

GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND RAUM WEINSBERG



Stadt Weinsberg



Gemeinde Eberstadt



Gemeinde Ellhofen



Gemeinde Lehrensteinsfeld

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 4. FORTSCHREIBUNG 2020

BEGRÜNDUNG

Planstand 01/2023



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	- 5 -
D. Bevölkerungsentwicklung	- 6 -
D.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	- 6 -
D.2 Bevölkerungsvorausrechnung	- 9 -
E. Bauflächenbedarfsnachweise / Flächenbilanz	- 14 -
E.1 Bedarfsermittlung Wohnbauflächen	- 14 -
E.2 Konzept zur Bauflächenentwicklung - Wohnbauflächen	- 20 -
E.3 Bedarfsermittlung gewerbliche Bauflächen	- 23 -
E.4 Konzept zur Bauflächenentwicklung – gewerbliche Bauflächen	- 23 -
E.5 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Sonderbauflächen	- 24 -
E.6 Konzept zur Bauflächenentwicklung – Gemeinbedarfsflächen	- 24 -
E.7 Flächenbilanz	- 25 -
F. Landwirtschaft	- 28 -
G. Umweltbericht	- 29 -
H. Hinweise	- 29 -
I. Anhang: Steckbriefe der Bauflächen	- 30 -

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 Gellmersbach (336 ha), Grantschen (210 ha) und Wimmmental (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 zum Entwurf vom 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)

Feststellungsbeschluss

Genehmigung

Wirksamkeit

C. Übergeordnete Vorgaben: Landes- und Regionalplanung

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

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 Lehrensteinsfeld 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

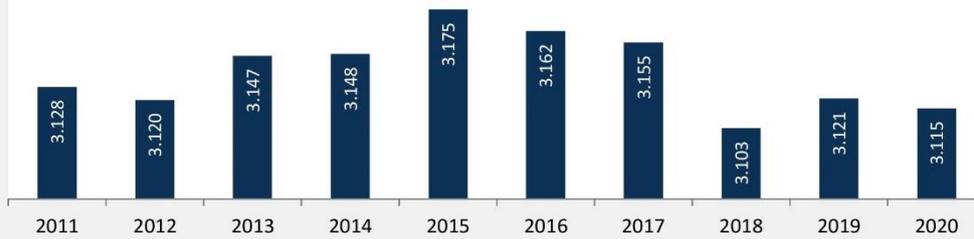




Eberstadt - Bevölkerung

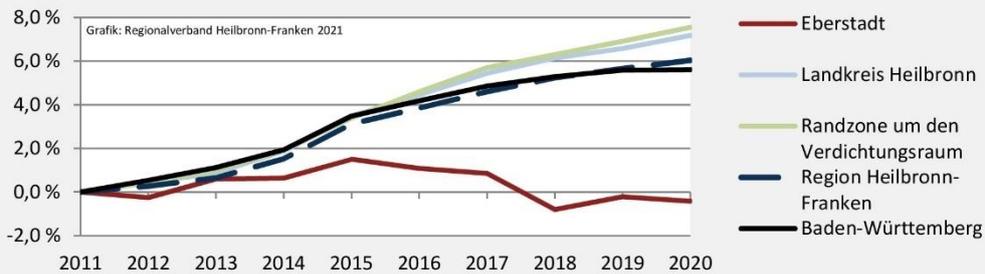
Bevölkerungsstand in Eberstadt (2011 bis 2020)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Bevölkerungsentwicklung in Eberstadt (seit 2011)

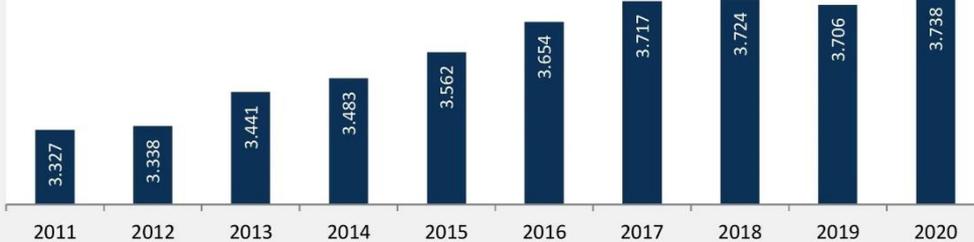
Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Ellhofen - Bevölkerung

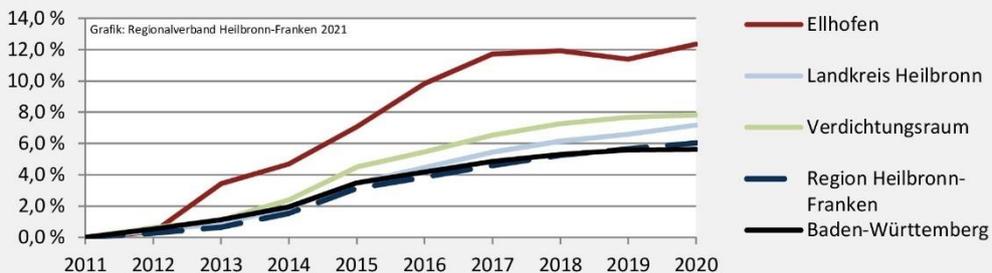
Bevölkerungsstand in Ellhofen (2011 bis 2020)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021



Bevölkerungsentwicklung in Ellhofen (seit 2011)

Grafik: Regionalverband Heilbronn-Franken 2021





Lehrensteinsfeld - Bevölkerung



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

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

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

Weinsberg	12753 Einwohner
Eberstadt	3114 Einwohner
Ellhofen	3804 Einwohner
Lehrensteinsfeld	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	Eilhofen	2020	3 738
	125024	Eilhofen	2021	3 752
	125024	Eilhofen	2022	3 762
	125024	Eilhofen	2023	3 772
	125024	Eilhofen	2024	3 782
	125024	Eilhofen	2025	3 791
	125024	Eilhofen	2026	3 801
	125024	Eilhofen	2027	3 811
	125024	Eilhofen	2028	3 821
	125024	Eilhofen	2029	3 830
	125024	Eilhofen	2030	3 839
	125024	Eilhofen	2031	3 848
	125024	Eilhofen	2032	3 856
	125024	Eilhofen	2033	3 863
	125024	Eilhofen	2034	3 870
	125024	Eilhofen	2035	3 877
	125024	Eilhofen	2036	3 882
	125024	Eilhofen	2037	3 888
	125024	Eilhofen	2038	3 893
	125024	Eilhofen	2039	3 898
	125024	Eilhofen	2040	3 902

Datenquellen:

2020: Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011.

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

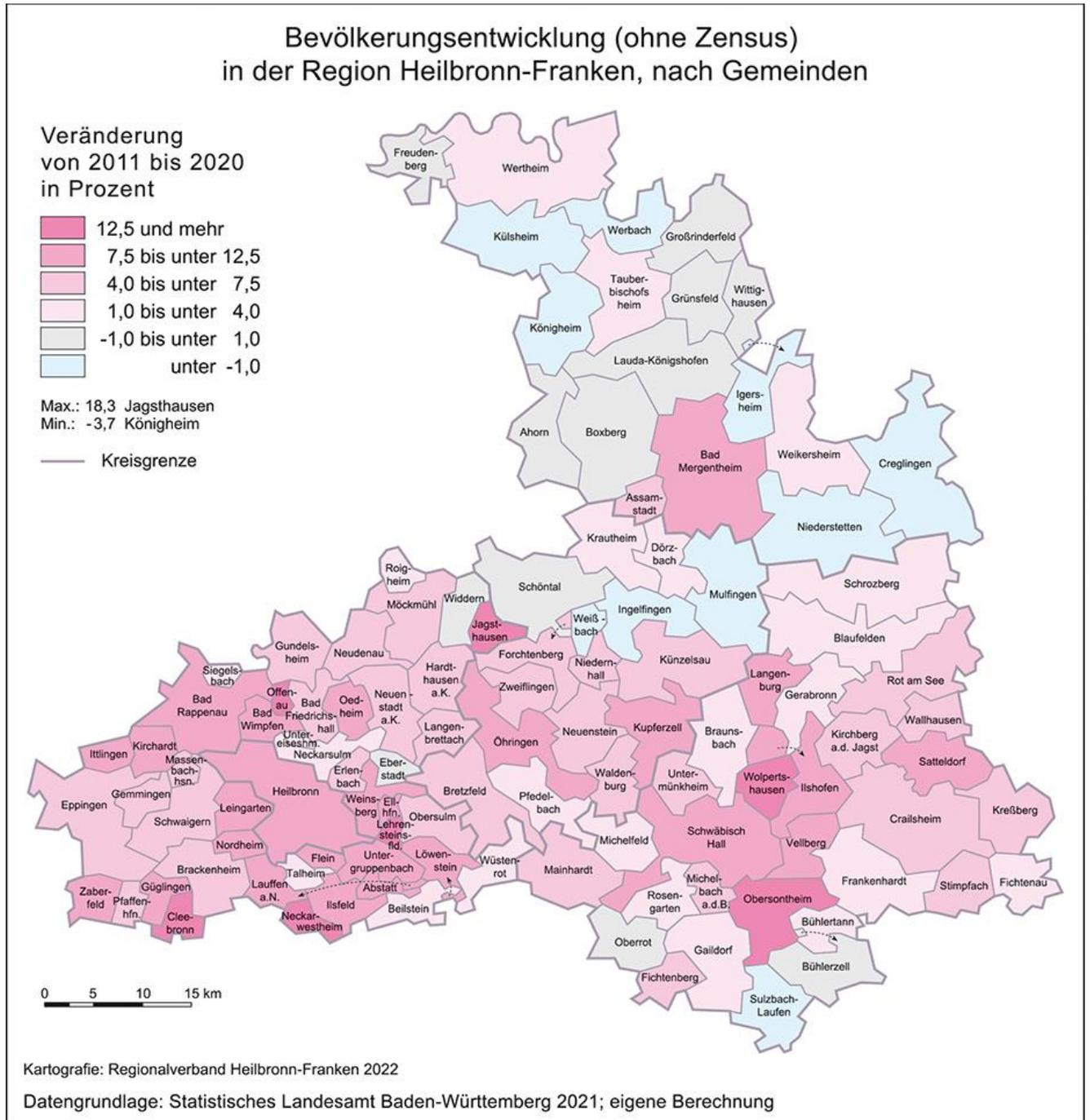

**Bevölkerung insgesamt in den Gemeinden Baden-Württembergs am 31.12.2020
und Modellrechnung der natürlichen voraussichtlichen Entwicklung 2021 bis 2040**

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 Lehrensteinsfeld 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 E + 10 E) / 50 E/ha	=	-2,5 ha
---------------	---------------------------	---	---------

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

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

TVR Eberstadt	3114 E x 14 (Jahre) x 0,3 %	=	131 E
	131 E / 50 E/ha	=	2,6 ha

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

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

Teilverwaltungsraum Eilhofen

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose mit Wanderung) – Einwohnerstand 2021

TVR Eilhofen	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 Eilhofen	(125 E + 52 E) / 50 E/ha	=	3,5 ha
--------------	--------------------------	---	--------

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

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

TVR Eilhofen	3804 E x 14 (Jahre) x 0,3 %	=	160 E
	160 E / 50 E/ha	=	3,2 ha

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Eilhofen	3,5 ha + 3,2 ha	=	6,7 ha
---------------------	-----------------	---	---------------

Teilverwaltungsraum Lehrensteinsfeld

Prognostizierte Einwohnerentwicklung:

Einwohnerstand 2035 (Prognose ohne Wanderung) – Einwohnerstand 2021

TVR Lehrensteinsfeld	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 Lehrensteinsfeld	$(-74 E + 36 E) / 50 E/ha$	=	-0,8 ha
----------------------	----------------------------	---	---------

Bedarf aus Belegungsdichterückgang:

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

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

Relativer Wohnbauflächenbedarf:

TVR Lehrensteinsfeld	$-0,8 ha + 2,2 ha$		1,4 ha
-----------------------------	--------------------	--	---------------

Zusammenstellung Relativer Wohnbauflächenbedarf

TVR Weinsberg	24,5 ha
TVR Eberstadt	0,1 ha
TVR Eilhofen	6,7 ha
TVR Lehrensteinsfeld	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 ha + 3,05 ha x 50 %) x 30 %		3,3 ha
Städtische Baulücken:			
„Salmansäcker 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	
Hölzern		<u>0,25 ha</u>	
	2,14 ha	0,60 ha	
Anrechnung Baulücken	$(2,14 \text{ ha} + 0,60 \text{ ha} \times 50 \%) \times 30 \%$		0,7 ha
Dargestellte Wohnbauflächen			
- Hainzlen-Knoss Erweiterung		1,7 ha	
- Kirchhofäcker		1,6 ha	
- Mühlsteige IV Erweiterung		0,7 ha	
- Brunnenäcker		0,2 ha	
- Krautgartenwiesen (Hölzern)		0,2 ha	
- Wimmentaler Fußweg (Hölzern)		0,9 ha	
- Grantschener Weg Erweiterung (Hölzern)		<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			
- Rotäcker I		3,0 ha	
- Dorfäcker 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	<u>+ 0,5 ha</u>
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 Kirchhofäcker auf 1,4 ha	- 0,2 ha
- Erweiterung Brunnenäcker (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	<u>- 0,5 ha</u>
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 Kirchhofäcker-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	<u>0,2 ha</u>
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 ungebremst 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 Lehrensteinsfeld 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 Lehrensteinsfeld 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“ – Lehrensteinsfeld

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]									
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	Stadhalle/Hotel										1,8		
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					
Wimmmental														
	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		1,8		6,4



Bauflächen Teilverwaltungsraum Eberstadt

Gemeinde	Steckbrief Nr.	Baufläche	W			G			M			Gemeinbedarf		
			Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]									
Eberstadt														
	W-EB-001	Hainzlen-Knoss Erweiterung		-1,7										
	W-EB-002	Kirchhofäcker	1,4	-0,2										
	W-EB-003	Mühlsteige IV Erweiterung	0,7											
	W-EB-004	Brunnenäcker	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		
			Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS	Übernahme 3. FS	Streichung 3. FS	Neuplanung 4. FS
			[ha]	[ha]	[ha]									
Ellhofen														
	W-EL-002	Rotäcker I		-3,0										
	W-EL-005	Seeäcker			3,4									
	W-EL-006	Dorfäcker 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	Rotäcker III												
	W-EL-004	Dorfäcker 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]									
Lehen-														
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, Am Henschelberg 26, 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.

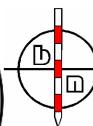
Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist an Bebauungsplanungen zu beteiligen, soweit Bergbauberechtigungen überplant werden.

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 20.01.2023

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

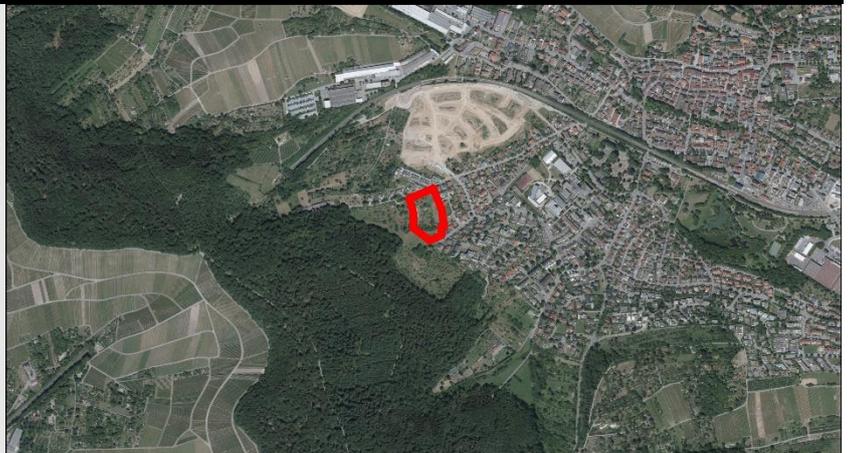
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur				+	
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		--			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

Lage und Größe

Gemarkung:
Weinsberg

Größe der Prüffläche:
ca. 1,3 ha

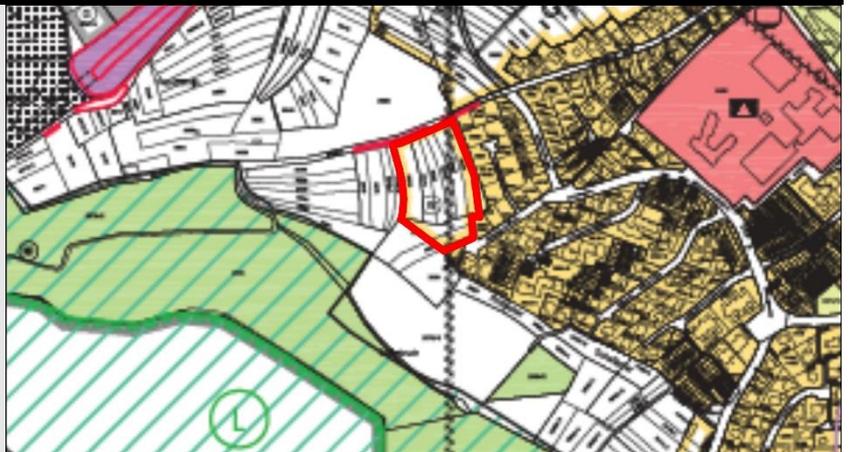
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:





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		--	-	+	++
		Anmerkungen:			
Entfernung zu:					
- 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					

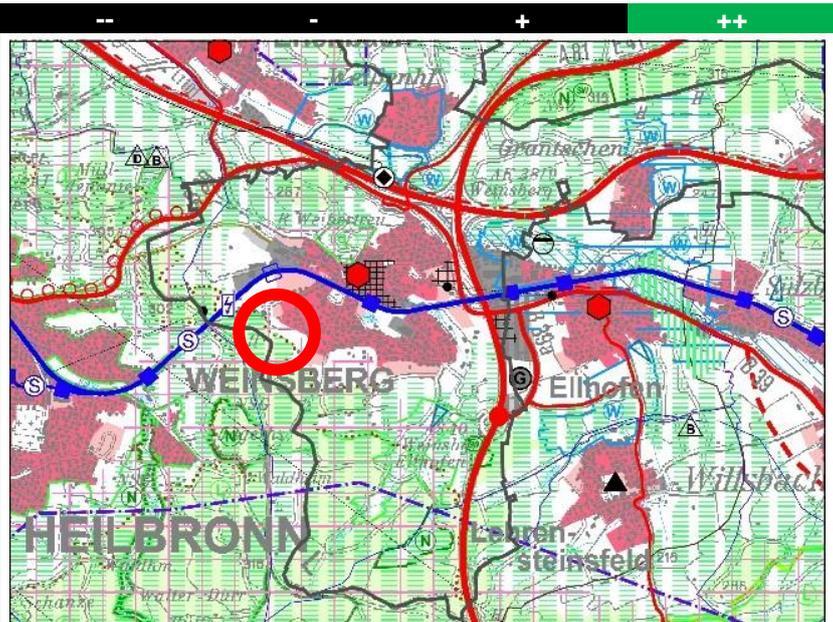
Legende Eignungseinstufung:	- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	-----------------------	---------	-----------	------------



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 (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene				
Bewertung Wagner + Simon Ingenieure				
	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) / 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)				
gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure				
	Anmerkungen:			
	-	Teil des Streuobstgürtels am Ortsrand.		
	-	Hecke an Straßenböschung des Steinbruchweg nördlich angrenzend ist §-Biotop.		
	+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenrisiko 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:





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

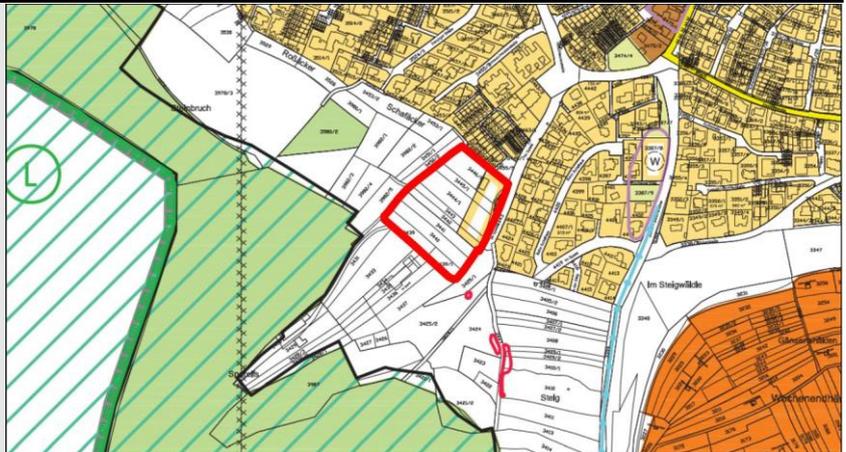
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / geplante Wohnbaufläche

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

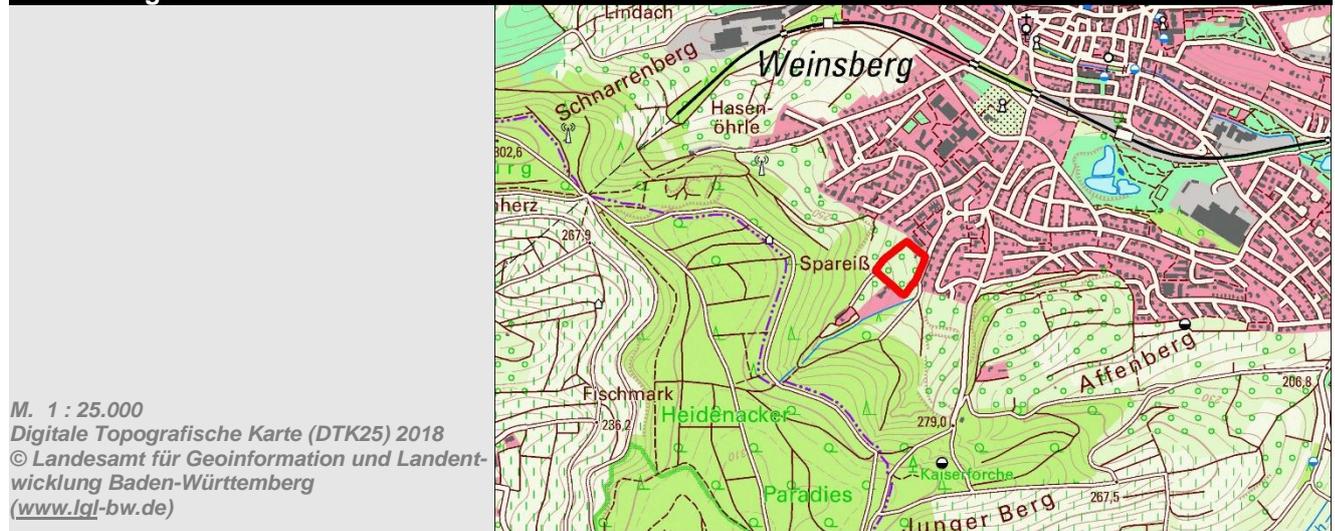


Legende Eignungseinstufung:	--	-	+	++
	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



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				





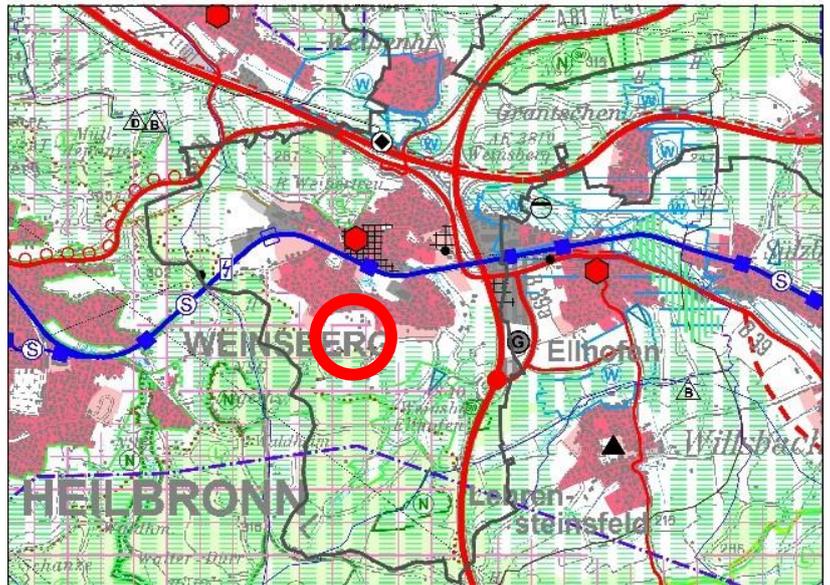
Eigentumsanteil Gemeinde

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 / Lufthygiene	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	- + + - - - -	Anmerkungen: Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen. Geringe Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Fettwiesen (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch), strukturreiche Gärten (mittel), kleinflächig bebaut und versiegelt (ohne) Mittlere bis hohe biologische Vielfalt. Angrenzende Wege als Verbindung zur freien Landschaft. 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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	- - + - - - + +	Anmerkungen: Teil des Streuobstgürtels am Ortsrand. Teilweise Vorbelastung durch Gartennutzung, Bebauung und Gestüt. Geschütztes Biotop „Tümpel südl. Weinsberg“ 25 m südlich. FFH-Gebiet Löwensteiner und Heilbronner Berge rd. 50 m südlich. Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenisiko minimal. Vögel (Frei-, Baum-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen-, Bodenbrüter) Fledermäuse, Potential für Totholzkafer und Zauneidechse Vollständig Kernfläche mittlerer Standorte. Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 264.000 ÖP Gestüt südlich ggf. empfindlich gegenüber näherrückender Bebauung. Extensives Grünland, Gärten, Vorrangflächen I und II Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.

