzend				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



W-LE-002 Wohnbaufläche „Häuslesgartenäcker“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die untersuchte Planfläche ist für eine weitere wohnbauliche Siedlungsentwicklung geeignet. Hierfür müssen aber Kleingartenbereiche entfallen und die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche für Sportanlagen reduziert werden. Die Baufläche wurde so reduziert, dass der Regionale Grünzug nicht mehr tangiert wird.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					+
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse			-		
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehrensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 1,9 ha

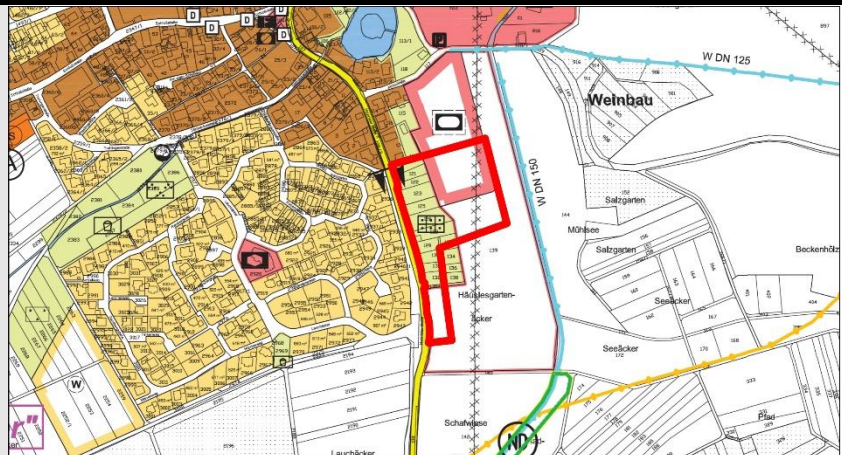
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft /
Kleingartenanlage/Dauerkleingärten/
Geplante Fläche für den Gemeinbedarf
(Sportplatz)

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

-	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2017

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsflächen werden in Anspruch genommen
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Siedlungsstrukturell sinnvolle Ortsabrundung, Neugestaltung / Aufwertung des Ortseingangs möglich
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Wohnquartiere durch zusätzlichen Verkehr belastet
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Konkurrierende Kleingartennutzung im westlichen Teil, geplante Sportplatzflächen nördlich angrenzend (Lärm)

Lagegunst -- - + ++

Entfernung zu:	Anmerkungen:
- Ortszentrum	
- Gemeinbedarfseinrichtungen	
- Versorgungseinrichtungen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	
- Bahnhof	

Erschließungsaufwand -- - + ++

	Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	
Straßenbau	
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	
Versorgungsmedien (Breitband,...)	
Leitungsverlegung erforderlich	
Verlagern inkompatibler Nutzungen	

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

	Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	- Im westl. Bereich (Kleingärten) vermutlich viele Privateigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde	

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

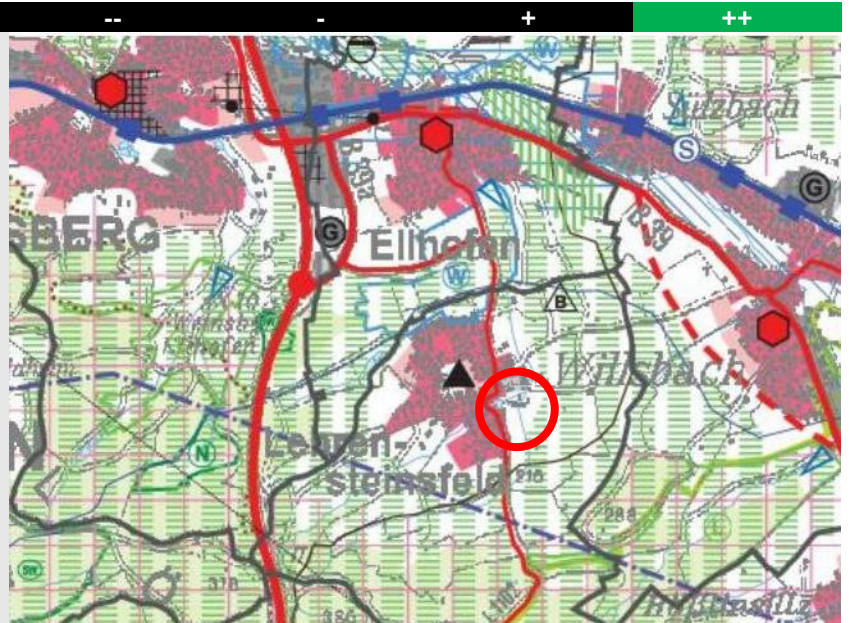
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Lufthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

