

Gemeindeverwaltungsverband

Schozach-Bottwartal

Landkreis Heilbronn

Flächennutzungsplan – 3. Fortschreibung

Zieljahr 2030

Begründung

Entwurf

Planstand: 12.07.2017

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Allgemeines	1
1.1	Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Erforderlichkeit der Fortschreibung	1
1.3	Planungsgebiet und Planungszeitraum	2
2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	3
3.	Wohnbauflächenbedarf	4
3.1	Bedarfsermittlung zum Wohnbauflächenbedarf	4
3.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale	8
3.3	Ergebnis Wohnbauflächenbedarf	10
3.4	Fazit Wohnbauflächenbedarf	11
4.	Gewerbeflächenbedarf	11
5.	Sonstiger Flächenbedarf	12
6.	Flächenbilanz	12
7.	Erläuterung der einzelnen Bauflächen	14
7.1	Gemeinde Abstatt	14
7.2	Stadt Beilstein	14
7.3	Gemeinde Ilsfeld	15
7.4	Gemeinde Untergruppenbach	16
8.	Gebietsbezogene Flächensteckbriefe	18
9.	Berichtigungen nach § 13 a BauGB	73
10.	Umwelt- und Landschaftsplanung	74
11.	Erneuerbare Energien	74
12.	Einzelhandel	75

1. Allgemeines

1.1 Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

Aufgabe der Bauleitpläne ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke entsprechend § 1 (1) BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Nach Maßgabe des § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Die jetzige 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll als vorbereitender Bauleitplan (§ 1 (2) BauGB) bis Ende 2030 Grundlage für die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne § 8 (2) BauGB) sein.

Inhaltlich trifft der Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtentwicklung einer Gemeinde die grundsätzliche Entscheidung darüber, in welcher Weise und für welchen Nutzungszweck (Bebauung, Verkehr, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz, erneuerbare Energien, Klimaschutz usw.) die vorhandenen Flächen genutzt werden sollen. Er erzeugt keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten, stellt aber für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkreten Planungen, vorbereitet und Rahmen setzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung etwa eine Geltungsdauer von 10 - 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die übergeordneten Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund seines besonderen Rechtscharakters nicht als Satzung, sondern durch einfachen Feststellungs- bzw. Wirksamkeitsbeschluss erlassen. Er ist daher seiner Form nach keine Rechtsnorm und enthält keine für jedermann verbindlichen Regelungen. Er verleiht keinen Anspruch auf Umsetzung seiner Darstellungen, z.B. in einen Bebauungsplan. Nur im Rahmen der Bauleitplanung, also gegenüber der Gemeinde, besitzt er über das Entwicklungsgebot des § 8 (2) 1 BauGB Verbindlichkeit. Gleiches gilt nach Maßgabe des § 7 BauGB gegenüber den Planungen anderer Planungsträger.

1.2 Erforderlichkeit der Fortschreibung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands „Schozach-Bottwartal“ wurde am 03.05.2006 genehmigt. Zwischenzeitlich wurde eine 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan – 2. Fortschreibung war auf das Zieljahr 2010 ausgelegt. Da die städtebauliche Entwicklung des Verwaltungsraums kontinuierlich weiterverfolgt werden soll und die neuen gesetzlichen Anforderungen an die Flächennutzungsplanung zum Thema Klimaschutz und regenerative Energien in das Planwerk integriert werden sollen,

ist eine flächendeckende 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Eine erhöhte Anforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der aktuell stark gestiegenen Zuwanderung durch Flüchtlinge gegeben. Die Fortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 abdecken. Die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluss am 23.02.2011 eingeleitet. Bisher gab es bereits zwei Beteiligungsrunden. Die erste frühzeitige Auslegung erfolgte vom 02.01.2012 bis zum 02.02.2012 und die zweite frühzeitige Auslegung vom 16.08.2012 bis zum 17.09.2012. Die dritte frühzeitige Beteiligung fand vom 25.04.2016 bis zum 26.05.2016 statt.

Als Planungsgrundlage werden die ALK-Daten des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) herangezogen.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken 2020) sowie besonders des statistischen Landesamtes (2015: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2030) mit teilweise deutlich steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Der Verwaltungsraum umfasst die Gemeinde Abstatt mit den Ortsteilen Happenbach, Vohenlohe und Burg Wildeck, die Stadt Beilstein mit dem Stadtteil Schmidhausen und 10 Weiler, die Gemeinde Ilsfeld mit den Ortsteilen Auenstein, Helfenberg, Schozach, Wüstenhausen und Abstetterhof und die Gemeinde Untergruppenbach mit den Ortsteilen Donnbronn, Obergruppenbach, Unterheinriet, Oberheinriet und Vorhof.

Die Gesamtfläche beträgt 8.880 ha mit einer Einwohnerzahl Ende des Jahres 2014 von 27.927 Einwohnern. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von 310 E/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

TVR Abstatt	970 ha	(10,9 %)	4.588 Einw.	(16,4 %)
TVR Beilstein	2.530 ha	(28,5 %)	6.161 Einw.	(22,1 %)
TVR Ilsfeld	2.650 ha	(29,8 %)	9.056 Einw.	(32,4 %)
TVR Untergruppenbach	2.730 ha	(30,7 %)	8.122 Einw.	(29,1 %)

Der Planungszeitraum umfasst Stand heute einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2030.

2. Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 (LEP 2002):

- Die Stadt Beilstein und die Gemeinden Abstatt, Ilsfeld und Untergruppenbach gehören zur Randzone des Verdichtungsraums.
- Der Verwaltungsraum liegt nicht auf einer Landesentwicklungssachse.
- Der Verwaltungsraum ist dem Mittelbereich Heilbronn zugeordnet.
- Für die Randzone des Verdichtungsraums enthält der Landesentwicklungsplan folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):
- Die Randzonen um die Verdichtungsräume sind so zu entwickeln, dass eine Zersiedelung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für Verdichtungsräume wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden. (G)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Entwicklungsachsen orientieren und in Siedlungsbereichen und Siedlungsschwerpunkten mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und leistungsfähigem Anschluss an das überörtliche Straßennetz konzentriert werden. (Z)
- Bei der Ausweisung von Neubauf lächen ist auf eine umweltschonende, flächen- und energiesparende Bebauung und eine verkehrsgünstige und wohnortnahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen hinzuwirken. (Z)
- Die zentralen Orte sind als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu stärken und durch Bereitstellung qualifizierter Infrastruktur- und Flächenangebote auch als Standort zur Wahrnehmung von Entlastungsfunktionen für Verdichtungsräume zu entwickeln. (G)
- Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern. (Z)
- Für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere ertragreiche Böden sind zu sichern. Möglichkeiten, mit Planungen auf Flächen geringerer Bodengüte auszuweichen, sind zu nutzen. (G)
- Ökologisch bedeutsame Teile sowie für die Erholung besonders geeignete Teile von Freiräumen sind vor Beeinträchtigung zu schützen, zu vernetzen und mit entsprechenden Flächen benachbarter Räume zu verknüpfen. (G).

2.2 Regionalplanung

Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden im Regionalplan weiter kartographisch und inhaltlich konkretisiert. Für den Verwaltungsraum ist hierzu der seit 2006 gültige Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 heranzuziehen. Als wesentliche zu beachtende Grundsätze für die Siedlungsentwicklung und -gestaltung, Ausweisungen zur Siedlungssteuerung und zum Freiraumschutz wurden darin festgelegt:

- Abstatt, Beilstein, Ilfeld und Untergruppenbach sind komplett der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn zugeordnet.
- Der Verwaltungsraum wird von der regionalen Entwicklungsachse Heilbronn-Ilsfeld/Beilstein durchzogen.
- Ilfeld und Beilstein sind als gemeinsames Unterzentrum ausgewiesen und erfüllen die qualifizierte Grundversorgung für ihren Verflechtungsbereich.
- Ilfeld-Kernort, Untergruppenbach-Kernort, Beilstein-Kernort und Abstatt-Kernort sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.
- Das Gewerbegebiet Ilfeld-Nord ist als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.
- Zwischen Obergruppenbach und Untergruppenbach ist eine Grünzäsur zu berücksichtigen.
- Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

3. Wohnbauflächenbedarf

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

3.1 Bedarfsermittlung zum Wohnbauflächenbedarf

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Bevölkerungsprognose

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat Ende 2015 eine neue regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2014 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für den Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal mit den aktuellsten verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2015) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 mit Hauptvariante und Entwicklungskorridor:

	Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante	Entwicklungskorridor unten	Entwicklungskorridor oben
	Stand 2030	Stand 2030	Stand 2030
Abstatt	4.802 EW + 50 EW*	4.636 EW - 116 EW*	5.092 EW + 340 EW*
Beilstein	6.391 EW + 213 EW*	6.125 EW - 53 EW*	6.863 EW + 685 EW*
Ilsfeld	10.120 EW + 887 EW*	9.227 EW - 6 EW*	11.926 EW + 2.693 EW*
Untergruppenbach	8.523 EW + 247 EW*	8.185 EW - 91 EW*	9.148 EW + 872 EW*
GVV (gesamt)	+ 1.397 EW	- 266 EW	+ 4.590 EW

**Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2015 (Statistisches Landesamt)*

Bei den Gemeinden Abstatt, Ilsfeld und Untergruppenbach sowie für die Stadt Beilstein ergeben sich Abweichungen zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Abstatt lag Ende 2016 mit 4.770 Einwohnern deutlich über der prognostizierten Zahl von 4.671 Einwohnern. Damit liegt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (+99 EW) deutlich über der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des statistischen Landesamtes.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Stadt Beilstein lag Ende 2016 mit 6.300 Einwohnern deutlich über der prognostizierten Zahl von 6.256 Einwohnern. Damit liegt auch hier die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (+144 EW) über der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des statistischen Landesamtes.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Ilsfeld lag Ende 2016 mit 9.327 Einwohnern leicht unter der prognostizierten Zahl von 9.413 Einwohnern. Damit liegt die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (-86 EW) unter der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des statistischen Landesamtes.

Die Gesamtbevölkerungszahl der Gemeinde Untergruppenbach lag Ende 2016 mit 8.364 Einwohnern deutlich über der prognostizierten Zahl von 8.282 Einwohnern. Damit liegt auch hier die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung (+82 EW) über der Hauptvariante des Entwicklungskorridors des statistischen Landesamtes.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen Einwohnerzahl und der prognostizierten Einwohnerzahl kann laut dem überarbeiteten Hinweispapier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 zum Prognosewert für den Planungshorizont hinzugerechnet werden.

Abweichende Bevölkerungsentwicklungsprognose:

Aufgrund örtlicher Besonderheiten wird eine von der Hauptvariante des Statistischen Landesamtes abweichende Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinden Abstatt und Untergruppenbach geltend gemacht.

Insbesondere die folgenden Aspekte, die in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes nicht berücksichtigt sind, dürften künftig zu deutlichen Wanderungsgewinnen führen:

- Investition des Unternehmens BOSCH im Umfang von 70 Mio. Euro am Standort Abstatt. Es werden dadurch 800 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Arbeitsplätze sind voraussichtlich bereits in wenigen Monaten vorhanden. Bis zur Fertigstellung der Bürogebäude werden mehrere hundert Mitarbeiter in Containern untergebracht. 2018 sollen dann 4.500 Mitarbeiter am Standort Abstatt/Untergruppenbach arbeiten. Das Unternehmen BOSCH spricht für den gesamten Standort von 5.500 Mitarbeitern im Endausbau. Langfristig sind demnach weitere 1.000 Arbeitsplätze zu erwarten. Allerdings wurde das Erreichen des Endausbaus vom Unternehmen noch nicht zeitlich definiert, so dass dies in der abweichenden Prognose nicht berücksichtigt wurde.
- Übernahme des Getriebeherstellers GETRAG von MAGNA. Der Standort Untergruppenbach soll zu einem großen Entwicklungszentrum ausgebaut werden. Ein Bauantrag wurde bereits gestellt. Die Investition umfasst ca. 6 Mio. Euro. Weitere Erweiterungsabsichten liegen der Gemeinde Untergruppenbach vor. Seit dem Jahr 2009 stieg die Mitarbeiterzahl von 600 bis zum Jahr 2016 auf 1.400. Demnach stieg die Mitarbeiterzahl um ca. 120-130 pro Jahr. Das Unternehmen MAGNA geht mittelfristig von einer gleichbleibenden Entwicklung aus. Ausgehend von dieser Annahme sind für den Planungshorizont bis 2030 weitere **1.800 Arbeitsplätze** zu erwarten.
- Neuansiedlung der Firma Münzing mit rund **100 Mitarbeitern**.
- Ausbau der Nahversorgung durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters und eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Untergruppenbach.
- Im Rahmen der Reaktivierung von Leerständen ist die Schaffung von seniorenge rechten Wohnungen in der Gemeinde Untergruppenbach geplant.
- Ausbau der Schulinfrastruktur und Kleinkindbetreuung in der Gemeinde Untergruppenbach.
- Attraktivitätssteigerung durch Verbesserung des Einzelhandelsangebots in der Ortsmitte. Aktuell wurde ein Investorenprojekt zur Wiederbeschaffung eines Einzelhandelsangebots in Verbindung mit Geschosswohnungsbau und einer Seniorenwohnanlage in der Ortsmitte begonnen.
- Attraktivitätssteigerung durch verbesserte Freizeit- und Tourismusangebote unter anderem durch die Errichtung des Abstatter Bürgerparks.
- Starker Ausbau der Kleinkindbetreuung und Verbesserung der Schulinfrastruktur. Die Gemeinde Abstatt wird voraussichtlich im Sommer mit dem Neubau der Kindertagesstätte „Ortsmitte“ beginnen. Hierbei handelt es sich um eine 4-gruppige Einrichtung. Dies ist aufgrund der Entwicklung der Kinderzahlen unumgänglich.

Gleichzeitig findet eine Verbesserung der Schulinfrastruktur statt, da in der Kita Ortsmitte, welche in unmittelbarer Nähe zur Grundschule entsteht, eine Mensa eingerichtet wird, in der auch die Schüler ihr Mittagessen einnehmen können.

Die größten Wanderungsgewinne werden durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze erwartet. Es wird angenommen, dass sich mind. 20 % der künftigen Arbeitnehmer in den Gemeinden Abstatt und Untergruppenbach ansiedeln werden. Des Weiteren wird angenommen, dass sich davon die Hälfte mit Familie (3 Personen) ansiedeln werden. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Wanderungsgewinn von ca. 550 Einwohnern für beide Gemeinden.

Die genannten Entwicklungen gehören zu den vorhersehbaren Bedürfnissen und Entwicklungen der Gemeinde, die nach § 5 Abs. 1 BauGB im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen sind.

Gemäß BauGB ist u.a. als Ziel der Aufstellung der Bauleitpläne „die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...]“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinden des GVV Schozach-Bottwartal sehen es somit als Ziel an, arbeitsplatznahe Wohnstandorte zu schaffen. Hier ist die oben dargelegte Arbeitsplatzentwicklung bei der Wohnbauflächenentwicklung zu berücksichtigen. Die Gemeinden sind sich dabei bewusst, dass hier aufgrund der Flächeneinsparnis auch ein verdichteter Wohnungsbau vorzusehen ist.

Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs, der durch die oben genannten örtlichen Besonderheiten entsteht, kann nur abgeschätzt werden. Nach der abweichenden Prognose werden sich jährlich einige Familien zusätzlich in den Gemeinden Abstatt und Untergruppenbach ansiedeln. Als Schätzmodell gehen die Gemeinden im Folgenden davon aus, dass sich über die prognostizierte Hauptvariante des Statistischen Landesamtes hinaus **17** Einwohner in der Gemeinde Abstatt und **20** Einwohner in der Gemeinde Untergruppenbach zusätzlich jährlich ansiedeln werden.

Damit ergibt sich folgende abweichende Bevölkerungsentwicklungsprognose:

Gemeinde	Hauptvariante Statistisches Landesamt	Differenz zwischen Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl	Abweichende Prognose	Gesamt
Abstatt	+ 50 EW	+ 99 EW	+ 17 EW x 15 (Jahre) = + 255 EW	+ 404 EW
Untergruppen- bach	+ 247 EW	+ 82 EW	+ 20 EW x 15 (Jahre) = + 300 EW	+ 629 EW

Die abweichende Bevölkerungsprognose mit Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten führt mit dem angewandten Schätzmodell zu einem Bevölkerungszuwachs, der für die Gemeinde Untergruppenbach noch innerhalb des ermittelten Entwicklungskorridors des Statistischen Landesamtes liegt. Der geschätzte Zuwachs liegt damit auch nach den Berechnungsmodellen des statistischen Landesamtes in einem wahrscheinlichen Bereich.

Die abweichende Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Abstatt liegt zwar über dem ermittelten Entwicklungskorridor des statistischen Landesamtes. Trotzdem wird die abweichende Bevölkerungsprognose weiterhin in einem plausiblen Bereich gesehen. Dies wird wie folgt begründet: Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Abstatt stagnierte zwischen den Jahren 2006 und 2011. Erst ab dem Jahr 2012 stieg die Einwohnerzahl wieder an. Dies liegt zu einem großen Teil daran, dass die Gemeinde in den letzten Jahren keine neuen Wohnbaugebiete erschlossen hat. Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, die Flächenentwicklung zu verlangsamen und einen Schwerpunkt auf die Innenentwicklung zu legen. Der Bevölkerungsanstieg in den letzten 5 Jahren konnte allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung erreicht werden. Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnraum unter anderem durch neu geschaffenen Arbeitsplätze stark gestiegen. Diesen Bedarf kann die Gemeinde nicht mehr nur durch Innenentwicklungsmaßnahmen decken, so dass im Laufe des Jahres die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Wohngebiet beschlossen werden soll. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird dabei auch der verdichtete Wohnungsbau mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern berücksichtigt.

Diese von den Gemeinden als eher konservativ eingeschätzte Prognose wird nun in der weiteren Betrachtung berücksichtigt. Der langfristige Arbeitsplatzzuwachs des Unternehmens BOSCH wurde dabei noch nicht berücksichtigt.

Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden.

Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2030 folgende fiktive Zuwächse:

Abstatt	+ 214 EW
Beilstein	+ 278 EW
Ilfeld	+ 415 EW
Untergruppenbach	+ 372 EW

3.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotenziale

Innenentwicklung

Die Gemeinde **Abstatt** hat derzeit 91 Baulücken im Umfang von ca. 5,0 ha. Die Baulücken befinden sich alle in privater Hand. Im Innenbereich befinden sich noch zwei private Brachflächen im Umfang von ca. 0,6 ha, welche bisher nicht aktiviert werden konnten. Die Gemeinde versucht durch verschiedene Maßnahmen dieses Innenentwicklungspotential zu aktivieren. Ende 2015 bis Anfang 2016 hat die Gemeinde eine zweistufige Umfrage unter den Eigentümern durchgeführt. Zunächst wurden die Mehrfacheigentümer wegen

der Bereitschaft zum Verkauf angeschrieben, danach die Eigentümer mit nur einer Baulücke. Bei der ersten Umfrage kamen von 19 angeschriebenen Eigentümern 6 Rückläufer mit 1 Eigentümer, der verkaufsbereit war. Die Baulücke konnte von der Eigentümerin dann ohne Mitwirkung der Gemeinde weiterveräußert werden. Bei der zweiten Umfrage kamen von 50 angeschriebenen Eigentümern 30 Rückläufer mit 3 Eigentümern, die verkaufsbereit waren. Diese drei Bauplätze konnten mittlerweile ebenfalls verkauft werden, Baugesuche wurden für 2 Grundstücke hiervon eingereicht. In der Ortsmitte Abstatt erfolgt nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs eine Neustrukturierung des ehemaligen Schleckerareals. Südwestlich hiervon soll in diesem Zusammenhang ein Bauverfahren für eine Wohnbebauung in Angriff genommen werden. In Happenbach wird derzeit das Umlegungsverfahren „Ortsmitte Happenbach – südlich der Hauptstraße“ durchgeführt. Durch die Umlegung sollen weitere Potentiale aktiviert werden. Zudem wird versucht durch das Sanierungsprogramm „Ortsmitte“ den Innenbereich weiter zu stärken. Zusammenfassend zeigt sich, dass sich der überwiegende Teil der Baulücken nicht aktivieren lassen. Das tatsächliche Innenentwicklungspotential ist daher deutlich geringer. In den letzten 10-15 Jahren konnten 39 Baulücken bebaut werden. Das entspricht einer Aktivierungsrate von rund 30 %. Diese hohe Aktivierungsrate konnte nur aufgrund der getätigten Maßnahmen im Bereich der Innenentwicklung erreicht werden. Daher wird angenommen, dass auch durch die unternommenen und geplanten Maßnahmen die Aktivierbarkeit nicht steigt. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **1,7 ha**.

Die Stadt **Beilstein** nutzt zur Erfassung seiner Baulücken das Flächenmanagementtool FLOO. Die Stadt hat demnach 98 Baulücken im Umfang von 6,14 ha. In der Stadt Beilstein melden sich Interessenten von Baulücken bei der Stadt, welche wiederum die Eigentümer kontaktiert, ob diese das Grundstück verkaufen möchten. Als Ergebnis dieser punktuellen Umfrage geht hervor, dass die Eigentümer nicht interessiert sind ihre Grundstücke zu veräußern. In den letzten rund 10 Jahren wurden pro Jahr ca. drei Baulücken bebaut. Aufgrund dieser Aktivierungsrate wird davon ausgegangen, dass rund ein Drittel der Baulücken bebaut werden. Dies entspricht einem realistisch aktivierbaren Innenentwicklungspotential von ca. **2 ha**. Weitere Brach- bzw. Konversionsflächen sind nicht vorhanden.