Legende Eignungseinstufung:





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

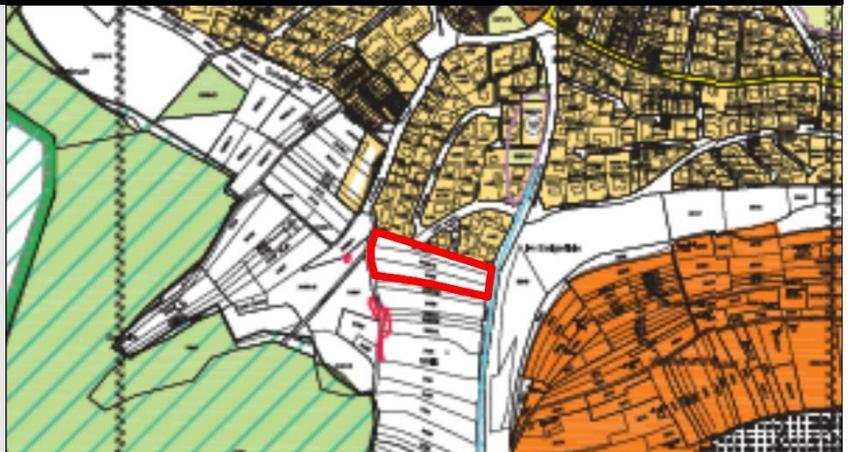
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

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



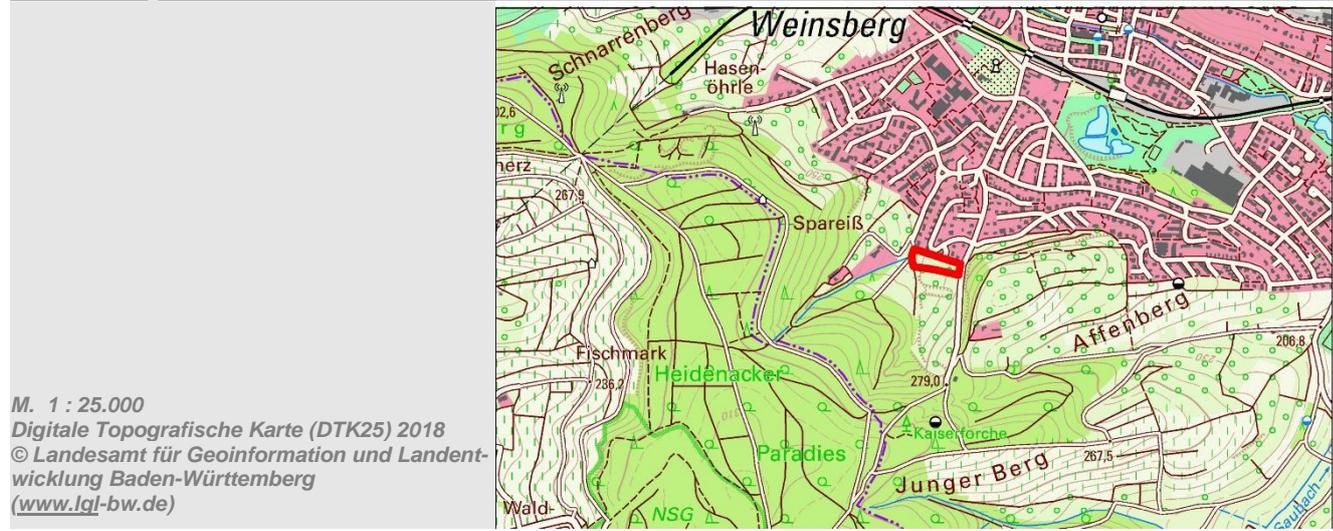
Legende Eignungseinstufung:





PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



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 -- - + ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- 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
-----------------------------	--------------------------	------------	--------------	---------------

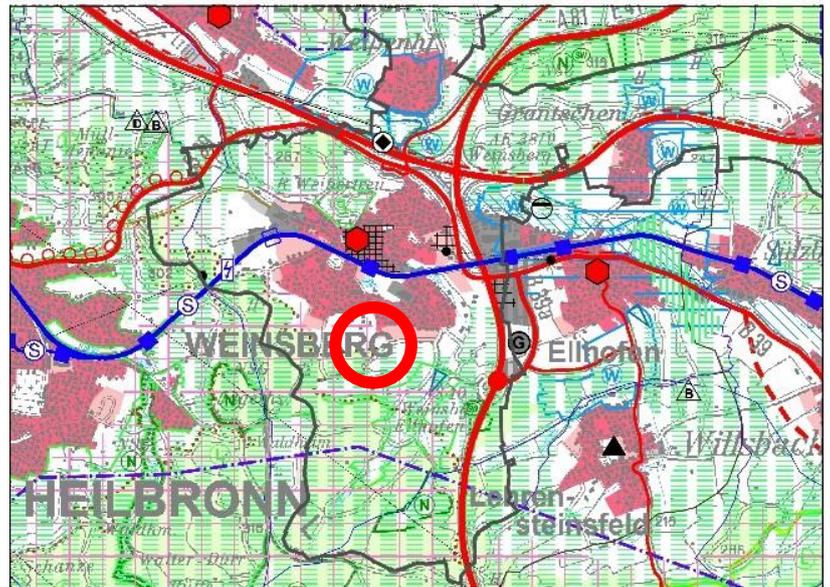


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-			
Wasser		-			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		+			
Biologische Vielfalt		-			
Freiraum / Erholung		+ -			
Klima / Luftthygiene		-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-			
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:





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

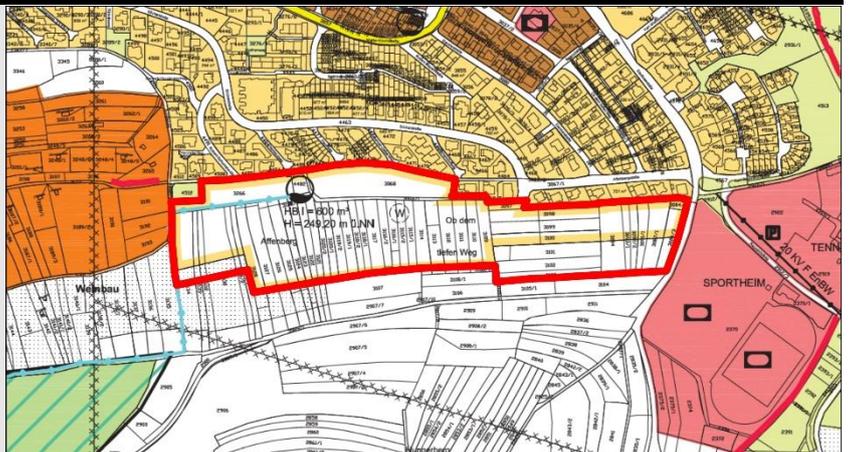
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche,
Fläche für die Landwirtschaft

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



Legende Eignungseinstufung:





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 -- - + ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- Ortszentrum	- < 1100 m	
- Gemeinbedarfeinrichtungen	+ - < 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

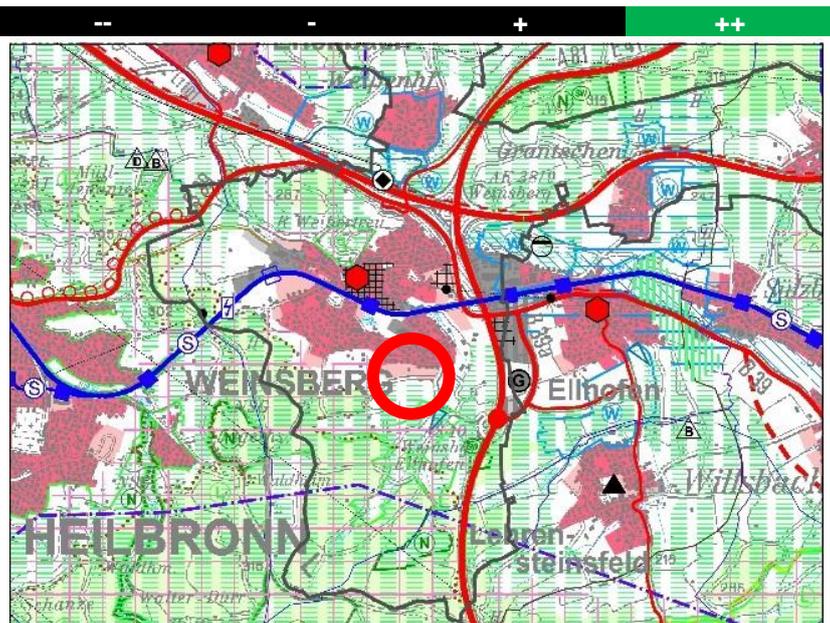


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

Umweltverträglichkeit		--	-	+	++
Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	+	+	++
Anmerkungen:		Böden mit mittleren und mittleren bis hohen Funktionserfüllungen Geringe und mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Acker, Weinbau, Garten (gering), Fettwiesen und Ruderalvegetation (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch), Feldhecke (hoch) Mittlere bis hohe biologische Vielfalt. Vermutlich wichtiges Naherholungsgebiet. Kalt- und Frischluftentstehung, nur teilweise siedlungsrelevant.			

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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	--	-	+	++
Anmerkungen:		Teil der Ortsrandeingrünung. Exponierter Standort. Bei Bebauung: Überschreitung der Kuppe. Geschützte Biotope (Trockenmauer) außerhalb. Hecken randlich ggf. ebenfalls als geschützter Biotop zu bewerten. Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenisiko minimal. Vögel (Frei-, Baum-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen, Bodenbrüter) Reptilien, Fledermäuse, Potential Schmetterlinge Obstwiesen im NO sind Kernflächen mittlere Standorte. Im Osten dementsprechende Kernräume. Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 807.000 ÖP Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber einer näher rückenden Wohnbebauung als besonders empfindlich einzustufen sind. Weinbauflächen (Vorrangflur I), übrige Flächen Grenzflur. Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.			

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

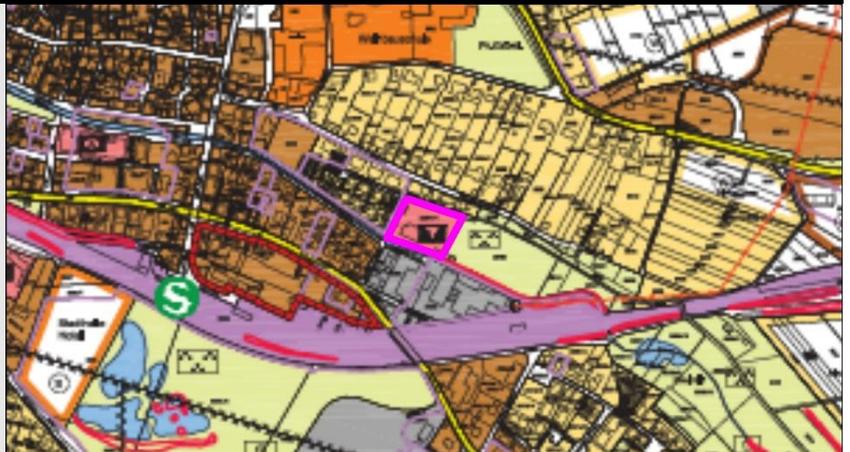
M. 1 : 25.000
 Digitales Orthofoto 2018
 © Landesamt für Geoinformation und
 Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de)



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

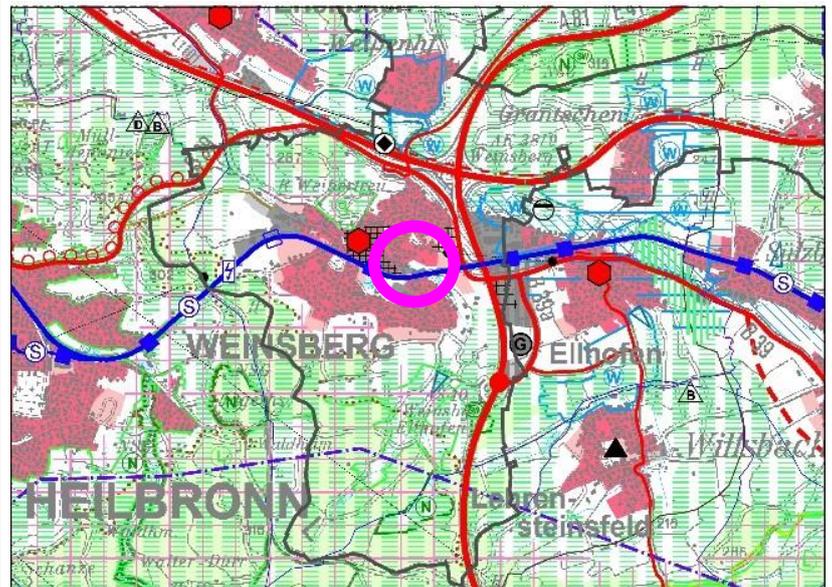


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

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

Legende Eignungseinstufung:





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

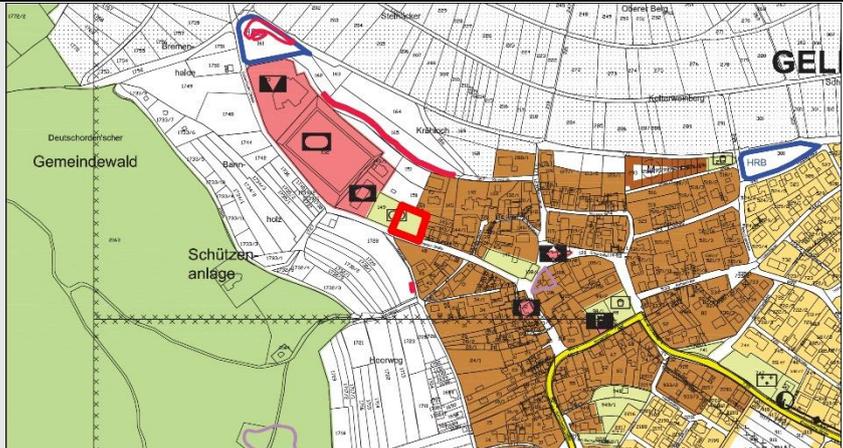
*M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)*



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 -- - + ++

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

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		

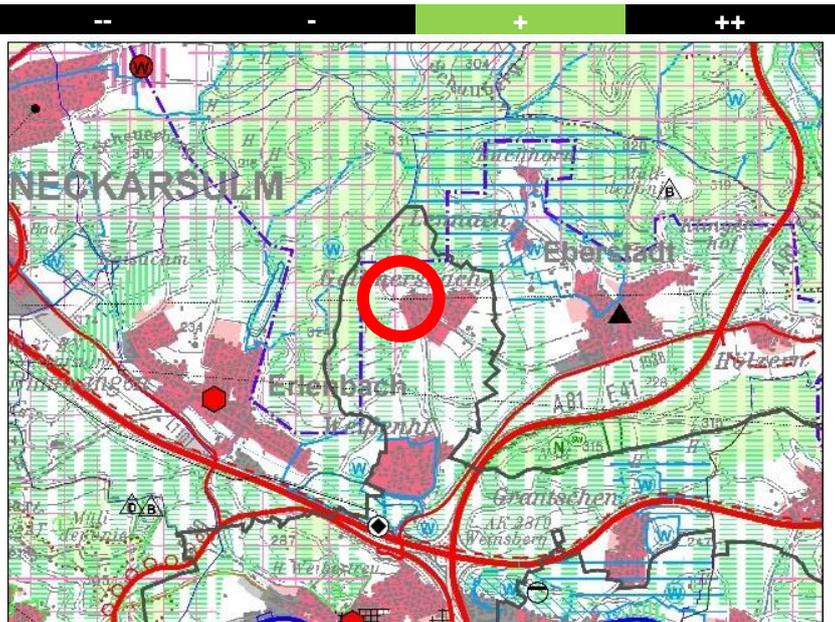
Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------



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	+-	Regionalplanerische Weißfläche, Richtfunkstrecke

Umweltverträglichkeit

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Schutzgut:		
Boden	+	Durch Nutzung als Sportplatz beeinträchtigte Böden, vermutlich geringe bis mittlere Funktionserfüllungen.
Wasser	+	Geringe Bedeutung für das Grundwasser Keine Oberflächengewässer betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+	Überwiegend Rasenfläche (Sportplatz), randlich Birkenreihe
Biologische Vielfalt	+	Geringe biologische Vielfalt
Freiraum / Erholung	-	Nutzung als Sport- bzw. Bolzplatz
Klima / Lufthygiene	+	Kalt- und Frischluftentstehung (mittlere Bedeutung)

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+	Durchgrünter Ortsrandbereich
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Geschützte Biotope gibt es erst ininigem Abstand.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenrisikofläche.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+	Vögel (Freibrüter), voraussichtlich keine Anhang IV- Arten betroffen. Nördlich angrenzend Potential für Zauneidechsen.
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+	Kernflächen mittlerer Standorte südlich und nördlich ininigem Abstand.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	+	Geringe Eingriffe in Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Kompensationsdefizit von rd. 3.000 ÖP.
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine Nutzungen im Umfeld, die gegenüber einer Mischbebauung empfindlich wären. Unweit nordwestlich befindet sich die Schule.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	++	Keine landwirtschaftliche Nutzung.
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur- bzw. Sachgüter bekannt.

Legende Eignungseinstufung:



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

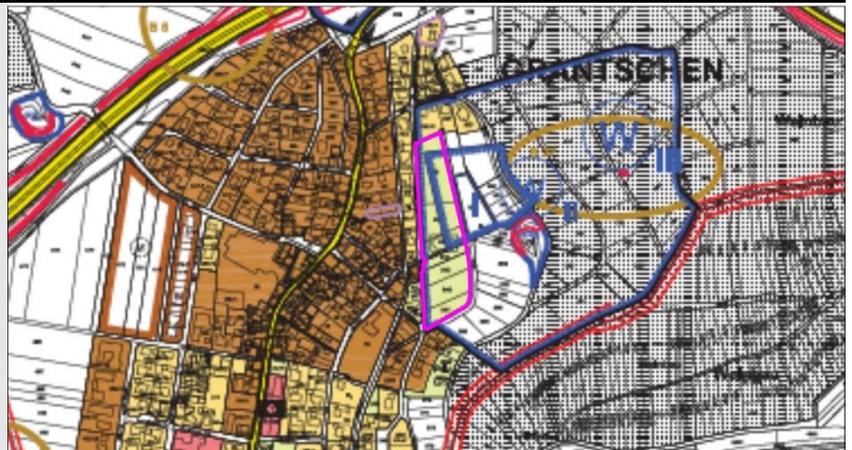
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Grünfläche / Sportplatz

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



Legende Eignungseinstufung:

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

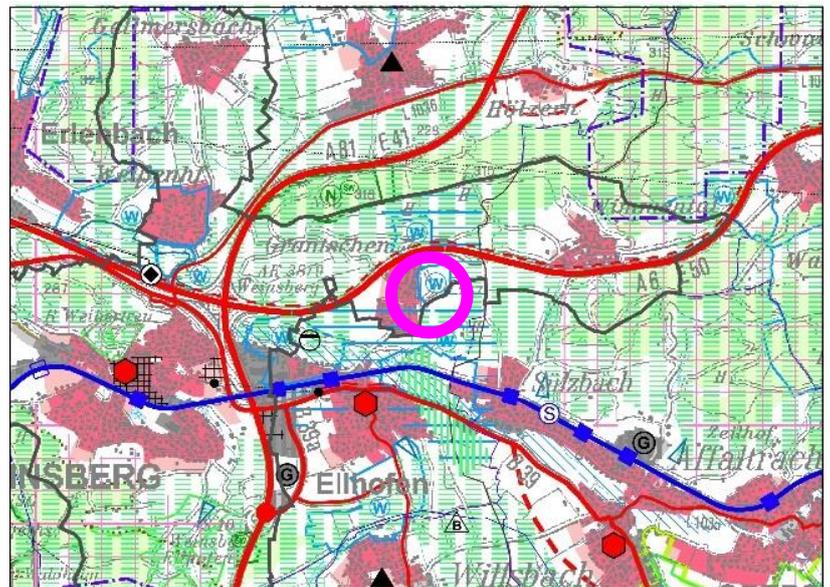


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	-			

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:
 Teilweise asphaltiert und bebaut, ansonsten Böden mit hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen.
 Geringe Bedeutung für das Grundwasser
 Entwässerungsgraben am östlichen Gebietsrand
 Bebaut, versiegelt, geschottert (ohne) Sportplatz, Rasen, Garten (gering), Grünland (mittel), Grünland mit Streuobst (hoch)
 Mittlere biologische Vielfalt.
 Sportplatz, Reitplatz, Naherholung
 Siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftentstehung, ggf. 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)	+			

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:
 Landschaftstypische Ortsrandlage am Rande der Aue des Grantschener Bächle.
 Kartierte §-Biotope erst in einiger Entfernung. Schilfröhrichtbestand am Graben ist aber als geschütztes Biotop zu bewerten (Abstand!)
 Zone II und III WSG Weinsberg-Grantschen.
 Ggf. Gewässerrandstreifen entlang Graben (10 m).
 Teilweise Starkregenrisikofläche.
 Vögel (Frei-, Boden-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischenbrüter) Zauneidechse, Fledermäuse, Großer Feuerfalter möglich
 Zwei Kernflächen mittlerer Standorte innerhalb. Etwa die Hälfte des Gebiets ist Kernraum mittlerer Standorte.
 Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Defizit **153.000 ÖP**
 Keine gegenüber Emissionen der geplanten Wohnbebauung empfindlichen Nutzungen im Umfeld.
 Teilweise Grünlandnutzung, hier Vorrangfläche I
 Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.

Legende Eignungseinstufung:



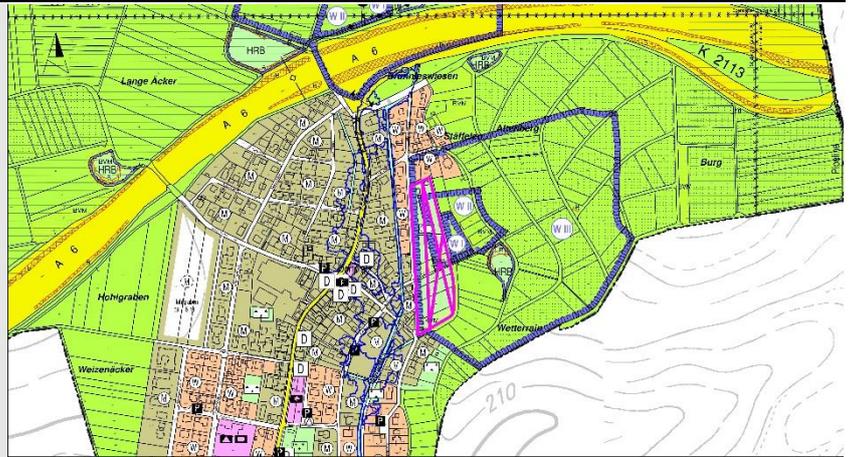


PRÜFERGEBNIS – DETAIL

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



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

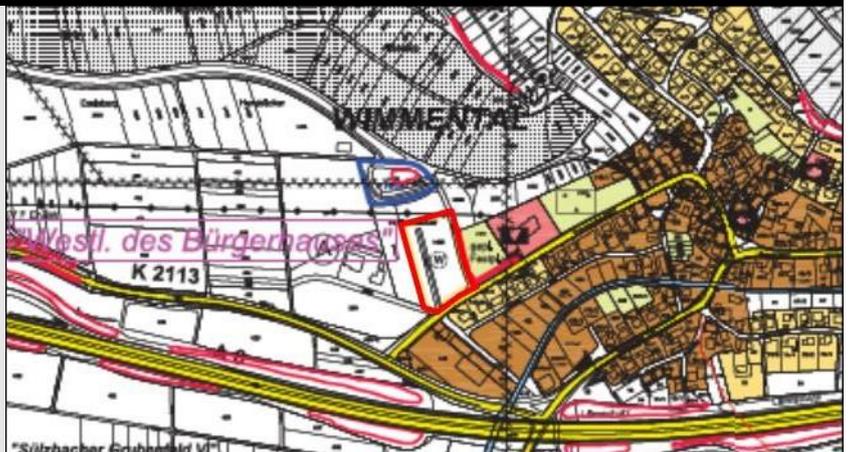
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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			+	

Lagegunst

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

Erschließungsaufwand

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

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

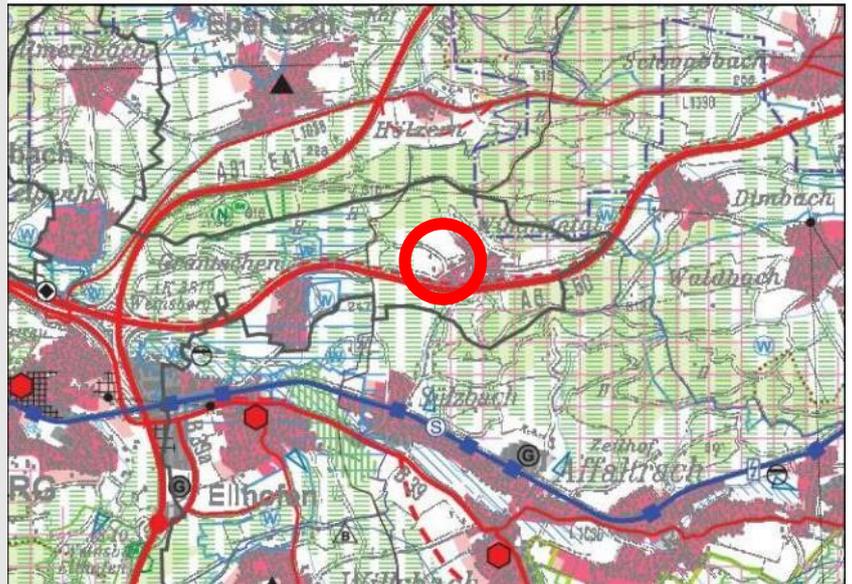


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	++	Geplante Siedlungsfläche Wohnen

Umweltverträglichkeit

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

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

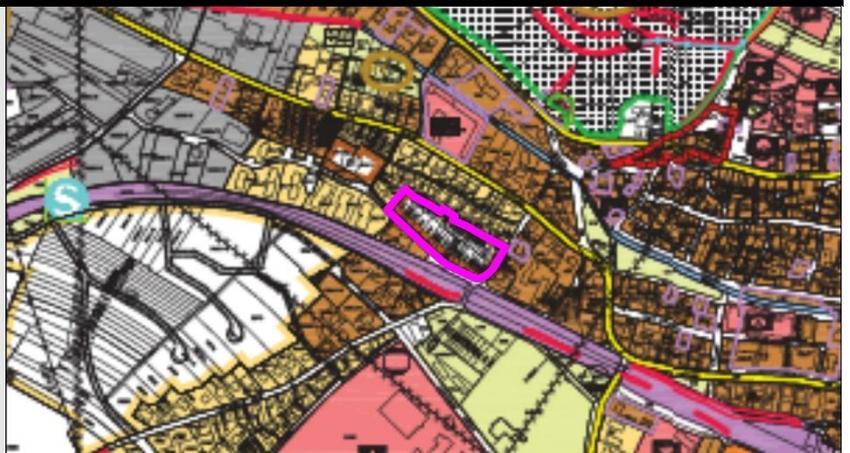
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

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



Legende Eignungseinstufung:





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				
- 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		-		