**W-LE-003 Wohnbaufläche „Lauchäcker V“****PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Siedlungsstrukturell geeignete Wohnbaufläche. Vorhandene Restriktionen (Abstand Weinbaunutzung, Abstand Aussiedler) reduzieren die nutzbare Fläche. Am westlichen Gebietsrand ist am entstehenden Ortsrand eine großzügige Eingrünung und Ausformung des Regionalen Grünzugs mit Reduzierung der Planfläche erforderlich. Die Planfläche wurde so reduziert, dass der regionale Grünzug nur noch minimal am südöstlichen Gebietsrand tangiert wird. Die nachfolgende Bebauungsplanung wird zur endgültigen Ausformung des Regionalen Grünzugs führen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☒ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☐ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan				+	
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse			-		
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehrensteinsfeld

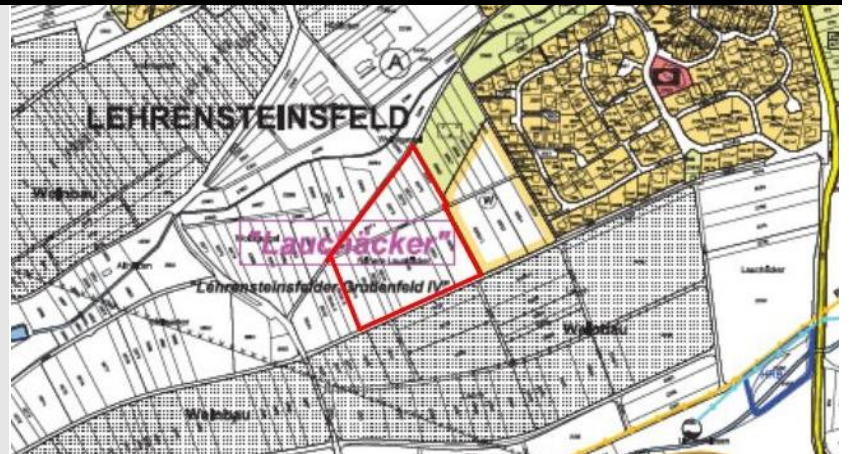
Größe der Prüffläche:
ca. 2,5 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 3. FS 2005**