Die Gemeinde **Ilsfeld** hat ca. 50 Baulücken im Umfang von ca. 3,5 ha. Davon befinden sich lediglich 0,05 ha im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde hat eine Umfrage unter den Eigentümern durchgeführt. Daraus geht hervor, dass nahezu kein Interesse an einer Bebauung oder Veräußerung der Grundstücke besteht. Des Weiteren kontaktiert die Gemeinde einzelne Eigentümer, wenn sich Interessenten bzw. Bauwillige bei der Gemeinde bekunden. In beiden Fällen zeigt sich, dass sich der überwiegende Teil der Baulücken nicht aktivieren lassen. Auch durch erhebliche Anstrengungen der Gemeinde im Bereich der Innenentwicklung, z.B. durch die Sanierungsgebiete „Ortskern Ilsfeld“ und „Ortsmitte Auenstein“, erhöht sich die Verfügbarkeit nicht wesentlich. Das tatsächliche Innenentwicklungspotential ist daher deutlich geringer. Eine realistische Aktivierungsrate wird bei einer Bebauung von ein bis zwei Baulücken pro Jahr gesehen. Insgesamt verfügt die Gemeinde somit über ein realistisch aktivierbares Innenentwicklungspotential von **1,6 ha**.

Im Eigentum der Gemeinde **Untergruppenbach** befindet sich aktuell noch ein Bauplatz der veräußert werden soll. Die Gemeinde hat ca. 90 Baulücken im Umfang von 5,8 ha,

welche sich im Privateigentum befinden. Bezüglich der Aktivierbarkeit wurden bereits verschiedene Umfragen durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass seitens der Eigentümer keinerlei Bereitschaft zum Verkauf besteht. Ein hoher Anteil der Baulücken befindet sich im Eigentum wenigen Eigentümer, welche auch auf absehbare Zeit nicht zu einem Verkauf zu bewegen sind. Im Gemeindegebiet befinden sich im Innenbereich zudem einige Brachflächen. Diese Entwicklungspotentiale liegen überwiegend innerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ 100) und wurden deshalb nicht als Innenentwicklungspotential herangezogen. Im Hinblick auf die Innenentwicklung und die Vermeidung von Leerständen hat die Gemeinde in den letzten Jahren einige Grundstücke mit alten Gebäuden erwerben können. Diese Flächen werden derzeit überplant. Hierbei wird auch ein Schwerpunkt auf die Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnungen gelegt. Es wird angenommen, dass innerhalb des Planungshorizonts ca. 30 % der Baulücken geschlossen werden können. Dies entspricht einem realistisch aktivierbaren Innenentwicklungspotential von ca. **1,7 ha**.

Für den gesamten Verwaltungsraum ergibt sich somit ein aktivierbares Innenentwicklungspotential im Umfang von ca. **7,0 ha**.

3.3 Ergebnis Wohnbauflächenbedarf

	Abstatt	Beilstein	Ilsfeld	Untergruppenbach
Ausgangsbevölkerung (Ende 2015)	4.752	6.178	9.233	8.276
Prognose Bevölkerung (bis 2030)	4.802	6.391	10.120	8.523
Einwohnerentwicklung (bis 2030)	+ 50	+ 213	+ 887	+ 247
Differenz zw. Hauptvariante und tatsächlicher Einwohnerzahl (Ende 2016)	+ 99	+ 144	-	+ 82
Abweichende Prognose	+ 255	-	-	+ 300
Rückgang Belegungsdichte	+ 214	+ 278	+ 415	+ 372
Einwohnerzuwachs	+ 618	+ 635	+ 1.302	+ 1.001
Bruttoflächenbedarf* (ha)	12,36	12,70	26,05	20,03
Innenentwicklungspotential (ha)	1,7	2,0	1,6	1,7
Nettoflächenbedarf (ha)	10,66	10,70	24,45	18,33

* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

Der Brutto-Wohnbauflächenbedarf beläuft sich für den gesamten Verwaltungsraum auf 71,14 ha. Nach Abzug des Innenentwicklungspotentials verbleibt ein Netto-Wohnbauflächenbedarf von **64,14 ha**.

3.4 Fazit Wohnbauflächenbedarf

	Nettoflächenbedarf (ha)	Flächenausweisung (ha)	Differenz Bedarf / Ausweisung
Abstatt	10,66	14,80	- 4,14
Beilstein	10,70	10,30	+ 0,40
Ilsfeld	24,45	19,50	+ 4,95
Untergruppenbach	18,33	19,40	- 1,07
GVV (gesamt)	64,14	64,00	+ 0,14

Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Flächenausweisung im GVV Schozach-Bottwartal dem sich aus den spezifischen örtlichen Besonderheiten ergebenden erhöhten Wohnbauflächenbedarf entspricht.

Die vorgesehenen Neuausweisungen von Wohnbauflächen (16,5 ha) im Zuge der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans entsprechen annähernd den Flächenaufgaben und /-reduzierungen (15,3 ha) der Planungen aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus den Jahr 2006. Im Verhältnis zu den in der aktuell noch rechtskräftigen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch enthaltenen geplanten Wohnbauflächen sollen nun in Summe 1,2 ha zusätzlich ausgewiesen werden.

Die Wohnbauflächenbedarfsbegründung wurde im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, dem Regionalverband Heilbronn-Franken sowie dem Landratsamt Heilbronn abgestimmt. Die genannten Behörden haben der Bedarfsberechnung unter der Vorgabe, dass die Gemeinde Ilsfeld für den Planungshorizont ihren nicht ausgeschöpften Bedarf den Gemeinden Abstatt und Untergruppenbach zur Verfügung stellt, zugestimmt.

4. Gewerbeflächenbedarf

Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Gemäß den vorangegangenen Ausführungen wird auch für den Verwaltungsraum „Schozach-Bottwartal“ auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet. Sowohl die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, als auch die zukünftige Wirtschafts- und Gewerbestruktur sind nur schwer abschätzbar. Die konkreten Flächenanmeldungen werden verbal-argumentativ in Kapitel 3.6 insbesondere mit konkreten Ansiedlungsinteressen begründet und zusätzlich aus den regional-planerischen Vorgaben abgeleitet.

5. Sonstiger Flächenbedarf

Einen größeren Bedarf an Neuausweisungen von Sonderbauflächen gibt es im Verwaltungsraum aktuell nicht. In der Gemeinde Ilsfeld wird aktuell ein Bebauungsplan zur Errichtung der Energiezentrale aufgestellt. Die rund 0,36 ha große Sonderbaufläche am westlichen Ortsrand von Ilsfeld ist dabei parallel in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.

In der Gemeinde Untergruppenbach wird aktuell der Bebauungsplan „Nahversorgung – Schlossblick“ aufgestellt. Der Bebauungsplan sollte anfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Allerdings muss das Gebiet aufgrund neuer rechtlicher Bewertungen nun doch im Regelverfahren entwickelt werden. Deshalb wird die rund 1,45 ha große Sondergebietsfläche am südlichen Ortsrand von Untergruppenbach parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Daneben erfolgt im Bereich der Tennisanlage in Ilsfeld eine Anpassung der Flächendarstellung an den tatsächlichen Bestand.

Inwieweit im Hinblick auf den politisch gewollten und durch die jüngsten Novellierungen des Baugesetzbuchs auch planungsrechtlich vorbereiteten Ausbau der regenerativen Energien weitere Sonderbauflächen, etwa für Windenergienutzung, für PV-Freianlagen oder größere Biomasseanlagen erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

6. Flächenbilanz

Die Nummerierung der einzelnen Flächen wurde seit Beginn des Verfahrens beibehalten, um eine bessere Übersicht gewährleisten zu können. Daher werden in der folgenden Tabelle auch Flächen aufgeführt, welche im Laufe des Verfahrens bereits entwickelt (Bestand) oder im Zuge dieser Planung wieder gestrichen (entfällt) wurden. Die Tabelle zeigt die aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommenen Flächen und die neu geplanten Flächenausweisungen untergliedert nach den einzelnen Kommunen. Am Ende findet sich eine Gesamtbilanz des Gemeindeverwaltungsverbands.

	Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO
TVR Abstatt						
<i>Abstatt</i>						
A1	„Schafäcker“	X	10,8			
A2	„zw. Überrück und Rauheck“	X		2,6		
A3	„Seeacker“	X				Bestand
A4	„Seebrücke“	X	1,8	1,7		
A5	„Deboldsäcker“	X			5,4	
TVR Abstatt gesamt			12,6	4,3	5,4	0,0

		Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO
TVR Beilstein							
<i>Beilstein</i>							
B1	„Bahnhofstraße/Kleinfeldle“		X	3,1			
B2	„Köchersgrund“		X			4,6	
B3	„Hart-Fortsetzung“		X	6,5			
<i>Billensbach</i>							
B4	„Kirchstraße“		X	0,7			
TVR Beilstein gesamt				10,3	0,0	4,6	0,0
<hr/>							
TVR Ilsfeld							
<i>Ilsfeld</i>							
I1	„Erweiterung Bustadt“	X				Bestand	
I2	„Engelsberghöfe“		X				entfällt
I3	„Ilsfeld Nord“	X		9,3			
I4	„Steinhaldenweg“	X		Bestand			
I5	„westlich der Bildstraße“	X		entfällt			
I11	„Energiezentrale“		X				0,4
<i>Auenstein</i>							
I6	„Hühnesäcker“		X	6,2			
I7	„Mühlrain - Erweiterung“	X		1,3			
<i>Schozach</i>							
I8	„Halde“	X		1,9			
I10	„Blauer Berg - Erweiterung“		X		1,1		
<i>Abstetterhof</i>							
I9	„Abstetterhof“	X			0,5		
TVR ILSFELD gesamt				18,7	1,6	0,0	0,4
<hr/>							
TVR Untergruppenbach							
<i>Untergruppenbach</i>							
U1	„Furtweg“	X		16,5			
U2	„Rohracker – Erweiterung“	X				3,3	
U7	„Nahversorgung-Schlossblick“		X				1,5
<i>Donnbronn</i>							
U3	„Kelteracker Nord“	X		2,0			

	Alt planung	Neu planung	W	M	G	SO
<i>Unterheinriet</i>						
U4 „Gehräcker“	X				2,0	
U5 „Hungerberg II“	X		0,9			
<i>Oberheinriet</i>						
U6 „Baueräcker/Hofäcker“		teilweise Bestand, restliche Fläche entfällt				
TVR U.GRUPPENBACH gesamt			19,4	0,0	5,3	1,5
GESAMTBILANZ			61,0	5,9	15,3	1,9

7. Erläuterung der einzelnen Bauflächen

Im Folgenden werden die einzelnen Bauflächen nach Kommunen genauer erläutert. Zur Verdeutlichung sind in der Anlage Planausschnitte der einzelnen Bauflächen enthalten.

7.1 Gemeinde Abstatt

Es erfolgen im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Neuausweisungen von Bauflächen. Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 2. Fortschreibung übernommen und deshalb nicht separat begründet:

- Abstatt: „Schafäcker, geplante W-Fläche“, 10,8 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 1,6 ha erweitert)
- Abstatt: „zwischen Überrück und Rauheck“, geplante M-Fläche, 2,6 ha
- Abstatt: „Seebrücke“, geplante W-Fläche, 3,0 ha / geplante M-Fläche, 1,8 ha
- Abstatt: „Deboldsäcker“, geplante G-Fläche, 5,4 ha

7.2 Stadt Beilstein

Es erfolgen im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vier Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche B1: „Kleinfeldle“, geplante W-Fläche, 3,1 ha

Die Fläche am südwestlichen Stadtrand von Beilstein ergänzt arrondierend bestehende Siedlungsflächen um den alten Bahnhof. Dessen etwa 3,1 ha großes Umfeld soll zusätzlich reaktiviert und als Maßnahme der Innenentwicklung entwickelt werden. Ausschlaggebend für die Ausweisung war die Nähe zum Stadtkern und der dortigen Infrastruktur sowie die Lage beidseits der langfristigen vorgesehenen Stadtbahnanbindung nach Marbach bzw. Heilbronn und der damit verbundenen attraktiven direkten Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

- Fläche B2: „Köchersgrund“, geplante G-Fläche, 4,6 ha

Die angemeldete Fläche liegt am südlichen Stadtrand Beilsteins unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Oberstenfeld. Sie soll dem örtlichen Bedarf dienen und wurde deshalb als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets beidseits des Heerwegs am südlichen Stadtrand Beilsteins ausgewiesen. Auch sie bezieht bereits als Gewächshausflächen genutzte vorbelastete Areale mit ein.

- Fläche B3: „Hart – Fortsetzung K 2091/L1116“, geplante W-Fläche, 6,5 ha

Die Fläche führt die bauliche Entwicklung entlang der K 2091 weiter in Richtung Osten und dient dem örtlichen Eigenbedarf. Gegenüber der 1. Anhörung wurde die Fläche um rund 0,9 ha reduziert und gemäß den Anregungen des RP Stuttgart der Verlauf des Altwürttembergischen Landgrabens freigehalten und gemäß den Anregungen des Regionalverbandes ein größerer Freihalteabstand zu Oberstenfeld-Gronau berücksichtigt.

- Fläche B4: „Kirchstraße“, geplante W-Fläche, 0,7 ha

Die kleinflächige Arrondierung im Ortsteil Billensbach dient der Eigenentwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfs. Durch die Lage unmittelbar südlich der K 2093 ergibt sich ein geringer Erschließungsaufwand bei der konkreten Umsetzung.

7.3 **Gemeinde Ilsfeld**

Es erfolgen im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2 Neuausweisungen von Bauflächen:

- Fläche I6: „Hühnesäcker“, geplante W-Fläche, 6,2 ha

Im Ortsteil Auenstein erfolgt in Form einer Arrondierung der Innerortslage die Ausweisung einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand. Dabei werden unter anderem ehemaligen Flächen der Gärtnerei Luithle sowie Ackerflächen und Grünflächen mit Streuobstbeständen überplant. Grund für die Ausweisung ist insbesondere die gute Ausrichtung (Südhang), die gute Anbindung an den Ortskern und seine Infrastruktur und die Tatsache, dass es sich um eine von Bebauung teilweise umschlossene Freifläche in Ortsrandlage handelt, welche bereits bisher durch die frühere Gärtnereinutzung keinen unberührten Außenbereich darstellt. Als Kompensation werden zudem bisher geplanten Wohnbauflächen im Bereich „Mühlrain - Erweiterung“ zurückgenommen.

- Fläche I10: „Blauer Berg – Erweiterung“, geplante M-Fläche, 1,1 ha

Im Ortsteil Schozach erfolgt die kleinflächige Arrondierung des nordwestlichen Ortsrandes. Die Fläche kann durch eine Fortführung der Hermann-Hesse-Straße erschlossen werden. Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Die Ausweisung einer Mischbaufläche dient auch zur Bildung eines Puffers zwischen gewerblicher Bebauung und Wohnbebauung.

- Fläche I11: „Energiezentrale“, geplante S-Fläche, 0,36 ha

Die Gemeinde Ilsfeld beabsichtigt, die Abwärme des Kläranlagenablaufs der Kläranlage Schozachtal mit Hilfe von Wärmepumpen für eine Fernwärmeversorgung in Ilsfeld nutzbar zu machen. Die Heizzentrale für Abwasserwärmenutzung ist auf dem Grundstück

westlich der Kläranlage Schozachtal vorgesehen. Dazu wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher seit 2006 rechtskräftig ist.

Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 2. Fortschreibung übernommen und teilweise gemäß den Anregungen des Regionalverbandes im Umfang reduziert:

- Ilsfeld: „Ilsfeld Nord“, geplante W-Fläche, 9,3 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 2,6 ha reduziert)
- Auenstein: „Mühlrain - Erweiterung“, geplante W-Fläche, 1,3 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 1,7 ha reduziert)
- Schozach: „Halde“, geplante W-Fläche, 1,9 ha
(unverändert gegenüber 2. Fortschreibung)

Folgende geplante Bauflächen aus der rechtskräftigen 2. Fortschreibung werden gestrichen:

- Ilsfeld: „Westlich der Bildstraße“, ursprünglich geplante W-Fläche, 1,2 ha
- Abstetterhof: „Abstetterhof“, ursprünglich geplante M-Fläche, 0,7 ha

7.4 Gemeinde Untergruppenbach

Es erfolgen im Rahmen der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Neuausweisung einer Baufläche:

- Fläche U7: „Nahversorgung-Schlossblick“, geplante SO-Fläche, 1,45 ha

Im Ortsteil Untergruppenbach erfolgt in Form einer Arrondierung der Innerortslage die Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Verbesserung und langfristigen Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren. Der Bebauungsplan „Nahversorgung-Schlossblick“ befindet sich aktuell in der Aufstellung. Daher soll die geplante Sondergebietsfläche parallel in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Dabei wird eine im FNP vorgesehene Trasse für die Stadtbahn Heilbronn überplant. Für die geplante Stadtbahntrasse Heilbronn sind zwei Trassenführungen im Flächennutzungsplan enthalten. Die Gemeinde favorisiert die südlich der L 1111 gelegene Trasse. Dadurch wird eine Querung der L 1111 vermieden.

Folgende geplante Bauflächen bzw. noch nicht vollständig aufgesiedelte Baugebiete werden aus der rechtskräftigen 2. Fortschreibung übernommen:

- Untergruppenbach/Donnbronn: „Furtweg“, geplante W-Fläche, 16,5 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 2,8 ha erweitert)
- Untergruppenbach: „Rohracker“, geplante G-Fläche, 3,3 ha
(unverändert gegenüber 2. Fortschreibung)
- Donnbronn: „Kelteracker Nord“, geplante W-Fläche, 2,0 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 0,3 ha reduziert)

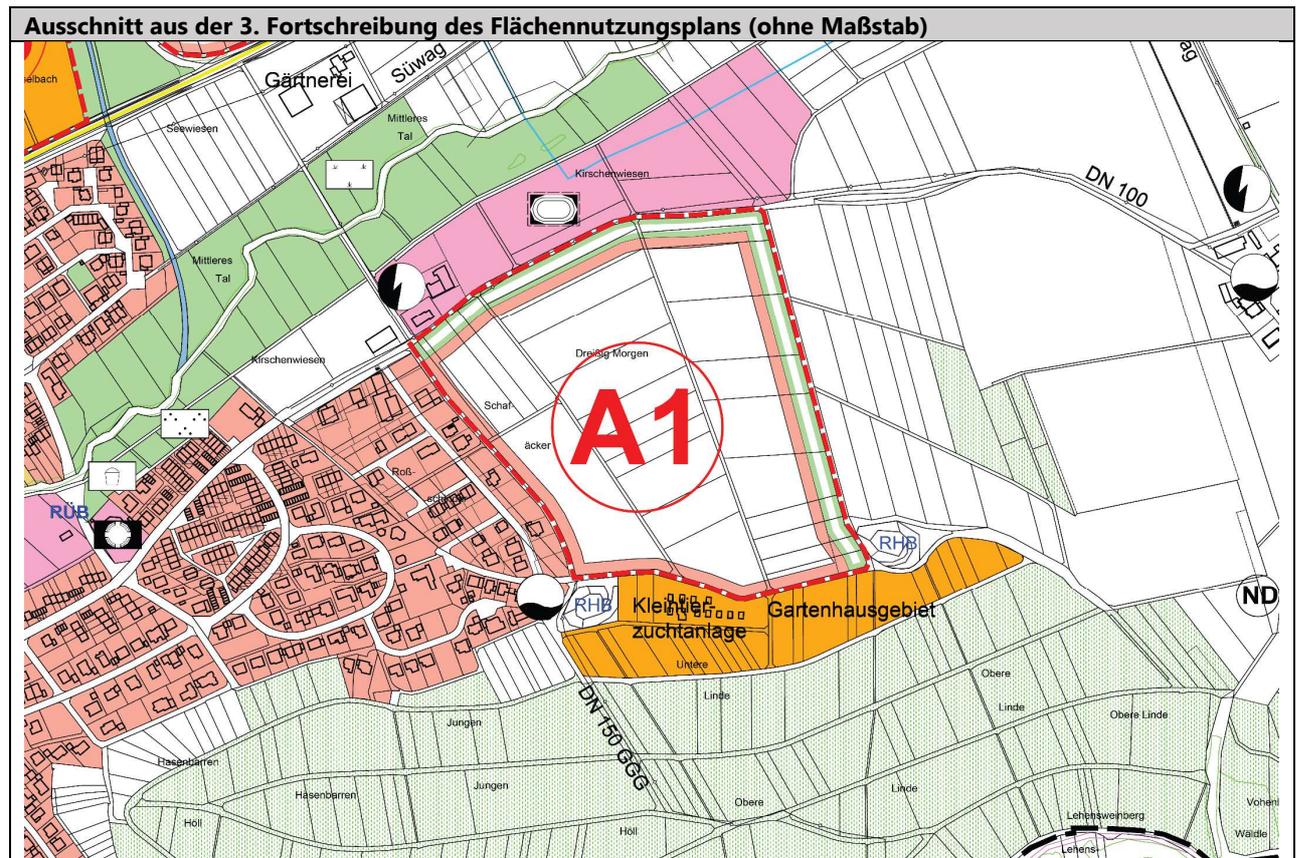
- Unterheinriet: „Gehräcker“, anzurechnende GE/e-Fläche, 2,0 ha
(unverändert gegenüber 2. Fortschreibung)
- Unterheinriet: „Hungerberg II“, geplante W-Fläche 0,9 ha
(gegenüber 2. Fortschreibung um ca. 0,4 ha reduziert)

Folgende geplante Bauflächen aus der rechtskräftigen 2. Fortschreibung werden gestrichen:

- Oberheinriet: „Bauernäcker/Hofäcker“, geplante W-Fläche 0,8 ha
(Die Bauabschnitte 1 und 2 sind bereits realisiert. Die Restfläche wird gestrichen.)

8. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

A1 Schafäcker	
Flächendaten	
Gemeinde	Abstatt
Ortsteil	Abstatt
Baufläche	Schafäcker
Größe (insgesamt)	12,5 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (12,5 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (10,8 ha) / Geplante Grünfläche (1,6 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstats
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungenutzungen	Sportplatz (Norden), Wohnbebauung (Westen), Gartenhausgebiet (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Schozachstraße und den ausgebauten Feldweg zur L 1102 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Sportstättenlärm durch nördlich gelegenen Sportplatz. Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen des nördlich gelegenen Sportplatzes.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abstatt. Im Westen der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

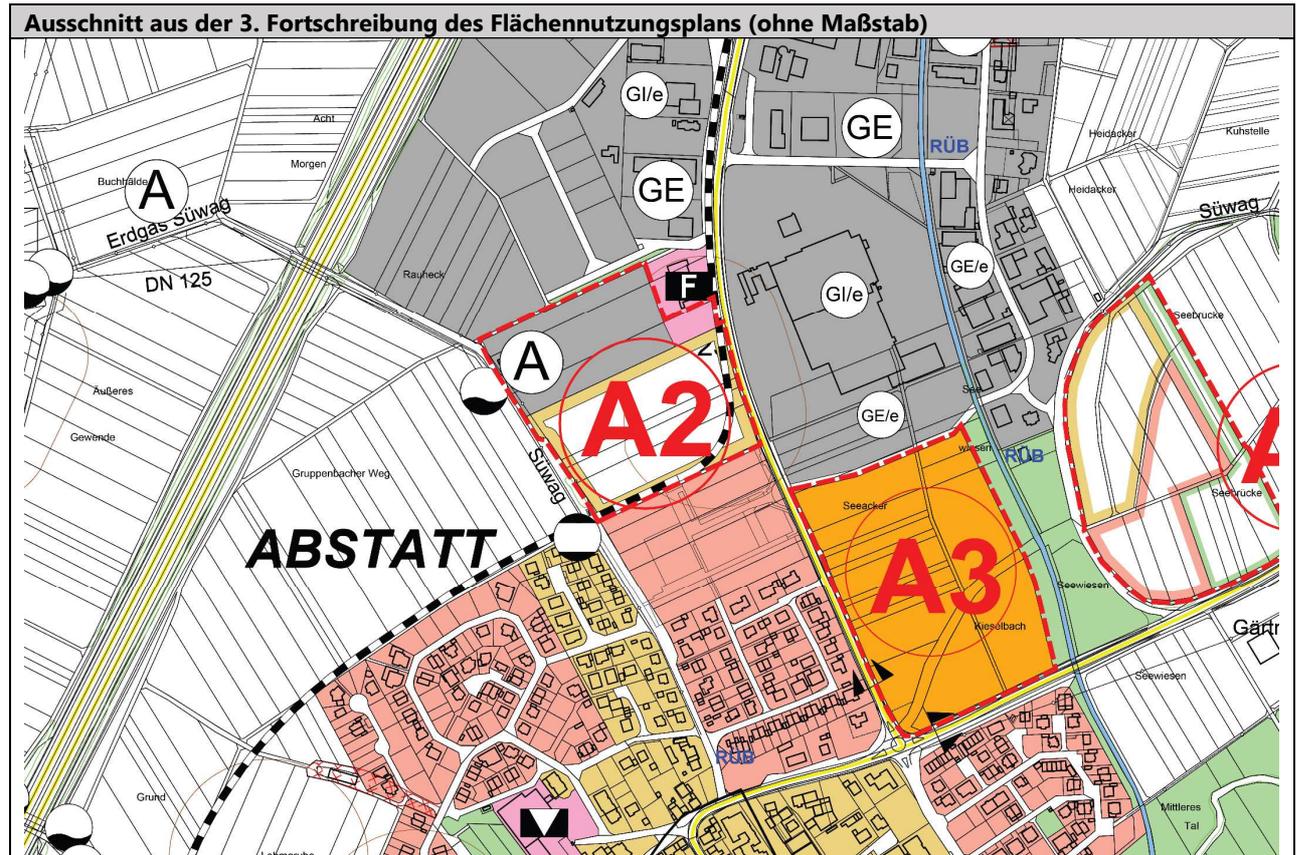
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird bedarfsgerecht reduziert.
- Im Zuge der Flächenreduzierung wird ein Vorsorgeabstand zum nördlich gelegenen Sportplatz und zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Osten berücksichtigt.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf in reduzierter Form übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch den angrenzenden Sportplatz; Einhaltung der Grenzwerte der 18. BImSchV (Sportstättenlärmverordnung) prüfen.
- Berücksichtigung der Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen des angrenzenden Sportplatzes.

A2 zw. Überrück und Rauheck	
Flächendaten	
Gemeinde	Abstatt
Ortsteil	Abstatt
Baufläche	zw. Überrück und Rauheck
Größe (insgesamt)	5,0 ha
FNP 2006	Geplante Mischbaufläche (5,0 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Mischbaufläche (2,6 ha) / Restfläche Bestand Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstatts
Topographie	leicht nach Nordosten abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungenutzungen	Gewerbegebiet und Feuerwehr (Norden), Landwirtschaftliche Ackerflächen (Westen), Wohnbauggebiet (Süden), Gewerbegebiet (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Abstatter Straße und Untergruppenbacher Straß möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch nordwestlich gelegenen Autobahn A 81. Gewerbelärm durch nördlich und westlich angrenzende Gewerbegebiete.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am im nördlichen Bereich von Abstatt. Im Süden der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Im Norden und Osten befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Fläche eignet sich für eine gemischte Bebauung und kann so einen Puffer zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet schaffen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird eine Verbindung zwischen dem nördlichen Gewerbegebiet mit dem Ortskern geschaffen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

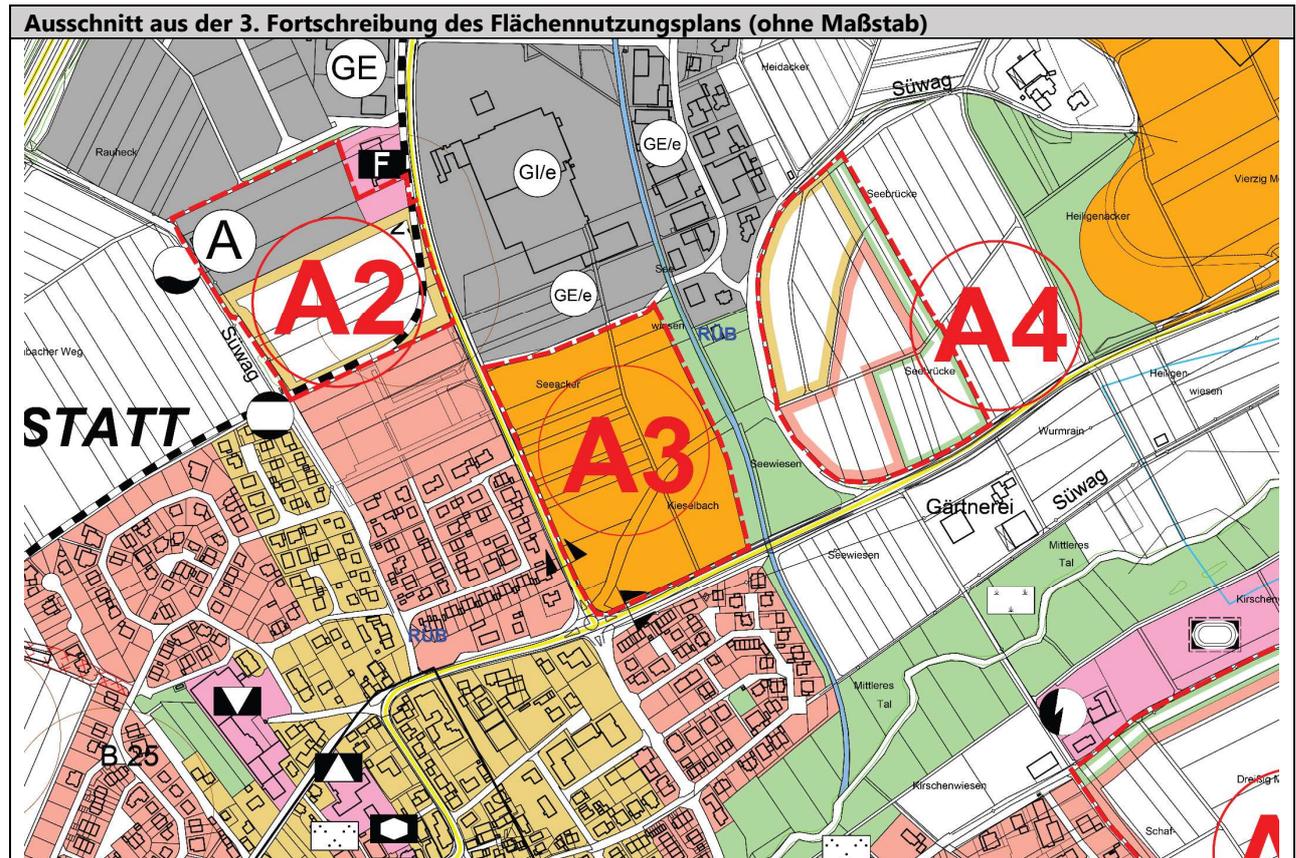
Abwägung / Empfehlung

- Ausweisung einer Mischbaufläche als Puffer zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung sowie Ergänzung des Siedlungsgefüges.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch der Autobahn A 81.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch angrenzende Gewerbegebiete.

A3 Seeacker	
Flächendaten	
Gemeinde	Abstatt
Ortsteil	Abstatt
Baufläche	Seeacker
Größe (insgesamt)	5,2 ha
FNP 2006	Geplante Mischbaufläche (5,2 ha)
Entwicklungsziel	Bestehendes Sondergebiet (5,2 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nordwestlich des Ortskerns von Abstatt
Topographie	leicht nach Nordosten abfallend
Nutzung	Sondergebiet
Umgebungsnutzungen	Gewerbegebiet (Norden), Wohnbebauung (Westen), Wohnbebauung (Süden), Grünfläche (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung erfolgt über Happenbacher Straße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung. Konflikte wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgeräumt.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Fläche ist bereits an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Abstatt. Im Westen und Süden der Fläche befindet sich bestehenden Wohnbebauung. - und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird aktuell ein neuer östlicher Ortsrand gebildet.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

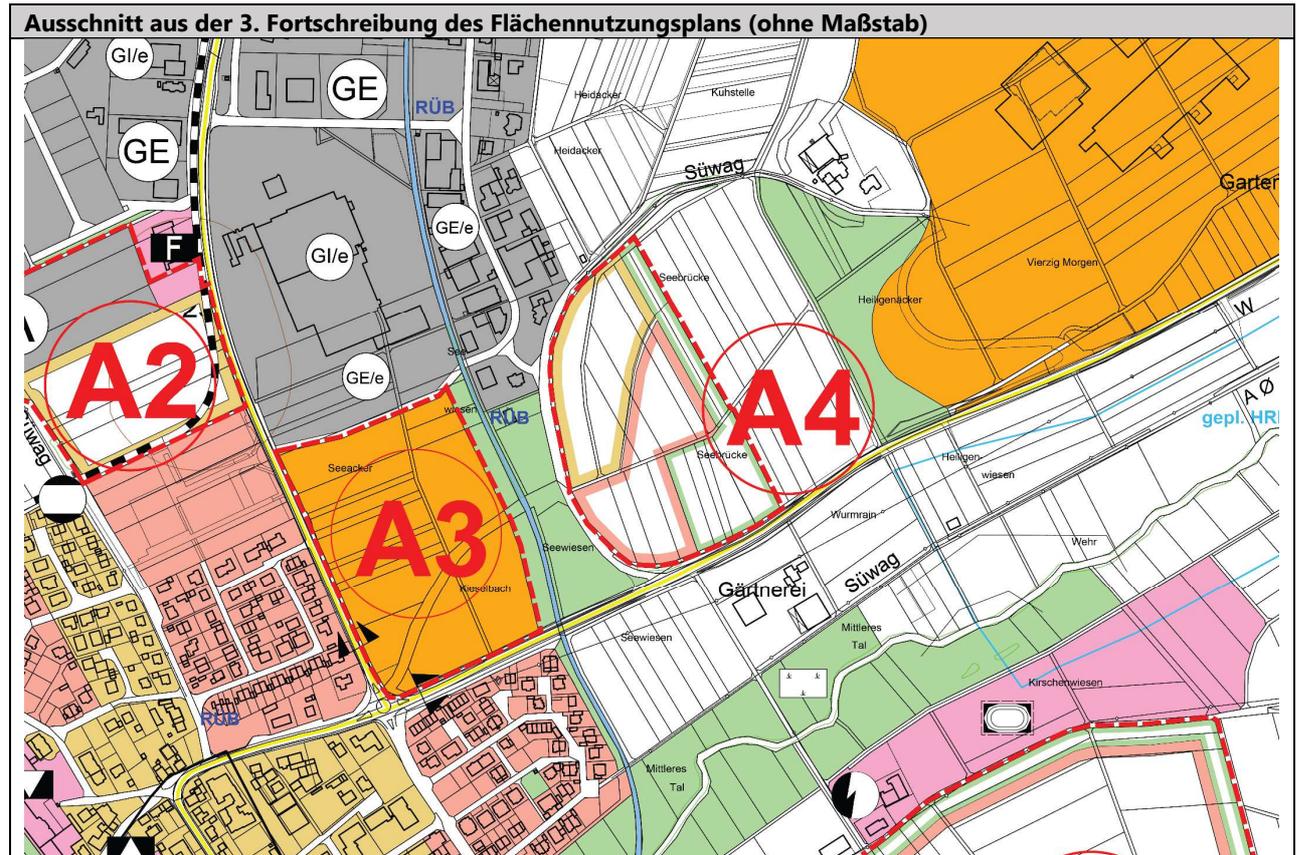
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als bestehende Sonderbaufläche dargestellt.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- *Es wurde bereits ein Bebauungsplan für diese Fläche aufgestellt.*

A4 Seebrücke	
Flächendaten	
Gemeinde	Abstatt
Ortsteil	Abstatt
Baufläche	Seebrücke
Größe (insgesamt)	4,9 ha
FNP 2006	Geplante Mischbaufläche (1,8 ha) / Geplante Wohnbaufläche (3,0 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Mischbaufläche (1,7 ha) / Geplante Wohnbaufläche (1,8 ha) / Geplante Grünfläche (1,4 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstatts
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungenutzungen	Gewerbegebiet (Nordwesten), Grünfläche und Sondergebiet (Westen), Ackerflächen und Gärtnerei (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die L 1102 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen durch nördlich gelegenes Gewerbegebiet.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abstatt. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Misch- und Wohnbebauung geeignet.

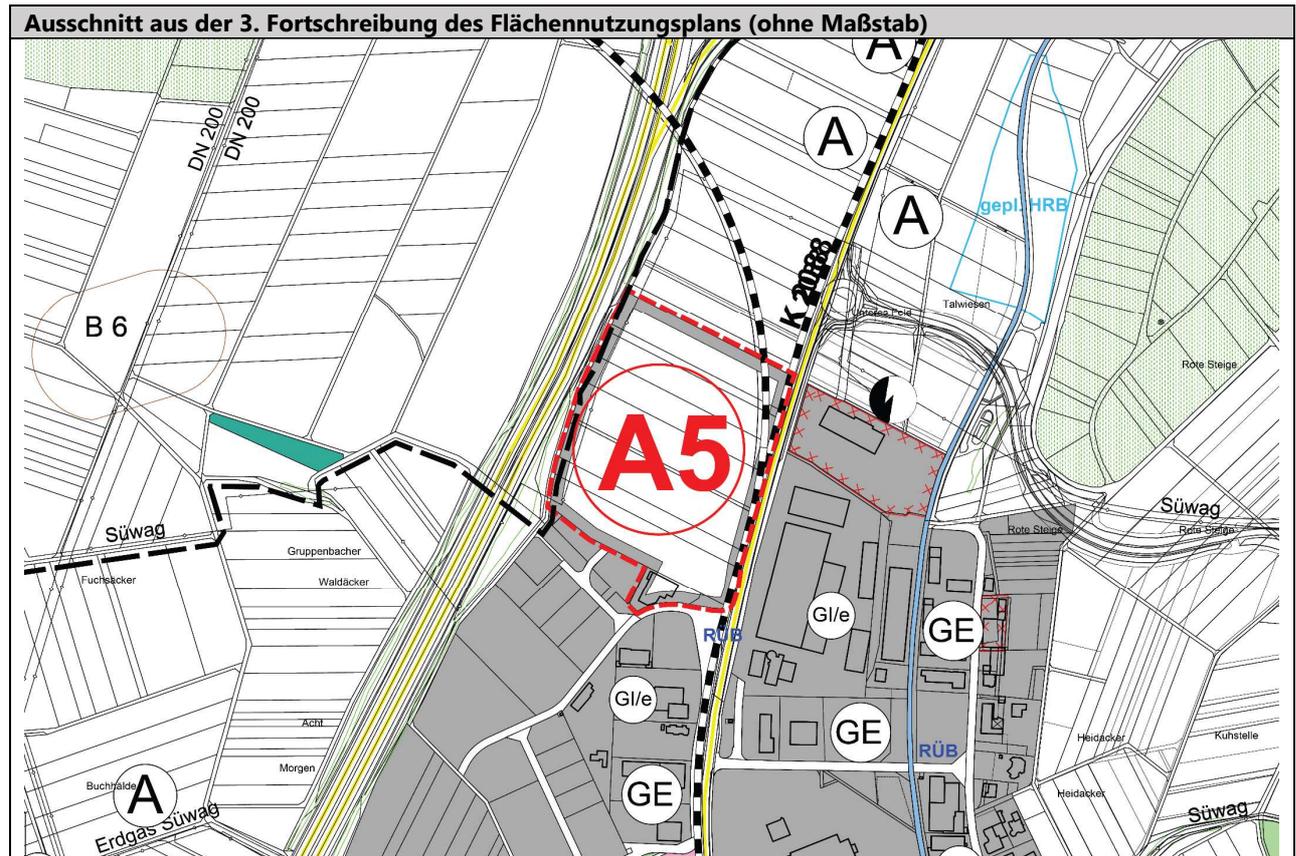
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird bedarfsgerecht reduziert.
- Zur Verminderung des Eingriffs wird die bestehende Obstbaumwiese erhalten.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Osten.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf in reduzierter Form übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen.
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch das angrenzende Gewerbegebiet.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.

A5 Deboldsäcker	
Flächendaten	
Gemeinde	Abstatt
Ortsteil	Abstatt
Baufläche	zw. Überrück und Rauheck
Größe (insgesamt)	5,4 ha
FNP 2006	Geplante gewerbliche Baufläche (5,4 ha)
Entwicklungsziel	Geplante gewerbliche Baufläche (5,4 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Abstatts
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Autobahn A 81 (Westen), Gewerbegebiet (Süden), Gewerbegebiet (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Gewerbe; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Abstatter Straße möglich. Schnelle Anbindung an A 81	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen durch Autobahn A 81.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Abstatt. Im Westen der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage an der A 81 gut für eine gewerbliche Nutzung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet.

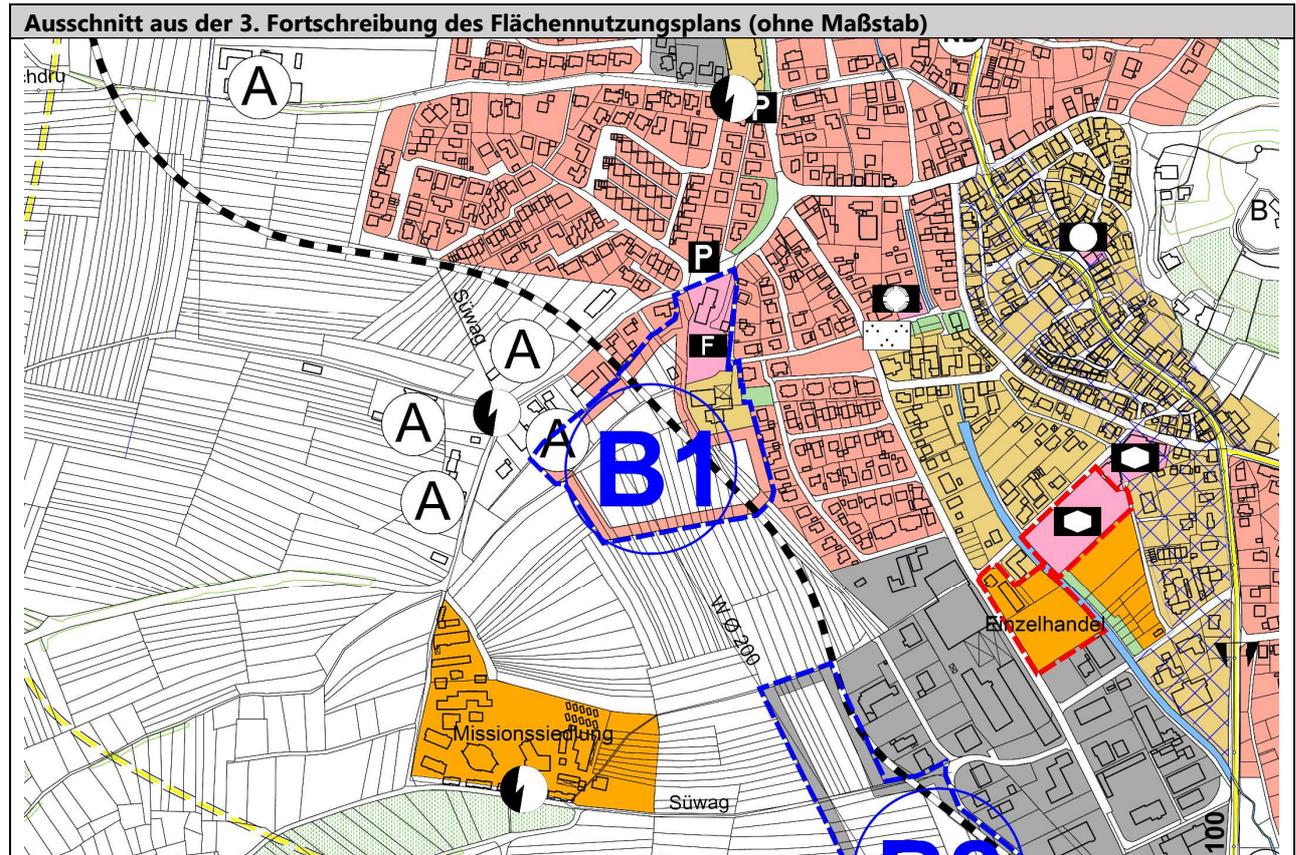
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit dem gewerblichen Bauflächenbedarf begründet.
- Optimale Lage durch direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete und der unmittelbaren Nähe zur Autobahnzufahrt.
- Die geplanten Stadtbahntrasse ist bei einer Realisierung der Fläche zu berücksichtigen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch die angrenzende Autobahn A 81.
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.