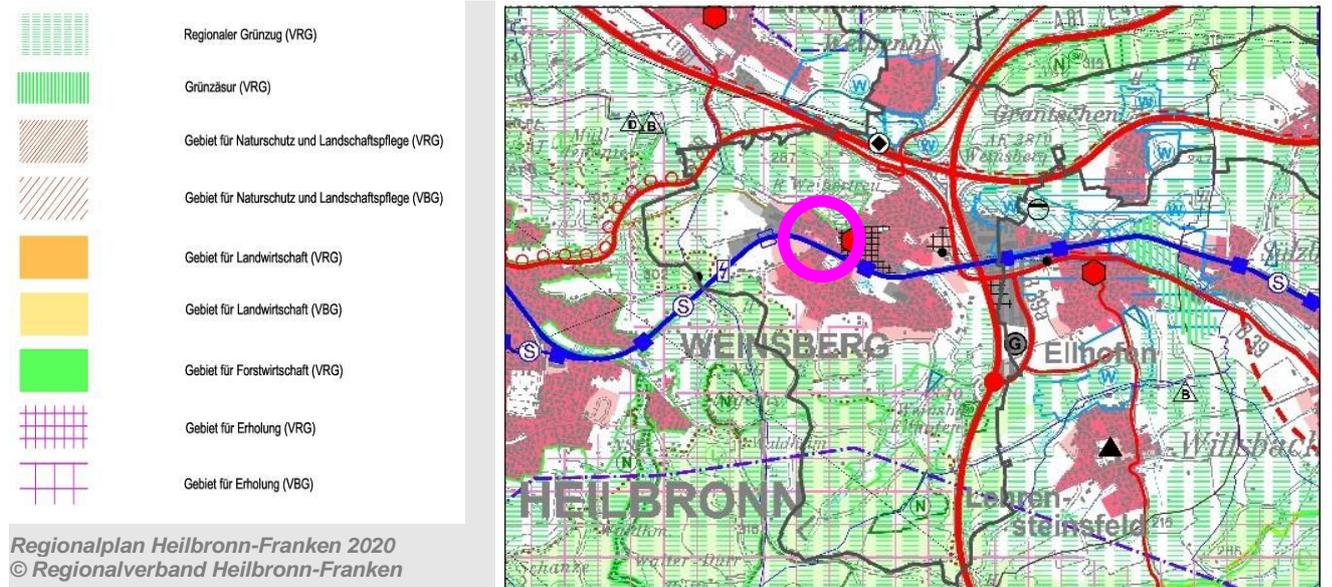
Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

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

Umweltverträglichkeit

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

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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	+	+		
		Anmerkungen: Innerstädtische Kleingartenflächen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Gehölzbestände an Bahnlinie südlich sind §-Biotope Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. Tlw. Starkregenrisikofläche. Vögel (vor allem Frei-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter) Vorkommen von Zauneidechse nicht auszuschließen. <i>Hinweis: Bei Zauneidechsenvorkommen hoher Aufwand zu erwarten!</i> Keine Flächen des Fachplans betroffen. v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 85.000 ÖP Keine angrenzenden Nutzungen, die gegenüber der geplanten Bebauung als Mischgebiet empfindlich sind. Keine landwirtschaftlich bedeutsamen Flächen betroffen. Vorrangfläche I Kulturdenkmal: Römischer Gutshof			

Legende Eignungseinstufung:





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

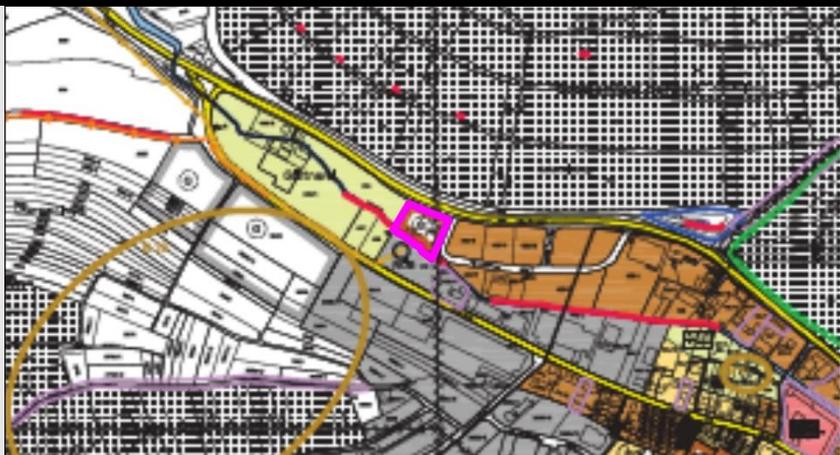
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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)



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

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				

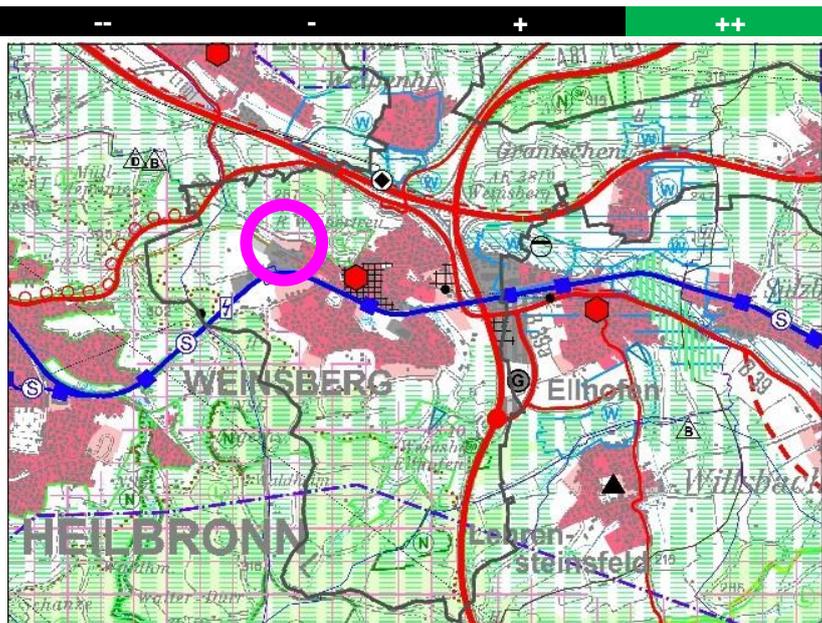
Legende Eignungseinstufung: -- stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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	++	Darstellung als geplante Siedlungserweiterungsfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut: Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biotoptypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene				
Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	--	-	+	++
				Anmerkungen:
				Böden mit hohen bzw. hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen
				Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Stadtseebach (Gewässer II. Ordnung) angrenzend Fettwiese (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)				
gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure				
				Anmerkungen:
				Talau 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 auszuschließen
				Keine 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:





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

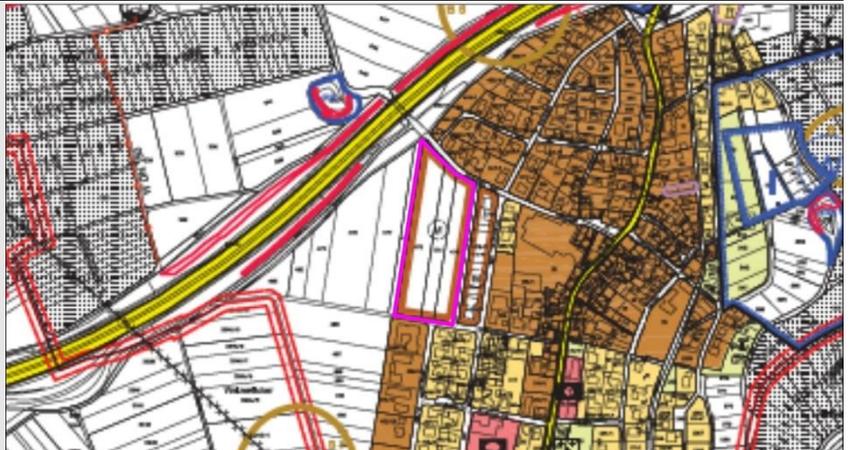
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

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



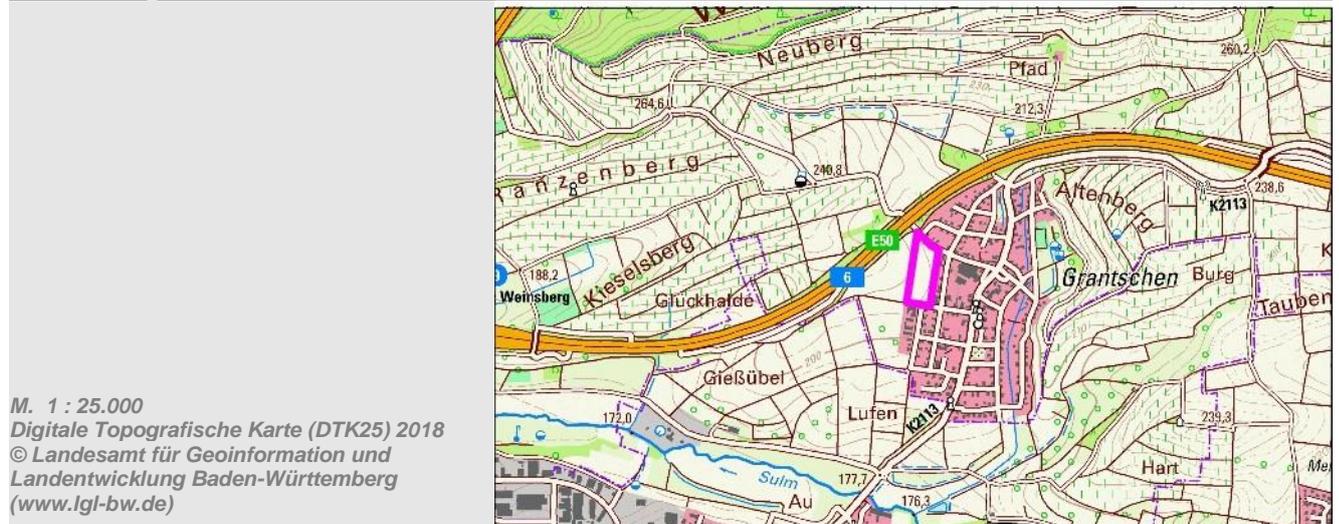
Legende Eignungseinstufung:





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:
Westliche Siedlungserweiterung am Ortsrand
Siedlungsstruktureller Lückenschluss der südlich u. nördlich angrenzenden gemischten Quartiere
Verkehrsanbindung belastet Wohnquartiere im Ortskern
Nähe zu A6

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

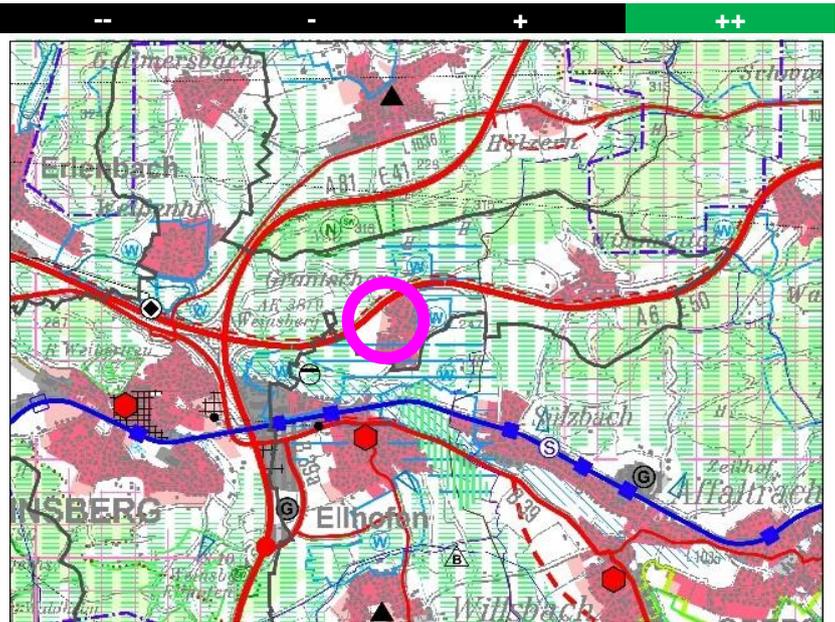


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	++	Gepl. Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:			Anmerkungen:
Boden	-		Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.
Wasser	+ +	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	Geringe Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer nicht betroffen
Pflanzen und Tiere (Biootypen)	+		Acker (gering)
Biologische Vielfalt	+		Geringe biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	+		Für Erholung nicht relevant
Klima / Lufthygiene	+		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) / Starkregenisiko	++		Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenisiko 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:





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:

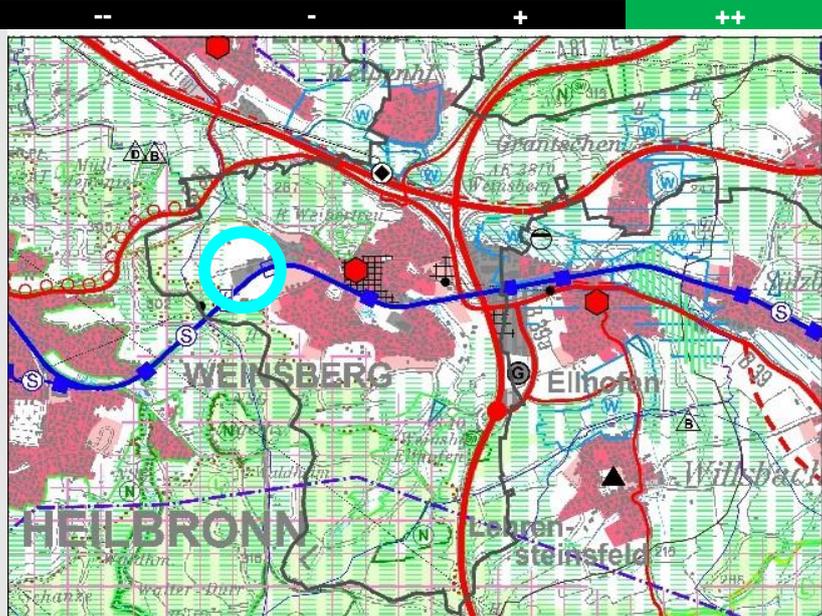




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Schutzgut:		
Boden	-	Böden mit mittleren Funktionserfüllungen.
Wasser	+	Mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-	Fettwiese (mittel), zum Teil mit Streuobstbestand (hoch), verwilderter Garten mit Gehölzbeständen (mittel)
Biologische Vielfalt	-	Mittlere bis hohe biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	+	Fläche selbst ohne nennenswerte Erholungsfunktion.
Klima / Lufthygiene	+	Kleine Fläche am Rand eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Vorbelastung durch Gewerbegebiet.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+	Fläche als Teil der Ortsrandeingrünung am weinbaulich geprägten Ortsrand von Weinsberg. Durch Gewerbegebiet stark vorbelastet.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+	Schutzgebiete nach Wasserrecht sind nicht betroffen. Starkregenrisiko minimal.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-	Vögel (Frei-, Boden-, Höhlenbrüter) Zauneidechse, Schlingnatter, Mauereidechse, Fledermäuse
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-	1000 m Suchraum mittlerer Standorte quert das Gebiet.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-	Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 116.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-	Empfindlichkeit der angrenzenden Weinbauflächen gegenüber Emissionen und Beschattung.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+	Extensives Grünland, in Flurbilanz Siedlung bzw. Vorrangfläche II
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.

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

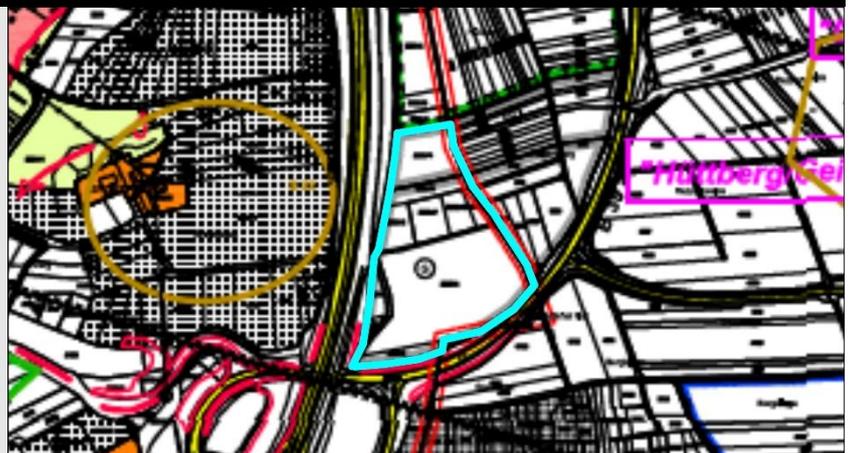
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Gewerbebaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:





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:				
- Anschluss Autobahn	++	< 100 m		
- Anschluss Bundesstraße	++	< 100 m		
- Bahnhof	+	< 3 km		
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 2 km		
- 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:

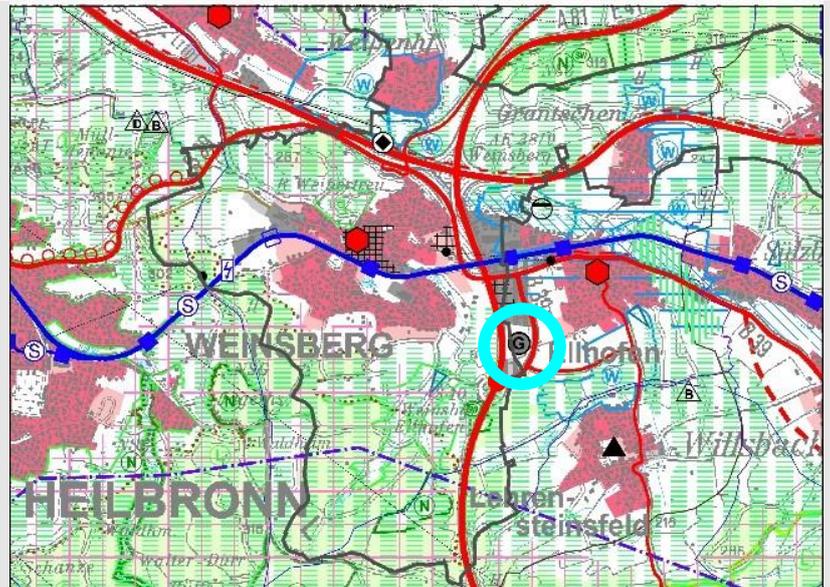
--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

- 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	++	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), Gebüsch (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:



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 Gehobthälfte 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

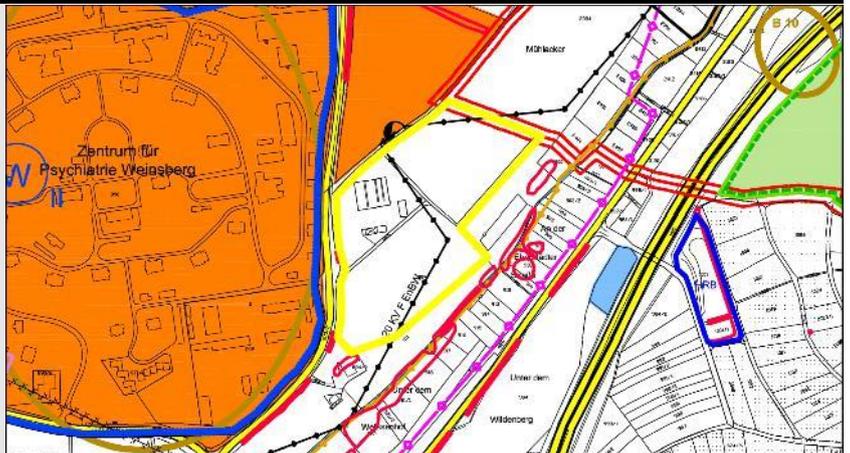
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

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



Legende Eignungseinstufung:

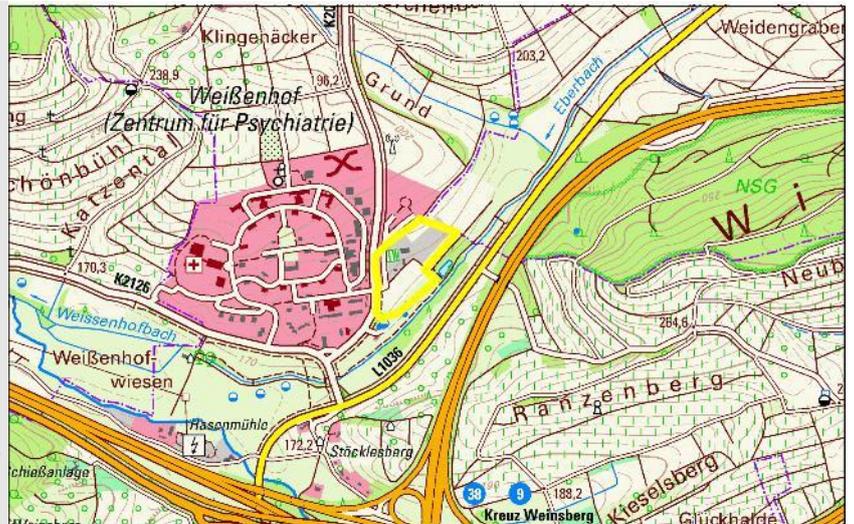




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

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, teilweise bereits baulich genutzt

Arrondierung Klinikstandort, Betriebserweiterung

Keine Belastung von Wohnquartieren

Talau freihalten, Abstand Eberbach 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:

Legende Eignungseinstufung:

-- stark eingeschränkt

- mäßig

+ günstig

++ optimal

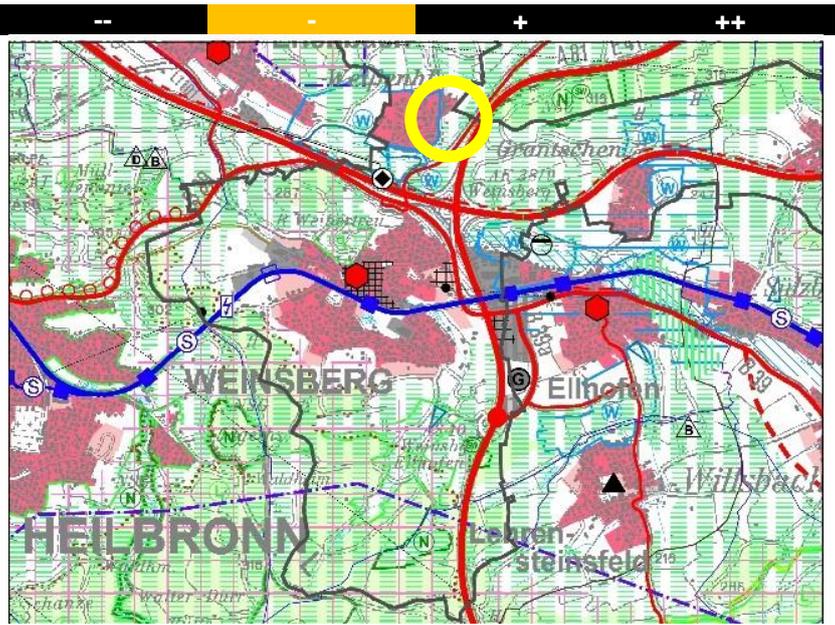


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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 (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	-	+	++
		Anmerkungen: Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen. Teilweise bebaut, versiegelt, gepflastert (ohne Funktionserfüllung) Geringe Bedeutung für das Grundwasser. südöstlich Teiche und Tümpel sowie Eberbach (G II. O) Bebaut, versiegelt (ohne), Acker- bzw. Anbauflächen (gering), Fettwiese/Ruderalvegetation (mittel), Gehölzbestände (hoch) Mittlere biologische Vielfalt. Noch unbebaute Fläche ist Freiraum zwischen Psychiatrie und Eberbach. Wege als Verbindung zur freien Landschaft. Kalt- und Frischluftentstehungsfläche am Rande einer kleinen Kaltluftleitbahn. Belastungen durch Straßen (v.a. Autobahn)			

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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-	-	+	++
		Anmerkungen: Sanft ansteigendes Gelände am Rande der reich strukturierten Eberbachau. Vorbelastet durch Gärtnergebäude. Hecken an der L1036 sind geschützte Biotope (teilweise innerhalb) Weitere geschützte Biotope im nahen Umfeld. WSG Zone III angrenzend. Teilweise Starkregenisikofläche. Vögel (Frei-, Boden-, Halbhöhlen-, Nischen- und ggf. Höhlenbrüter) Zauneidechse, Fledermäuse, Großer Feuerfalter möglich. Nordöstlicher Bereich ist 1000 m Suchraum mittlerer Standorte. Schilfbestände/ Tümpel südlich sind Kernflächen feuchter Standorte Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild; überschlägig ermitteltes Defizit 477.000 ÖP Bestehende Gärtnerei mit bspw. Gemüseanbauflächen empfindlich gegenüber näher rückender Bebauung, Gärtnerei- und Ackerflächen, Vorrangflur II, Vorrangflächen I Angrenzendes Kulturdenkmal: Pumpwerk, Respektabstand nötig, archäologische Verdachtsfläche			

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

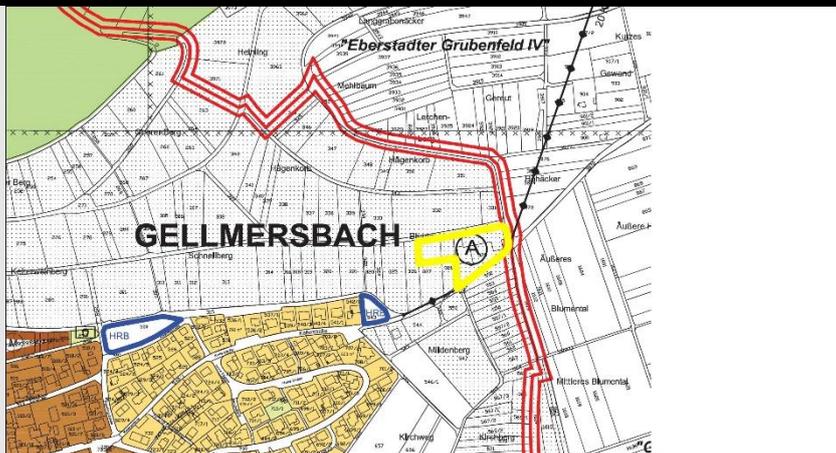
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof

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



Legende Eignungseinstufung:





PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



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

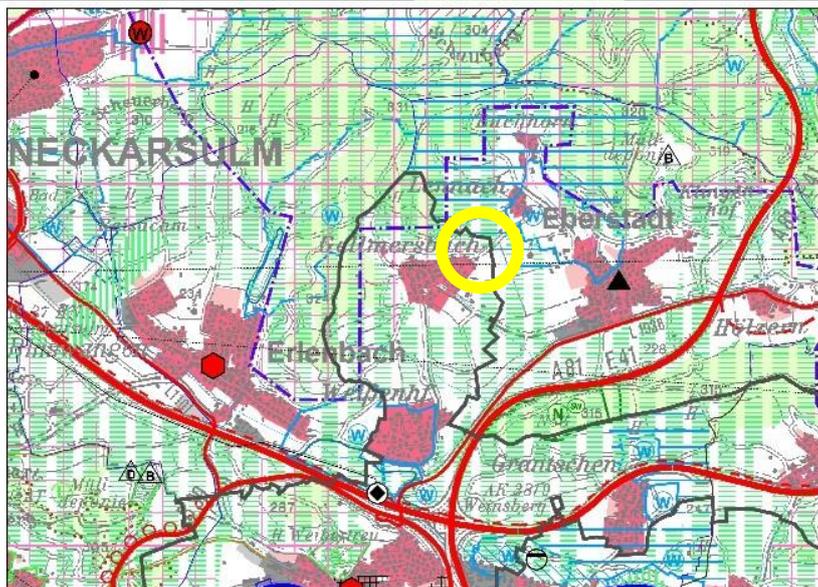


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

Umweltverträglichkeit

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	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) / Starkregenisiko		Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Teilweise Starkregenisikofläche.
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

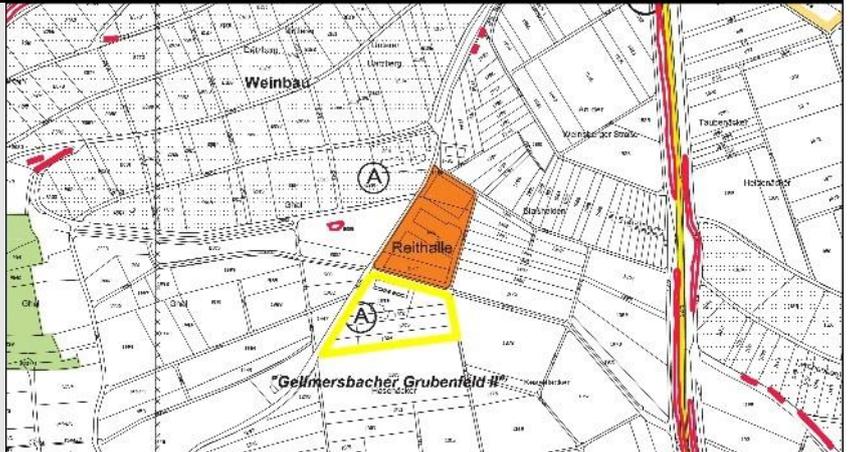
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / Aussiedlerhof

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



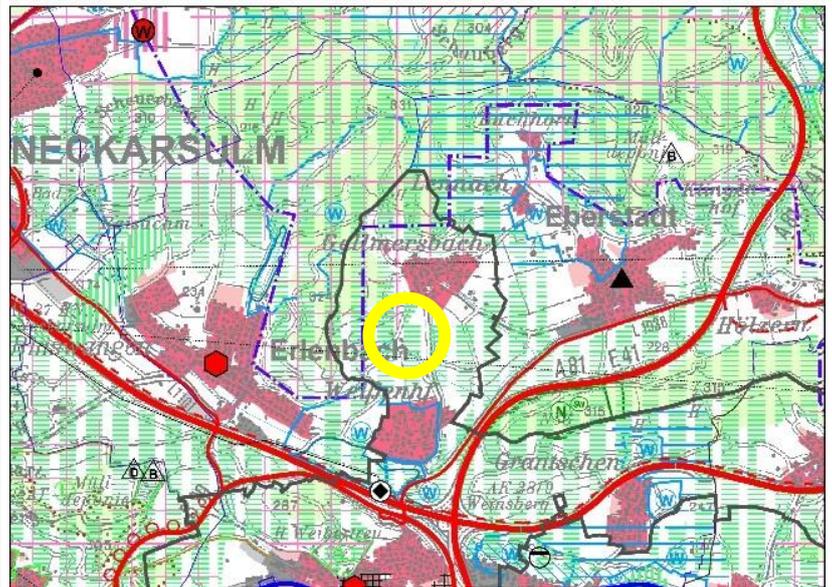
Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	---------------------------	------------	--------------	---------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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	-	Richtfunkstrecke im südl. Bereich, westlich angrenzend Vorbehaltsgebiet für die Erholung

Umweltverträglichkeit -- - + ++

Schutzgut:	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	Anmerkungen:
Boden	+	Großteils versiegelt (ohne) oder Grünflächen (geringe) bzw. Sonderkulturflächen mit hoher bis sehr hoher Funktionserfüllung.
Wasser	+	Überwiegend bebaut, versiegelt, ansonsten geringe Bedeutung
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+	Oberflächengewässer nicht betroffen
Biologische Vielfalt	+	Bebaut, versiegelt, gepflastert, etc.(ohne), Grün- und Böschungsfächen mit Baumbestand (mittel), Ackerfläche (gering)
Freiraum / Erholung	+	Geringe bis mittlere biologische Vielfalt.
Klima / Luftthygiene	+	Wegenetz wird intensiv zur Naherholung genutzt. Besenwirtschaft. Reiterhof. Keine Beeinträchtigung zu erwarten.
	+	Weitgehend bebaute Fläche in großem Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen -- - + ++

	Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+	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 einigem 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	mäßig	günstig	optimal



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

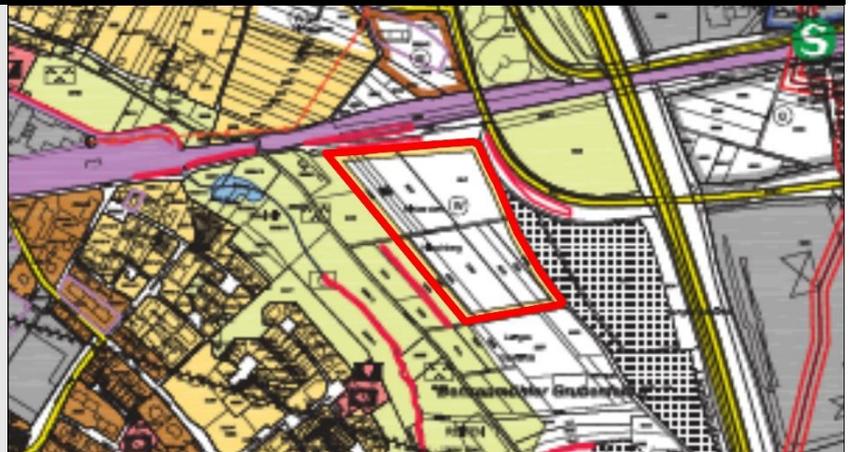
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------

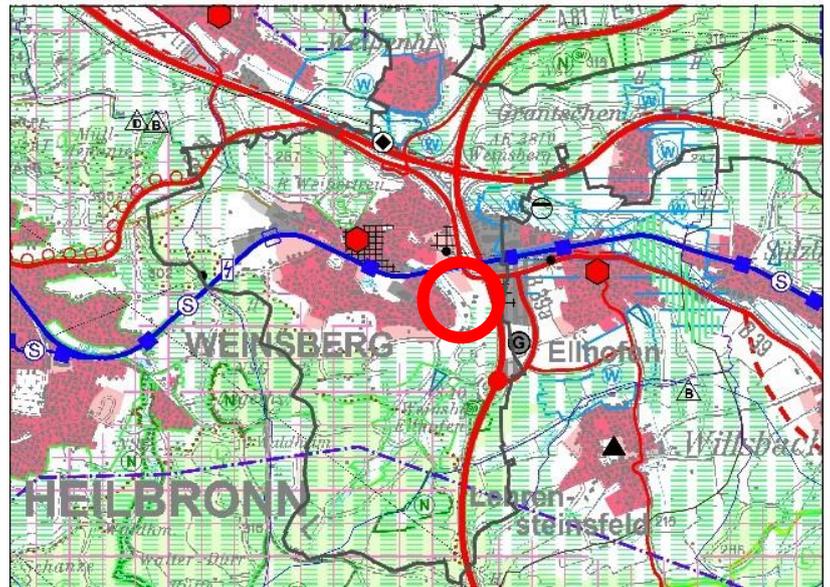


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Schutzgut: Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	 - + + + - + -	 Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen Geringe Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Überwiegend Weinbau (gering), kleinflächig Garten (gering) und ruderaler 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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
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)	 - + + - - + - +	 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:





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“ (+ / ++)
- 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

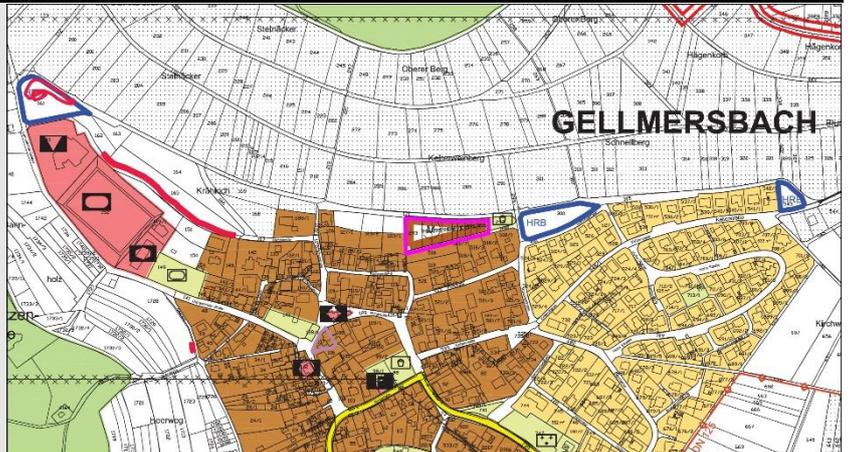
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

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



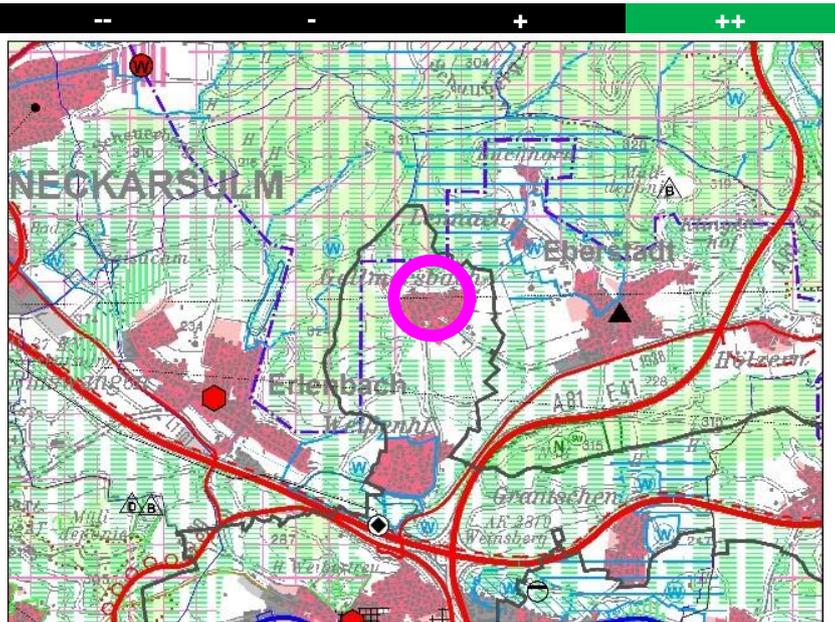
Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	---------------------------	------------	--------------	---------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Schutzgut: Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	 - + - - - -	- Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen. - Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Grundwasser + Keine Oberflächengewässer betroffen. - Fettwiese (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch) und Obstbaumkultur auf Grünland (mittel) - Mittlere biologische Vielfalt. - Angrenzendes Wegenetz wird zur Naherholung genutzt. - Teil einer großen Kalt- und Frischluftentstehungsfläche

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
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)	 - + + - -- - + - +	- Ortsrandeingrünung im Übergang zu den intensiv weinbaulich geprägten Hängen. + Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Geschützte Biotope erst ininigem Abstand. + Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenerisiko minimal. - Vögel (v.a. Frei- und ggf. Höhlen- und Bodenbrüter) ggf. Zauneidechse und Fledermäuse. -- Zwei Grundstücke im Osten sind Kernflächen mittlerer Standorte. Übrige Fläche liegt in Kern- bzw. randlich im 500 m – Suchraum. - v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 48.000 ÖP + Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnnutzung empfindlich wären. - Grünland und Sonderkultur auf mittel- bis hochwertigen Böden, überwiegend Vorrangfläche I + Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.

Legende Eignungseinstufung:



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

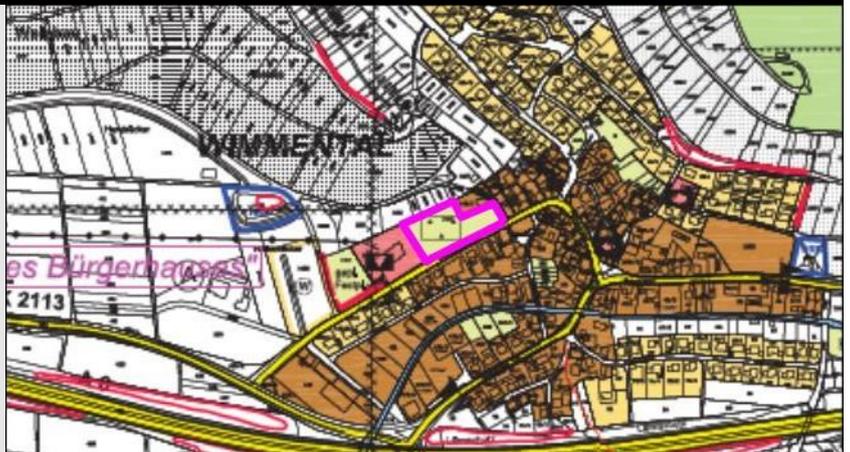
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Private Grünfläche

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



Legende Eignungseinstufung:

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

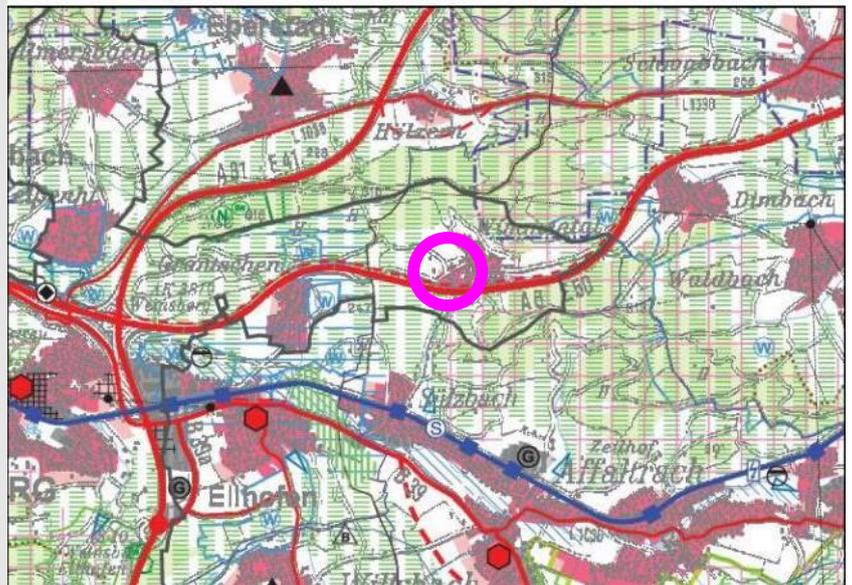


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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:	Anmerkungen:			
Boden	-	Überwiegend Böden mit mittleren Funktionserfüllungen		
Wasser	-	Mittlere Bedeutung für das Grundwasser		
Pflanzen und Tiere (Biootypen)	+	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.		
Biologische Vielfalt	--	Überwiegend Streuobstbestand (hoch), Hecken (hoch), Gebüsche (mittel), Garten (gering). Teilweise gepflastert (ohne).		
Freiraum / Erholung	-	Mittlere bis hohe biologische Vielfalt.		
Klima / Lufthygiene	+	Fläche selbst ohne bzw. mit kaum Erholungswert		
	-	Klimaaktiver Streuobstbestand am Ortsrand.		

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Wichtiger Bestandteil der Ortsrandeingrünung.		
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. Starkregenrisiko minimal.		
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-	Vögel (Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter) Zauneidechse, ggf. Mauereidechse, Fledermäuse		
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	--	Vollständig als Kernfläche mittlerer Standorte dargestellt.		
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-	Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Defizit 110.000 ÖP		
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine gegenüber Emissionen der geplanten Wohnbebauung empfindlichen Nutzungen im Umfeld.		
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+	Grünlandnutzung; in Flurbilanz Siedlung		
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	--	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung: Schöntaler Pfleghof, archäologische Verdachtsfläche		

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

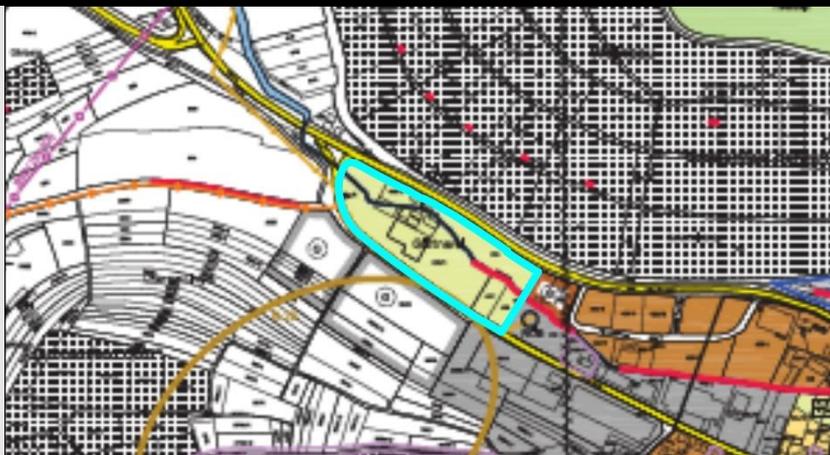
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Grünfläche / Gärtnerei

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



Legende Eignungseinstufung:

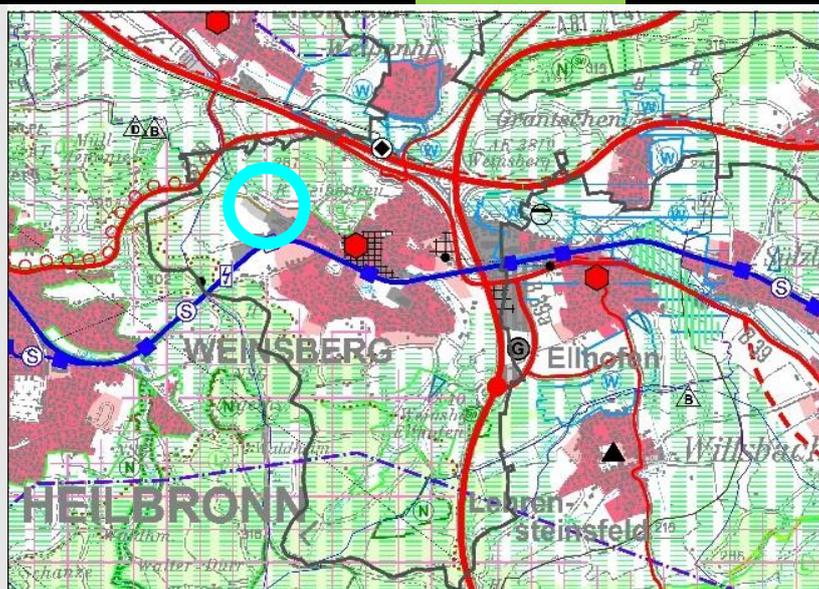
--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	+			
Wasser		+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		--			
Biologische Vielfalt		+-			
Freiraum / Erholung		+			
Klima / Lufthygiene		+			
		-			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	+			
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-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

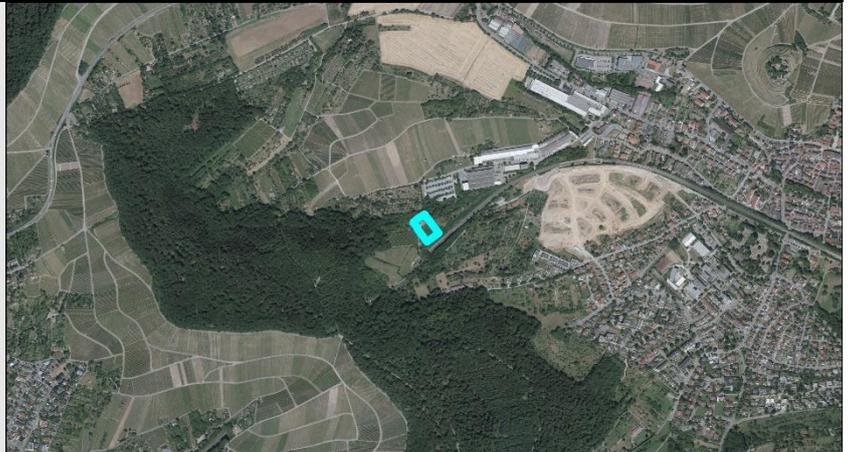
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

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:

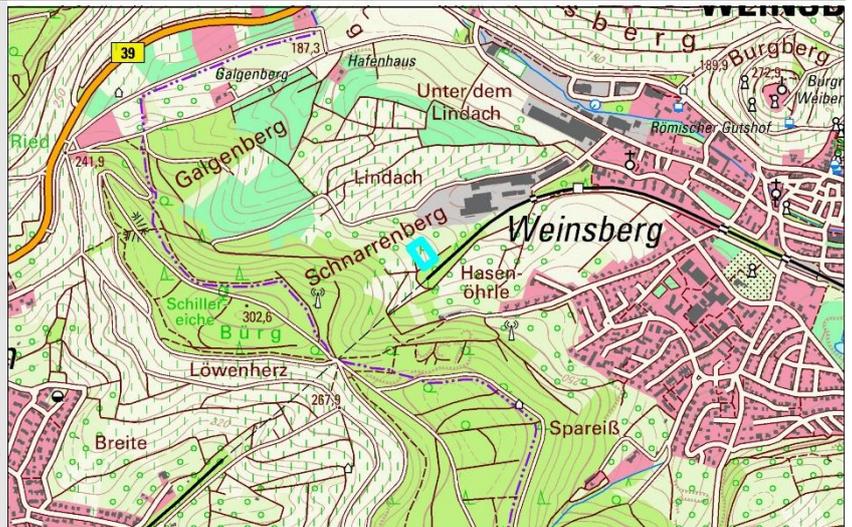




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

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 Betriebsweiterungsfläche 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		

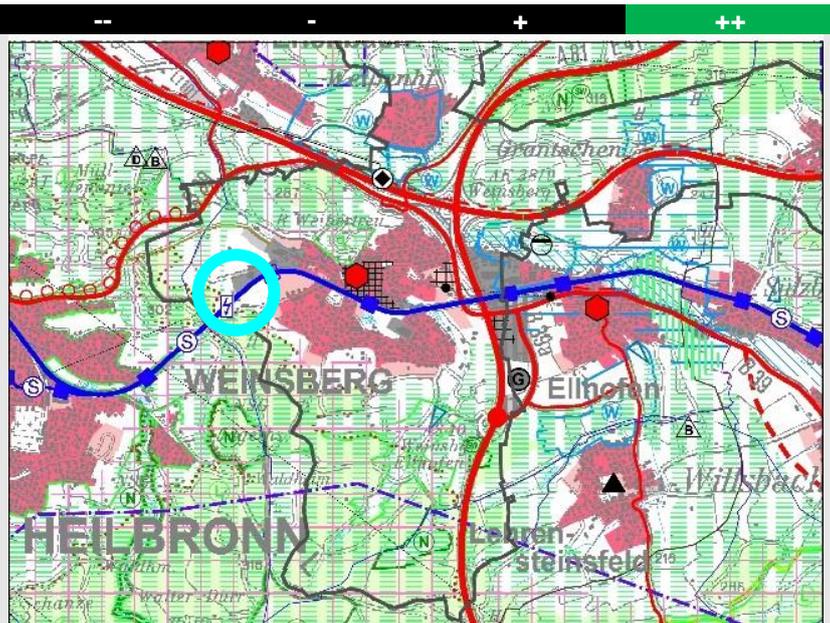
Legende Eignungseinstufung: - - + ++
stark eingeschränkt mäßig günstig optimal



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	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	--			
Wasser		+			
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		+			
Biologische Vielfalt		-			
Freiraum / Erholung		-			
Freiraum / Erholung		+			
Klima / Lufthygiene		+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-			
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
---------------------------	------------	--------------	---------------

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

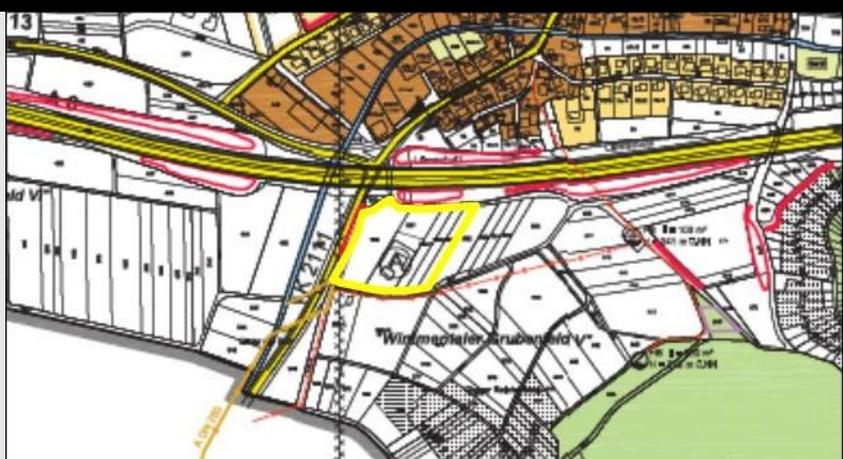
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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)



Siedlungsstruktur	--	-	+	++
	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		

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

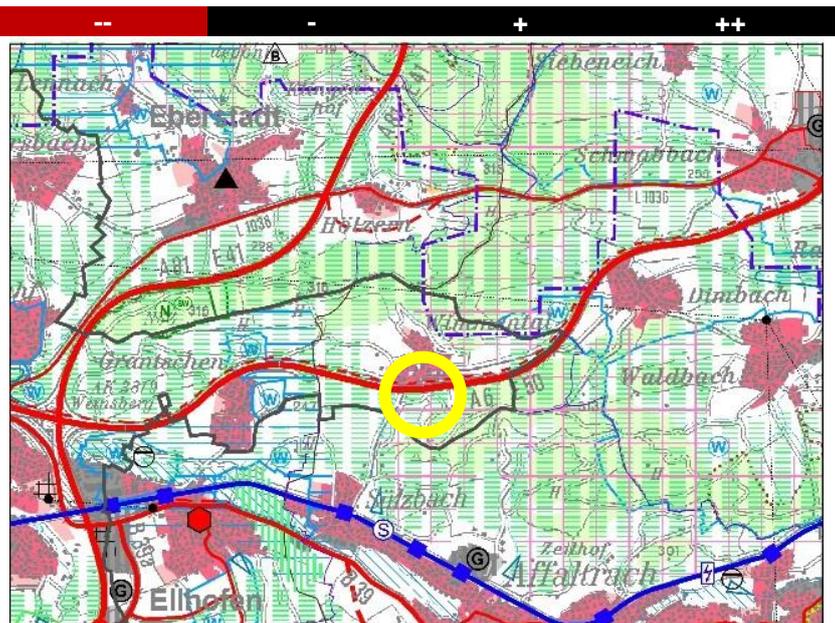


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	-- 100 %	Regionaler Grünzug
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