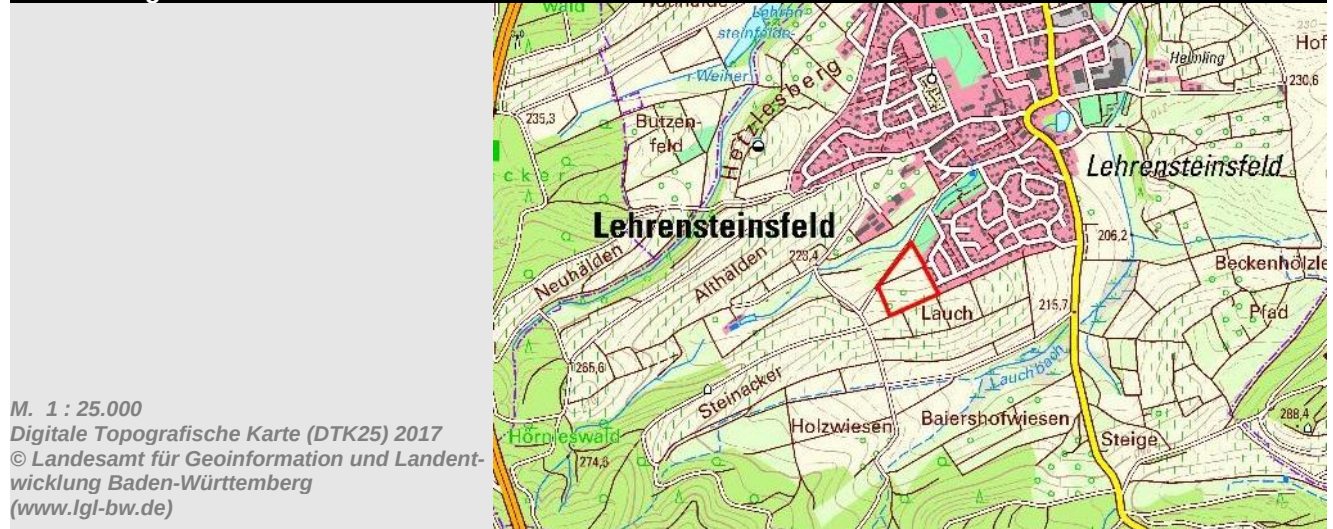
Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

-	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte****Siedlungsstruktur** -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Bisherige Außenbereichsflächen werden in Anspruch genommen.
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Westliche Siedlungsentwicklung wird analog zum nördl. Ortsteil (Lehren) harmonisch weitergeführt
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Ausschließlich Ziel- u. Quellverkehr zu erwarten, erzeugt keinen Durchgangsverkehr, Quartier Lauchacker erhält Mehrverkehr
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+/-	Nachbarschaft zu südlich angrenzendem Weinbau ist analog zum best. Wohnquartier durch Grünfläche / Abstand konfliktfrei möglich, Abstand zu Aussiedler ist einzuhalten, Abstand A81 1,5 km

Lagegunst -- - + ++

			Anmerkungen:
Entfernung zu:			
- Ortszentrum	+/-	650 m	Rathaus
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	400 m	Kindergarten
- Versorgungseinrichtungen	+/-	620 m	Bäcker
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	400 m	Bushaltestelle Lauchacker, S-Bahn Ellhofen 3 km (Busverb.)
- Bahnhof	+/-	3000 m	

Erschließungsaufwand -- - + ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	+/-	Mäßig geneigter Nordwesthang
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	++	Keine Altlasten bekannt
Straßenbau	++	Best. Verkehrserschließungssystem kann weitergeführt werden
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	++	Abwasserkanal Lauchacker, Regenwasser/ Rückhaltung Wolfsgurgelbach
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+/-	Keine Verlagerung erforderlich, Erwerbsobstbauflächen müssen entfallen, Abstandseinhaltung Aussiedler

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	+/-	einige Privateigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde	--	Gemeinde besitzt keine Flurstücke im Plangebiet