B1 Bahnhofstraße/Kleinfeldle	
Flächendaten	
Stadt	Beilstein
Stadtteil	Beilstein
Baufläche	Bahnhofstraße/Kleinfeldle
Größe (insgesamt)	3,9 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (3,1 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (3,1 ha) / Bestehendes Mischgebiet (0,3 ha) / Bestehende Gemeinbedarfsfläche (0,5 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand Beilsteins
Topographie	leicht nach Norden abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohngebiete (Norden), Aussiedlerhöfe und Ackerflächen (Westen), Ackerflächen (Süden), Wohngebiete (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Darstellung als sonstige Fläche; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Winzerhausener Weg möglich. Längere Zufahrt erforderlich.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen durch im Mischgebiet befindlichen Gewerbebetrieb.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Beilstein. Im Osten der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche bietet sich aufgrund der Nähe zum Ortskern und der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse und einer möglichen Haltestelle an. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- und Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere sowie Landschaft.	eingeschränkt

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

Abwägung / Empfehlung

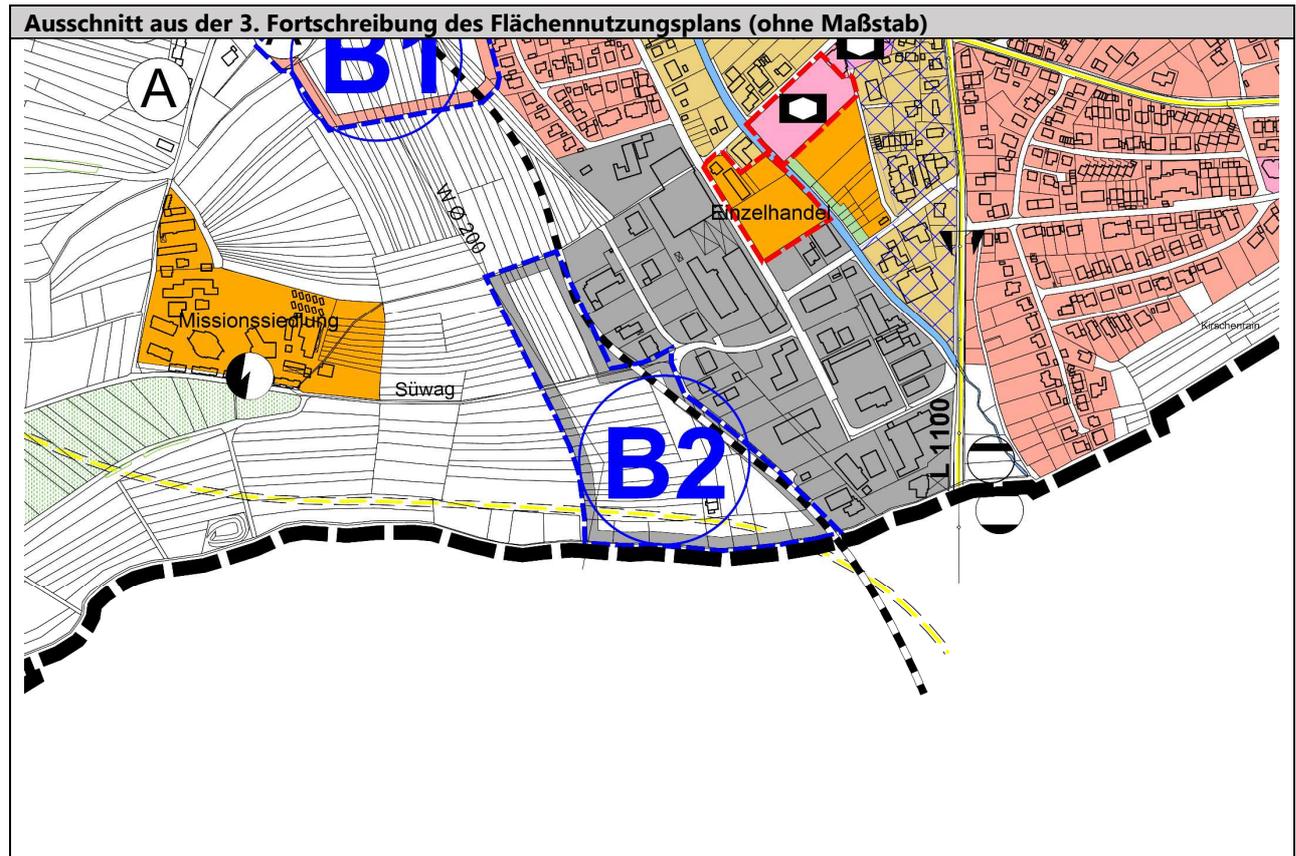
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangfläche der Stufe II). Die landwirtschaftlichen Belange werden aufgrund des vorliegenden Wohnbauflächenbedarfs und der günstigen Lage nahe zum Ortskern zurückgestellt.
- Berücksichtigung von Gewerbelärm und der Emissionen durch die Landwirtschaft und in der Nähe befindlichen Aussiedlerhöfen und Ergreifung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung, einer angemessenen Ortsrandeingrünung sowie angepasster Gebäudehöhen.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch den angrenzenden Gewerbebetrieb.

- Berücksichtigung von Geruchs- und Lärmimmissionen durch mehrere Aussiedlerhöfe
- Berücksichtigung der luftklimatischen Aspekte

B2 Köchersgrund	
Flächendaten	
Stadt	Beilstein
Stadtteil	Beilstein
Baufläche	Köchersgrund
Größe (insgesamt)	4,6 ha
FNP 2006	Geplante gewerbliche Baufläche (4,6 ha)
Entwicklungsziel	Geplante gewerbliche Baufläche (4,6 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südwestlicher Ortsrand Abstats
Topographie	Leicht nach Osten abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), Gärtnerei
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Ackerflächen (Westen), Ackerflächen (Süden), Gewerbegebiet (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Darstellung als sonstige Fläche; im Randbereich einer geplanten Trasse für den Straßenverkehr; Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Künftige Anbindung an die geplante Umgehungsstraße möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Sportstättenlärm durch nördlich gelegenen Sportplatz. Lichtimmissionen durch Beleuchtungsanlagen des Sportplatzes im Norden.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abstatt. Im Westen der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanze und Tiere sowie Landschaft.	eingeschränkt

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung sind die Belange des Landschaftsbildes bei Abgrenzung, Ausgestaltung und Randgestaltung zu berücksichtigen.

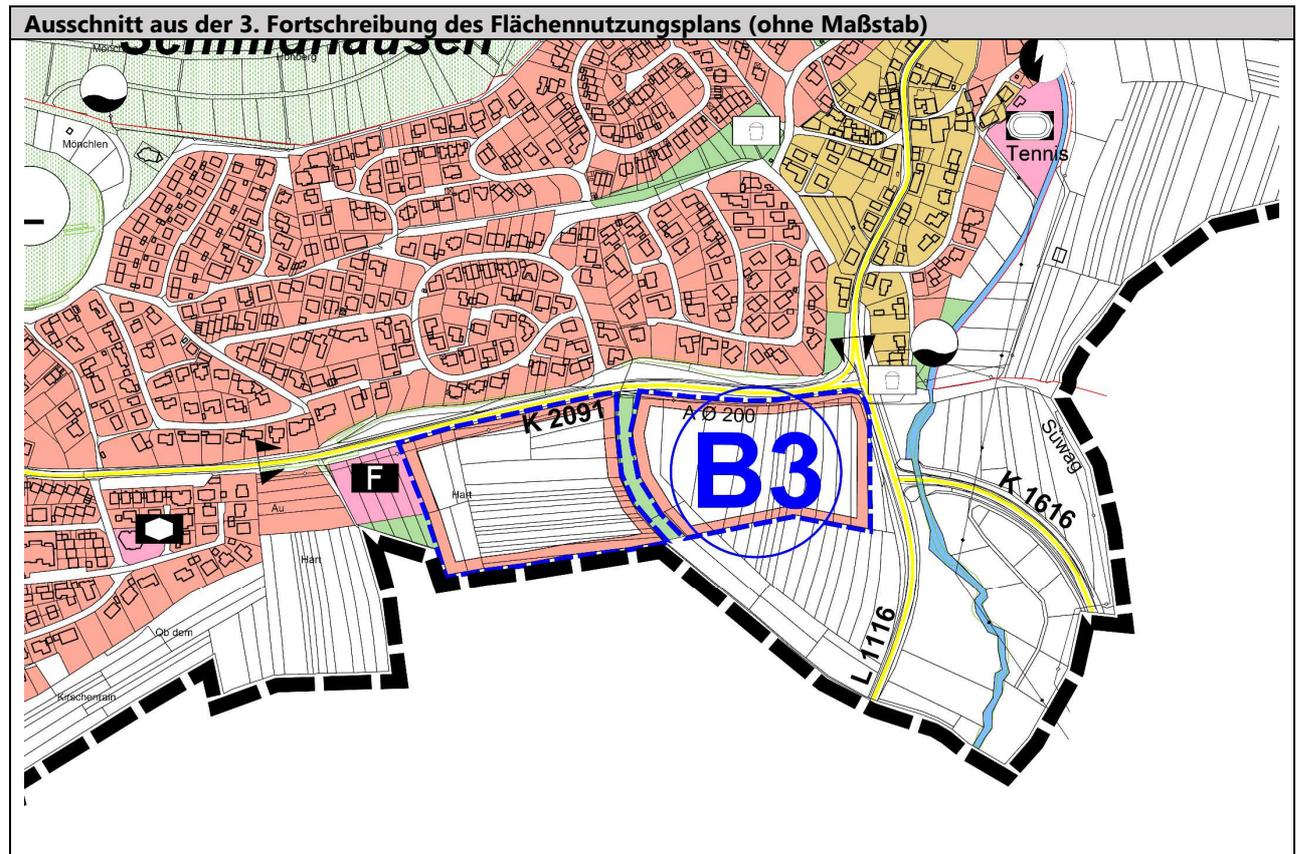
Abwägung / Empfehlung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflächen Stufe II). Die landwirtschaftlichen Belange werden aufgrund des vorliegenden gewerblichen Bauflächenbedarfs und der günstigen Lage im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet zurückgestellt.
- Lage in einem regionalplanerisch abgestimmten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistung.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Vor dem Hintergrund der überwiegenden Lage in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung Berücksichtigung der Belange des Landschaftsbildes im Sinne des Plansatzes bei Abgrenzung, Ausgestaltung und Randgestaltung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung. Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen) und Zauneidechsen sowie Fledermäusen.
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Ggf. Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Anlage eines mehrere Meter tiefen und hohen Gehölzstreifens zwischen der Obstanlage und den Wohnhäusern.
- Berücksichtigung der luftklimatischen Aspekte.

B3 Hart-Fortsetzung	
Flächendaten	
Stadt	Beilstein
Stadtteil	Beilstein
Baufläche	Hart-Fortsetzung
Größe (insgesamt)	6,5 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (6,5 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (6,5 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand Beilsteins
Topographie	Ostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohngebiete (Norden), Feuerwehr und Wohngebiete (Westen), Ackerflächen (Süden), Landstraße L 1116 und Grünbereich des Schmidbachs (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Darstellung als sonstige Fläche; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Schmidhausener Straße und zur L 1116 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch die L 1116.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Beilsteins. Im Norden der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser und Landschaft.	bedingt geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

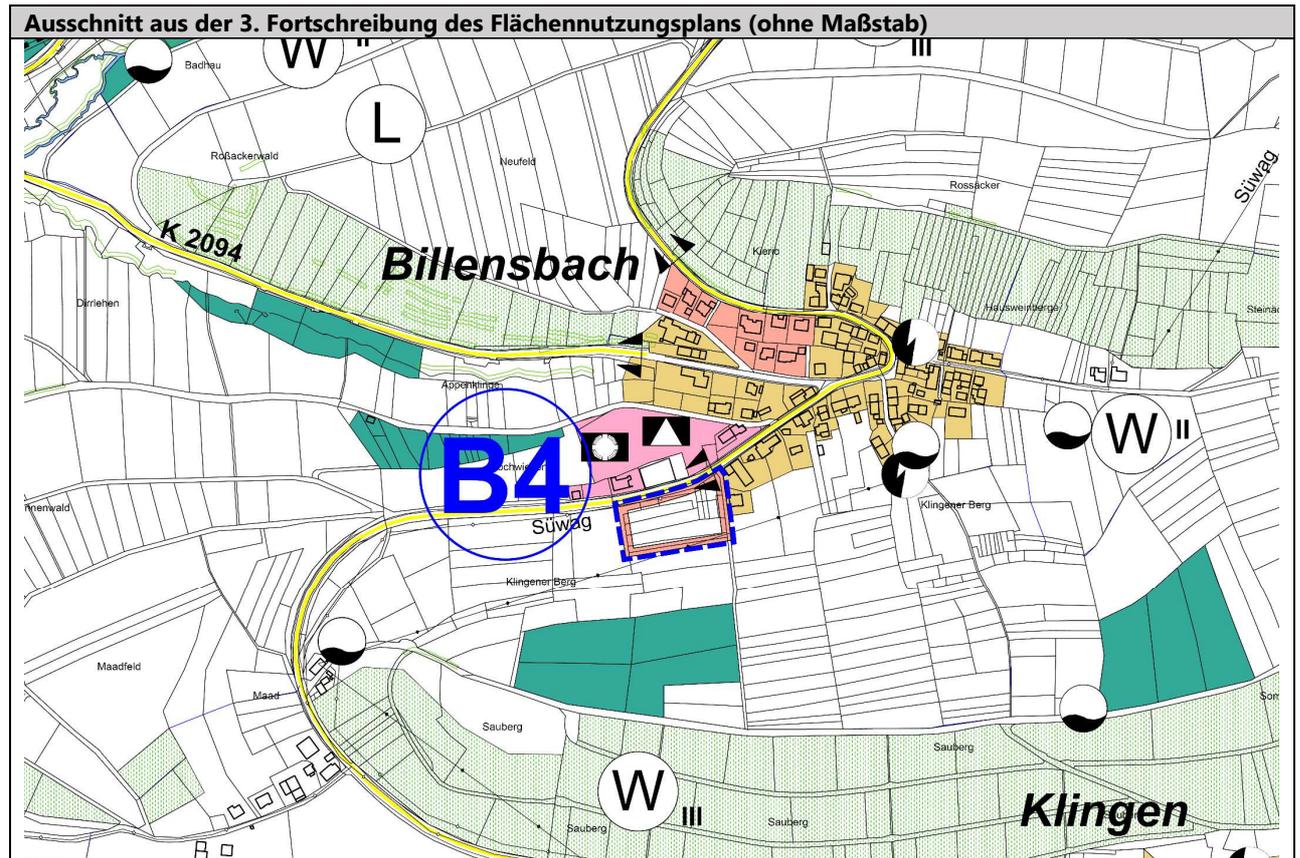
Abwägung / Empfehlung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflächen Stufe II). Die landwirtschaftlichen Belange werden aufgrund des vorliegenden Wohnbauflächenbedarfs und einer günstigen verkehrlichen Erschließung zurückgestellt.
- Berücksichtigung des Siedlungsabstandes (400 m) zu Gronau.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstandes zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Süden.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen)
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Stadtbahntrasse.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch angrenzende L 1116.
- Berücksichtigung des Siedlungsabstandes (400 m) zu Gronau.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.

B4 Kirchstraße	
Flächendaten	
Stadt	Beilstein
Stadtteil	Billensbach
Baufläche	Kirchstraße
Größe (insgesamt)	0,7 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (0,7 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (0,7 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand Abstatt
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche)
Umgebungs Nutzungen	Kirchstraße und Friedhof (Norden), Weinanbau (Westen), Wiesenflächen (Süden), gemischte Bebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Darstellung als Sonstige Fläche; Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Kirchstraße und K 2094 zur L 1116 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung durch Weinbau im Umfeld	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Billensbach. Im Westen der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgut Landschaft.	geeignet

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

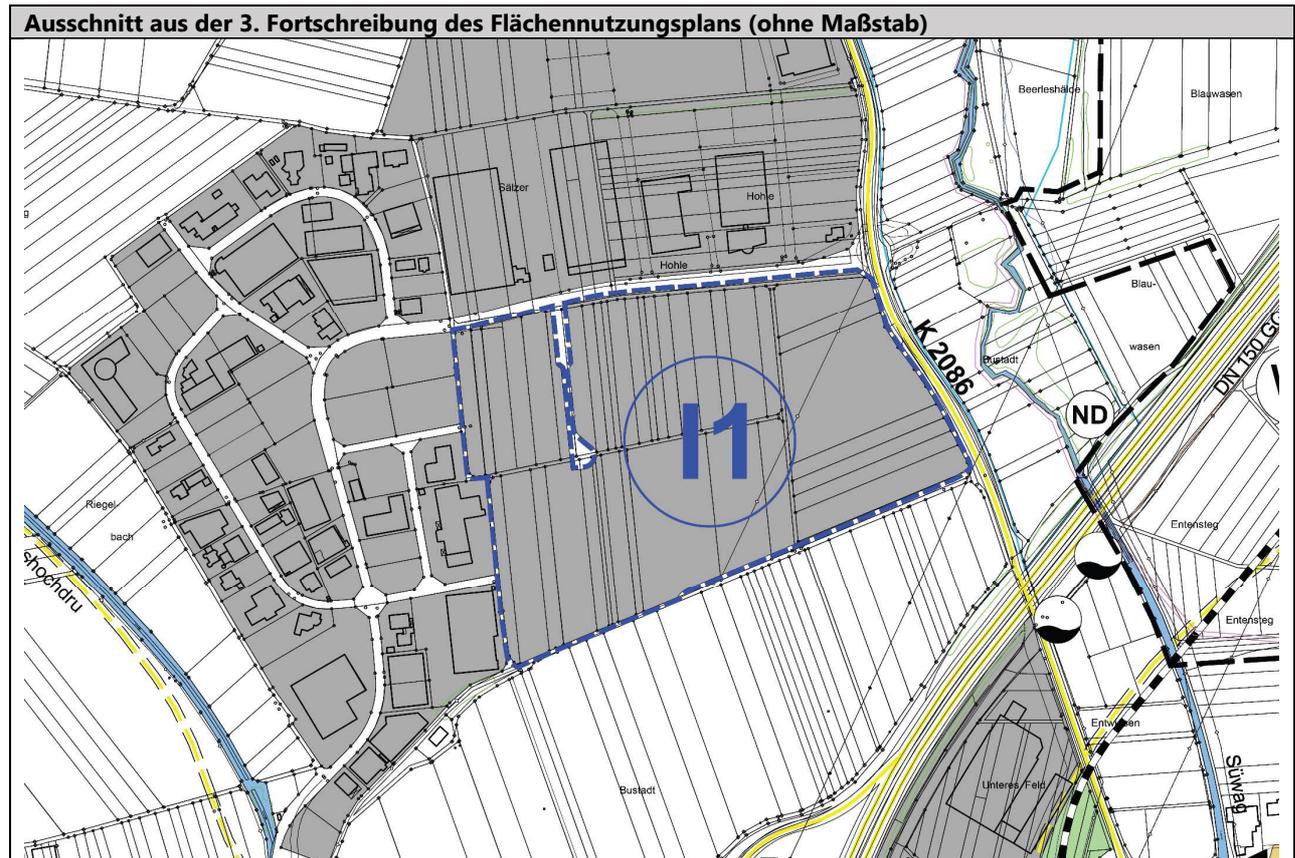
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit dem Wohnbauflächenbedarf begründet.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durch Weinbau im Umfeld.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.