Schutzgut:			Anmerkungen:
Boden	-		Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen. Bebaute und befestigte Flächen ohne Funktionserfüllung.
Wasser	+		Geringe Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-		Streubstbestand auf Fettwiese (hoch), Feldhecken (hoch), Bebaut, asphaltiert, gepflastert (ohne).
Biologische Vielfalt	-		Mittlere bis hohe biologische Vielfalt.
Freiraum / Erholung	+ -		Weingut mit Erholungswert, angrenzende Wege als Verbindung zur freien Landschaft.
Klima / Lufthygiene	+		Teil eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets ohne direkte Siedlungsrelevanz. Vorbelastung durch Emissionen der Autobahn.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+		Anmerkungen: Teil des Streubstgürtels südlich von Wimmental. Teilweise bereits bebaut. Vorbelastung durch Autobahn.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-		Hecke an Autobahndamm (außerhalb) und an der Kreisstraße (teilweise innerhalb) sind geschützte Biotope.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG) / Starkregenrisiko	+		Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Starkregenrisiko minimal.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-		Vögel (Frei-, Höhlen-, Nischen- und ggf. Bodenbrüter) Zauneidechse, Fledermäuse, Potential für Totholzkäfer
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-		Östlichen grenzen Kernflächen mittlerer Standorte an, die teilweise in die geplante Baufläche reichen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	- -		Eingriffe in Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Defizit 247.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+		Keine gegenüber Emissionen der geplanten Nutzung empfindlichen Nutzungen im Umfeld. Autobahn als Emittent grenzt an.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+		Extensive Grünlandnutzung (Vorrangfläche II), Weingut
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-		Kulturdenkmal: Vorgeschichtliche Siedlung

Legende Eignungseinstufung:





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

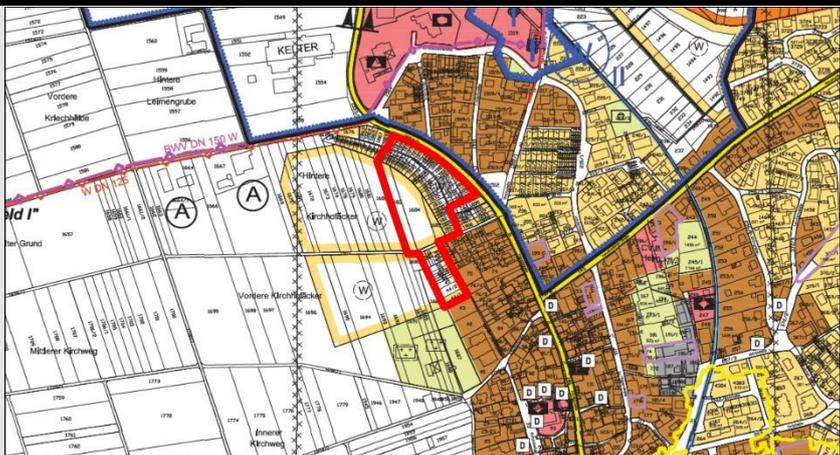
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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

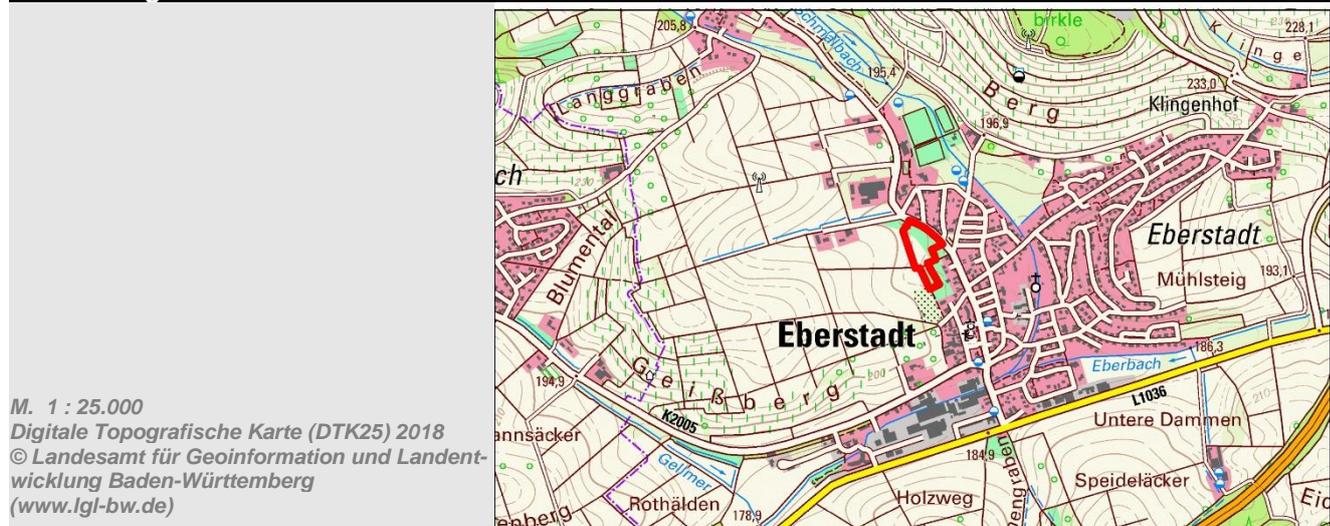


Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	---------------------------	------------	--------------	---------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



Siedlungsstruktur -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	++	Innenentwicklung
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Siedlungsstruktureller Lückenschluss
Belastung von Bestand durch Verkehr	+-	Verkehrsanbindung über Ortskern
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Kleingartennutzung muss aufgegeben werden

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	-	viele Eigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde		

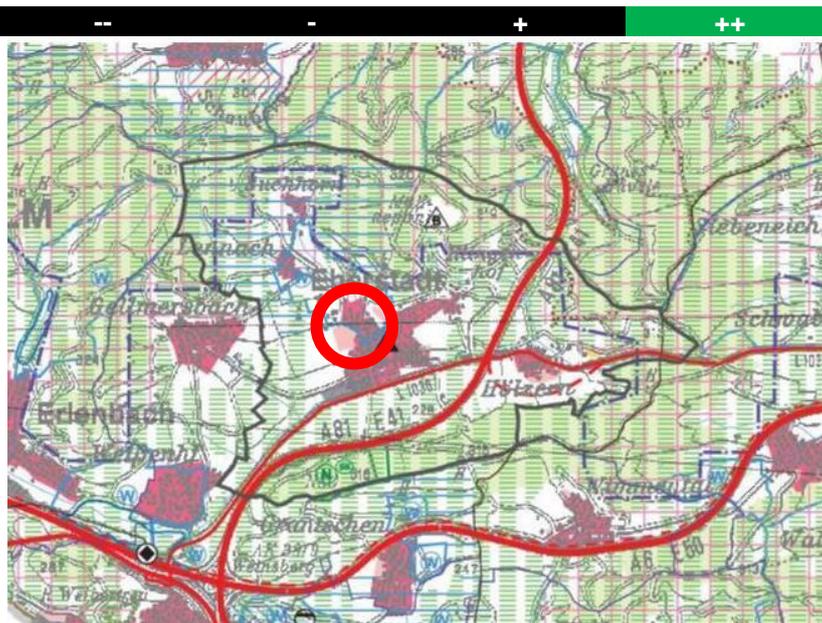
Legende Eignungseinstufung: -- - + ++
 stark eingeschränkt mäßig günstig optimal



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 hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+		Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	++		Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Biologische Vielfalt	+		Ackerflächen und Kleingärten (jeweils gering)
Freiraum / Erholung	+		Geringe bis mittlere biologische Vielfalt
Klima / Lufthygiene	+		Kleingärten mit gewisser Erholungsfunktion für Bewirtschafter
	+		Teil einer großen Kalt- und Frischluftentstehungsfläche

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

			Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+		Kleingärten und Ackerflächen am Ortsrand. Vorbelastungen durch bestehende Bebauung.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+		Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+		Angrenzend an WSG Zone III (für Planung nicht relevant)
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-		Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter, ggf. auch Feldlerche); Zau-neidechse
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+		Keine Flächen des Fachplans im näheren Umfeld
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-		v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 225.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+		Keine Nutzungen im Umfeld, die gegenüber einer Wohnbebauung als besonders empfindlich zu bewerten wären.
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--		Acker und Kleingärten mit hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++		Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

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

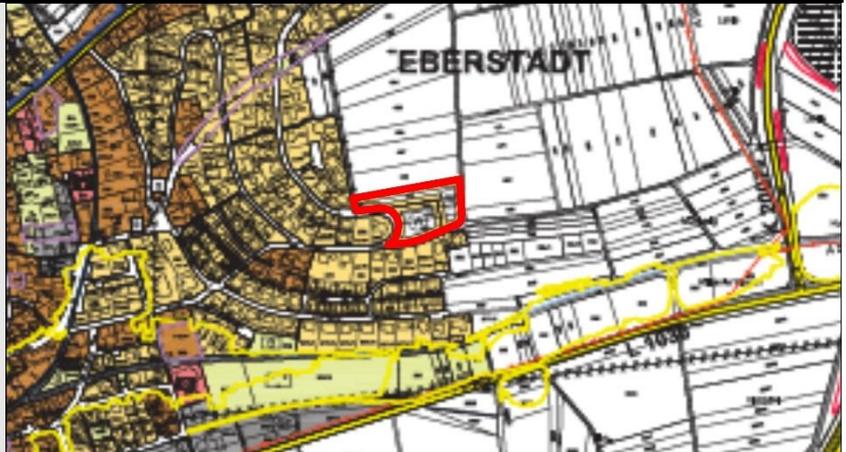
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



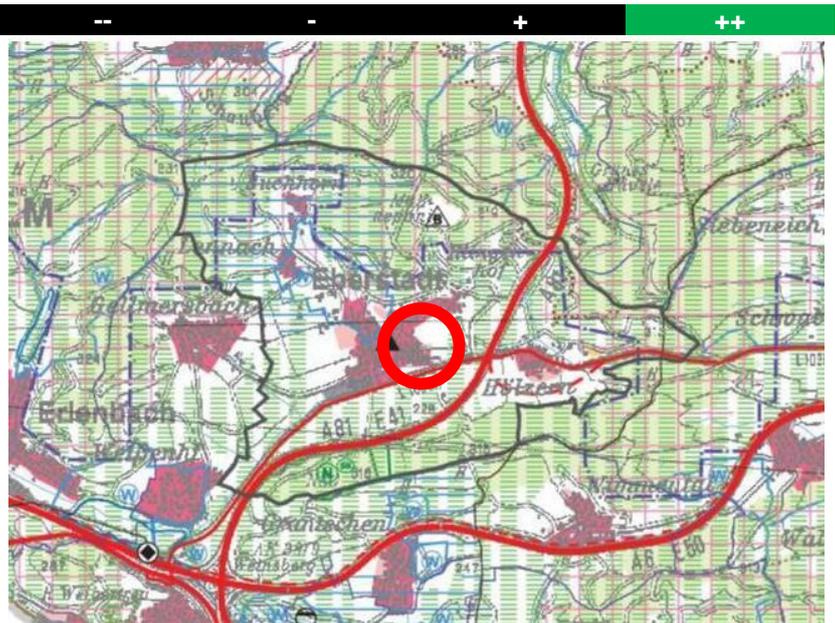
Legende Eignungseinstufung:	- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	--------------------------	------------	--------------	---------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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:			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 / Lufthygiene	+	Kleiner Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets	

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Exponierter Standort am Ortsrand. Vorbelastung durch bestehende Bebauung	Anmerkungen:
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, Vorrangfläche I	
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt	

Legende Eignungseinstufung:





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

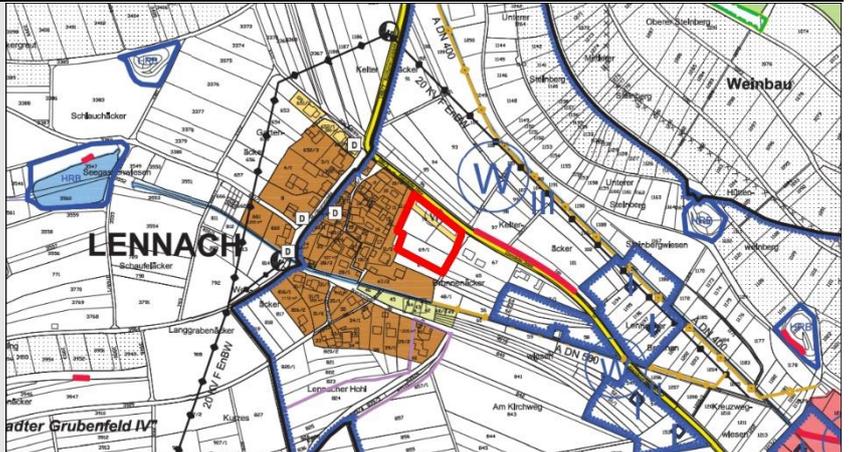
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
**Geplante Wohnbaufläche,
Fläche für die Landwirtschaft**

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



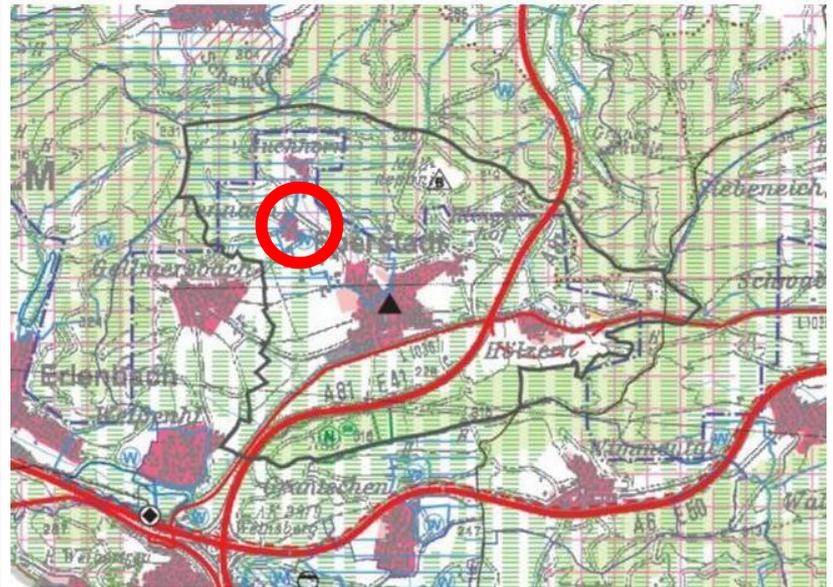
Legende Eignungseinstufung:	-	-	+	++
	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	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

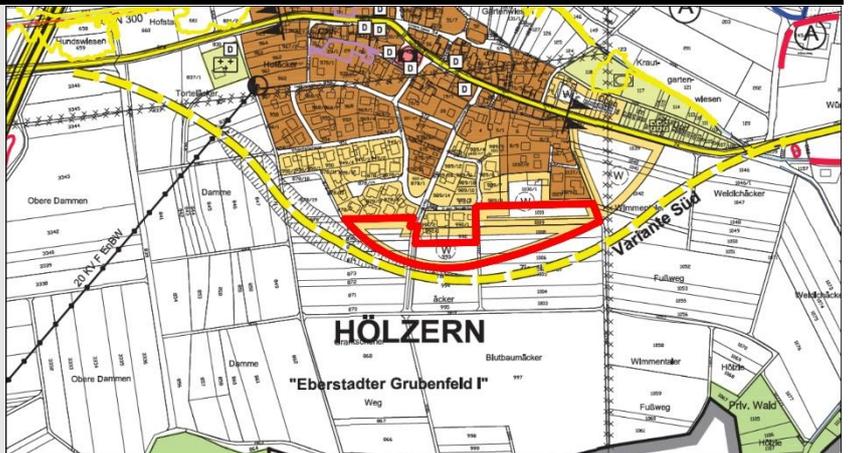
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:

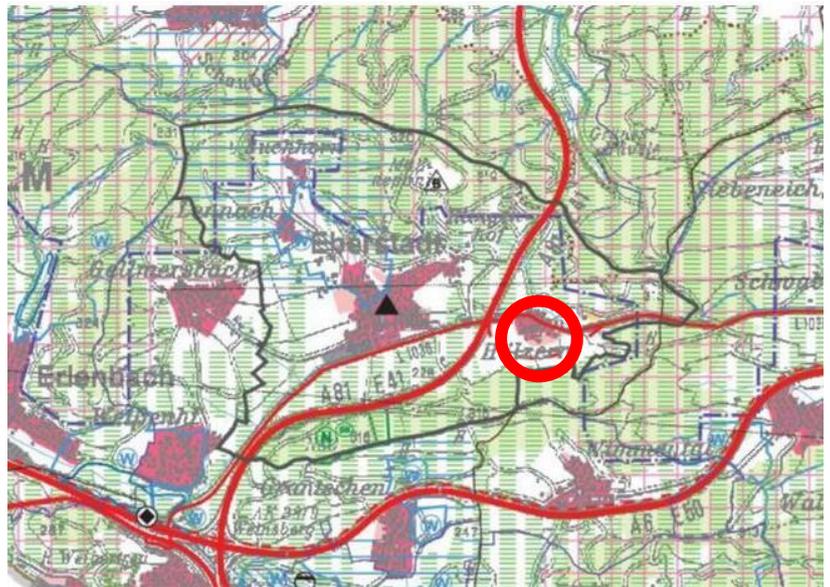




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

Landschaftsbild (Vorbelastrungen)	+		Anmerkungen: Zum Ortsrand vorgelagerte Ackerflächen. Geringe Vorbelastrung durch bestehende Bebauung.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++		Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++		Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+		Vorkommen der Feldlerche nicht auszuschließen
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+		Obstwiese südlich Kernfläche mittlerer Standorte. Nicht betroffen.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-		v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 94.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	++		Keine gegenüber Wohnnutzung empfindlichen Nutzungen im Umfeld
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-		Ackerfläche mit mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-		Kulturdenkmal: Römischer Gutshof

Legende Eignungseinstufung:



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

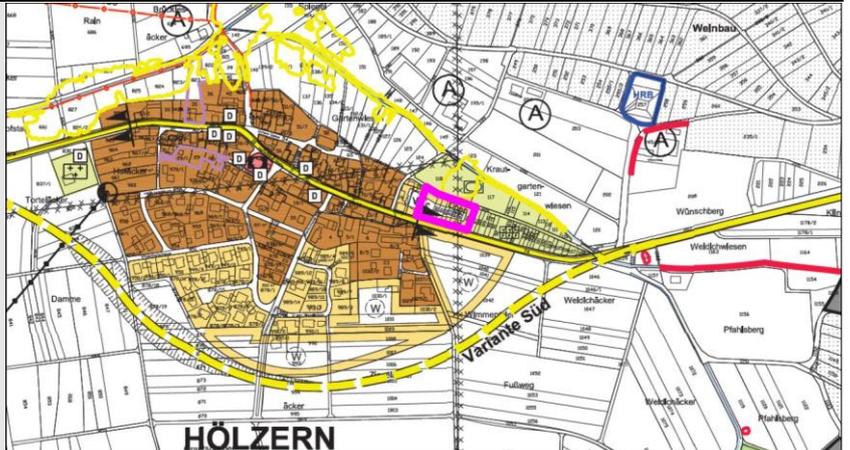
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:	- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	--------------------------	------------	--------------	---------------

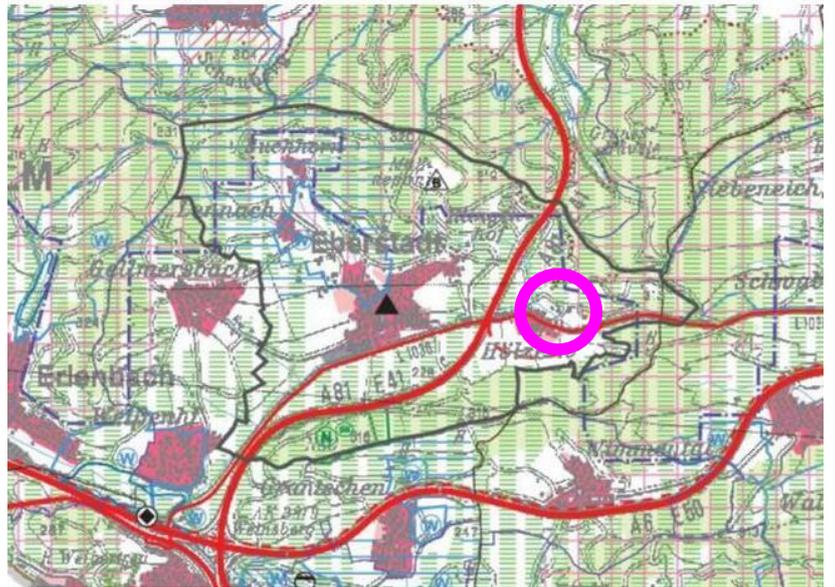


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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	+ ++	Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biootypen)	-	Fettwiesen (mittel) und Kleingärten (gering bis mittel)
Biologische Vielfalt	-	mittlere biologische Vielfalt
Freiraum / Erholung	+	Kleingärten u. Wegenetz im Umfeld mit gewisser Erholungsfunktion
Klima / Lufthygiene	-	Talzug des Bachs ist Leitbahn für Kalt- und Frischluft , Vorbelastung durch Straße

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

-- - + ++

		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Charakteristische Ortsrandlage mit Kleingärten. Vorbelastung durch Straße.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	+	Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+	Im näheren Umfeld nicht vorhanden
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-	Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter) Zauneidechse
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	+	Kernfläche mittlerer Standorte in einigem Abstand nördlich.
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 35.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine gegenüber Wohnbebauung empfindlichen Nutzungen im Umfeld
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	+	Grünland- und Kleingartennutzung, Vorrangflur I, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

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

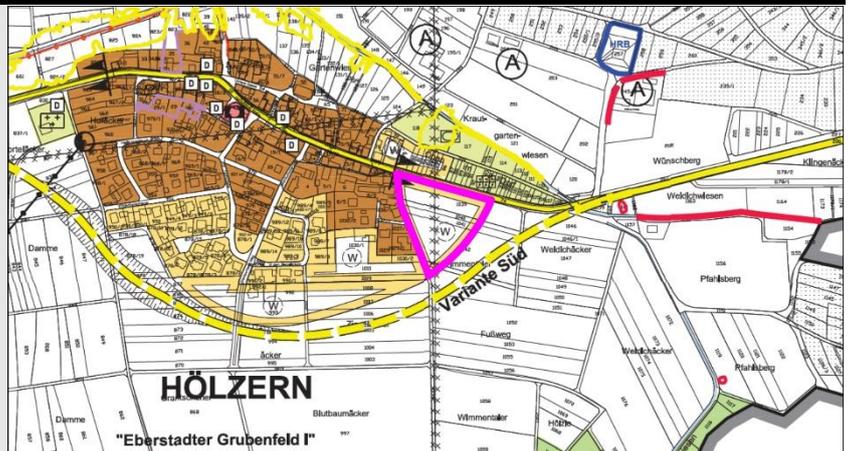
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



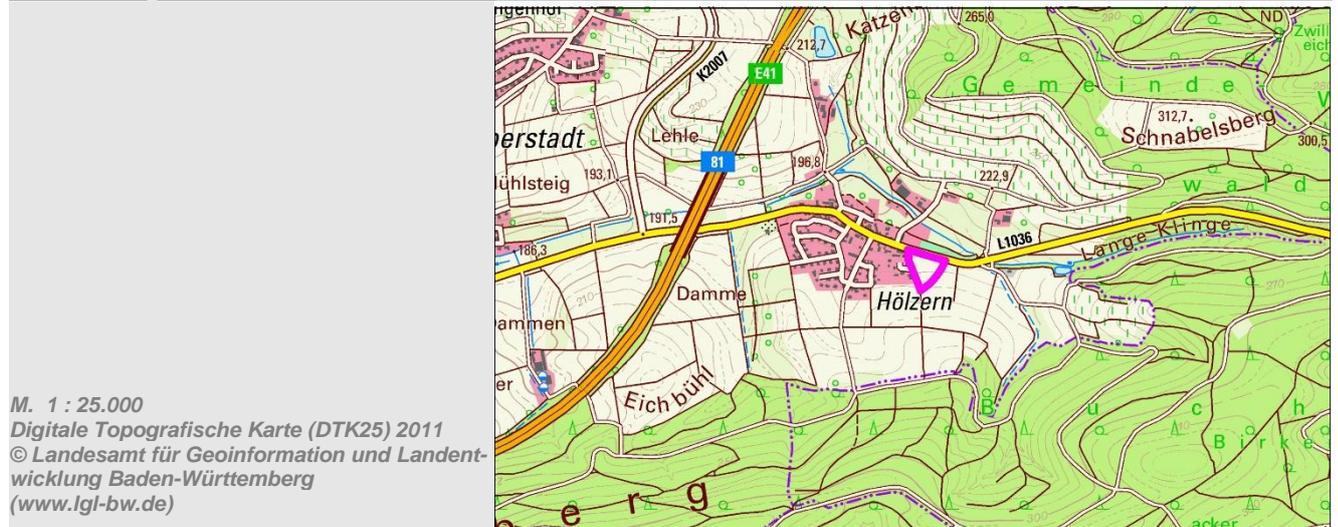
Legende Eignungseinstufung:





PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



Siedlungsstruktur

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

Lagegunst

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

Erschließungsaufwand

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

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

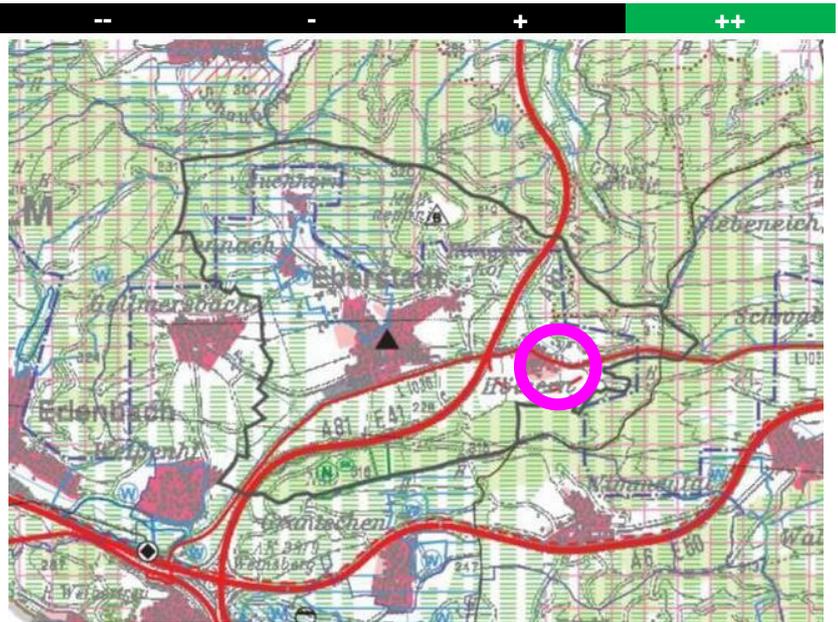
Legende Eignungseinstufung: -- stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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	++	Geplante Siedlungsfläche

Umweltverträglichkeit

Schutzgut: Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biotoptypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Luftthygiene	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	- ++ + + + -	Anmerkungen: Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Überwiegend Ackerfläche (gering) Geringe biologische Vielfalt Wegenetz wird zur Naherholung genutzt Teil eines 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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	+ ++ ++ + ++ - + - -	Anmerkungen: Zum Ortsrand vorgelagerte Ackerfläche. Vorbelastungen durch Bebauung und Straße Im näheren Umfeld nicht vorhanden Im näheren Umfeld nicht vorhanden ggf. Feldlerche, auf Grund Ortsrandnähe aber unwahrscheinlich Nicht betroffen. v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 73.000 ÖP Keine gegenüber Wohnnutzung besonders empfindlichen Nutzungen im Umfeld Acker mit mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I Kulturdenkmal: Römischer Gutshof

Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------

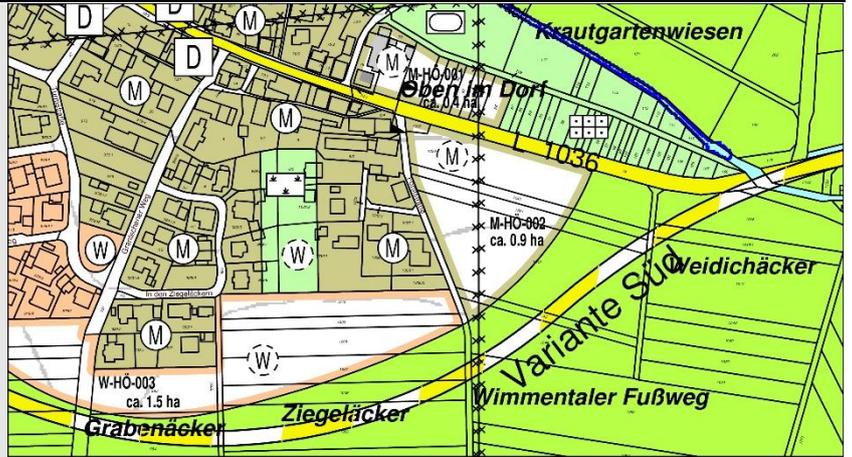


PRÜFERGEBNIS – DETAIL

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:





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

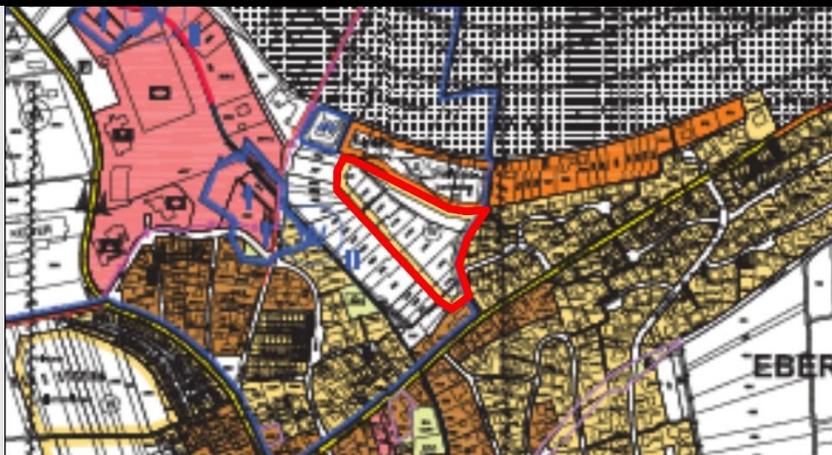
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante Wohnbaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:

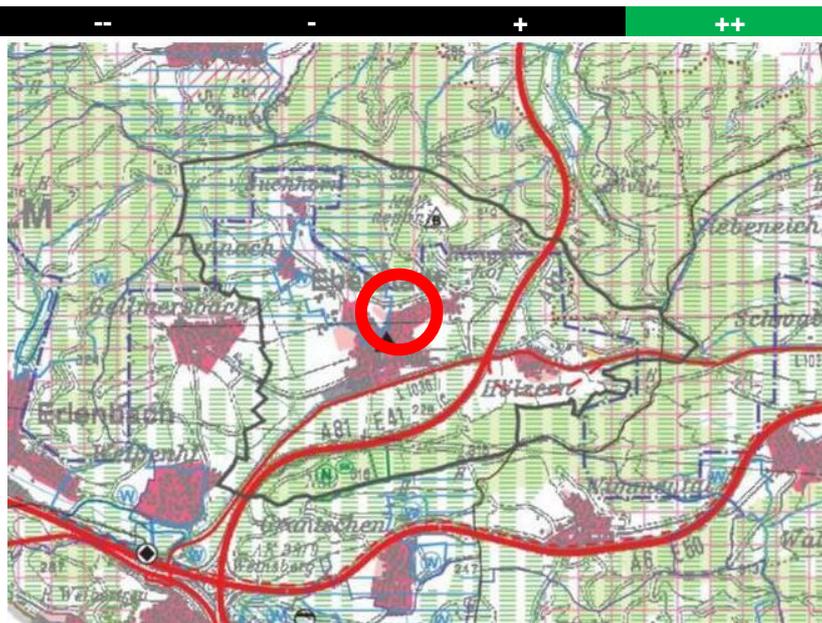
--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (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 / Lufthygiene	-			

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

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)	+			

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

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“



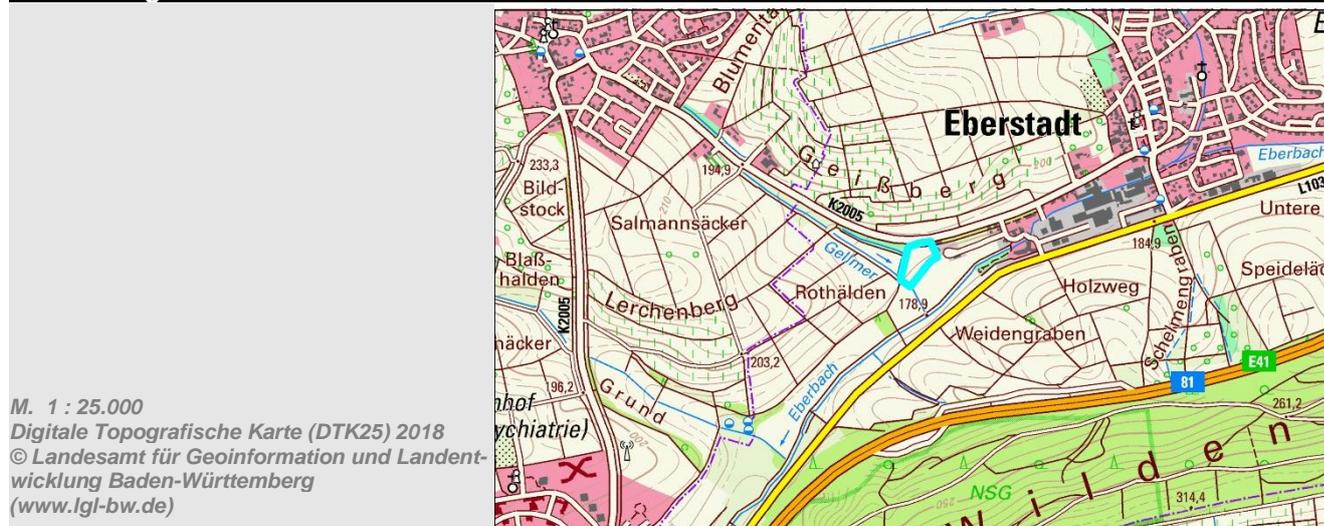
Legende Eignungseinstufung:

--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



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 -- - + ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- 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		

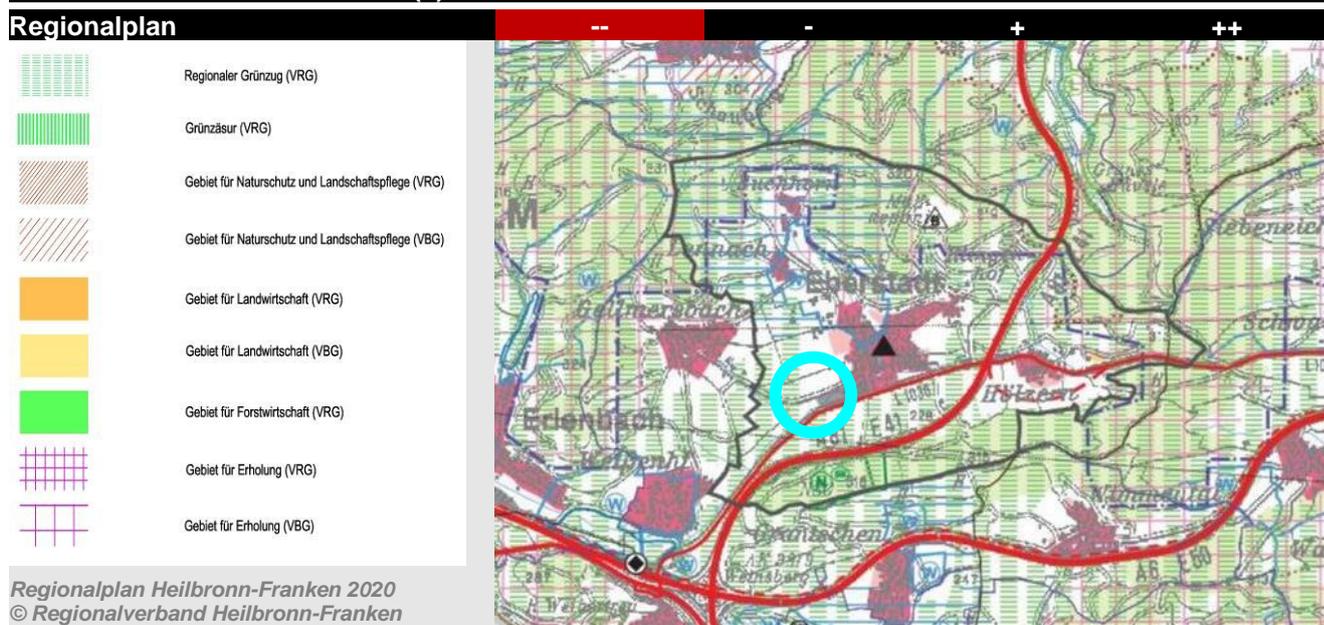
Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)



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	-			

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

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)	+			

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

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

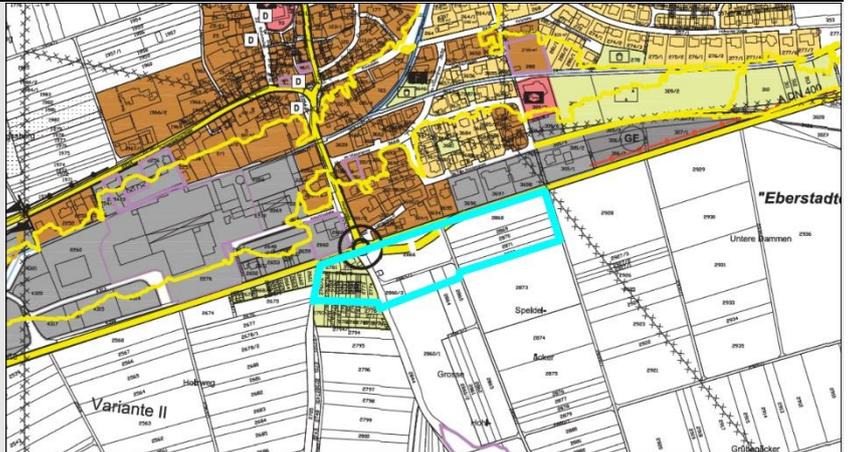
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft, Dauerkleingärten, geplanter Kreisverkehr

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



Legende Eignungseinstufung:





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	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- 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

	--	-	+	++
	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	- 35 %	Regionaler Grünzug im südlichen Planbereich
- sonstige Darstellungen		

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Boden Wasser Pflanzen und Tiere (Biotoptypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure		Anmerkungen:	
Boden	--	Böden mit mittleren und hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen		
Wasser	+	Flächen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Entwässerungsgraben.		
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	-	Überwiegend Ackerfläche (gering), kleinflächiger Garten (gering) und Wiesenflächen (mittel)		
Biologische Vielfalt	-	mittlere biologische Vielfalt		
Freiraum / Erholung	-	Wegenetz wird zur Naherholung genutzt. Kleingärten mit Erholungsfunktion für Eigentümer/Nutzer, Vorbelastung durch Straßen		
Klima / Lufthygiene	-	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)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure		Anmerkungen:	
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Zum Ortsrand vorgelagerte Acker- und Gartenflächen. Vorbelastungen durch bestehende Bebauung und Straßen		
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++	Im näheren Umfeld nicht vorhanden		
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	++	Im näheren Umfeld nicht vorhanden		
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	-	Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter, ggf. auch Feldlerche); Zauneidechse nicht auszuschließen		
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	++	Keine Flächen des Fachplans im Umfeld		
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 379.000 ÖP		
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Keine Nutzungen angrenzend, die gegenüber einer gewerblichen Nutzung als besonders empfindlich einzustufen sind.		
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--	Äcker mit hochwertigen Böden, Vorrangflur I, Vorrangfläche I		
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-	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

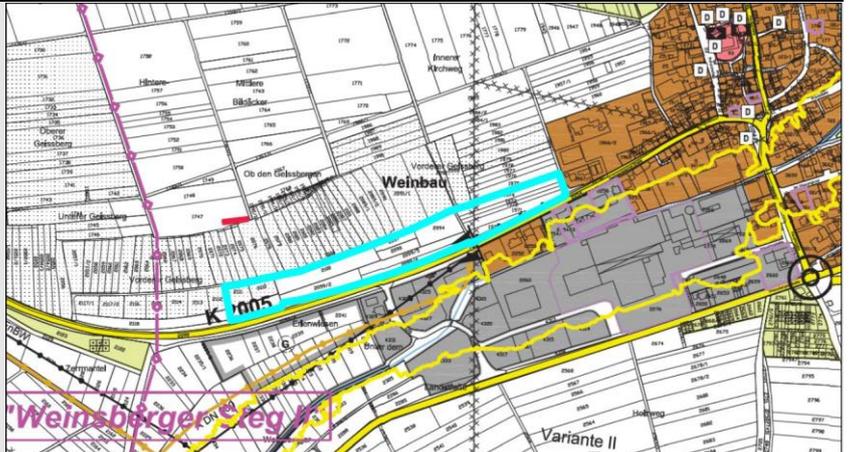
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

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



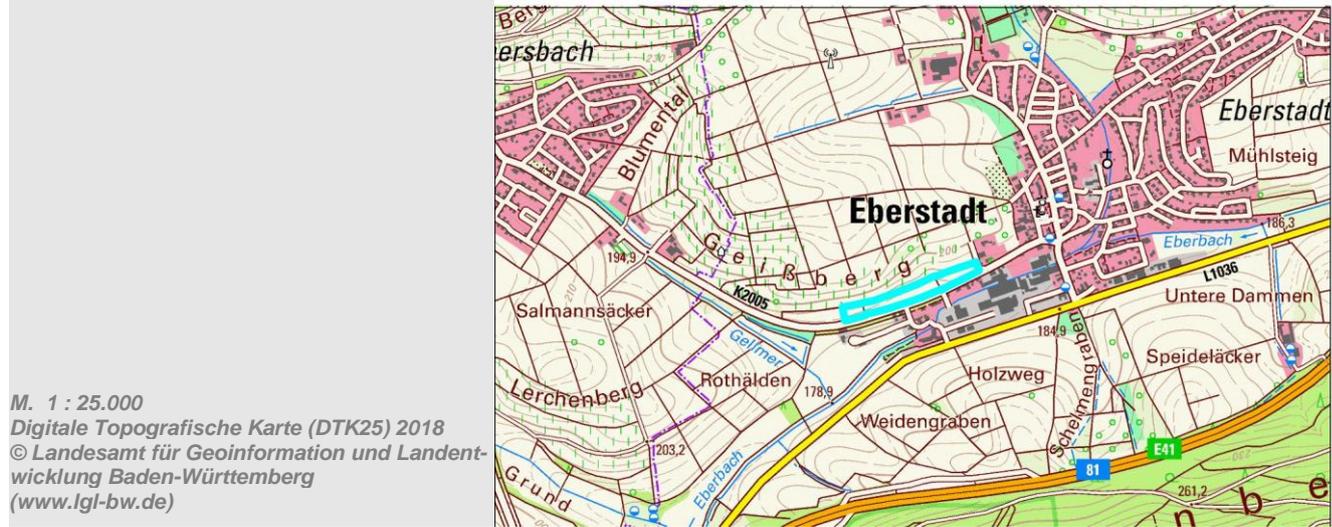
Legende Eignungseinstufung:

-	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



Siedlungsstruktur -- - + ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsflächen werden beansprucht
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Bestehendes Gewerbegebiet südlich der Gellmersbacher Straße wird erweitert, Verbesserung Ortseingangsbereich möglich
Belastung von Bestand durch Verkehr	+	Verkehrstechnische Anbindung Gellmersbacher Str. / In den Erlenwiesen / L1036 , keine Belastung von Wohnquartieren
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	keine Konflikte mit angrenzenden Nutzungen erkennbar

Lagegunst -- - + ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- Anschluss Autobahn	+	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an A81 über best. Gewerbegebiet (In den Erlenwiesen)
- Anschluss Bundesstraße	+	Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an B39
- Bahnhof	-	< 7 km Bahnhof Ellhofen
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+-	S-Bahn Ellhofen, Bushaltestelle Eberstadt
- Ortszentrum	+	300 – 700 m

Erschließungsaufwand -- - + ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)	-	mäßig bis stärker geneigtes Südhangelände
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	-	Zur gewerblichen Nutzung sind Geländeanpassungen / Erdbewegungen erforderlich
Straßenbau	+	Die bestehende Verkehrsanbindung der Gebäude am westlichen Ortsrand (Am neuen Weg, steil, unübersichtlich) kann verbessert werden
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

Eigentumsverhältnisse -- - + ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer	--	Keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde	--	Keine Eigentumsanteile, keine Mitwirkungsbereitschaft





PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	--	-	+	++
<ul style="list-style-type: none"> 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:		Anmerkungen:			
Boden	Si- Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	Böden mit mittleren bzw. mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.		
Wasser		-	Mittlere Bedeutung für das Grundwasser		
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		+	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.		
Biologische Vielfalt		-	Überwiegend Ackerfläche u. Sonderkultur mit geringer, Wiesenstreifen, Gehölzbestände, Obstgarten mit mittlerer Bedeutung.		
Freiraum / Erholung		-	Mittlere biologische Vielfalt		
Klima / Luftthygiene		+	Keine besondere Bedeutung. Wegenetz im Umfeld wird zur Naherholung genutzt		
		-	Kalt- und Frischluftentstehung, ggf. siedlungsrelevant. Vorbelastung durch Straße		

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)		-	Anmerkungen: Ortsrandlage am Rand der Eberbachau im Übergang zum Geißberg, Teil der Ortseingrünung. Vorbelastungen durch Straße, etc.		
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-	Keine kartierten, geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Hecken an Gellmersbacher Straße aber vermutlich als geschütztes Biotop zu bewerten.		
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)		+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen.		
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)		-	Vögel (vor allem Frei- und Höhlenbrüter, ggf. Bodenbrüter) Zauneidechse, Fledermäuse		
Fachplan Landesweiter Biotopverbund		+	Nicht betroffen.		
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)		--	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 290.000 ÖP		
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)		-	Angrenzend z.T. Weinbau		
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)		-	Vorwiegend Ackerbau, kleinflächig Sonderkultur		
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)		+	Keine Kultur-/Sachgüter im Gebiet bekannt.		

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

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

Lagegunst

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

Erschließungsaufwand

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

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

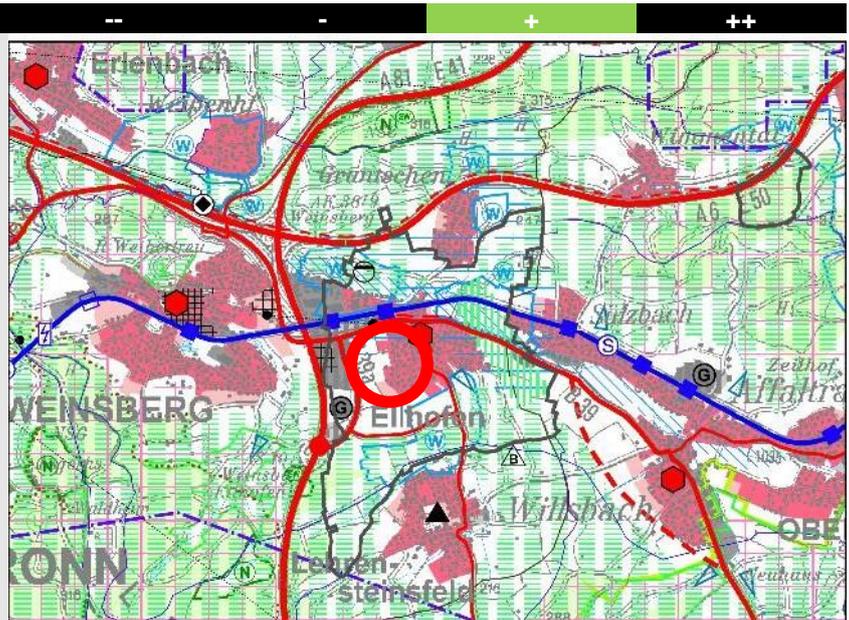
Legende Eignungseinstufung: - stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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, tlw. im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Wasservorkommen

Umweltverträglichkeit

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

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
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: Ackerflächen vorgelagert zum eingegrüntem Ortsrand und Friedhof. Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen. Vögel (Freibrüter, Höhlenbrüter, ggf. Bodenbrüter) Anhang IV Arten vermutlich nicht betroffen. Keine Flächen des Fachplans betroffen. v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 303.000 ÖP Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnbebauung empfindlich besonders wären. Friedhof. Ackerflächen mit mittel bis hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:



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.