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

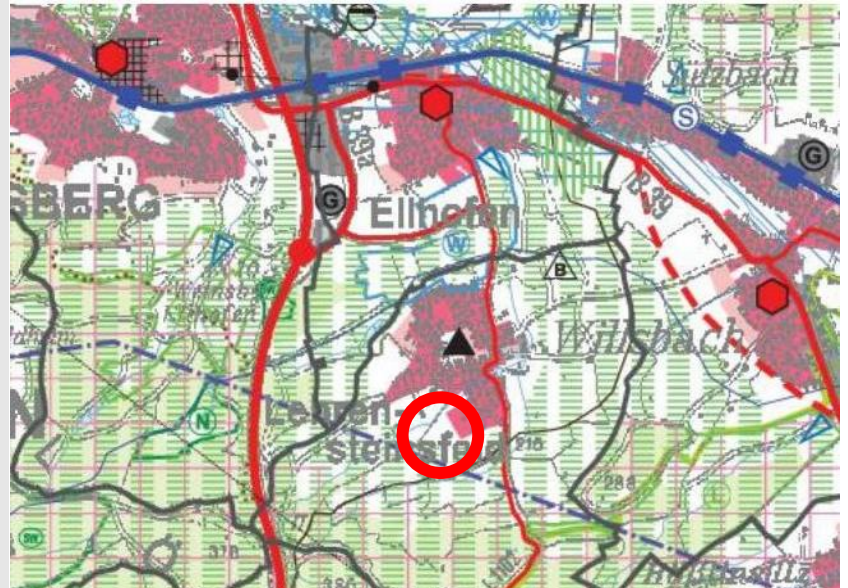
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	- 27 %	Regionaler Grünzug am südwestlichen Gebietsrand vorhanden
- sonstige Darstellungen	++ 73 %	Übriger Planbereich im Regionalplan ohne Eintrag (Weißfläche)

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biototypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Lufthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

**PRÜFERGEBNIS – DETAIL****FNP 4. FS 2020**

Vorschlag zur Reduzierung auf
ca. 1,0 ha geplante Wohnbaufläche und
ca. 0,8 ha geplante Grünfläche

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 4. Fortschreibung 2020
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum
Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

–
stark eingeschränkt

–
mäßig

–
günstig

++
optimal



M-LE-001 Gemischte Baufläche „Kaltenbrunnen“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die kleine Mischbaufläche am nördlichen Ortsrand von Lehensteinsfeld ist zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan geeignet.
Im Hinblick auf die konfliktfreie Nachbarschaft zu den südlich angrenzenden Wohnquartieren ist bei gewerblichen Nutzungen auf einen geringen Störgrad zu achten.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Mischbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)
und zur Berücksichtigung im FNP 4. FS 2020 geeignet

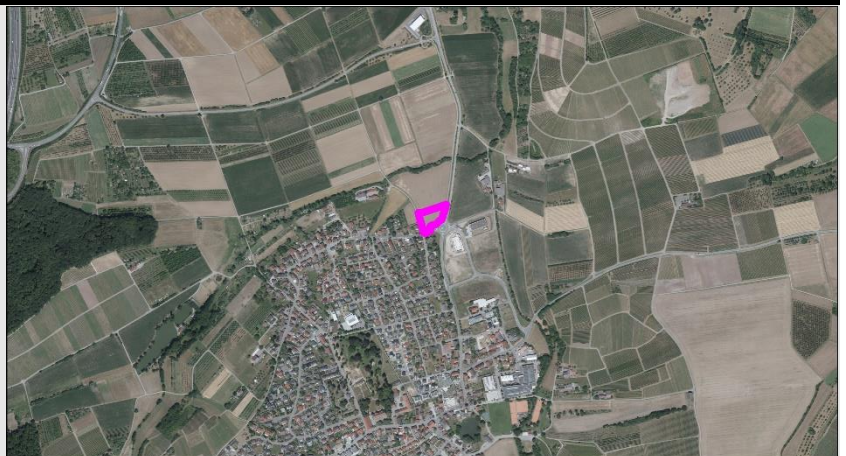
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					++
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

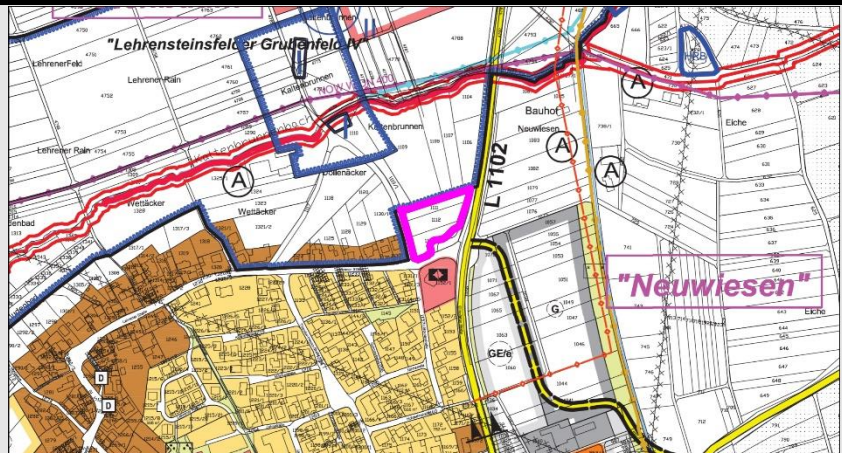
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2017