11 Erweiterung Bustadt	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Ilfeld
Baufläche	Erweiterung Bustadt
Größe (insgesamt)	14,2 ha
FN 2006	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsziel	Bestehendes Gewerbegebiet (14,2 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Ilfelds
Topographie	leicht nach Süden abfallend
Nutzung	Gewerbegebiet
Umgebungs Nutzungen	Gewerbegebiet (Norden), Gewerbegebiet (Westen), Ackerflächen (Süden), K 2086 und Ackerfläche sowie Grünflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Schwerpunkt Industrie und Gewerbe; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über die L 1100 an die A 81.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Fläche ist bereits erschlossen.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ilsfeld und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
-	-

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

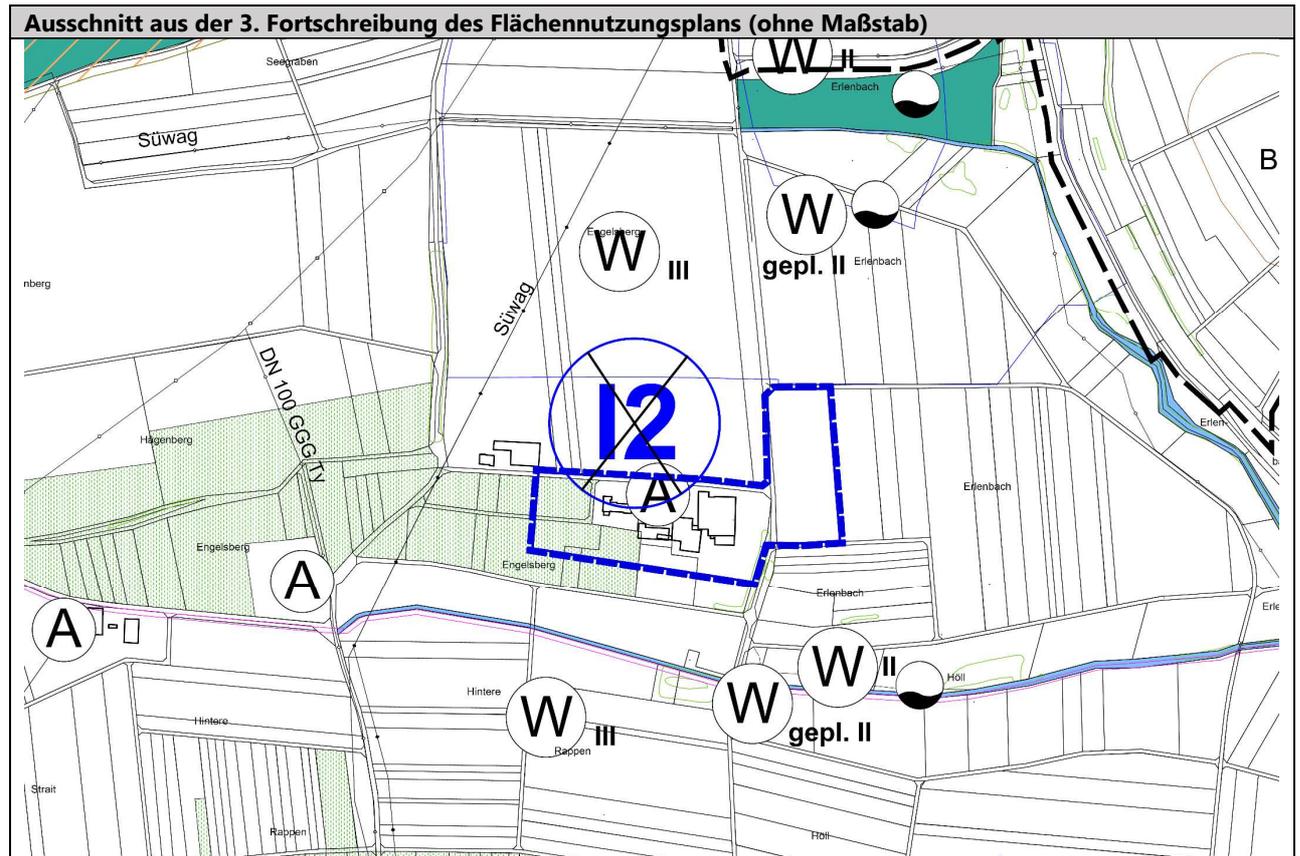
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Es wurde bereits ein Bebauungsplan für diese Fläche aufgestellt.

12 Engelsberghöfe	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Ilfeld
Baufläche	Engelsberghöfe
Größe (insgesamt)	3,4 ha
FNP 2006	Landwirtschaftliche Fläche / Weinbaufläche
Entwicklungsziel	Die Sonderbaufläche wird gestrichen.



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Im Außenbereich nördlich von Ilfeld.
Topographie	leicht nach Süden abfallend
Nutzung	Aussiedlerhof und Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Weinbau)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Weinanbau (Westen), Ackerflächen (Süden), Obstbaumwiesen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Feldwege zur L 1100.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	-
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
-	-
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt im Außenbereich nördlich von Ilfeld und ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche befindet sich im Außenbereich und umfasst einen Aussiedlerhof.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
-	-

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

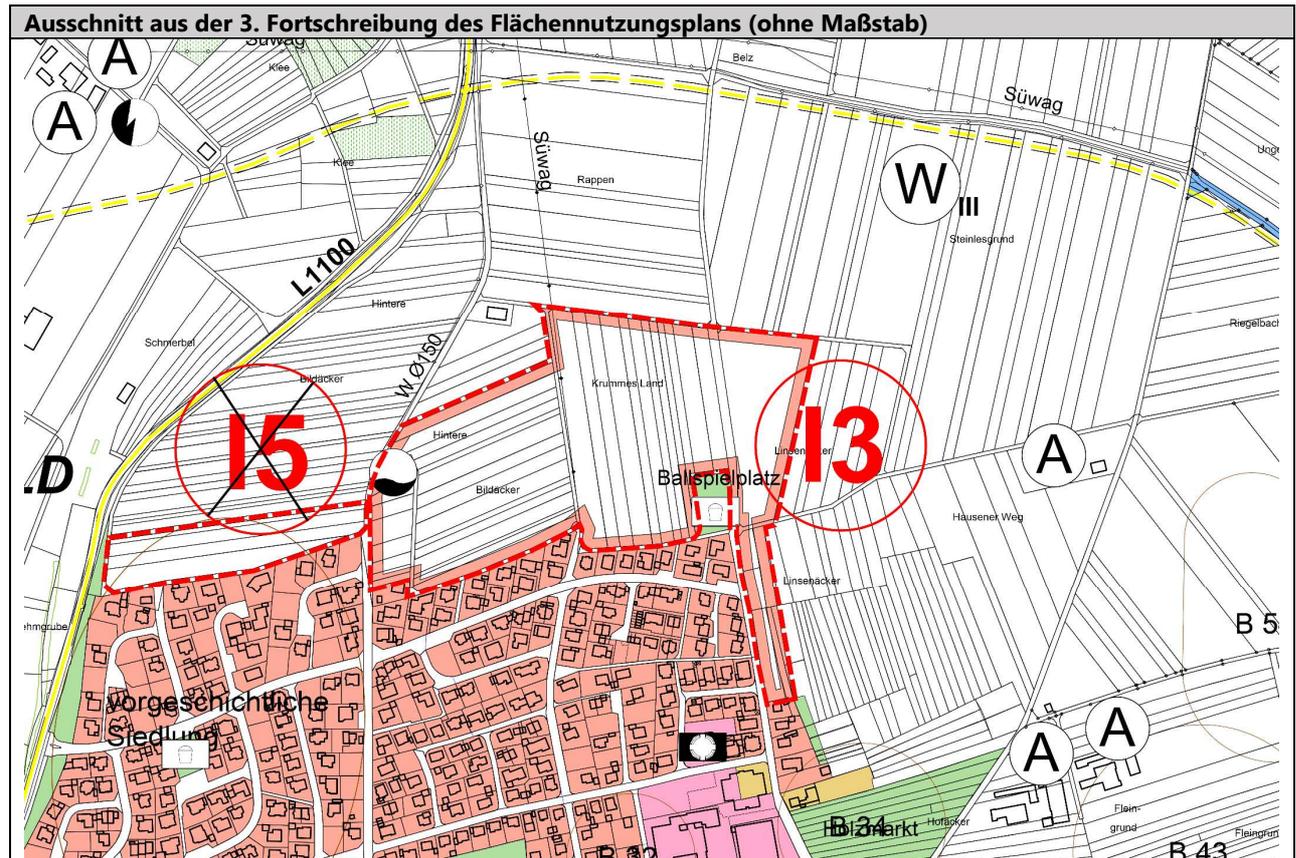
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird nicht weiterverfolgt und aus der 3. Fortschreibung gestrichen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

-

13 Ilsfeld Nord	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilsfeld
Ortsteil	Ilsfeld
Baufläche	Ilsfeld Nord
Größe (insgesamt)	9,3 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (9,3 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (9,3 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Ilsfelds
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Ackerflächen (Westen), Wohnbebauung (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Bildstraße, Blumenstraße und Vorstadtstraße (bestehende Wohngebiete zur L 1100 möglich).	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ilsfeld. Im Süden der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

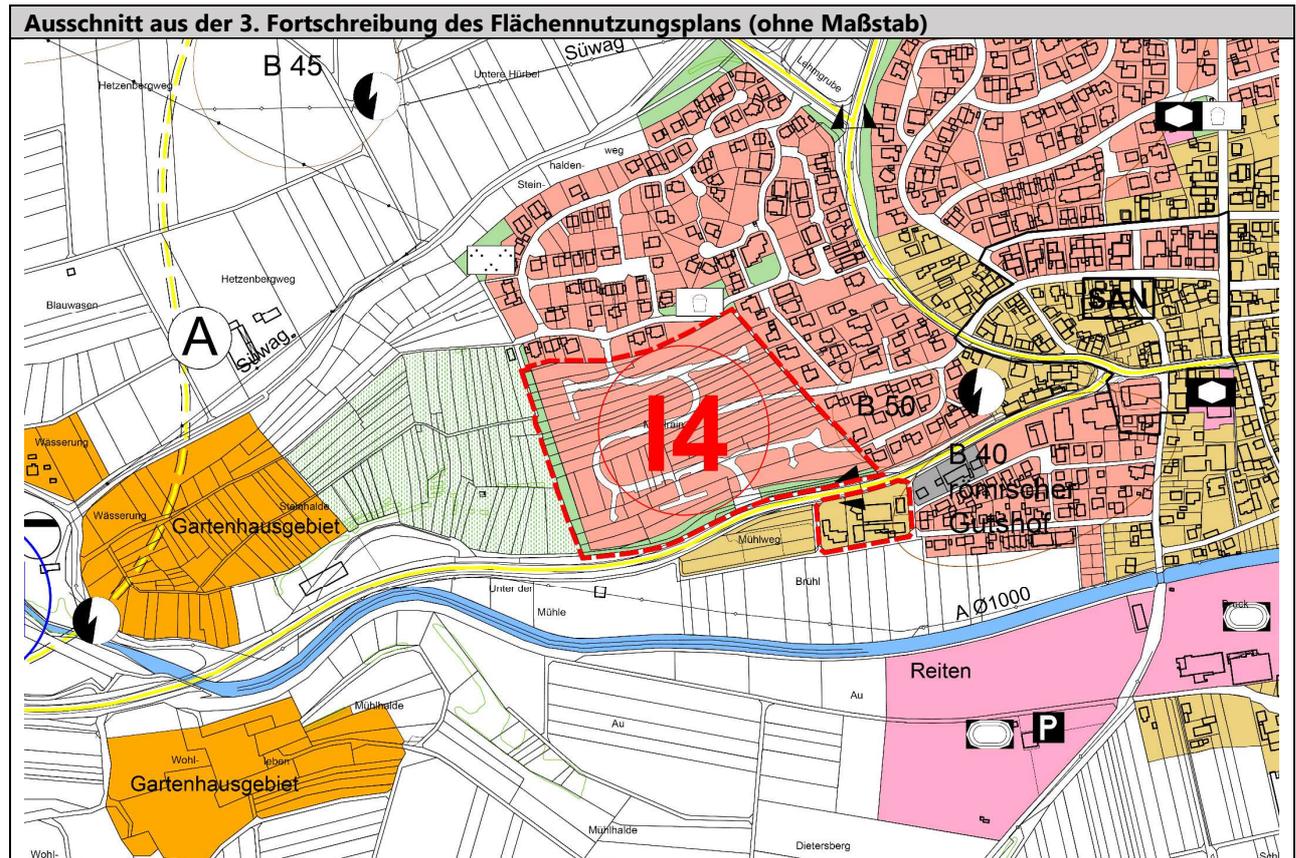
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit dem Wohnbauflächenbedarf begründet. Landwirtschaftliche Belange werden zurückgestellt.
- Die Fläche ist im Regionalplan bereits als geplante Siedlungsfläche Wohnen vorgesehen.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Berücksichtigung eines Schutzabstandes zur landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung der Schutzgebietsausweisung Wasserschutzgebiet Zone III.

14 Steinhaldenweg	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Ilfeld
Baufläche	Steinhaldenweg
Größe (insgesamt)	5,5 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (5,5 ha)
Entwicklungsziel	Bestehendes Wohnbaufläche (5,5 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand Ilfelds
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Wohngebiet
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung (Norden), Wohnbebauung (Westen), L 1105 (Süden), Weinbauflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Lauffener Straße (L 1105).	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	-
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
Fläche ist bereits erschlossen.	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ilsfeld. Im Westen und Norden der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
-	-

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

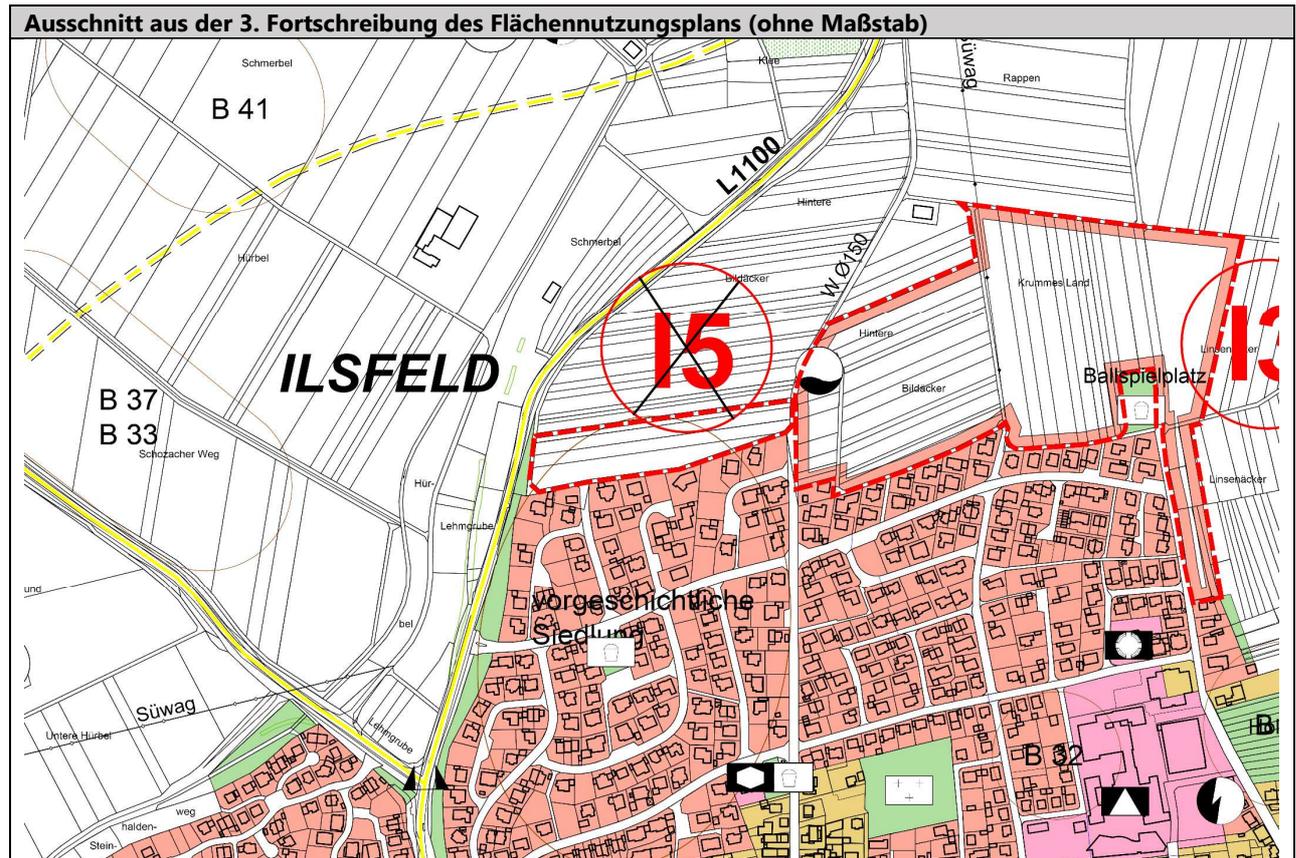
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

15 Westlich der Bildstraße	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Ilfeld
Baufläche	Westlich der Bildstraße
Größe (insgesamt)	1,3 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (1,3 ha)
Entwicklungsziel	Streichung der Wohnbaufläche (1,3 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Ilfeldss
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), L 1100 und Ackerflächen (Westen), Wohnbebauung (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Bildstraße und Heuchelbergstraße zur L 1100 möglich.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch die L 1100	eingeschränkt
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
-	-
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ilsfeld. Im Süden der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- und Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
-	-

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

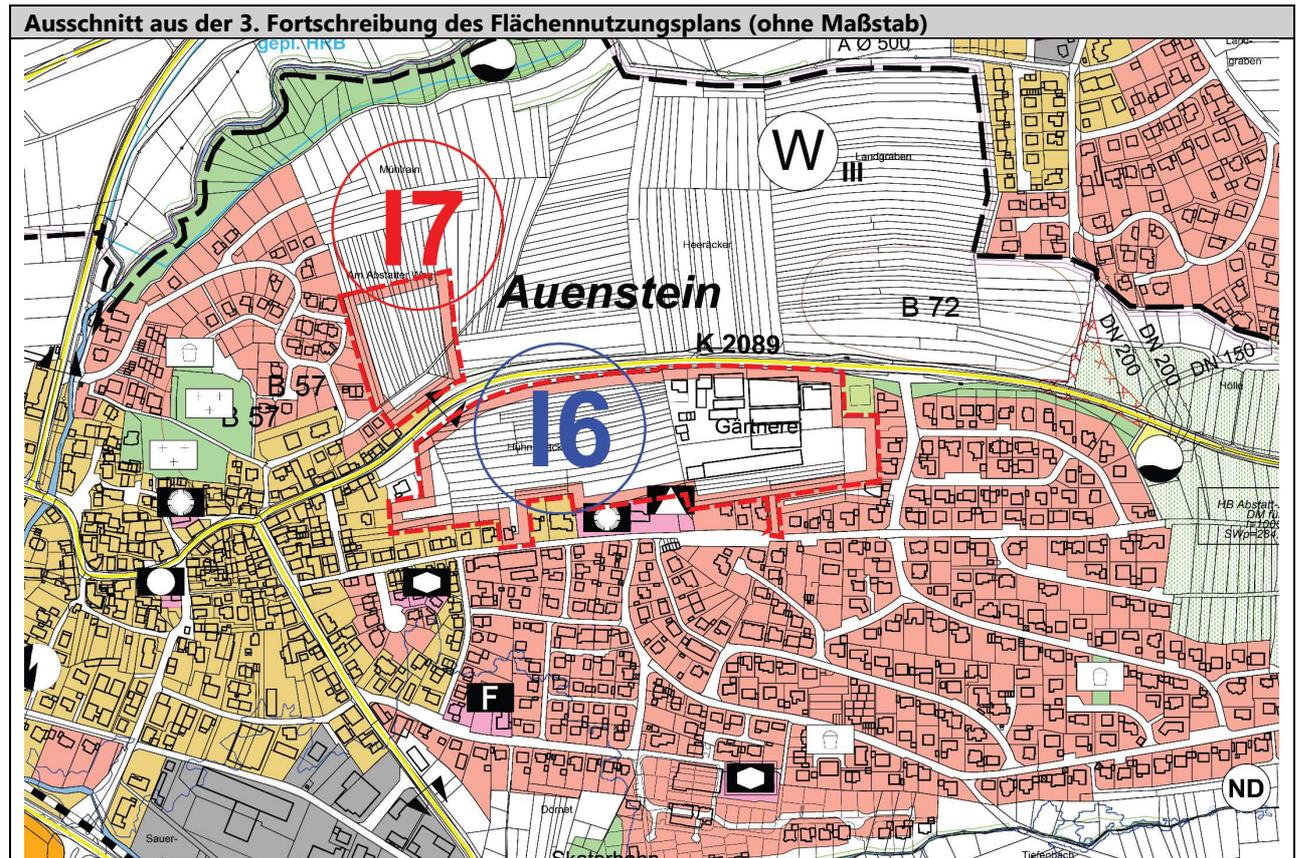
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird aufgrund besser geeigneter Flächen gestrichen.
- Die Fläche wird aus dem Flächennutzungsplan gestrichen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

--

16 Hühnesäcker	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Auenstein
Baufläche	Hühnesäcker
Größe (insgesamt)	6,2 ha
FN 2006	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (6,2 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Auensteins
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese, Gärtnerei)
Umgebungs Nutzungen	K 2089 und Ackerflächen (Norden), gemischte Bebauung (Westen), Wohnbebauung (Süden), Wohnbebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Darstellung als sonstige Fläche; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Helfenberger Straße.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch K 2089	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Auenstein. Im Westen Süden und Osten der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
Erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Landschaft.	eingeschränkt

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

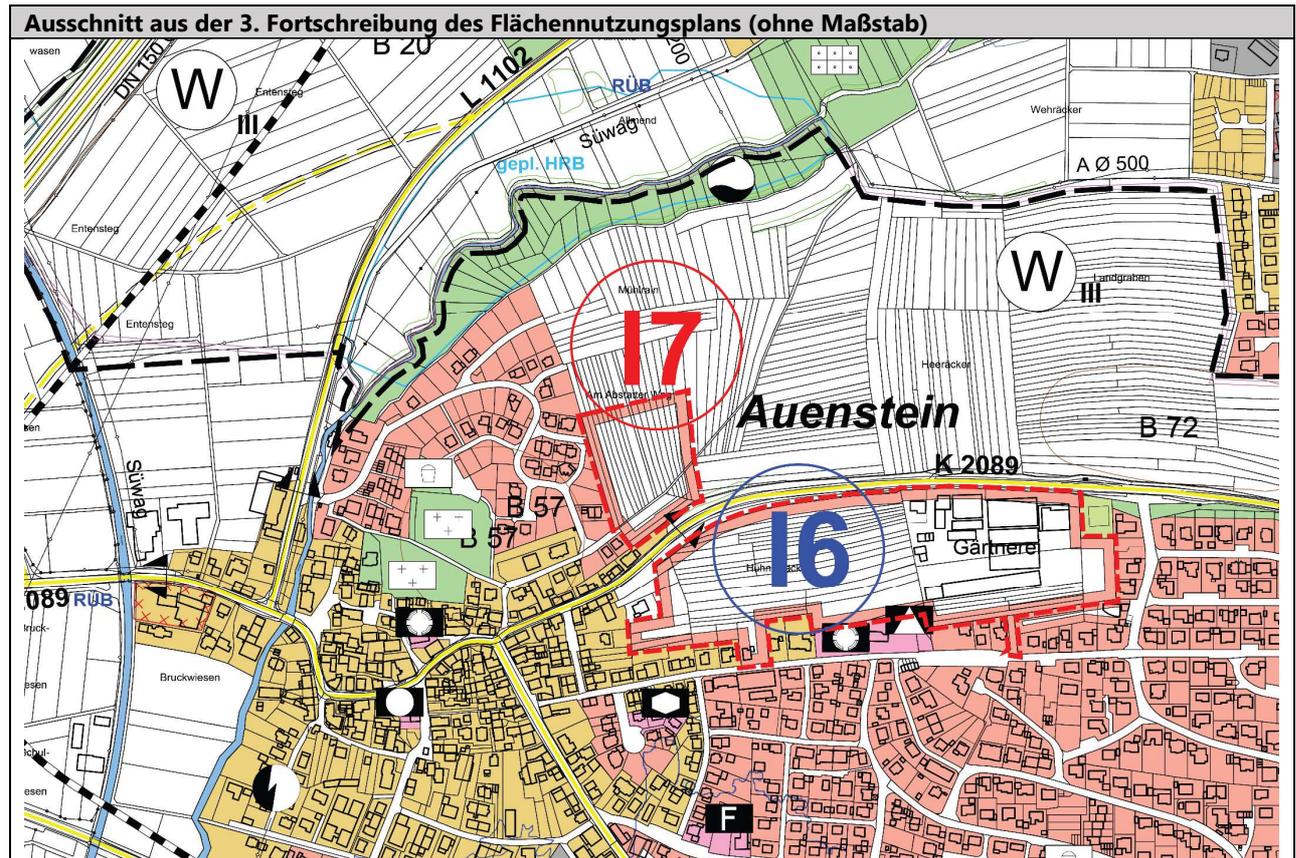
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit dem Wohnbauflächenbedarf begründet.
- Die Wohnbauflächenausweisung dient auch als Nachnutzung der ehemaligen Gärtnerei. Somit wird durch die Flächenausweisung eine Konversionsfläche mit einbezogen.
- Lärmimmissionen durch Straßenlärm der K 2089 sind zu berücksichtigen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung.
- Vertiefte Untersuchung zu Reptilien und Fledermäusen.
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch angrenzende K 2089.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.
- Berücksichtigung der Schutzgebietsausweisung Wasserschutzgebiet Zone III.