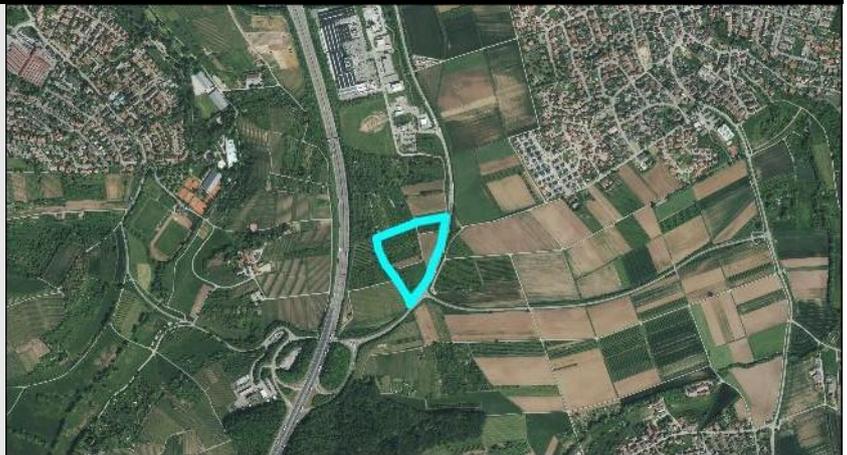
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					++
Siedlungsstruktur					++
Lagegunst / ÖPNV					++
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit			-		
Umwelt und Landschaft / Restriktionen		--			

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		

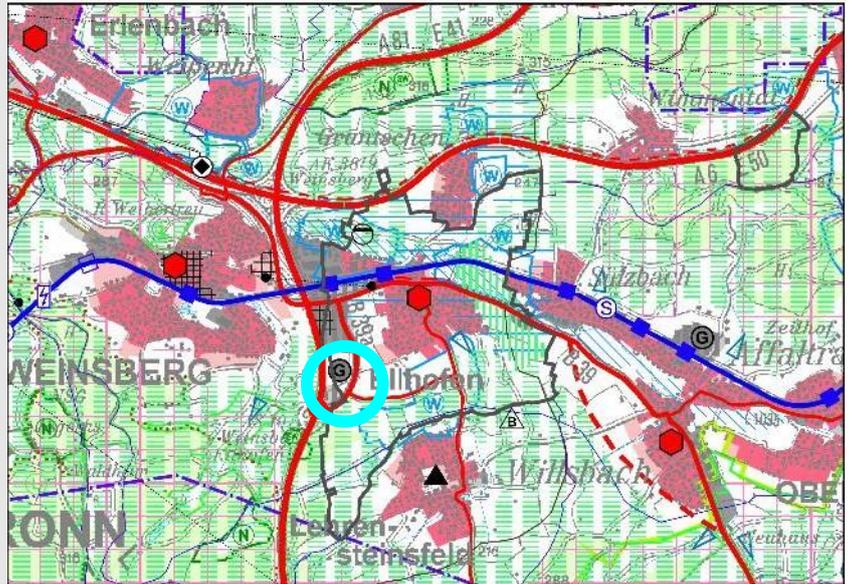
Legende Eignungseinstufung: - stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

	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	++	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
- + Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser
- ++ Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
- Wiesenflächen (mittel), zum Teil mit Streuobst (hoch); Acker- und Weinbauflächen (gering) und Brachflächen (mittel)
- Mittlere bis hohe biologische Vielfalt
- + Wegenetz wird zur Naherholung genutzt. Vorbelastung durch Straßen
- Kalt- und Frischluftentstehung, bioklimatisch aktiv, Vorbelastungen durch Autobahn und Bundesstraße

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:

- Kleinparzellerte Kulturlandschaft, Vorbelastungen durch Autobahn und Bundesstraße
- Straßenhecken sind geschützte Biotope
- + Im näheren Umfeld nicht vorhanden
- Vögel (Frei-, Halbhöhlen-, Höhlenbrüter, vermutlich hohe Arten- und Individuenzahl); Zauneidechse, Fledermäuse
- Obstwiesen sind Kernfläche mittlerer Standorte.
- v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: **704.000 ÖP**
- ggf. Empfindlichkeit angrenzender Obstbauflächen
- Äcker, Grünland, Sonderkulturen, Vorrangflur und Vorrangfläche II
- + Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

Legende Eignungseinstufung:





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 regionalplanerisch 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 siedlungsnahen 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

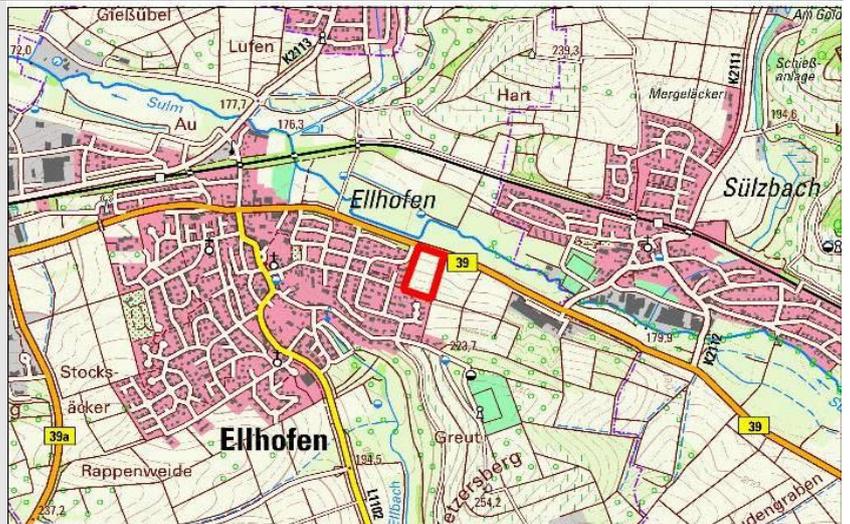
Flächennutzungsplan
„Raum Weinsberg“ - 3. Fortschreibung 2005
© Gemeindeverwaltungsverband „Raum Weinsberg“



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**

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

Anmerkungen:

- Außenbereichsfläche, ergibt Arrondierung
- Aus siedlungsstruktureller Sicht eine sinnvolle Arrondierung der Wohnquartiere am östlichen Ortsrand
- Gute Verkehrsanbindung ohne stärkere Belastung anderer Wohnquartiere
- Kollidiert mit freizuhaltender Grünzäsur, im nördlichen Bereich evtl. Lärmschutz wegen Verkehrslärm B 39 erforderlich

Lagegunst

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum	+	< 600 m		
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	< 600 m		
- Versorgungseinrichtungen	+	< 700 m		
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 1000 m		
- Bahnhof	+	< 1000 m		

Anmerkungen:

- Rathaus, Gemeindehalle
- Bäcker, Metzger, Discounter

Erschließungsaufwand

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

Anmerkungen:

- Nordhanglage mit mäßiger Geländeneigung
- Keine Altlasten bekannt
- gute Verkehrsanbindung vorhanden
- Kein Nutzungsverlagerung nötig

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

Anmerkungen:

Legende Eignungseinstufung:

- stark eingeschränkt

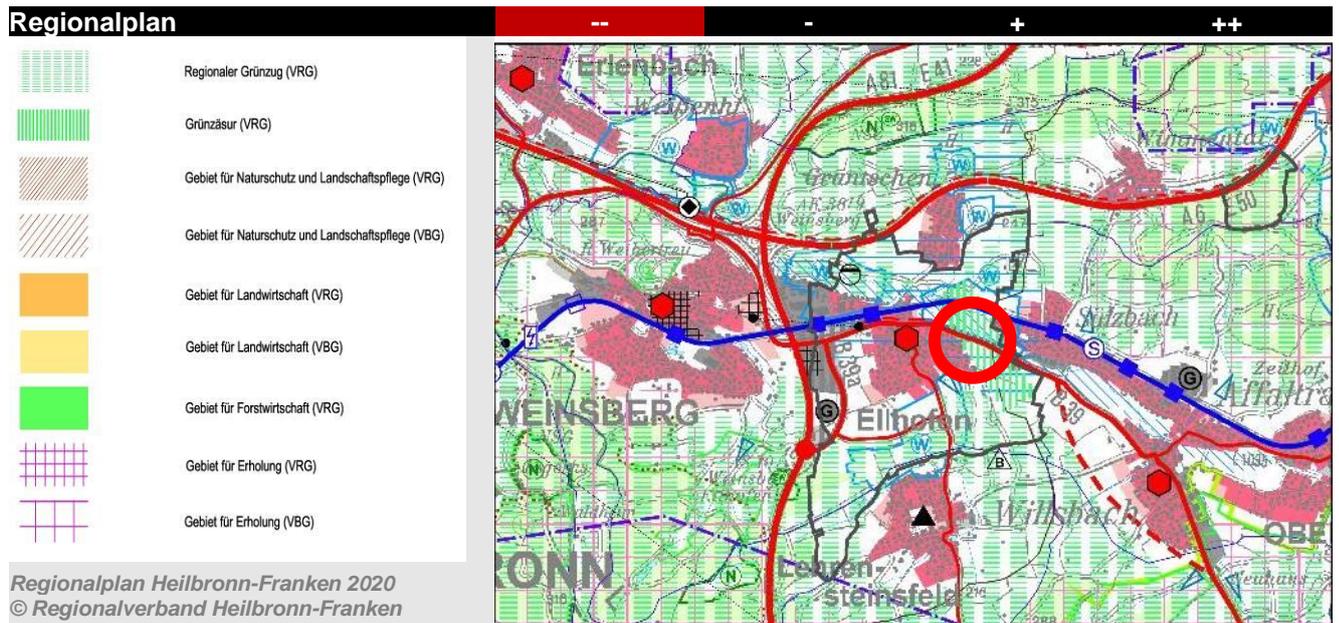
- mäßig

+ günstig

++ optimal



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)



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 / Lufthygiene	+			

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:
 Böden mit hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen
 Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
 Überwiegend Ackerfläche (gering)
 geringe biologische Vielfalt
 Ackerfläche ohne Erholungsrelevanz. Allerdings Freiraum und Grünzäsur zwischen Ellhofen und Sulzbach.
 Teil eines Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Vorbelastung durch B39.

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)	++			

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

Anmerkungen:
 Ortsrandlage am Rande der Sulmaue. Vorbelastungen v.a. durch Blockbebauung am Ortsrand und Bundesstraße.
 Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.
 WSG Zone III
 Wenn überhaupt Betroffenheit der Feldlerche.
 Grünfläche mit Baumbestand westlich angrenzend wird als Kernfläche gezeigt, Baufläche liegt zu 2/3 in einem 500 m - Suchraum v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: **184.000 ÖP**
 Es grenzen keine Nutzungen an, die gegenüber Emissionen einer Wohnnutzung besonders empfindlich wären.
 Äcker mit hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I und II
 Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

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:

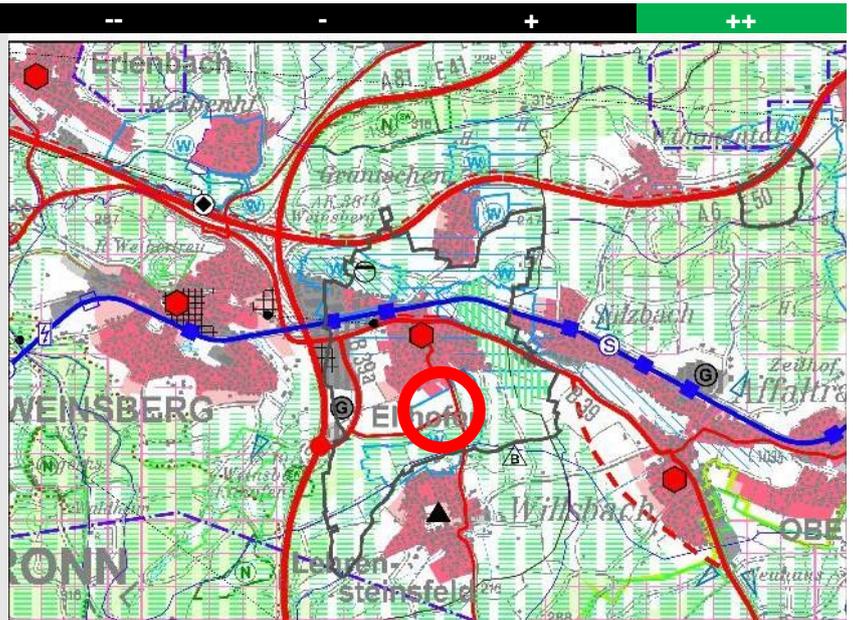




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Schutzgut:		
Boden	--	Böden mit hohen bis sehr hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+	Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.
Biologische Vielfalt	+	Acker (gering)
Freiraum / Erholung	-	geringe biologische Vielfalt
Klima / Luftthygiene	+	Fläche selbst ohne Erholungsrelevanz. Wegenetz wird zur Naherholung genutzt.
	+	Teil einer großen Kalt- und Frischluftentstehungsfläche. Keine direkte Siedlungsrelevanz.

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	-	Zur Ortsrandeingrünung (alte Baumreihe) vorgelagerte Ackerfläche
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	-	Obstbaumreihe nördlich angrenzend ist flächenhaftes Naturdenkmal
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+	WSG Zone III Wasserschutzgebiet Kaltenbrunnen
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	+	Betroffenheit von Offenlandbrütern (v.a. Feldlerche) möglich. Betroffenheit von Anhang IV Arten unwahrscheinlich.
Fachplan Landesweiter Biotopverbund	-	Streuobstbestand westlich ist Kernfläche, Baufläche liegt teilweise in 500 bzw. 1000 m - Suchraum
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 292.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+	Angrenzend keine Nutzungen, die gegenüber Wohnbebauung empfindlich wären
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-	Ackerland mit hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	-	Kulturdenkmal: Römischer Gutshof

Legende Eignungseinstufung:





W-EL-003 Wohnbaufläche „Rotäcker III“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Rotäcker III ist aus siedlungsstrukturellen Gründen momentan nicht als Wohnbauflächeerweiterung 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

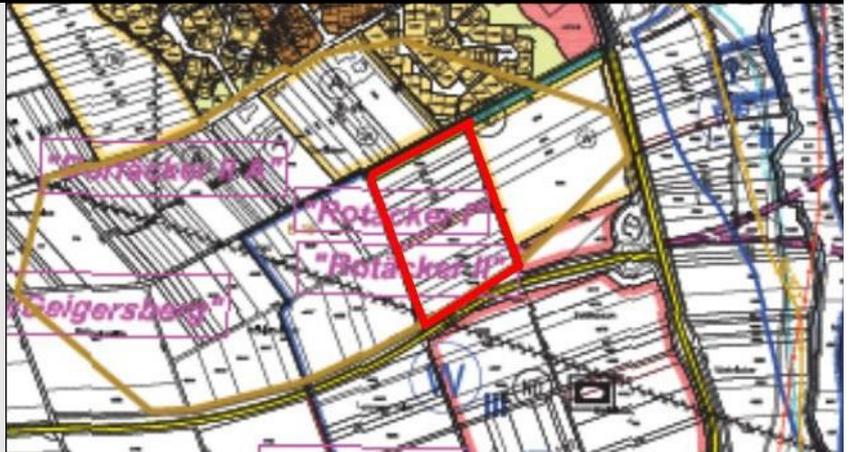
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

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



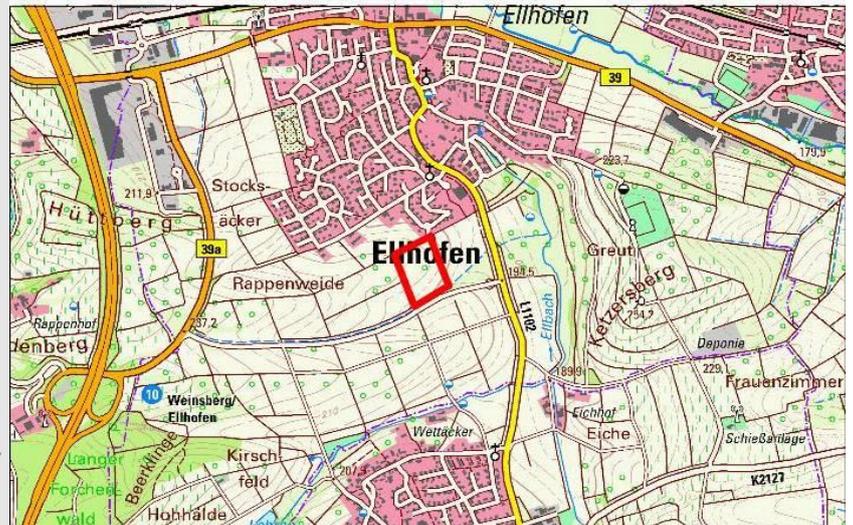
Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	---------------------------	------------	--------------	---------------



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

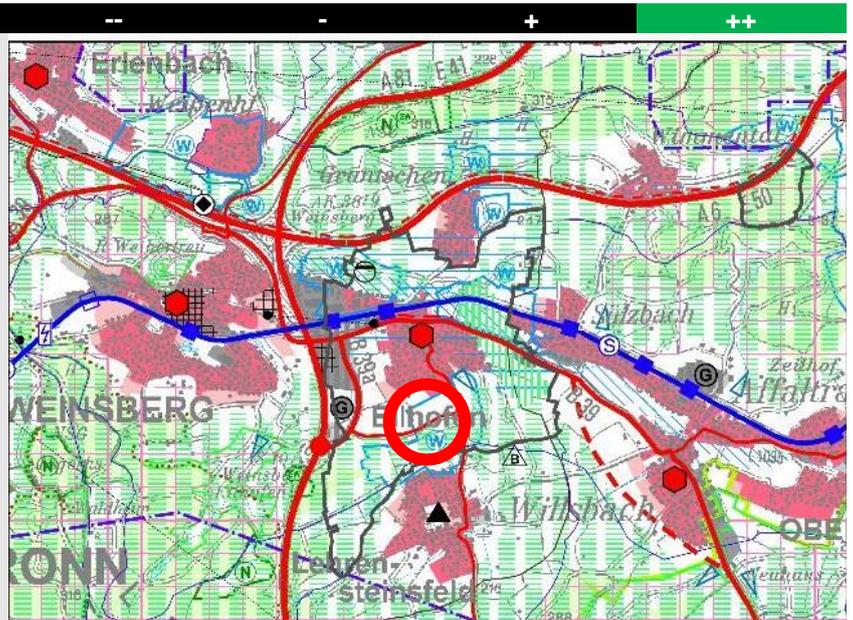


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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 Naherholung genutzt.
Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets. Keine direkte 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 Sonderkulturlflächen.
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 empfindlich wären
Acker u. Sonderkultur auf hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kulturdenkmal: Römischer Gutshof

Legende Eignungseinstufung:





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

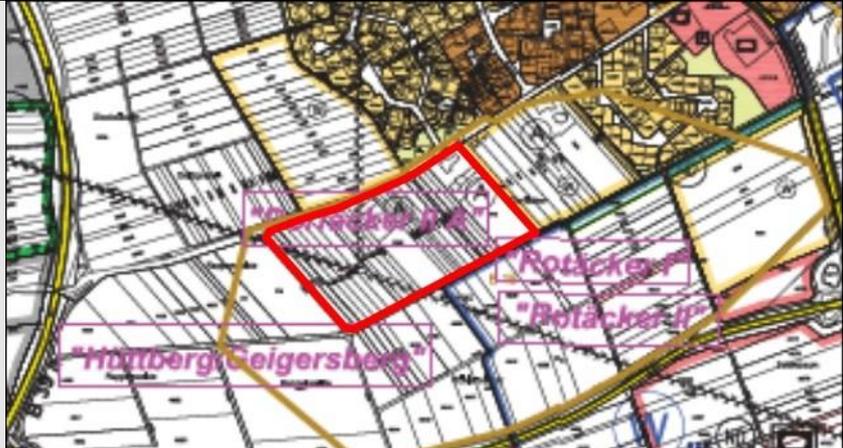
*M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)*



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	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Außenbereichsfläche wird beansprucht		
Arrondierung bestehender Nutzung	+	Entwicklung der Wohnquartiere nach Süden der letzten Jahre wird fortgesetzt, Abrundung der südl. Ortsentwicklung		
Belastung von Bestand durch Verkehr	+/-	Zusätzlicher Verkehr auf der Raiffeisenstraße		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	2 Aussiedlerhöfe in Planbereich		

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

Erschließungsaufwand	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)				
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)				
Straßenbau	+	Äußere Erschließung weitgehend vorhanden		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)				
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	--	Aufgabe / Verlagerung von 2 Aussiedlerhöfen erforderlich		

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

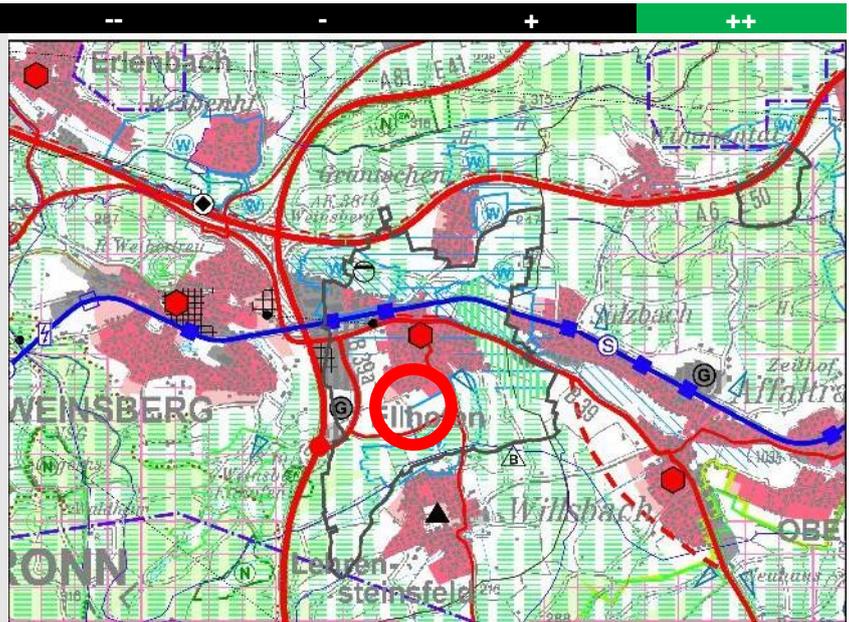
Legende Eignungseinstufung: - stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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

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

	Flächenanteil	Anmerkungen:
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:



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

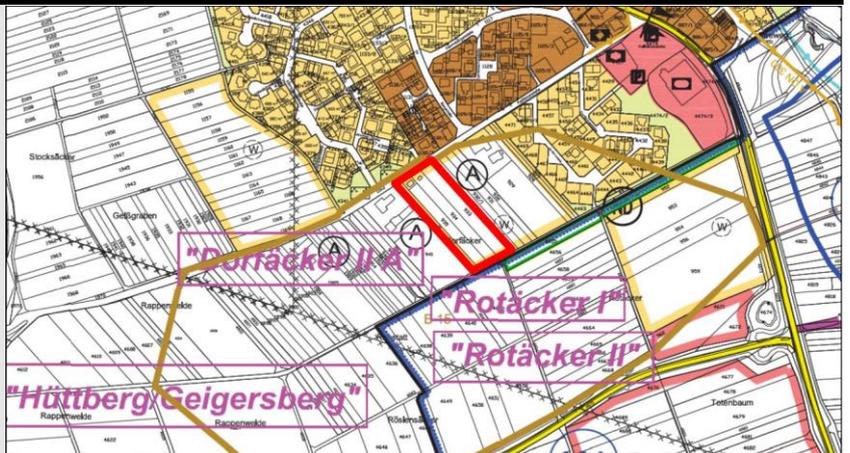
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
geplante Wohnbaufläche

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



Legende Eignungseinstufung:



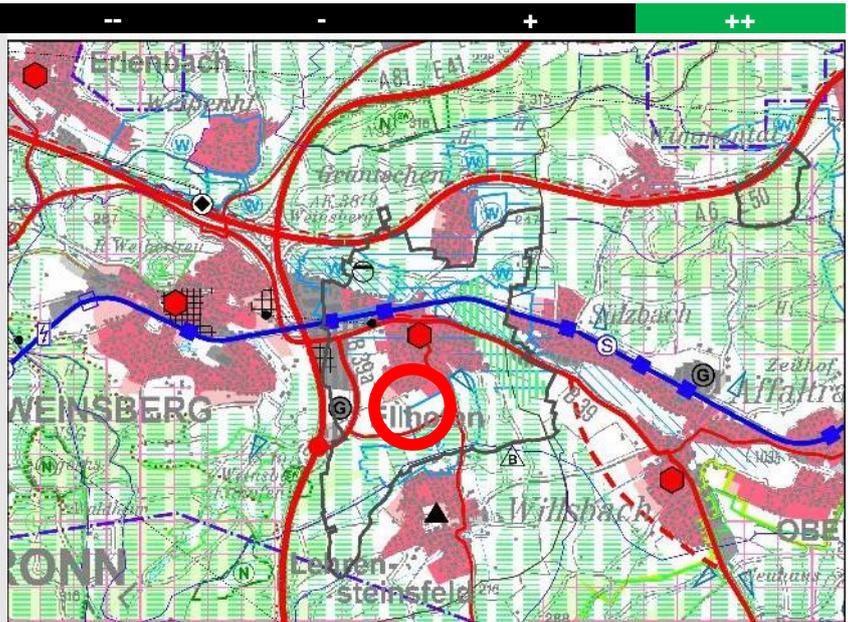


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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		

Umweltverträglichkeit

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

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	Flächenanteil	Anmerkungen:
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)		

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

Legende Eignungseinstufung:





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:
Eilhofen

Größe der Prüffläche:
ca. 0,4 ha

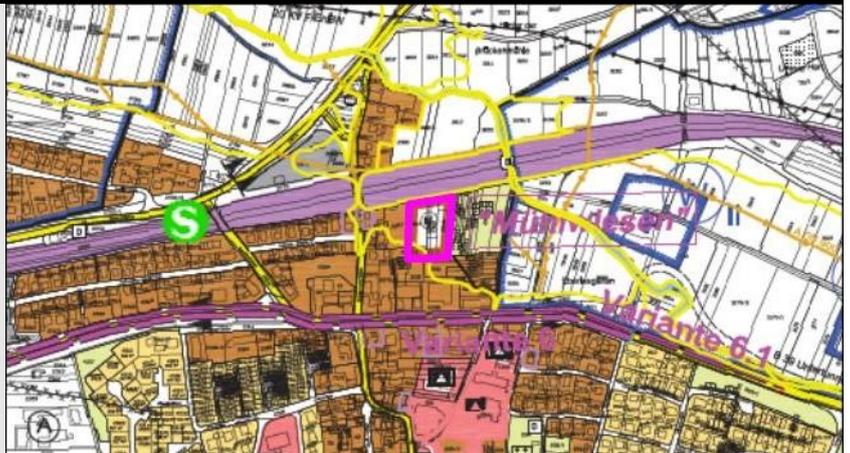
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Geplante gemischte Baufläche

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



Legende Eignungseinstufung:

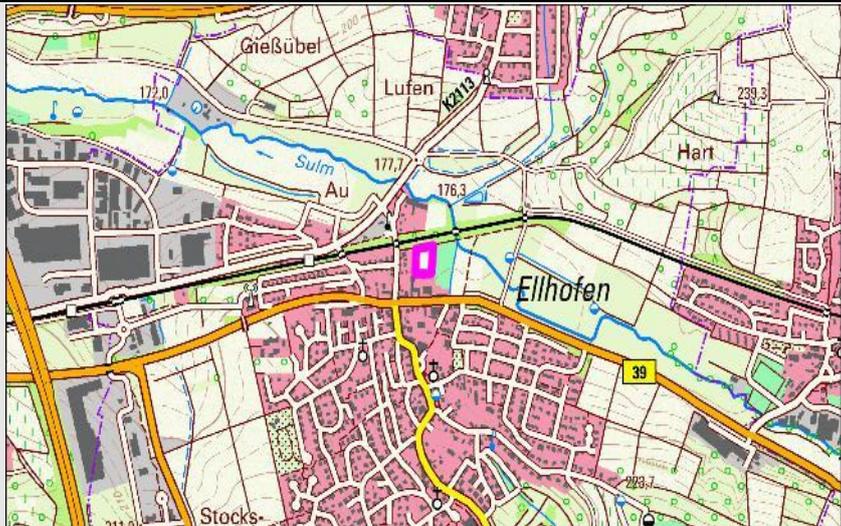
--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



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 -- - + ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- 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		

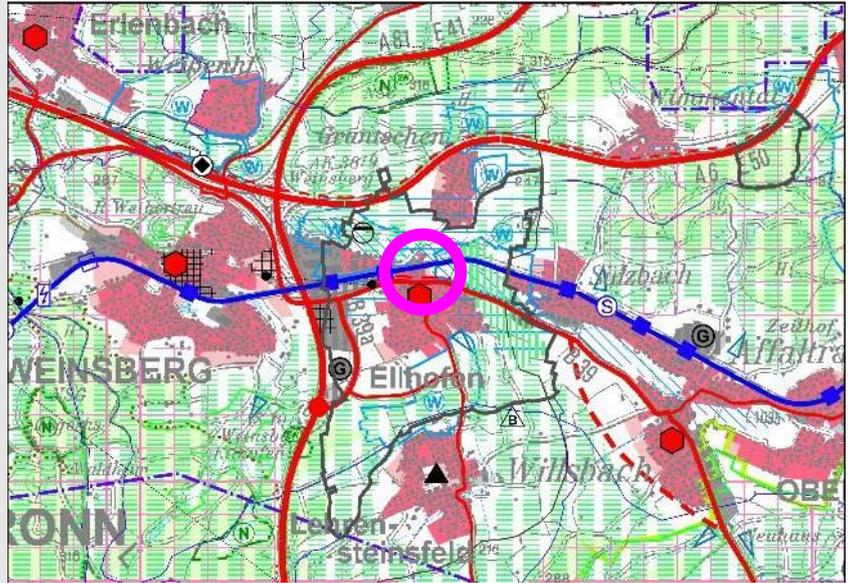
Legende Eignungseinstufung: -- stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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 / Lufthygiene	Anmerkungen:			
Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	--			
				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

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Landschaftsbild (Vorbelastungen)				Art Baulücke zwischen Bahnlinie und Gewerbegebiet. Vorbelastet.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)				Hecken an Bahnlinie sind §-Biotope
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)				Weitgehend ÜSG der Sulm (HQ100), WSG Zone III
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)				Vögel (Freibrüter) Zauneidechse nicht auszuschließen
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: 93.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)				Angrenzende Kleingartennutzungen
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)				Grünland mit hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)				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:
Lehensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 1,9 ha

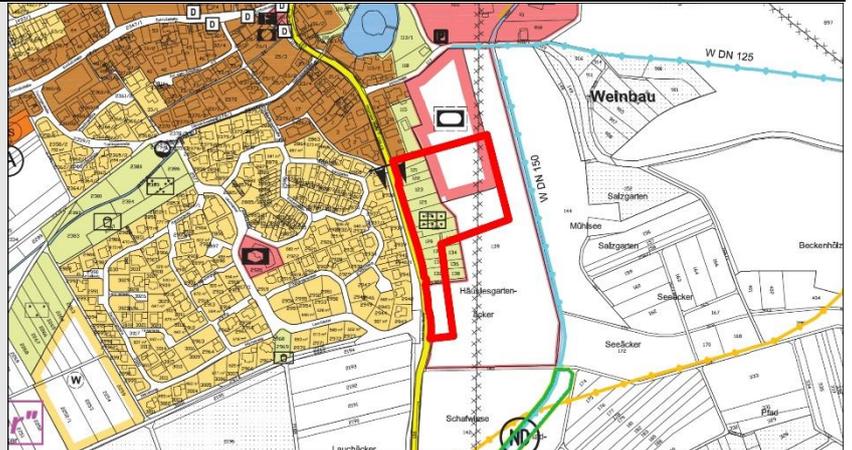
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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 -- - + ++

		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	-	Im westl. Bereich (Kleingärten) vermutlich viele Privateigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde		

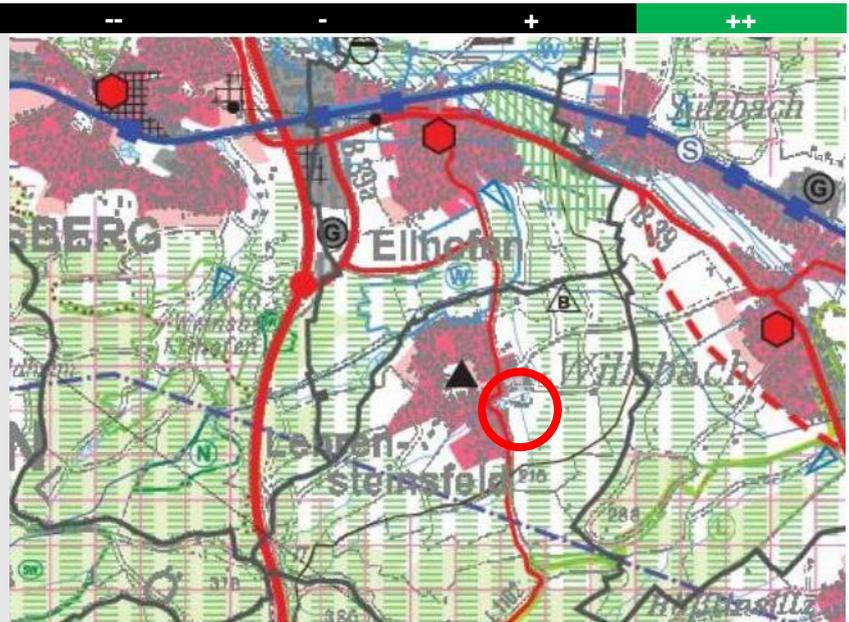
Legende Eignungseinstufung: - stark eingeschränkt - mäßig + günstig ++ optimal



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:		Anmerkungen:			
Boden	Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen.		
Wasser		+	Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Lauchbach 30 bzw. 100 m östlich. Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.		
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)		-	Überwiegend Acker (gering), im Westen Obstwiesen (hoch) und Feldgärten (gering)		
Biologische Vielfalt		-	Mittlere biologische Vielfalt.		
Freiraum / Erholung		-	Kleingartennutzung, Weg im Süden als Verbindung zur Landschaft. Talzug des Lauchbachs ist Freiraum am Ortsrand.		
Klima / Lufthygiene		-	Kalt- und Frischluftentstehung, Kaltluftleitbahn des Lauchbachs		

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

		--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)		-	Offener, aber strukturierter Talzug des Lauchbachs am Ortsrand		
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	+	Geschützter Biotop „Feuchtgebiet am Lauchbach“ und Flächenhaftes Naturdenkmal östlich bzw. südöstlich am Lauchbach in ausreichender Entfernung. Keine Auswirkungen zu erwarten.		
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)		+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen.		
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)		-	Vögel (Frei-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen-, Bodenbrüter); Zauneidechse, ggf. Fledermäuse		
Fachplan Landesweiter Biotopverbund		+	Auewaldstreifen östlich ist Kernfläche feuchter Standorte. Südöstlich außerhalb queren Suchräume mittlerer und feuchter Standorte.		
Eingriffe und Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)		-	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 231.000 ÖP		
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)		-	angrenzend Sportplatzweiterungsfläche (Lärm)		
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)		-	Acker auf mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I		
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)		+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.		

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

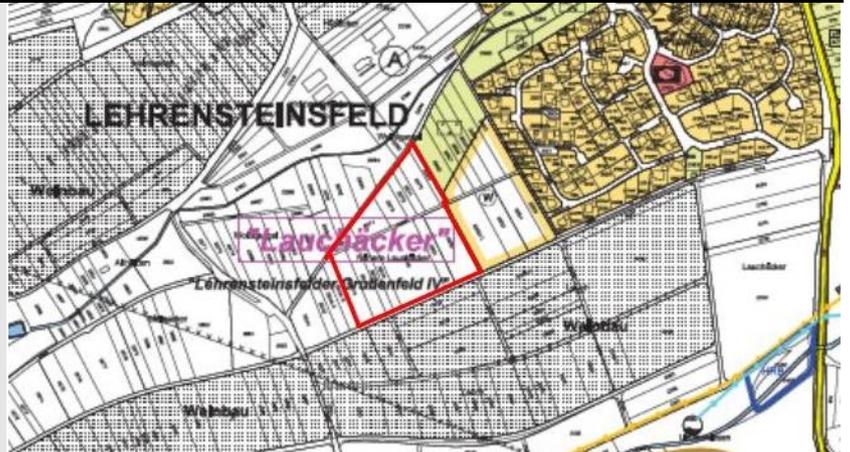
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

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

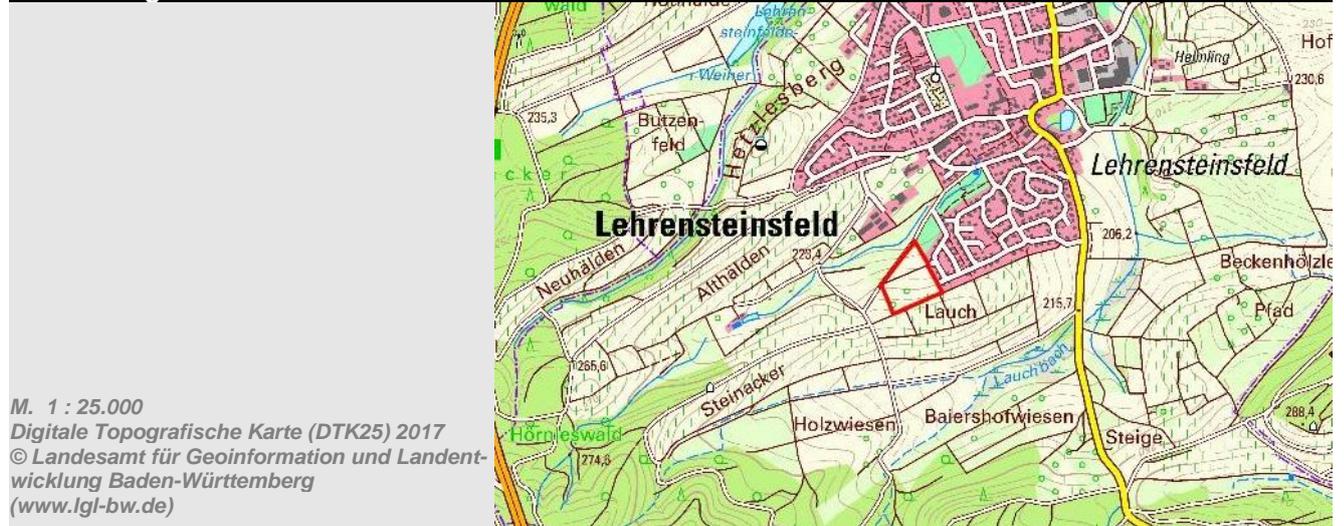


Legende Eignungseinstufung:	- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	-----------------------	---------	-----------	------------



PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

Raumbezugskarte



Siedlungsstruktur

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

Anmerkungen:
 Bisherige Außenbereichsflächen werden in Anspruch genommen.
 Westliche Siedlungsentwicklung wird analog zum nördl. Ortsteil (Lehren) harmonisch weitergeführt
 Ausschließlich Ziel- u. Quellverkehr zu erwarten, erzeugt keinen Durchgangsverkehr, Quartier Lauchäcker erhält Mehrverkehr
 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

	--	-	+	++
Entfernung zu:				
- Ortszentrum	+/-	650 m		Rathaus
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	400 m		Kindergarten
- Versorgungseinrichtungen	+/-	620 m		Bäcker
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	400 m		Bushaltestelle Lauchäcker, S-Bahn Ellhofen 3 km (Busverb.)
- Bahnhof	+/-	3000 m		

Anmerkungen:

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
Topografie (Geländeneigung)	+/-			Mäßig geneigter Nordwesthang
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	++			Keine Altlasten bekannt
Straßenbau	++			Best. Verkehrserschließungssystem kann weitergeführt werden
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	++			Abwasserkanal Lauchäcker, Regenwasser/ Rückhaltung Wolfsgurgelbach
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+/-			Keine Verlagerung erforderlich, Erwerbsobstbauflächen müssen entfallen, Abstandseinhalten Aussiedler

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
Anzahl Eigentümer	+/-			einige Privateigentümer
Eigentumsanteil Gemeinde	--			Gemeinde besitzt keine Flurstücke im Plangebiet

Legende Eignungseinstufung:



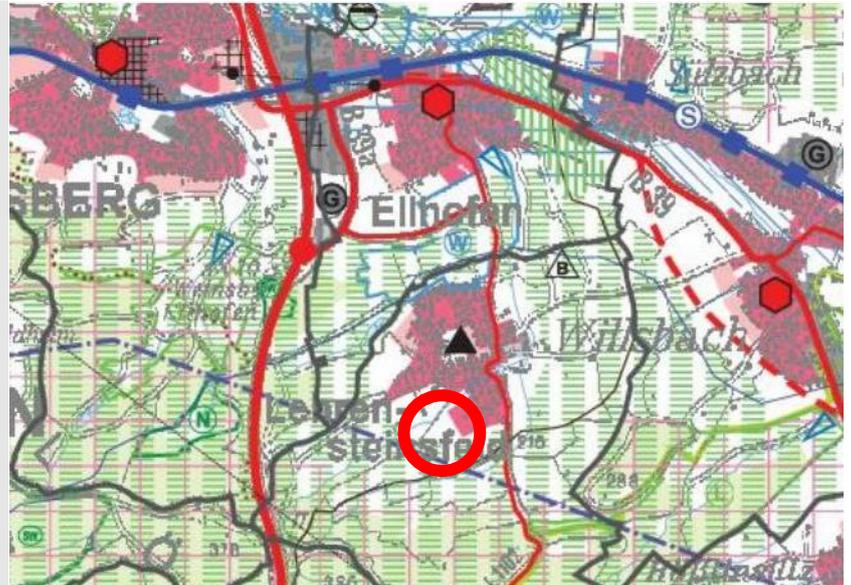


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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 (Biotoptypen)				
Biologische Vielfalt				
Freiraum / Erholung				
Klima / Lufthygiene				

Anmerkungen:

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	Böden mit mittleren Funktionserfüllungen.
	-	Flächen mit mittlerer Bedeutung für das Grundwasser
	+	Wolfsgurgelbach nordwestlich außerhalb
	-	Fettwiese (mittel), Acker und Sonderkultur (gering)
	+	Geringe biologische Vielfalt.
	-	Wegenetz wird intensiv zur Naherholung genutzt.
	-	Teil einer großen Kalt- und Frischluftentstehungsfläche

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:

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-	Ortsrand am Rand der Wolfsgurgelbachaue
	+	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Geschützte Biotope erst in einigem Abstand.
	+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen.
	-	Vögel (v.a. Offenlandbrüter wie die Feldlerche) ggf. Zauneidechse und Fledermäuse
	-	Vollständig in 1000 m - Suchraum mittlerer Standorte
	-	v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 184.000 ÖP
	-	Abstand zu Aussiedler (Viehhaltung) muss eingehalten werden
	-	Acker u. Sonderkultur auf mittelwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I im Norden, Vorrangfläche II im Süden
	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.

Legende Eignungseinstufung:



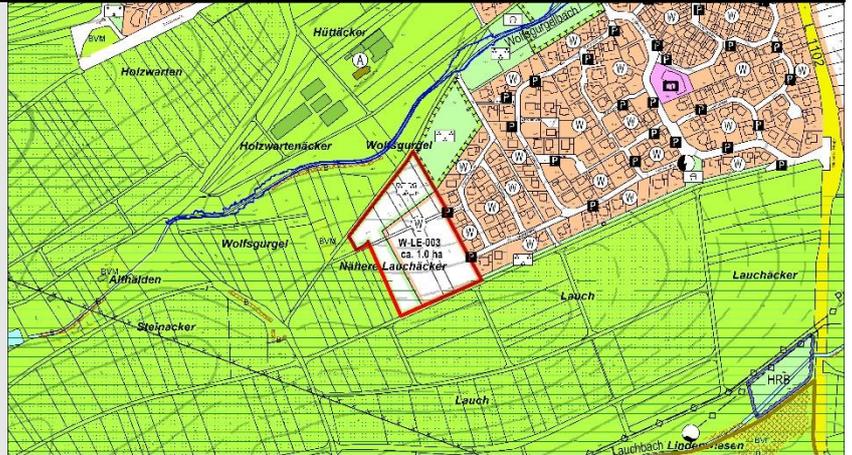


PRÜFERGEBNIS – DETAIL

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:



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

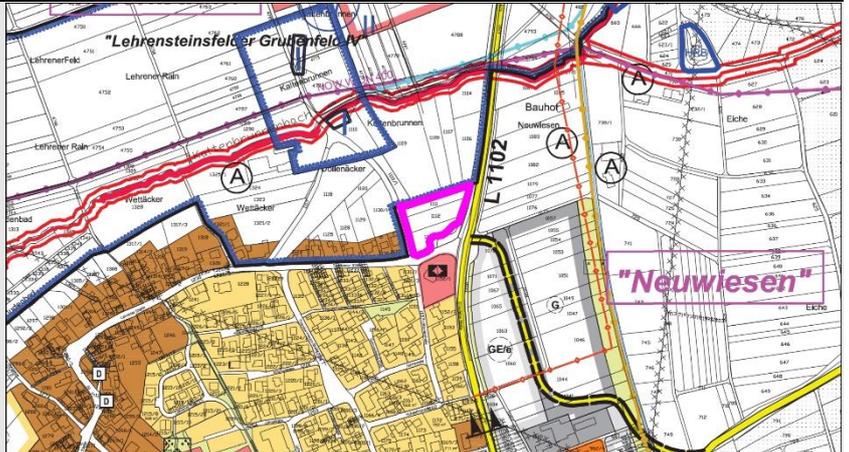
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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

	--	-	+	++
<p><i>Regionalplan Heilbronn-Franken 2020</i> © Regionalverband Heilbronn-Franken</p>				

Konflikte mit Zielen der Raumordnung	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	Regionalplanerische Weißfläche

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				Anmerkungen:
Boden	-			Böden mit mittleren bis hohen Funktionserfüllungen
Wasser	+	+		Flächen mit geringer Bedeutung für das Grundwasser Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen.
Pflanzen und Tiere (Biotoptypen)	+			Acker (gering)
Biologische Vielfalt	+			Sehr geringe biologische Vielfalt
Freiraum / Erholung	+			Keine Erholungsrelevanz oder Bedeutung als Freiraum
Klima / Lufthygiene	+			Kleiner Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+			Anmerkungen: Kaum eingegrünter und vorbelasteter Ortsrand.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (geschützte Biotope, LSG, NSG, FFH u. a.)	++			Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen.
Schutzgebiete nach Wasserrecht (ÜSG, GRS, WSG)	+			Wasserschutzgebiet Zone III grenzt an.
Besonderer Artenschutz (Vögel, Anhang IV – Arten)	++			Keine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten.
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: 50.000 ÖP
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	-			Wohngebiete und Kirche angrenzend, Empfindlichkeit gegenüber Gewerbenutzung ist zu prüfen
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	-			Acker auf mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur II, Vorrangfläche I
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	++			Keine Kultur-/Sachgüter bekannt

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.

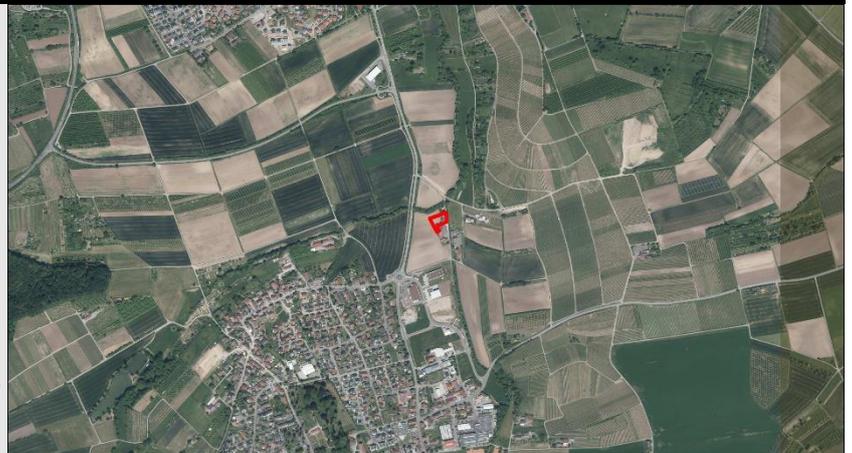
Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		---			
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV				+	
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit				+	
Umwelt und Landschaft / Restriktionen				+	

Lage und Größe

Gemarkung:
Lehensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 0,2 ha

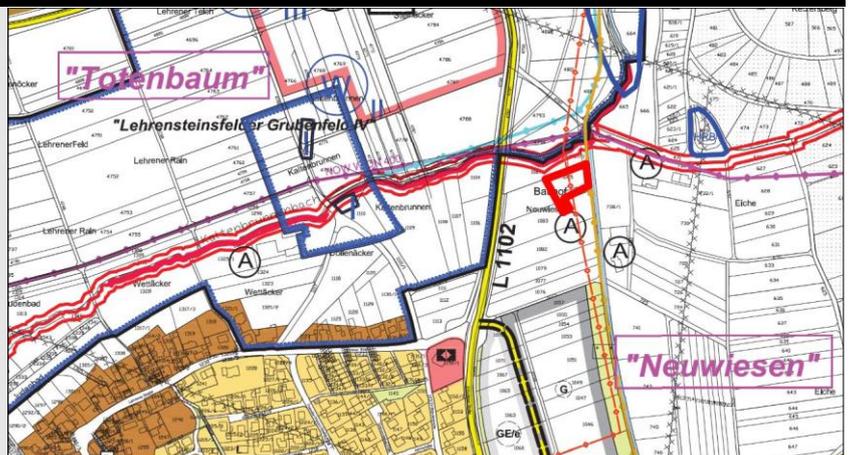
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2018
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



FNP 3. FS 2005

Aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft / Bauhof

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



Legende Eignungseinstufung:

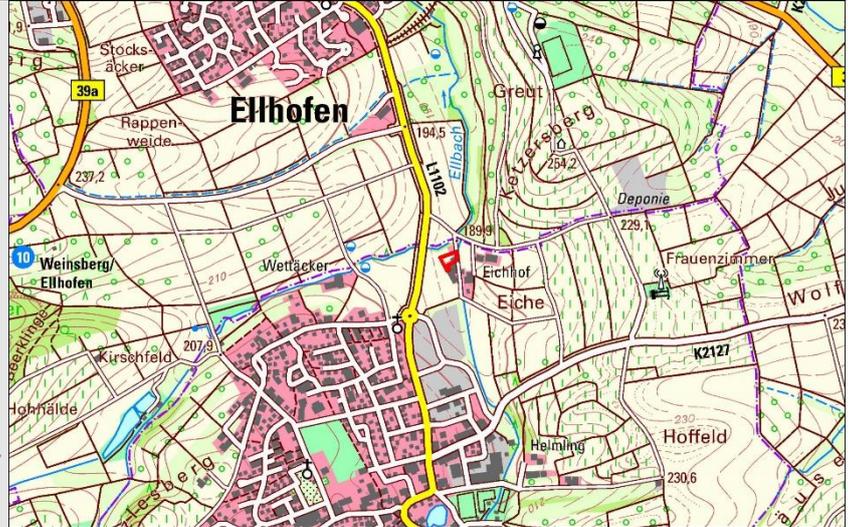




PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)

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“	-	Außenbereich, tw. 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 beaknt
Straßenbau	+	Verkehrsanbindung vorhanden
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	+	Entwässerung vorhanden
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich	+	Wasseranschluss bereit 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	--	-	+	++
<ul style="list-style-type: none"> 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 / Lufthygiene	+			

Bewertung Wagner + Simon Ingenieure

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)	++			

gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure

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:
Lehensteinsfeld

Größe der Prüffläche:
ca. 2,9 ha

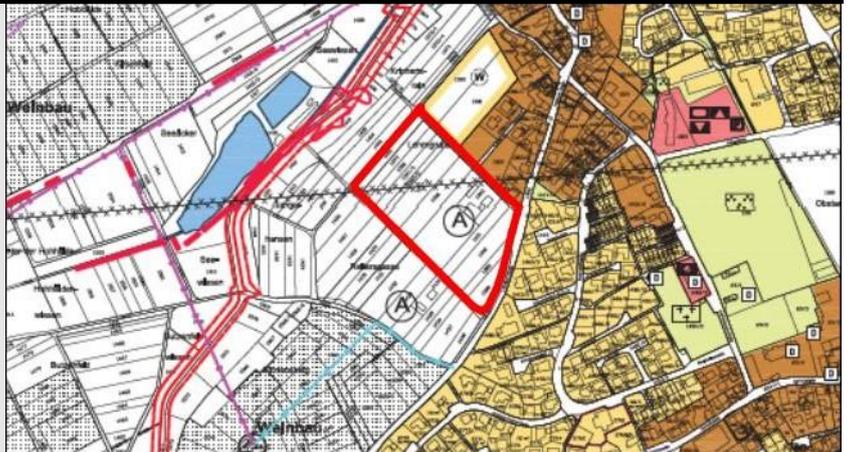
M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2014
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)



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

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	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

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- 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:



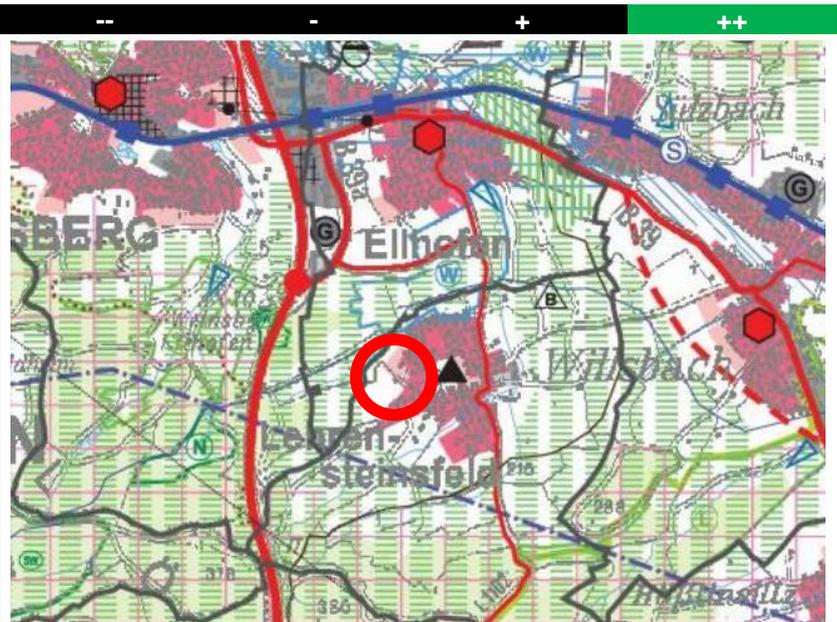


PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

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 (Biootypen) Biologische Vielfalt Freiraum / Erholung Klima / Lufthygiene	Anmerkungen:			
Bewertung Wagner + Simon Ingenieure	-	Böden mit mittleren und mittleren bis hohen Funktionserfüllungen		
	-	Flächen mit mittlere Bedeutung für das Grundwasser		
	+	Oberflächengewässer sind nicht unmittelbar betroffen.		
	-	Fettwiesen/-weiden (mittel), Streuobst (hoch), Sonderkultur (mittel), Acker u. Garten (gering), bebaut, versiegelt, geschottert (ohne).		
	-	Mittlere bis hohe biologische Vielfalt		
	-	Fläche selbst mit geringer Erholungsrelevanz. Am Westrand führt ausgewiesener Wanderweg entlang.		
	-	Kleiner Teil eines großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiets, bioklimatisch aktive Gehölzbestände		

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:			
gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Wagner + Simon Ingenieure	-	Reich strukturiertes Gebiet am Ortsrand		
	+	Keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Geschützte Biotope erst in einigem Abstand.		
	+	Keine Schutzgebiete nach Wasserrecht betroffen		
	--	Vögel (Frei-, Höhlen-, Halbhöhlen-, Nischen-, Gebäude-, Bodenbrüter); Zauneidechse, Fledermäuse, ggf. Großer Feuerfalter		
	-	Zur Hälfte in 500 m – Suchraum mittlerer Standorte, Kernfläche grenzt an. Es quert ein 1000 m – Suchraum trockener Standorte v.a. Schutzgut Boden, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild überschlägig ermitteltes Kompensationsdefizit: 451.000 ÖP		
	--	Aussiedlerhof mit Bestandsschutz		
	-	Acker, Sonderkultur, Grünland auf mittel- bis hochwertigen Böden, Vorrangflur II, überwiegend Vorrangfläche I, Aussiedlerhof		
	+	Keine Kultur-/Sachgüter bekannt.		

Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal
-----------------------------	------------------------	---------	-----------	------------