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsfläche		
Arrondierung bestehender Nutzung	+/-	Kleine Fläche arrondiert im Zusammenhang mit dem Kreisverkehrsplatz den neuen Ortseingangsbereich		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Keine Wohnquartiere durch zusätzlichen Verkehr belastet		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Westlich angrenzende Wohnbebauung erlaubt nur eingeschränkte gewerbliche Nutzung		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	++	< 2 km	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an A81	
- Anschluss Bundesstraße	++	< 2 km	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an B39A / B39	
- Bahnhof	+/-	< 2,5 km	Bahnhof Ellhofen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 2,5 km	S-Bahn Ellhofen , Bushaltestelle Lehrensteinsfeld	
- Ortszentrum	+	< 750 m		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)	+	Relativ ebenes Gelände		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	+	Keine Altlasten bekannt		
Straßenbau	++	Gute, äußere Verkehrserschließung vorhanden		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+	Keine zu verlagernden Nutzungen vorhanden		

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

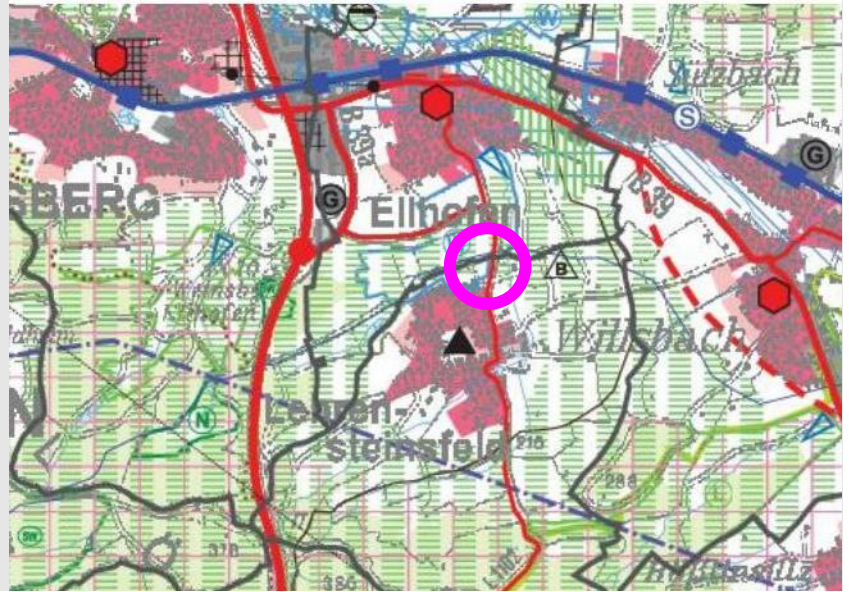
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	++			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal



GB-LE-001 Neuausweisung Gemeinbedarfsfläche Bauhof „Eichhof“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Gemeinde hat die Absicht im Bereich der Aussiedlerhöfe Eichhof am nördlichen Ortsrand den Bauhof zu errichten. Da der Standort im Regionalen Grünzug „Sulmtal“ liegt, hat im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit dem Regionalverband stattgefunden. Unter der Voraussetzung, dass es sich nur um eine kleinteilige bauliche Erweiterung des Aussiedlerstandorts handelt und die Bodenversiegelungen möglichst gering gehalten werden, hat der Regionalverband in Aussicht gestellt, das Vorhaben mitzutragen.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ Eignung als Gemeinbedarfsfläche für Bauhof insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.