17 Mühlrain – Erweiterung	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Auenstein
Baufläche	Mühlrain - Erweiterung
Größe (insgesamt)	1,3 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (3,0 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (1,3 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Auensteins
Topographie	Höhenrücken; leicht nach Süden abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Ackerflächen (Norden), Wohnbebauung (Westen), K 2089 (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Helfenberger Straße (K 2089).	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch K 2089	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Auenstein. Im Westen der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

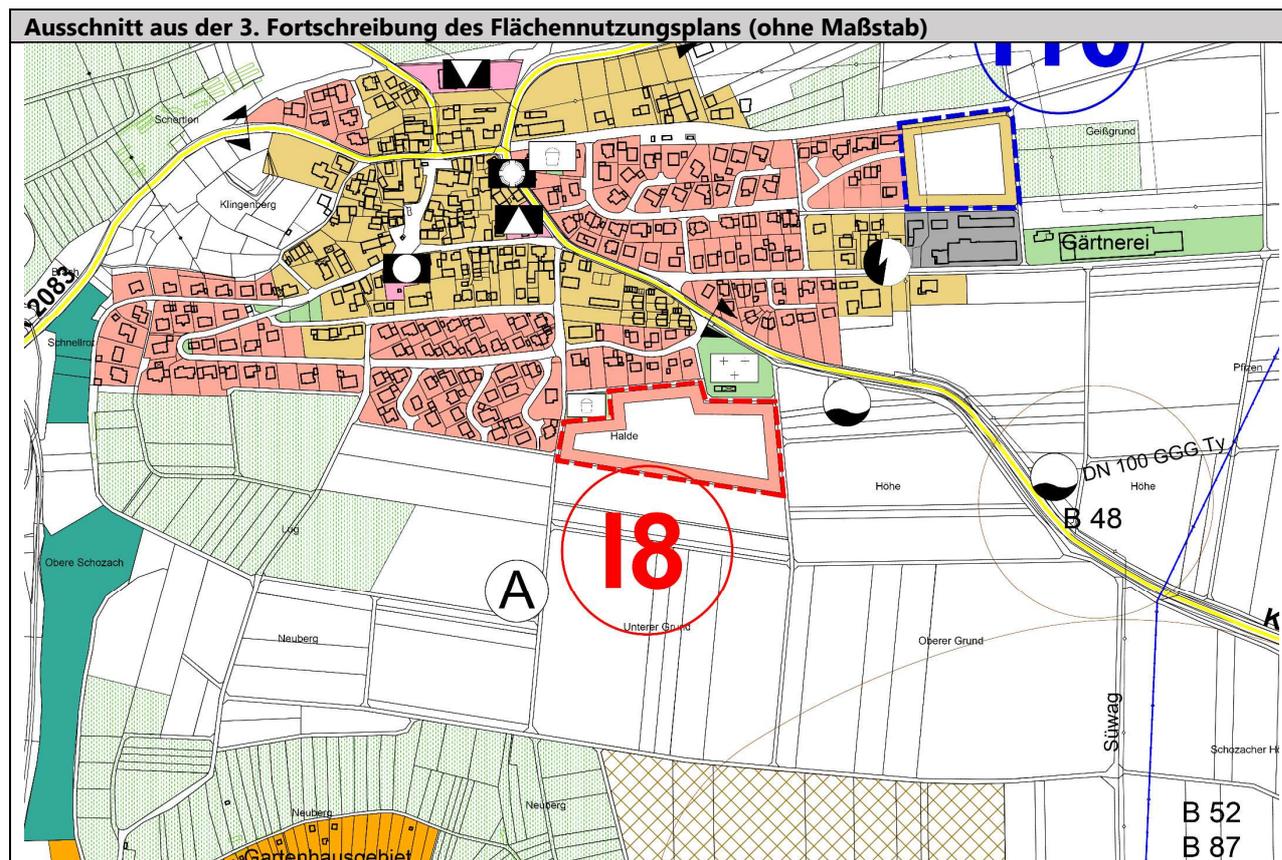
Abwägung / Empfehlung

- Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche aus der 2. Fortschreibung des FNPs zu Gunsten der Ausweisung der Fläche „I6 „Hühnlesäcker“.
- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird mit dem Wohnbauflächenbedarf begründet.
- Lärmimmissionen durch Straßenlärm der K 2089 sind zu berücksichtigen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen).
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch angrenzende K 2089.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.
- Berücksichtigung der Schutzgebietsausweisung Wasserschutzgebiet Zone III.
- Berücksichtigung der Grünstrukturen mit Obstbäumen.

18	Halde
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Schozach
Baufläche	Halde
Größe (insgesamt)	1,9 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (1,9 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (1,9 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand Schozachs
Topographie	Nordexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Wohnbebauung und Friedhof (Norden), Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Neubergweg ggf. über auszubauenden Feldweg zur K 2083 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Aussiedlerhof ca. 100 m südwestlich	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abstatt. Im Westen der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

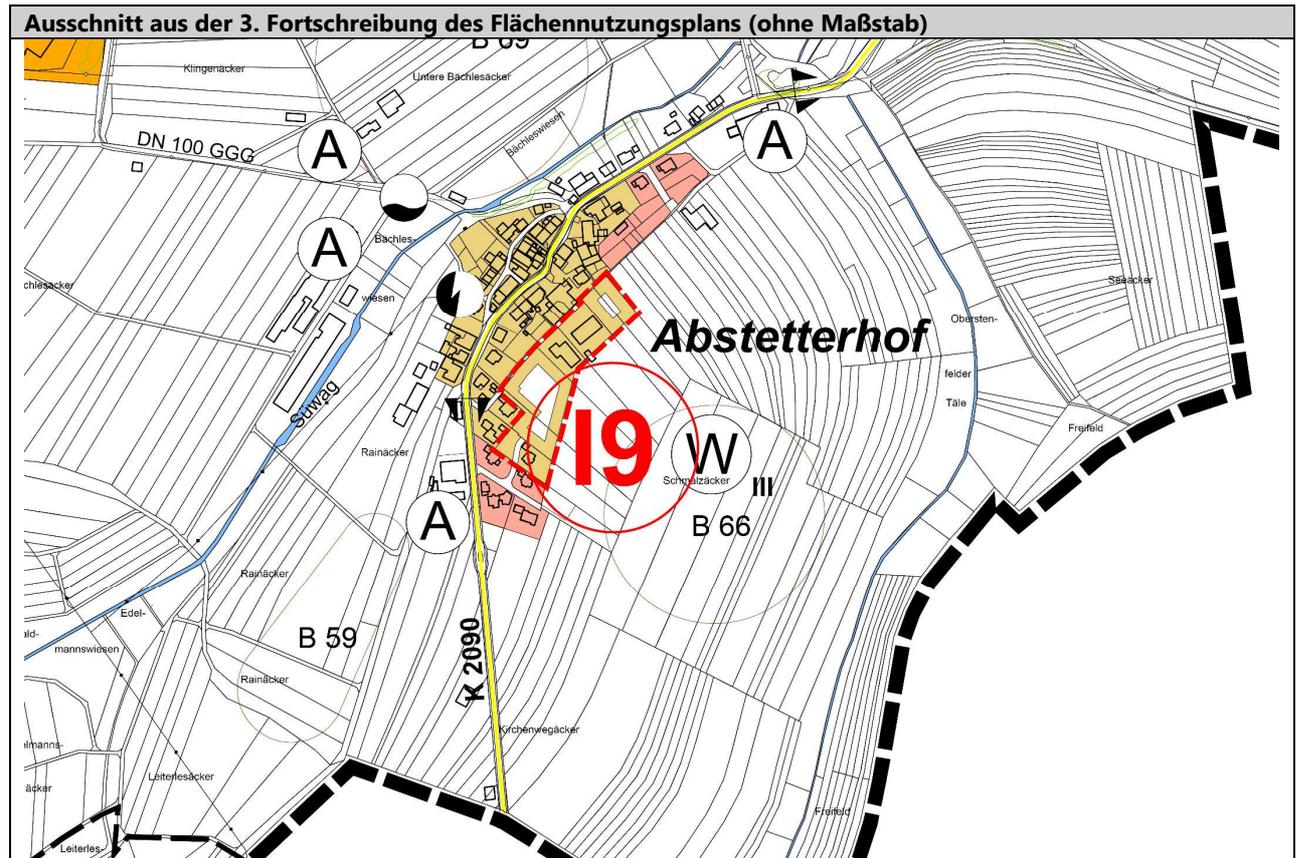
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen)
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung der Sonderkultur Schwarze Johannisbeere in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung

19 Abstetterhof	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Abstetterhof
Baufläche	Abstetterhof
Größe (insgesamt)	1,1 ha
FN 2006	Geplante Mischbaufläche (1,1 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Mischbaufläche (0,5 ha) / Bestehendes Mischgebiet (0,6 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südöstlicher Ortsrand des Abstetterhofs
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Norden), Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	Wasserschutzgebiet Zone III
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über den Ausbau eines Feldwegs zur K 2090 möglich.	bedingt geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. landwirtschaftliche Nutzungen	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand des Abstetterhofs. Im Westen und Norden der Fläche befindet sich gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gemischte Bebauung geeignet.

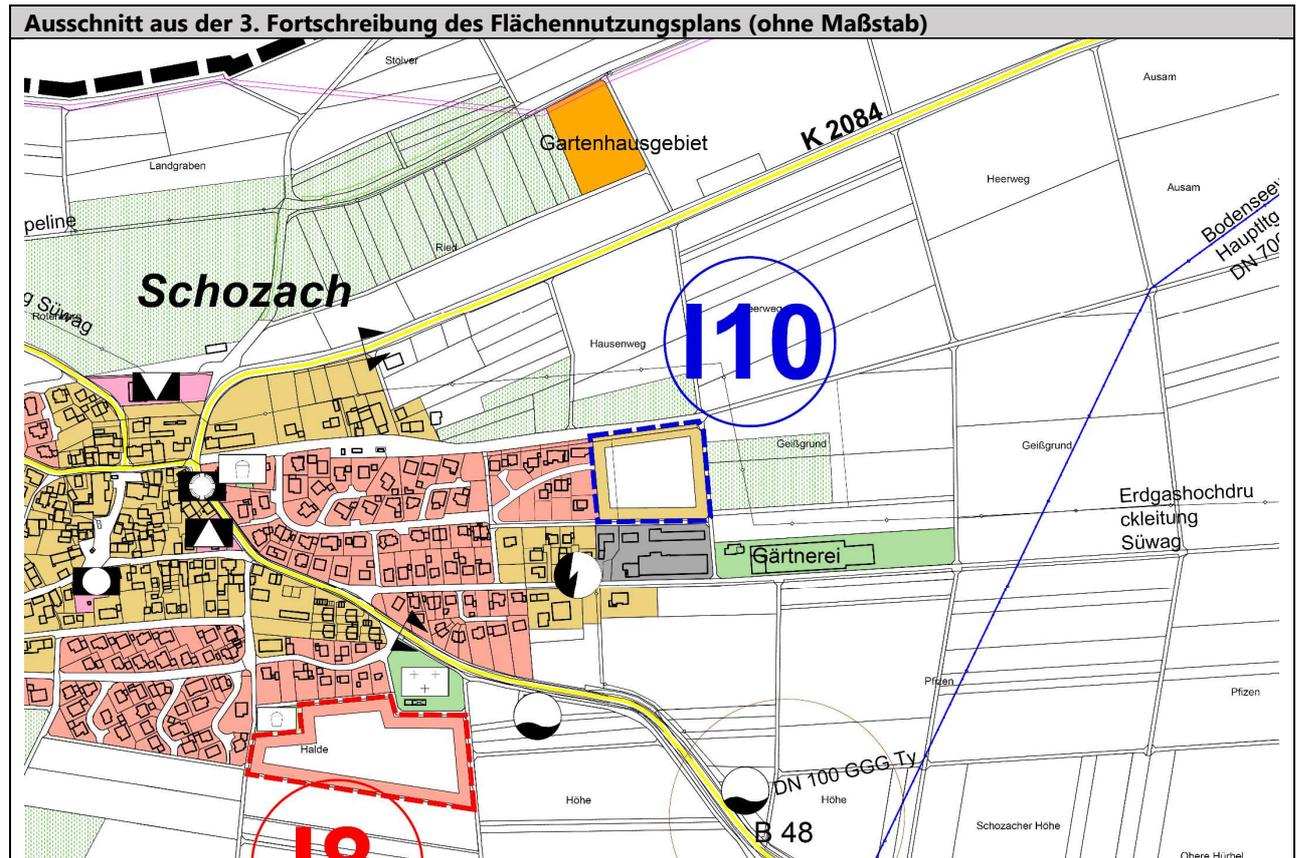
Abwägung / Empfehlung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorgangfläche der Stufe I). Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Bedarfs nach Bauflächen und der Ergänzung des Siedlungsgefüges zurückgestellt.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Süden.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen).
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen und Tierhaltung.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.
- Berücksichtigung der Schutzgebietsausweisung Wasserschutzgebiet Zone III.

110 Blauer Berg – Erweiterung	
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Schozach
Baufläche	Blauer Berg – Erweiterung
Größe (insgesamt)	1,1 ha
FNP 2006	Geplante Mischbaufläche (1,1 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Mischbaufläche (1,1 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Schozachs
Topographie	Höhenrücken; leicht nach Süden abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Weinanbau)
Umgebungs Nutzungen	Sportplatz (Norden), Wohnbebauung (Westen), Gartenhausgebiet (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Teilweise geplante Siedlungsfläche Wohnen, Teilweise sonstige Fläche; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Hermann-Hesse-Straße zur K 2083 möglich. Fortführung der Hermann-Hesse-Straße ist bereits vorgesehen.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen durch angrenzendes Gewerbegebiet	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schozach. Im Westen der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet. Die Fläche eignet sich zur Ausweisung eines Mischgebiets zur Generierung eines Puffers zum Wohngebiet.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nordöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Mischgebiet geeignet.

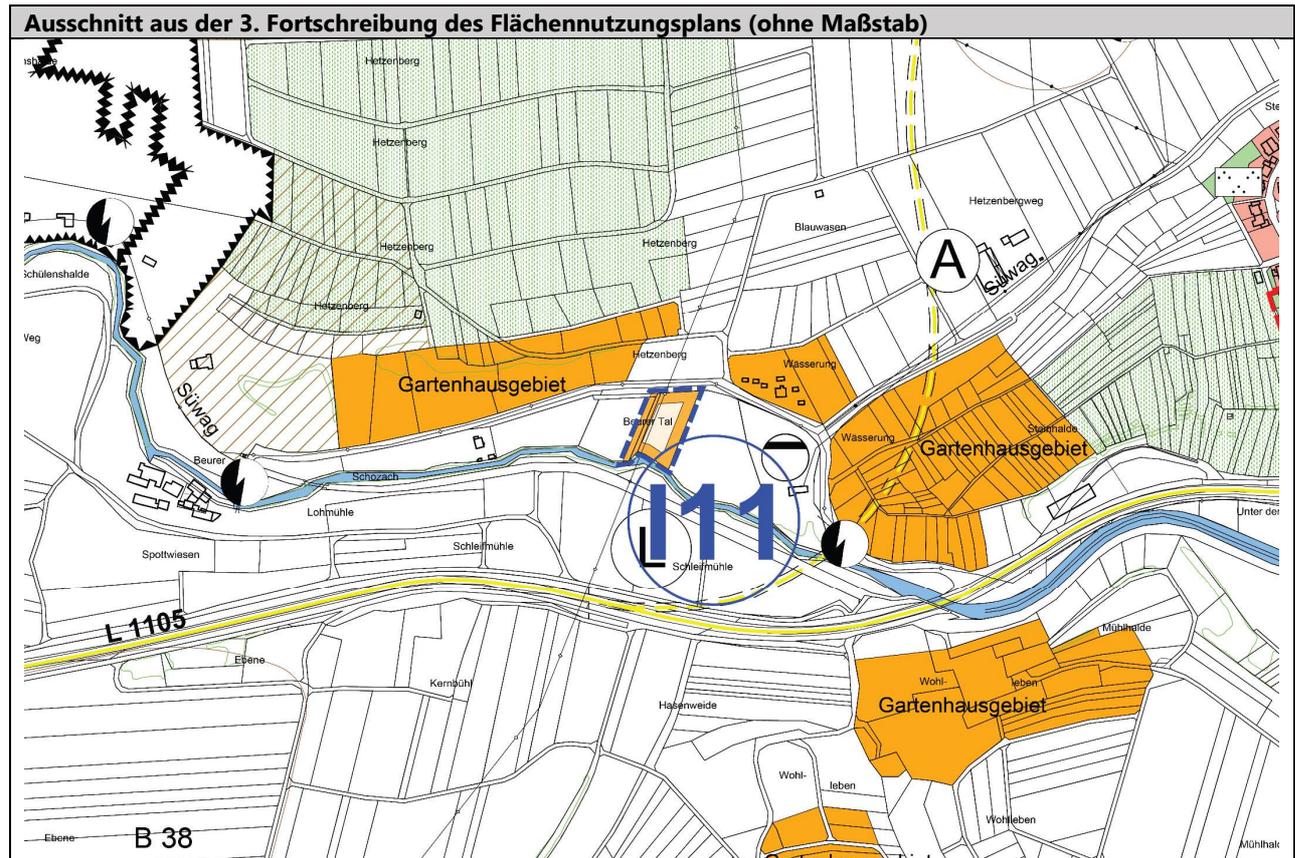
Abwägung / Empfehlung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangfläche der Stufe I). Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Bedarfs nach Bauflächen und der Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Wohngebiets zurückgestellt. Zudem bildet das vorgesehene Mischgebiet ein Puffer zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen)
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung einer wertvollen Grünstruktur am nördlichen Gebietsrand.

111	Energiezentrale
Flächendaten	
Gemeinde	Ilfeld
Ortsteil	Ilfeld
Baufläche	Energiezentrale
Größe (insgesamt)	0,4 ha
FNP 2006	Landwirtschaftliche Fläche
Entwicklungsziel	Bestehendes Sondergebiet (0,4 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstats
Topographie	Südwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen)
Umgebungs Nutzungen	Robert-Bopp-Weg (Norden), Wiesenflächen (Westen), Grünfläche und Schozach (Süden), Kläranlage (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Vorbehaltsgebiet für Erholung
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Robert-Bopp-Weg zur L 1105 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
-	geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlich von Ilsfeld bei der Kläranlage. Die Fläche eignet sich für Anlagen zur Energiegewinnung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges im Zusammenhang mit der bestehenden Kläranlage. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft kann so vermieden werden.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

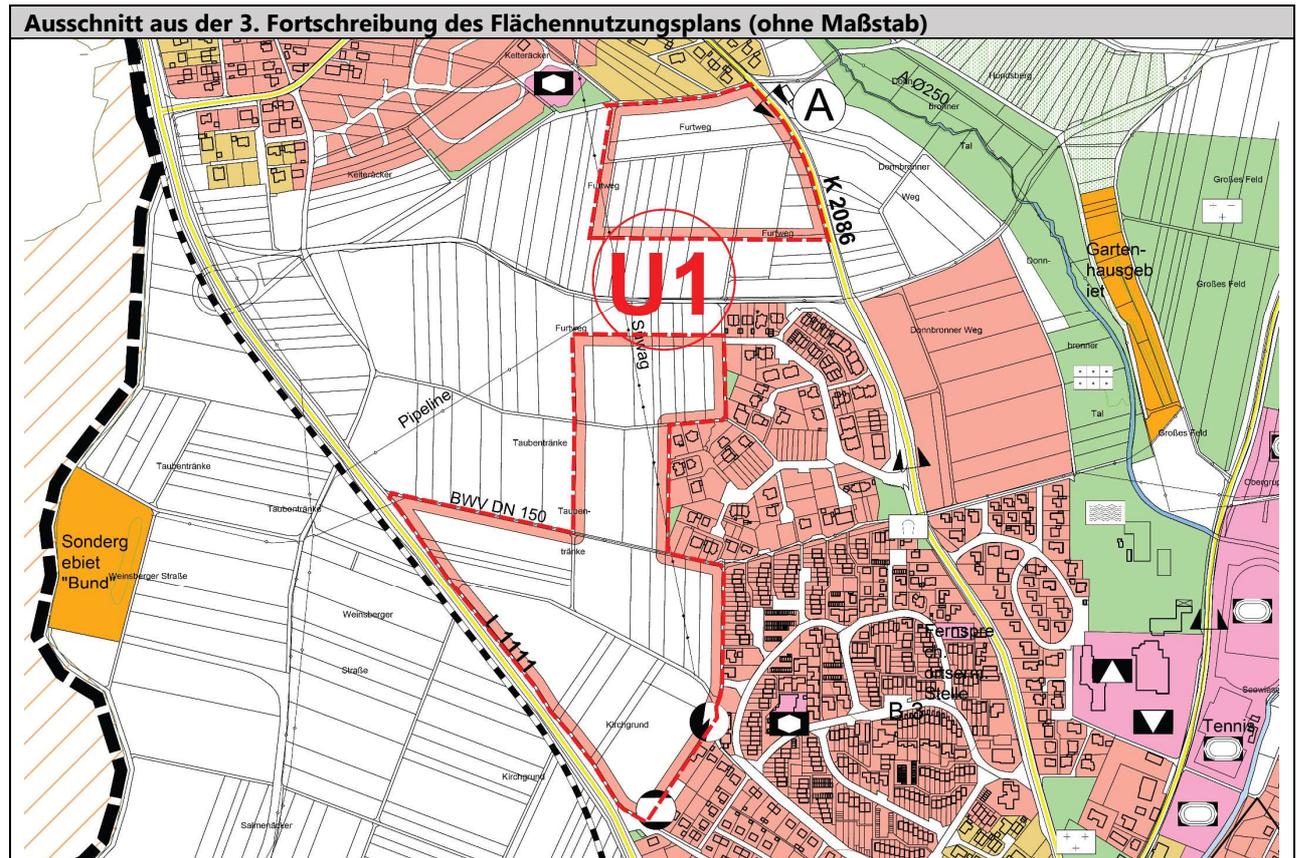
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan aufgestellt.

U1 Furtweg	
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Untergruppenbach
Baufläche	Furtweg
Größe (insgesamt)	16,5 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (16,5 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (16,5 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstatts
Topographie	Bewegte Topographie; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungs Nutzungen	Sportplatz (Norden), Wohnbebauung (Westen), Gartenhausgebiet (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Überwiegend geplante Siedlungsfläche Wohnen; Teilweise sonstige Fläche; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über bestehende Wohngebiete. Eine eigenständige Anbindung an die L 1111 ist zu prüfen. Nördliche Teilfläche kann direkt an die K 2086 angebunden werden	eingeschränkt
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmimmissionen durch L 1111	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Untergruppenbach bzw. am südlichen Ortsrand von Donnbronn. Im Osten bzw. Norden der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) als auch für verdichtete Wohnbauformen.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand in Untergruppenbach und südlicher Ortsrand in Donnbronn gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: *geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

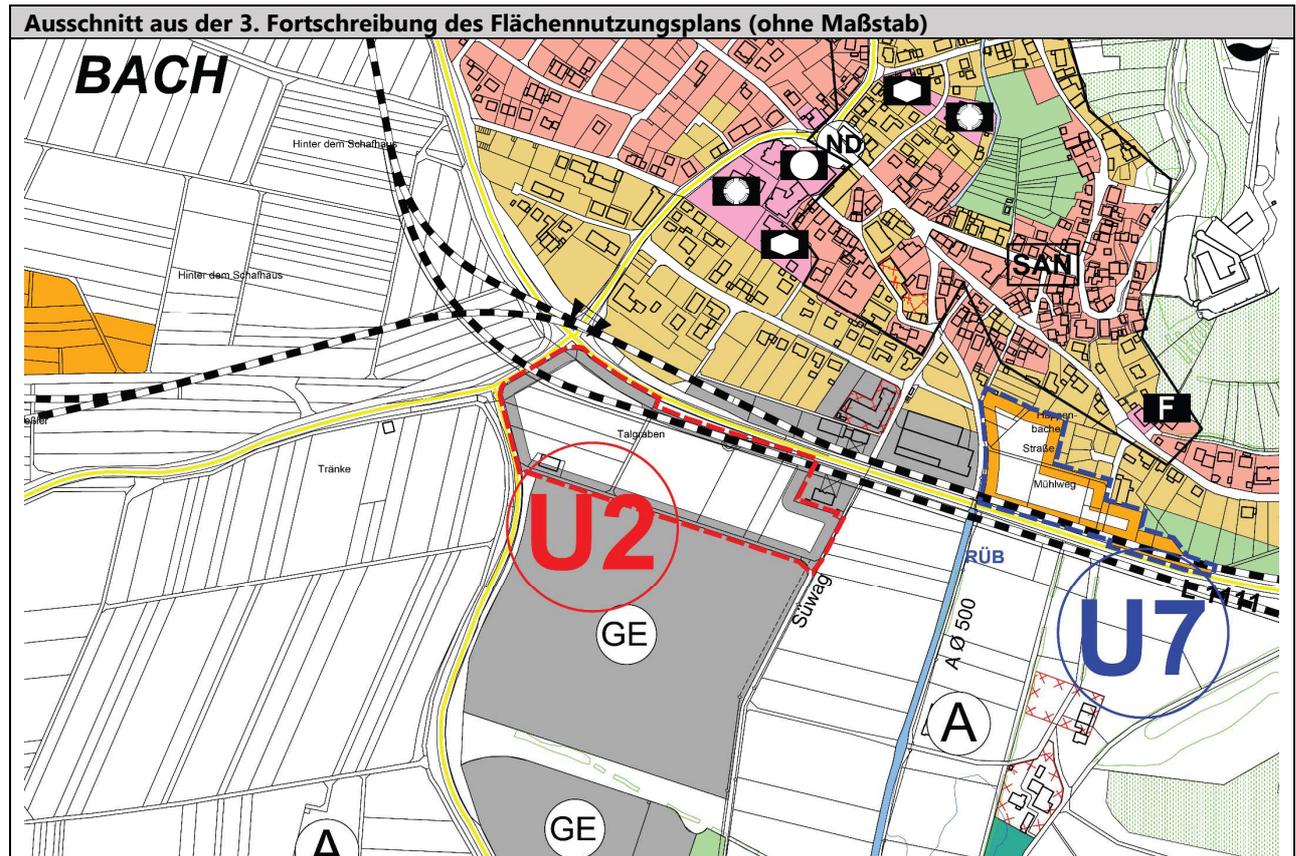
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch Verkehrslärm.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Süden.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen).
- Prüfung einer eigenständigen Anbindung an die L 1111.
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch die L 1111. Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.
- Betrachtung von Starkregenereignissen und Schaffung eines ausreichenden Regenrückhaltevolumens.

U2 Rohracker - Erweiterung	
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Untergruppenbach
Baufläche	Rohracker - Erweiterung
Größe (insgesamt)	3,3 ha
FNP 2006	Geplante gewerbliche Baufläche (3,3 ha)
Entwicklungsziel	Geplante gewerbliche Baufläche (3,3 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlichwestlich der L 1111
Topographie	Annähernd ebene Fläche
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	L 1111 und Gewerbe und gemischte Bebauung (Norden), L 2155 und Ackerflächen (Westen), Gewerbegebiet (Süden), Ackerflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Gewerbe; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über K 2086 und L 2155 zur L 1111 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1111	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untergruppenbach. Im Süden der Fläche liegt bestehende gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Eine im Siedlungsgefüge liegende Freifläche wird geschlossen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

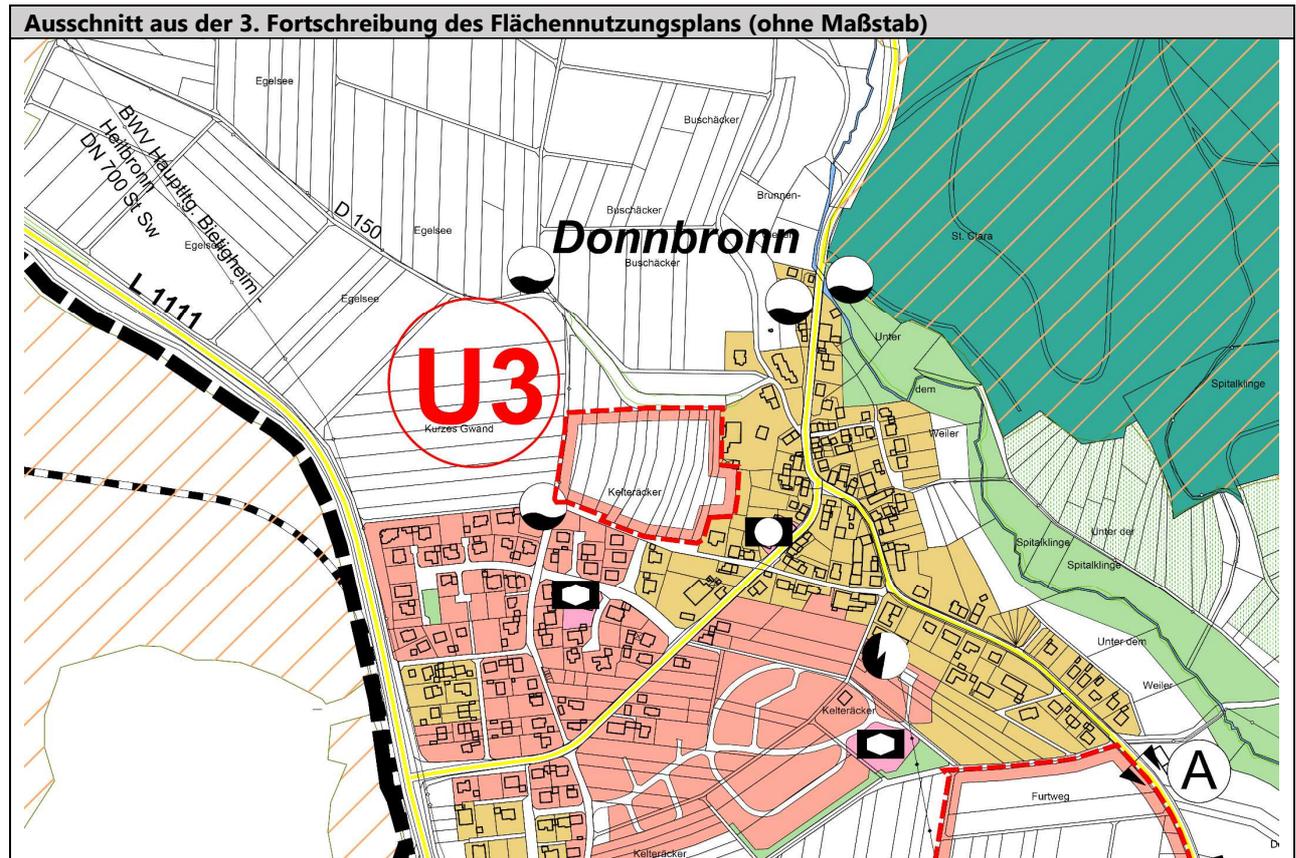
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des gewerblichen Bauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch Verkehrslärm
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Süden.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen)
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch die L 1111

U3	Kelteräcker-Nord
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Donnbronn
Baufläche	Kelteräcker-Nord
Größe (insgesamt)	2,0 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (2,0 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (2,0 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Nördlicher Ortsrand Donnbronns
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungs Nutzungen	Landwirtschaftliche Flächen (Norden), Ackerflächen (Westen), Wohnbebauung (Süden), gemischte Bebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Hirtenstraße und Kelterackerstraße zur L 1111 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Donnbronn. Im Süden und Osten der Fläche liegt bestehenden Wohn- bzw. gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

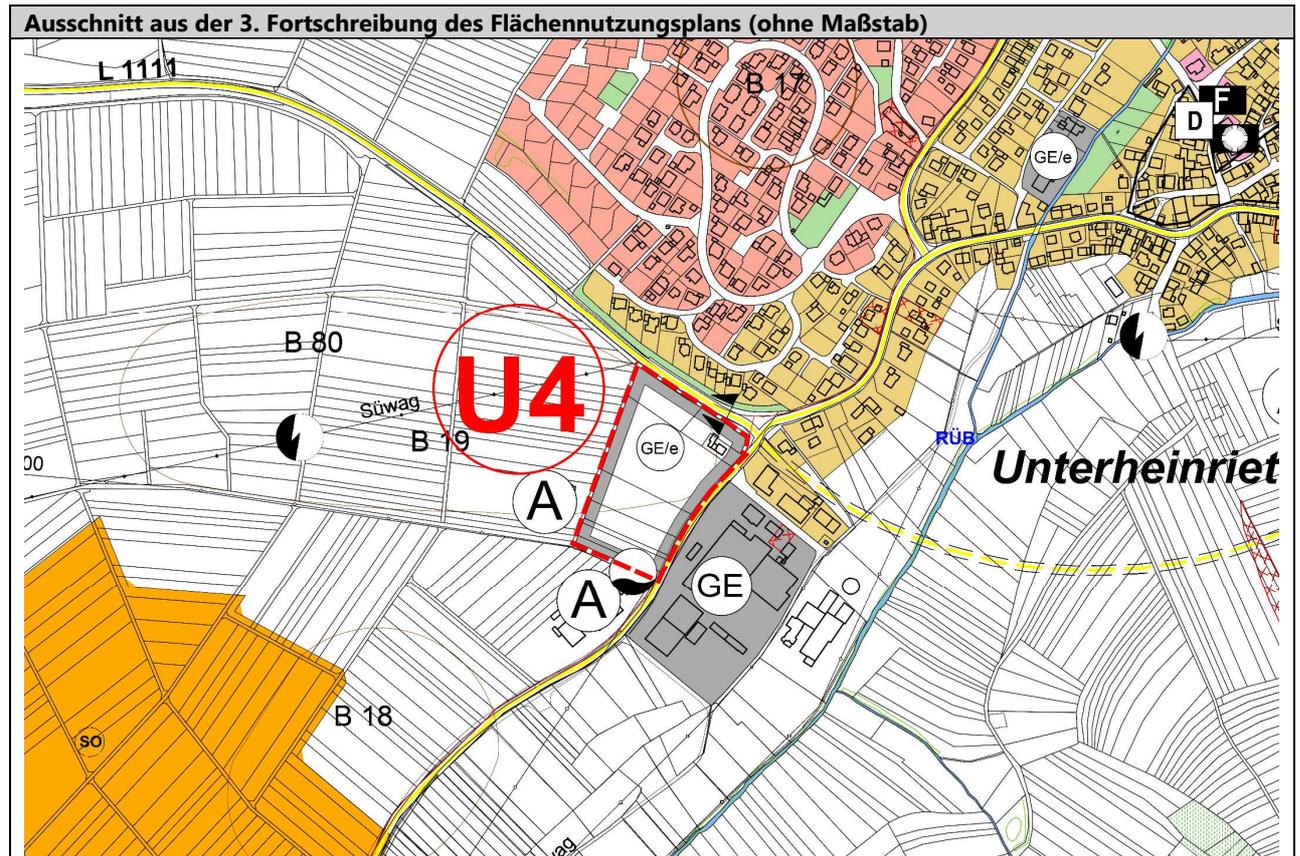
Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch Verkehrslärm
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen im Süden.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen).
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.
- Berücksichtigung der Streuobstwiese.

U4 Gehräcker	
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Unterheinriet
Baufläche	Gehräcker
Größe (insgesamt)	2,0 ha
FNP 2006	Geplante gewerbliche Baufläche (2,0 ha)
Entwicklungsziel	Geplante gewerbliche Baufläche (2,0 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Südlicher Ortsrand in Unterheinriet
Topographie	Südostexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	L 1111 und Mischgebiet (Norden), Ackerflächen und Aussiedlerhof (Westen), Aussiedlerhof (Süden), Gewerbegebiet (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Gewerbe; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung an die L 1102 und L 1111 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Ggf. Landwirtschaftliche Nutzung Wohnbebauung im Norden (Mischgebiet)	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterheinriet. Im Osten der Fläche liegt bestehenden gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für für eine gewerbliche Bebauung	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

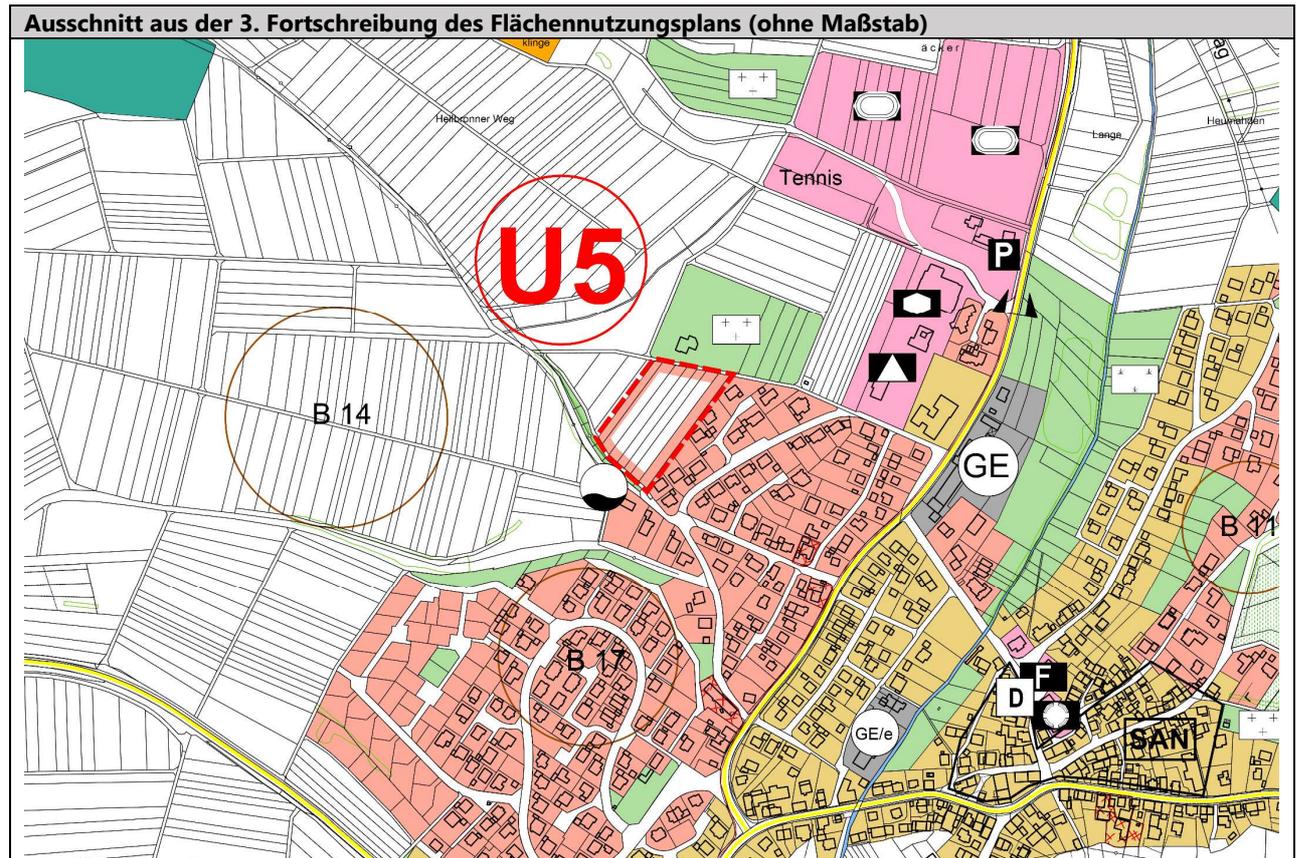
Abwägung / Empfehlung

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangfläche der Stufe II). Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des gewerblichen Bauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen durch Verkehrslärm.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen auf die Wohnbebauung (Mischgebiet) im Norden.
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen)
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen
- Berücksichtigung von Emissionen durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen.

U5	Hungerberg II
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Unterheinriet
Baufläche	Hungerberg II
Größe (insgesamt)	0,9 ha
FNP 2006	Geplante Wohnbaufläche (0,9 ha)
Entwicklungsziel	Geplante Wohnbaufläche (0,9 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Westlicher Ortsrand Unterheinriets
Topographie	Südexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen)
Umgebungs Nutzungen	Friedhof (Norden), Ackerflächen (Westen), Wohnbebauung (Süden), Wohnbebauung (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	geplante Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Kelterstraße zur L 1102 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Landwirtschaftliche Nutzung.	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Unterheinriet. Im Osten und Süden der Fläche liegt bestehende Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

*Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

Abwägung / Empfehlung

- Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Belange der Landwirtschaft werden aufgrund des Wohnbauflächenbedarfs zurückgestellt.
- Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands zu landwirtschaftlichen Produktionsflächen.
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- Berücksichtigung einer Durchgrünung sowie einer angemessenen Ortsrandeingrünung.
- Getrennte Erfassung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser.
- Minimierung von Bodenversiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.
- Schonender Umgang mit Boden und Bodenverwertung.
- Besondere Berücksichtigung von Bodenbrütern (Feldlerchen).
- Berücksichtigung von Auswirkungen auf den Biotopverbund.

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über Hofackerweg zur L 1102 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Verkehrslärm durch L 1102	bedingt geeignet
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Oberheinriet. Im Westen der Fläche liegt bestehenden Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser).	geeignet
Stadt- und Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
-	-

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

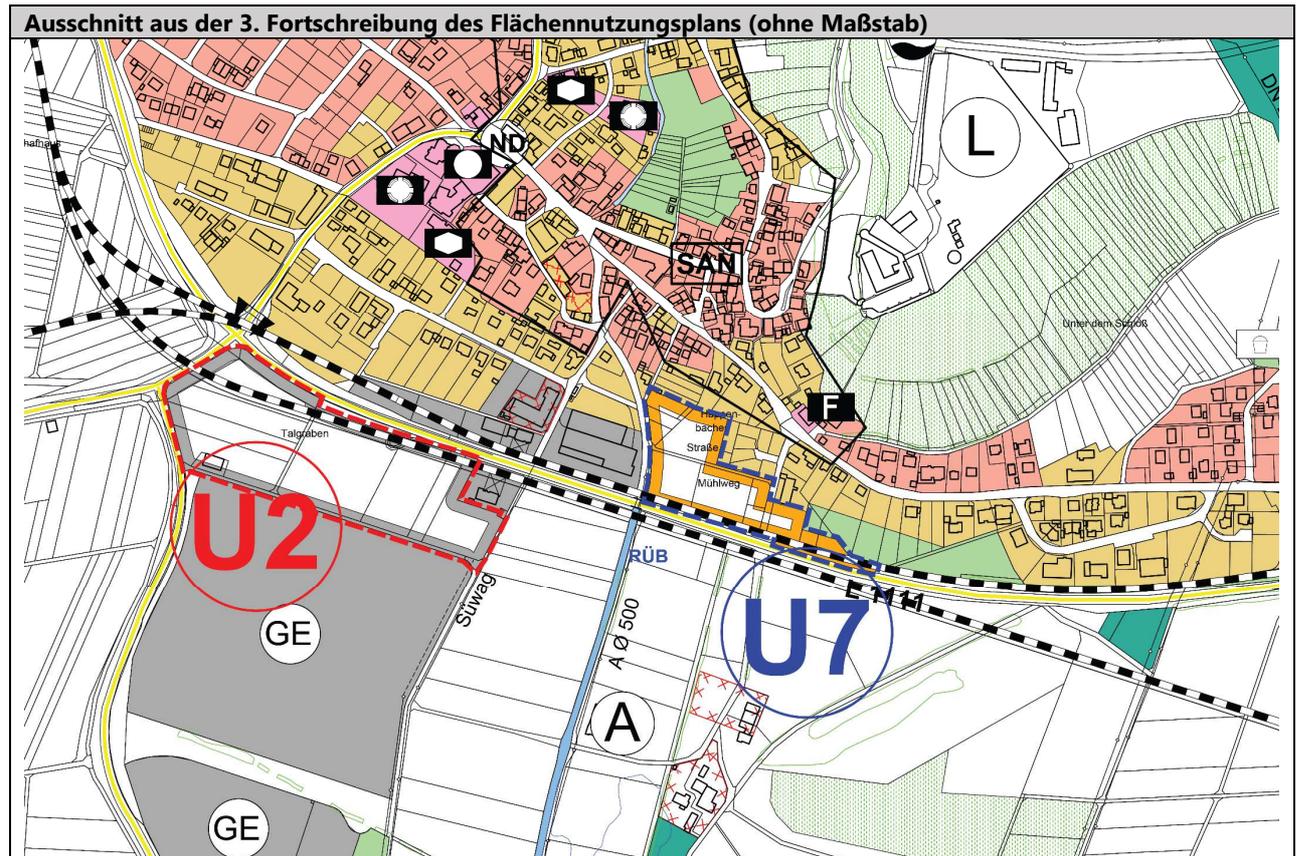
Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche wird bedarfsgerecht gestrichen.
- Die Fläche wird aus der 3. Fortschreibung gestrichen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

-

U7 Nahversorgung Schlossblick	
Flächendaten	
Gemeinde	Untergruppenbach
Ortsteil	Untergruppenbach
Baufläche	Nahversorgung Schlossblick
Größe (insgesamt)	1,5 ha
FNP 2006	Mischbaufläche / Grünfläche
Entwicklungsziel	Geplante Sonderbaufläche (1,5 ha)



Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation	
Lage	Östlicher Ortsrand Abstats
Topographie	Nordwestexponiert; leicht abfallend
Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiese)
Umgebungs Nutzungen	Gemischte Bebauung (Norden), gewerbliche und gemischte bebauung (Westen), landwirtschaftliche Flächen (Süden), gemischte Bebauung und Grünflächen (Osten)

Übergeordnete räumliche Planungen	
Regionalplanung	Siedlungsfläche Wohnen; keine Restriktionen
Schutzgebiete	keine Schutzgebietsausweisungen
Sonstige Fachplanungen	-

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

Verkehrliche Anbindung	Eignung*
Äußere Erschließung über L 1111 möglich.	geeignet
Nutzungskonflikte	Eignung
Lärmemissionen auf Umgebungsnutzungen	eingeschränkt
Technische Ver- und Entsorgung	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	geeignet
Lage / Standortgunst	Eignung
Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untergruppenbach. Im Westen und Norden der Fläche liegt bestehende gemischte Bebauung. Die Fläche eignet als Standort für ein Nahversorgungszentrum.	geeignet
Stadt- / Ortsbild	Eignung
Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrandes ist zu berücksichtigen.	geeignet
Prognose der Umweltauswirkungen	Eignung
<i>Wird im weiteren Verfahren ergänzt.</i>	

**Die Eignung wurde nach vier Kategorien bewertet: geeignet; bedingt geeignet; eingeschränkt; stark eingeschränkt*

Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.

Abwägung / Empfehlung

- Die Fläche bildet eine Ergänzung des Siedlungsgefüges und eignet sich aufgrund der Nähe zum Ortskern und der Lage an der L 1111 für einen Standort zur Nahversorgung.
- Berücksichtigung von Lärmkonflikten
- Die Fläche wird aus dem FNP-Vorentwurf unverändert übernommen

Vorgaben / Empfehlungen für die Bebauungsplanung

- *Für die Fläche wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt.*

9. Berichtigungen nach § 13 a BauGB

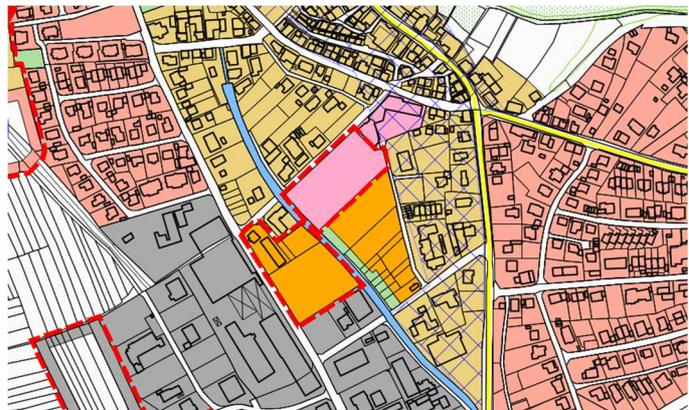
Seit dem 1. Januar 2007 stellt das Baugesetzbuch (BauGB) für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren zu Verfügung, § 13 a BauGB. Dieses Verfahren soll zu einer deutlichen Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. § 13 a BauGB enthält zwei verschiedene Flächenobergrenzen. Beträgt die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m², ist das beschleunigte Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen stets anwendbar. Bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m², ist die Anwendbarkeit davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umwelprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt, müssen naturschutzrechtliche Eingriffe nicht ausgeglichen werden. Dies führt zu einer Zeit- und Kostenreduzierung, da nicht nach geeigneten Ausgleichsflächen gesucht und diese gegebenenfalls sogar angekauft werden müssen. Für das Vorhaben muss lediglich eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden.

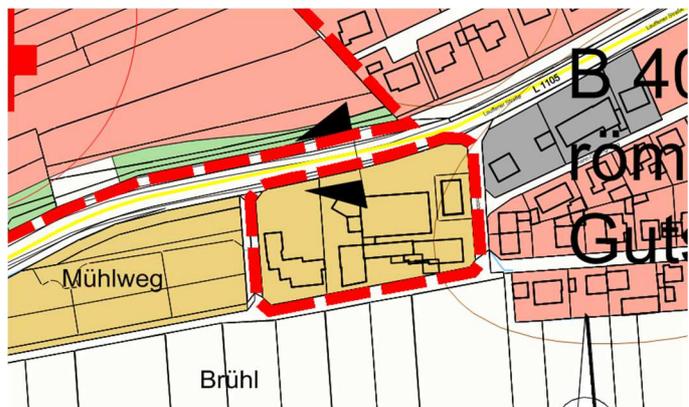
Name (Rechtskraft)

Planausschnitt (o.M.)

Beilstein:
„Brühlwiesen, Siechenwiesen und Brunnenwiesen“
(*DATUM wird nachgereicht*)



Ilsfeld:
„Weststraße“
(06.12.1963)



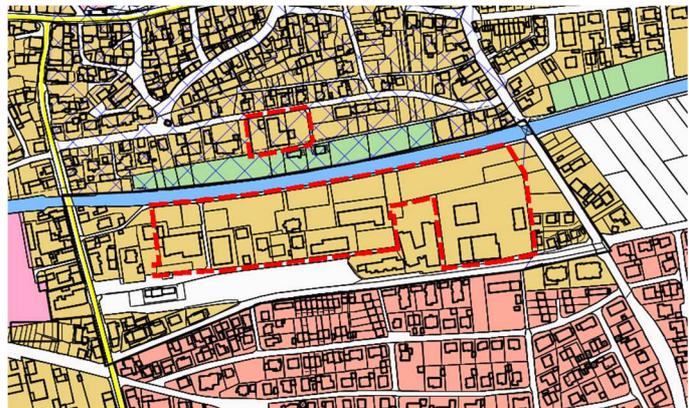
Name (Rechtskraft)

Planausschnitt (o.M.)

Ilfeld:
„Kaufland“
(07.08.2014)



Ilfeld:
„Südlicher Ortskern“
(noch nicht rechtsverbindlich)



10. Umwelt- und Landschaftsplanung

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht durch das Büro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach erstellt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und liegt dieser bei.

Die Aufstellung eines Landschaftsplans wird aktuell nicht als erforderlich erachtet.

11. Erneuerbare Energien

Durch die jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches (Novelle 2011) ist die politisch angestrebte Energiewende im Planungsrecht angekommen. Die klimagerechte Entwicklung von Städten und Gemeinden soll gestärkt werden.

Für die Umsetzung der Energiewende vor Ort kommt kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als wichtige Entscheidungsgrundlage für die kommunale Planung eine herausragende Bedeutung zu. Diesen wurden durch die Hervorhebung der Abwägungsdirektive in § 1 (6) 11 BauGB ein stärkeres rechtliches Gewicht gegeben. Die Aufstellung

von ganzheitlichen kommunalen Klimaschutz- oder Energiekonzepten als städtebaulichem Konzept ist dabei freiwillig. Inwieweit hierzu im Verwaltungsraum ein Handlungsbedarf besteht, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Darüber hinaus können nun gemäß § 5 (2) 2 BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Aufgrund des Flächenbezugs der vorbereitenden Bauleitplanung können deshalb insbesondere Überlegungen zu Biomassenanlagen, Nutzung der Wasserkraft, Freiflächen-PV-Anlagen oder Windkraftanlagen in den FNP integriert werden.

Insbesondere für die letztgenannte Form der Nutzung erneuerbarer Energien gibt es im Verwaltungsraum Potenziale: Nach dem Windatlas Baden-Württemberg ist im östlichen Verbandsgebiet auf den Höhen der Löwensteiner Berge mit Windgeschwindigkeiten von über 5,5 - 6,0 m/s zu rechnen. Generell für eine wirtschaftliche Nutzung der Windenergie geeignete Potenzialflächen sind im Verwaltungsraum damit vorhanden.

Im Jahr 2012 wurde ein separates Verfahren zur Ausweisung von Flächen für die Windkraft auf Ebene der Flächennutzungsplanung gestartet. Zwischen dem 28.12.2012 und dem 01.02.2013 fand die frühzeitige Beteiligung statt. Das Verfahren ruht zurzeit.

Die Gemeinde Ilsfeld beabsichtigt, die Abwärme des Kläranlagenablaufs der Kläranlage Schozachtal mit Hilfe von Wärmepumpen für eine Fernwärmeversorgung in Ilsfeld nutzbar zu machen. Zur Erzeugung des Antriebstroms der Wärmepumpen sollen mit Erdgas befeuerte Blockheizkraftwerke eingesetzt werden. Zur Abdeckung der Mittellast in der Heizperiode ist eine Holzhackschnitzelheizung geplant. Die Heizzentrale für Abwasserwärmenutzung ist auf dem Grundstück westlich der Kläranlage Schozachtal vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Gesamtanlage wird gerade ein Bebauungsplan aufgestellt. Dieser befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung (siehe auch Kapitel 3.3 Sonderbauflächen).

12. Einzelhandel

Nach den Vorgaben des Einzelhandelserlasses des Wirtschaftsministeriums vom 21.02.2001 muss bei der Erstellung oder Fortschreibung der Flächennutzungspläne eine Aussage zum Bestand zentraler Einrichtungen und dessen Fortentwicklung in die Begründung mit aufgenommen und ein eventuelles Steuerungserfordernis überprüft werden.

Dabei ist auch auf Bebauungspläne von Gewerbegebieten einzugehen, für die noch die Baunutzungsverordnung i. d. F. von 1962 oder 1968 gilt, nach denen Einzelhandelsgroßbetriebe in GE-Flächen zulässig wären. Gemäß dem Einzelhandelserlass aus dem Jahre 2001 sollen diese Pläne auf neues Planungsrecht durch entsprechende Änderungsverfahren umgestellt werden. Damit sollen raumordnerisch hier nicht gewünschte Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, um eine

Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung in bestehenden Zentren der Innerortslagen zu vermeiden.

Der GVV hat ein Gemeinsames Einzelhandelskonzept zum Bereich Lebensmittel (Mai 2015) durch die GMA erstellen lassen. Aus diesem Gutachten gehen folgende Empfehlungen hervor:

In **Abstatt** ist derzeit für die Gemeindegröße unter quantitativen Gesichtspunkten eine durchschnittliche Ausstattung festzuhalten, jedoch ist die Lage der vor Ort vorhandenen Hauptanbieter in dezentraler Gewerbegebietslage unter Nahversorgungsaspekten negativ zu sehen. Vor diesem Hintergrund sollte es in der Gemeinde Abstatt mittel- bis langfristig das Ziel sein, die vor Ort vorhandenen Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet wieder näher an den Ortskern von Abstatt in integrierte Lage heranzuholen. In diesem Zuge wäre eine Neuaufrichtung des Anbieters CAP bei einer Realisierung einer Verlagerung mit einer damit einhergehenden Verkaufsflächenerweiterung um rd. 300 m² denkbar (evtl. in Verbindung mit einer Verlagerung von Aldi). Allerdings ist die Realisierung eines solchen Vorhabens aktuell aufgrund fehlender Flächen nicht als sehr wahrscheinlich zu erachten. Das Sortiment Lebensmittel sollte gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts zukünftig in den Gewerbegebieten der Gemeinde Abstatt bauleitplanerisch ausgeschlossen werden, um Neuansiedlungen in dezentraler Lage entgegenzuwirken.

In der Stadt **Beilstein** ist derzeit mit einem Lebensmitteldiscounter und einem ergänzenden Angebot aus dem Lebensmittelhandwerk und vereinzelt Spezialbetrieben nur eine deutlich unterdurchschnittliche Ausstattung vorhanden. Aktuell wird die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters mit 1.500 m² Verkaufsfläche diskutiert. Das Ansiedlungsvorhaben fügt sich hierbei in die vor Ort vorhandenen Entwicklungspotenziale ein und dient insbesondere der Sicherstellung einer zukunftsfähigen Nahversorgung in der Stadt Beilstein. Das Vorhaben ist durch die vor Ort vorhandenen Entwicklungspotenziale abgedeckt. Auch die in Rede stehende Standortlage im unmittelbaren Standortumfeld von Aldi ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken als integrierte Standortlage zu bewerten, so dass das Vorhaben unter den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für den GVV Schozach-Bottwartal positiv zu bewerten ist. Zukünftig ist das Sortiment Lebensmittel in den Gewerbegebieten der Stadt Beilstein gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes bauleitplanerisch auszuschließen, um Neuansiedlungen in dezentraler Lage entgegenzuwirken

In **Ilfeld** befindet sich derzeit die Verkaufsflächenerweiterung von Kaufland in der Realisierung. Weitere Entwicklungen in dezentraler Gewerbegebietslage am Standort oder im Standortumfeld von Kaufland, aber auch am Standort von Netto in Auenstein sind derzeit nicht zu empfehlen und werden zudem durch den bestehenden raumordnerischen Vertrag des Regionalverbands mit der Gemeinde Ilfeld ausgeschlossen. In Ilfeld sollte ein Hauptaugenmerk vielmehr auf einer Stabilisierung und Attraktivierung der Strukturen im Ortskern gelegt werden. Eine weitere Stärkung der Gewerbegebietslage an der Autobahn i.S. ist nicht zu empfehlen. In diesem Zuge sollte das Sortiment Lebensmittel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes in den Gewerbegebieten der Gemeinde Ilfeld bauleitplanerisch ausgeschlossen werden.

In **Untergruppenbach** ist derzeit die Angebotssituation mit einem Lebensmitteldiscounter und einem nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarkt, der sich zudem in dezentraler

Lage, weitab des Ortskernes von Untergruppenbach befindet, nicht zeitgemäß aufgestellt, sodass die Gemeinde die ihr obliegende Aufgabe, eine Grundversorgung für die Einwohner von Untergruppenbach sicherzustellen, derzeit nicht erfüllen kann. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche, um die Versorgungssituation in Untergruppenbach mit rd. 8.000 Einwohnern – vergleichbar mit Ilsfeld - auch mittel- bis langfristig zukunftsfähig aufzustellen. Als Standort wurde hierfür ein Areal direkt angrenzend an den Ortskern identifiziert. Die Berechnungen haben im Fall von Untergruppenbach gezeigt, dass die derzeit in Rede stehende Ansiedlung mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Untergruppenbach vereinbar ist. Insofern dient das Vorhaben - wie im Fall von Beilstein - der Sicherstellung qualitativ ansprechender Nahversorgung mit Lebensmitteln und einer Rückholung bisher abfließender Kaufkraft. Auch standorträumlich ist im Fall von Untergruppenbach eine deutliche Verbesserung der Situation festzuhalten. So rücken die Versorgungsstrukturen in Untergruppenbach wieder deutlich näher an den Ortskern heran. Ergänzend sollte das Sortiment Lebensmittel in den Gewerbegebieten von Untergruppenbach gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts bauleitplanerisch ausgeschlossen werden, um Neuan siedlungen in dezentraler Lage entgegenzuwirken.

Geplantes Vorhaben Nahversorgung-Schlossblick - Untergruppenbach

In Untergruppenbach ist derzeit die Angebotssituation mit einem Lebensmittel-discounter und einem nicht mehr zeitgemäßen Lebensmittelmarkt, der sich zudem in dezentraler Lage, weitab des Ortskernes von Untergruppenbach befindet, nicht zeitgemäß aufgestellt, sodass die Gemeinde die ihr obliegende Aufgabe, eine Grundversorgung für die Einwohner von Untergruppenbach sicherzustellen, derzeit nicht erfüllen kann.

Die aktuelle Angebotssituation im Bereich Lebensmittel ist nicht mehr zeitgemäß. Der bestehende Edeka Vollsortimenter „Stettenfels“ an der Siegfried-Levi-Straße ist wegen seiner begrenzten Verkaufsflächengröße (Verkaufsfläche ca. 800m²) und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht zukunftsfähig. Bei einer Fortsetzung der Marktentwicklung zu größeren Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel muss immer damit gerechnet werden, dass der dortige Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt wird. Zudem befindet sich der Markt „Stettenfels“ in einer – nicht zentralen - Randlage im Osten der Gemeinde und steht damit in Konkurrenz zum Einkaufsbereich in der Ortsmitte. Eine Vergrößerung am bestehenden Standort wäre daher auch, selbst bei vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten, städtebaulich nicht zielführend, da dies den zentralen Versorgungsbereich weiter schwächen würde.

Bei einem möglichen Marktaustritt des Edeka-Marktes „Stettenfels“ wäre dann im Lebensmittelbereich, neben kleinen Einzelhandelsgeschäften in der Ortsmitte, der Lebensmittel-discounter Lidl (Verkaufsfläche ca. 1.300m²) an der L1111 am Ortseingang Ilsfelder Straße der einzige verbleibende Nahversorger in Untergruppenbach; eine Unterversorgung im Lebensmittelsortiment wäre die Folge.

Ein Drogeriemarkt fehlt seit dem Jahr 2012 vollständig. Aufgrund der Insolvenz der Fa. Schlecker wurde die früher in der Ortsmitte gelegen Filiale an der Hauptstraße geschlossen.

In der Folge verzeichnet der örtliche Einzelhandel aktuell bereits erhebliche Kaufkraftabflüsse in die Nachbarkommunen, die Sicherstellung der Grundversorgung ist derzeit nicht mehr gegeben.

Um dieser fortschreitenden Fehlentwicklung zu begegnen plant die Gemeinde, unweit der bestehenden Ortsmitte, in zentraler, integrierter Lage am südlichen Ortsrand, die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500m² und eines Drogeriemarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² als kleines Nahversorgungszentrum. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ist von der Ortsmitte aus gegeben. Die PKW-Zufahrt soll sowohl vom Ort her, als auch über die L1111 erfolgen.

Die Grundversorgung soll damit langfristig sichergestellt, die standorträumlichen Bedingungen sollen verbessert und abfließende Kaufkraft in die Gemeinde zurückgeholt werden.

Das Vorhaben ist mit den Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde vereinbar, dies ist durch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten für den Gemeindeverwaltungsverband Schozach-Bottwartal, als auch über eine Auswirkungsanalyse für das geplante Vorhaben nachgewiesen. Die vorgesehenen, einer großflächigen Einzelhandelsnutzung entsprechenden, Verkaufsflächengrößen sind raumverträglich und sowohl mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, als auch dem Regionalverband Heilbronn – Franken abgestimmt.

Aufgestellt:

Ilfeld, den

GVV SCHOZACH-BOTTWARTAL :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de