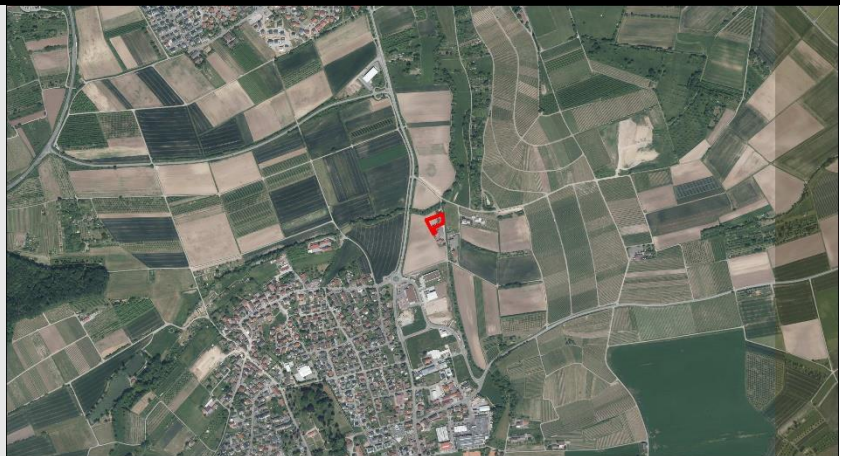
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		---			
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 0,2 ha

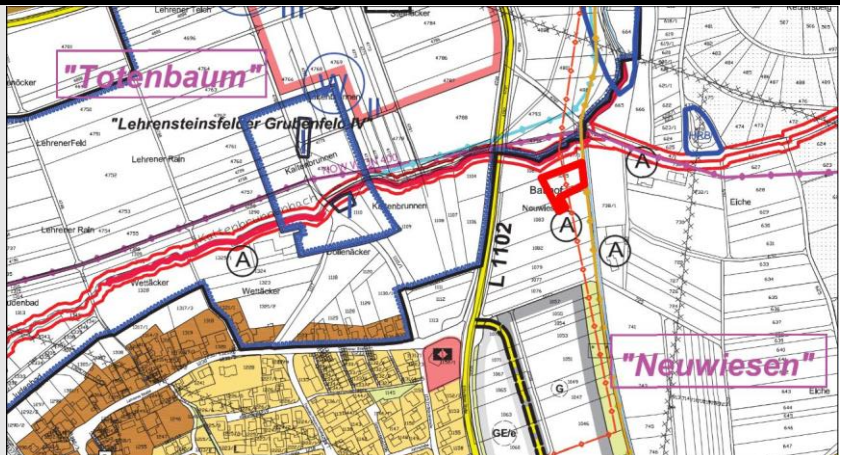
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft /
Bauhof

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

---	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

Siedlungsstruktur	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereich, tlw. bebaut		
Arrondierung bestehender Nutzung	+-	Der Bauhof arrondiert die Ansiedlung mehrere Aussiedlerhöfe in landwirtschaftlicher Fläche		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Kein Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Funktionen des Regionalen Grünzugs beeinträchtigt		

Lagegunst	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	++	< 2 km	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss A81	
- Anschluss Bundesstraße	++	< 2 km	Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an B39A / B39	
- Ortszentrum	+	< 750 m		
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+-	< 2,5 km	S-Bahn Ellhofen	
- Bahnhof	+-	< 2,5 km	Bahnhof Ellhofen	

Erschließungsaufwand	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)	+	Ebenes Gelände		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	+	Keine Altlasten bekannt		
Straßenbau	+	Verkehrsanbindung vorhanden		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	+	Entwässerung vorhanden		
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich	+	Wasseranschluss bereits verlegt		
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+	Keine zu verlagernden Nutzungen vorhanden		

Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

- mäßig

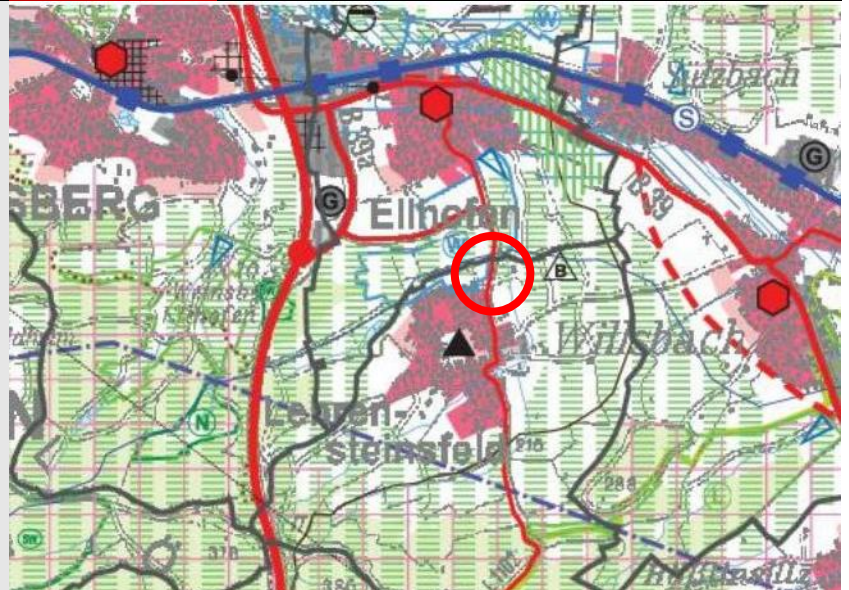
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	-- 100%	Die Planfläche liegt im Regionalen Grünzug „Sulmtal“
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	+/-			
Wasser	+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			
Biologische Vielfalt	+			
Freiraum / Erholung	+			
Klima / Luftthygiene	+			
Anmerkungen:				
Teilweise versiegelt und bebaut. Unversiegelte Böden mit hoher Funktionserfüllung.				
Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser				
Oberflächengewässer sind nicht betroffen.				
Acker (sehr gering), Ruderalvegetation (mittel) und bebaute/versiegelte Flächen (ohne Bedeutung)				
Geringe biologische Vielfalt				
Fläche selbst ohne Erholungsrelevanz. Wegenetz wird zur Naherholung genutzt.				
Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets mit Siedlungsrelevanz.				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+			
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+			
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+/-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			
Anmerkungen:				
Vorbelastung durch bestehende Bebauung				
Nicht betroffen.				
WSG und GRS erst in einiger Entfernung nördlich				
Halbhöhlen-/Nischenbrütern möglich. Betroffenheit von Anhang IV Arten unwahrscheinlich. Zauneidechse und Fledermäuse prüfen.				
Nicht betroffen.				
v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 15.000 ÖP				
Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Bauhofnutzung sehr empfindlich wären				
z.T. Ackerland mit hochwertigen Böden				
Keine Kultur-/Sachgüter bekannt				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal



W-LE-001 Wohnbaufläche „Lehmgrube“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Die Planfläche wäre nur mit einer Verlagerung des bestehenden Aussiedlerhofes inmitten des Planbereichs sinnvoll als Wohnbaufläche überplanbar.

Falls in Zukunft eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung beabsichtigt sein sollte, dann wäre der Bereich als potentielle Siedlungsfläche neu zu bewerten.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im FNP 4. FS 2020 geeignet.
- ☐ Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- ☒ Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand		--			
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehrensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 2,9 ha

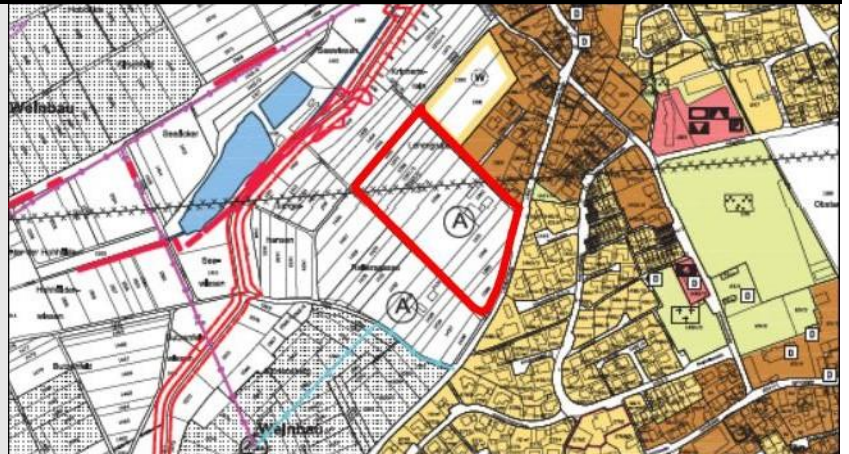
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)****Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000

Digitale Topografische Karte (DTK25) 2017

© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Anmerkungen: Außenbereichsflächen werden in Anspruch genommen		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Wohnquartiere Lehmgrube u. Krichertsrain werden abgerundet und können verkehrstechnisch besser angebunden werden		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Verkehrliche Situation in angrenzenden Wohnquartieren kann verbessert werden, Belastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Bestehender Aussiedlerhof inmitten des Planbereichs, Abstand A81 ca. 1 km		

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:	Anmerkungen:			
- Ortszentrum				
- Gemeinbedarfseinrichtungen				
- Versorgungseinrichtungen				
- Haltestelle S-Bahn / Bus				
- Bahnhof				

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	--	Hohe Investitionen wegen zu klein dimensioniertem Abwasserkanal erforderlich (siehe Bauquartier Krichertsrain)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	--	Planfläche ist nur bei Aufgabe bzw. Verlagerung des Aussiedlerhofes sinnvoll überplanbar		

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

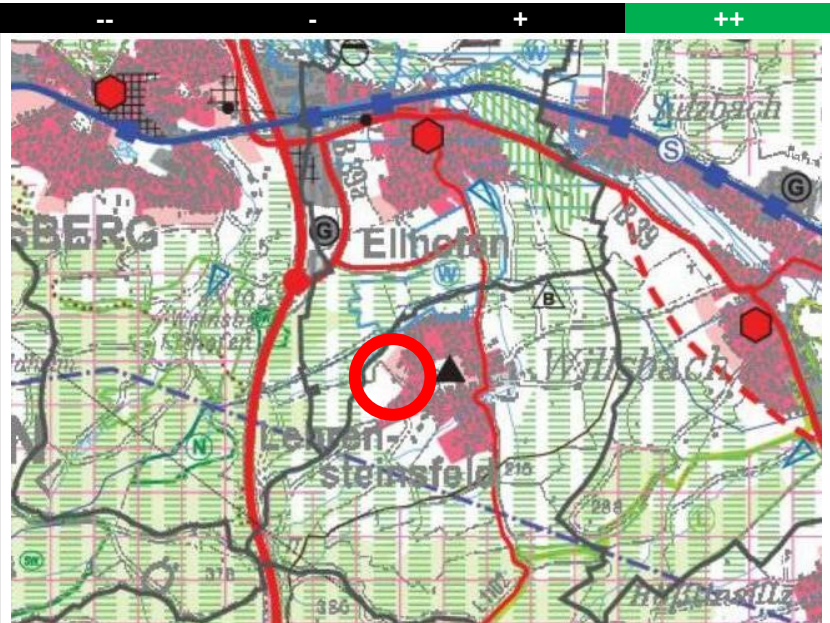
+ günstig

++ optimal

**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)****Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden				
Wasser				
Pflanzen und Tiere (Biototypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Lufthygiene				

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)				
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				
Fachplan Landesweiter Biotopverbund				
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)				
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal