Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

# Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

Landkreis Heilbronn

# 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Zieljahr 2035

## Begründung

**gem. § 6 Abs. 5 BauGB**

Vorentwurf

Planstand: 25.02.2022

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak** **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

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. Verfahren 3**

**3. Übergeordnete Planungen 4**
3.1 Vorgaben der Raumordnung 4
3.2 Bevölkerungsprognose 5

**4. Bauflächenbedarfsnachweis 5**
4.1 Wohnbauflächenbedarf 2020 – 2035 5
4.2 Gewerbeflächenbedarf 12
4.3 Sonstiger Flächenbedarf 13

**5. Flächenbilanz 17**

**6. Erläuterung der Neuplanungen und Planänderungen 19**
6.1 Stadt Bad Friedrichshall 19
6.2 Gemeinde Oedheim 24
6.3 Gemeinde Offenau 24
6.4 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit 25

**7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe 28**
7.1 Stadt Bad Friedrichshall 29
7.2 Gemeinde Oedheim 86
7.3 Gemeinde Offenau 95

**8. Alternativenprüfung 111**
8.1 Stadt Bad Friedrichshall 111
8.2 Gemeinde Oedheim 112
8.3 Gemeinde Offenau 112

**9. Entwicklungsflächen 113**

**10. Auswirkungen der Planung 114**
10.1 Umwelt- und Landschaftsplanung 114
10.2 Hochwasserschutz und Starkregen 114
10.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 114
10.4 Klimaschutz und Klimaanpassung 115

**11. Erneuerbare Energien 116**

**12. Infrastruktur 117**

12.1 Straßenverkehr 117
12.2 Öffentlicher Personennahverkehr 118
12.3 Rad- und Wanderwege 119
12.4 Wasserversorgung 119
12.5 Abwasserbeseitigung 120
12.6 Abfallbeseitigung 120
12.7 Energieversorgung 121
12.8 Bodenschätze 121
12.9 Archäologie und Denkmalschutz 122
12.10 Hochwasserschutz 123

**13. Einzelhandel 124**

**14. Anpassungen und Berichtigungen 124**

14.1 Stadt Bad Friedrichshall 124
14.2 Gemeinde Oedheim 124
14.3 Gemeinde Offenau 125

**15. Angaben zur Planverwirklichung 125**

# 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 Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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 konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Flächennutzungspläne haben von ihrer Aussage, Prognose und Bauflächenausweisung her eine Geltungsdauer von etwa 10 – 15 Jahren. Bei der Aufstellung, Fortschreibung oder Änderung eines Flächennutzungsplans 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

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau wurde mit der Bekanntmachung vom __.__.____ wirksam. Zwischenzeitlich wurden zahlreiche Änderungen des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 war auf das Zieljahr 2015 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 zu integrieren sind, ist eine flächendeckende Fortschreibung des Flächennutzungsplans auf aktualisierter Grundlage erforderlich. Eine erhöhte Erforderlichkeit der Planung ist zudem wegen der Ansiedlung des Schwarz-Projekt-Campus mit ca. 5.000 Arbeitsplätzen im Endausbau gegeben. Die Gesamtfortschreibung soll den Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 abdecken.

Inhaltlich sind insbesondere die übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan Heilbronn-Franken) sowie die neuesten Kennzahlen des Statistischen Landesamts (2019: Bevölkerungsvorausrechnung bis zum Jahr 2035) mit teilweise deutlich steigenden Wachstumsprognosen zu berücksichtigen.

## 1.3 Planungsgebiet und Planungszeitraum

Das Plangebiet umfasst die Gemarkungen der nachfolgenden Gemeinden:

**Teilverwaltungsraum (TVR) Bad Friedrichshall**

Stadt Bad Friedrichshall mit den Stadtteilen Hagenbach, Jagstfeld, Kochendorf sowie die Stadtteile Duttenberg und Untergriesheim

**TVR Oedheim**

Gemeinde Oedheim mit den Ortsteilen Oedheim und Degmarn

**TVR Offenau**

Gemeinde Offenau mit dem Ort Offenau

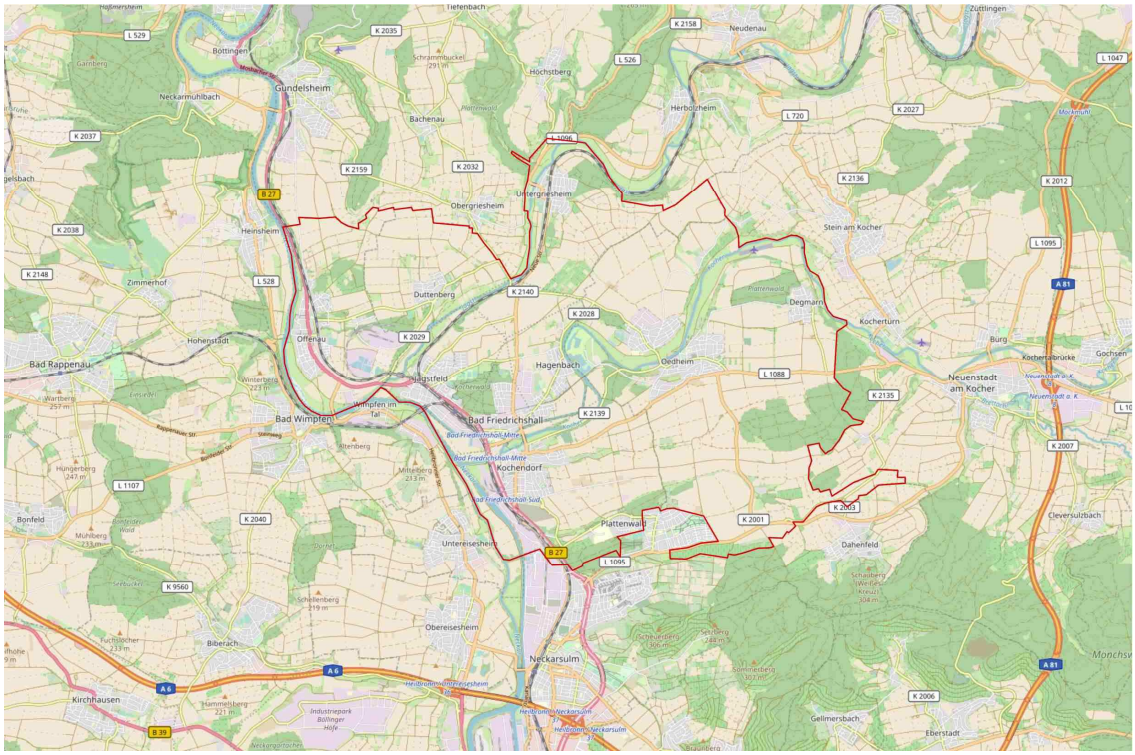



*Abb. 1: Verwaltungsraum vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau*
*(Eigene Darstellung; Kartengrundlage: www.openstreetmap.de)*

Die Gesamtfläche beträgt 5.161 ha mit einer Einwohnerzahl von 28.993 Einwohnern zum Ende des Jahres 2020. Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 562 Einwohner/km². Die Flächenanteile und die Bevölkerung verteilen sich wie folgt auf die Teilverwaltungsräume:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| TVR Bad Friedrichshall | 2.471 ha | (47,9 %) | 19.504 Einw. | (67,3 %) |
| TVR Oedheim | 2.124 ha | (41,1 %) | 6.487 Einw. | (22,4 %) |
| TVR Offenau | 566 ha | (11,0 %) | 3.002 Einw. | (10,3 %) |

Der Planungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 15 Jahren bis Ende 2035.

# 2. Verfahren

Beschluss zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Billigung des Vorentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) vom bis zum

Entwurfsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vom bis zum

Feststellung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Antrag auf Genehmigung beim Landratsamt Heilbronn

Genehmigung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung

Stadt Bad Friedrichshall

Gemeinde Oedheim

Gemeinde Offenau

Rechtskraft der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

# 3. Übergeordnete Planungen

## 3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

### Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Bad Friedrichshall als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt auf den Entwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm (– Mosbach) und Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg).

Der Stadt Bad Friedrichshall ist dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet. Die Gemeinden Oedheim und Offenau werden den sonstigen Gemeinden in der Randzone des Verdichtungsraums Heilbronn zugeordnet.

### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Stadt Bad Friedrichshall wird die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen, sie ist dem Verdichtungsraum zugeordnet. Die Gemeinden Oedheim und Offenau werden den sonstigen Gemeinden in der Randzone des Verdichtungsraums zugeordnet.

Bad Friedrichshall und Offenau liegen auf der Entwicklungsachse (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim – Mosbach.

Bad Friedrichshall und Offenau sind als Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche) ausgewiesen. Hier soll sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen.

Der Außenbereich im Verwaltungsraum wird überwiegend von Regionalen Grünzügen belegt.

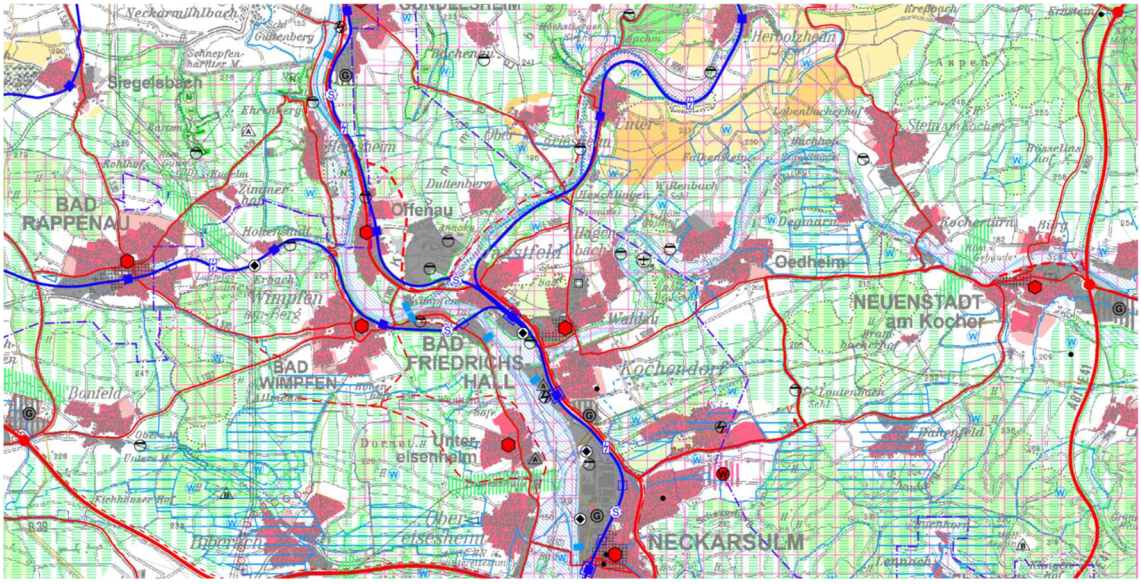



*Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)*

### 3.2 Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs stieg im Jahr 2018 bereits auf etwas mehr als 11,07 Mill. an. Damit hat sich – vor allem aufgrund des Zustroms an Migranten – der Trend der letzten Jahre mit steigenden Zuwanderungszahlen nochmals erheblich verstärkt. Im Jahr 2014 zogen per Saldo knapp 90.000 Personen in den Südwesten, im Jahr 2013 waren es rund 70.000. Dagegen war noch in den Jahren 2008 und 2009 die Einwohnerzahl des Landes aufgrund geringer Wanderungsgewinne und eines negativen Geburtensaldos (weniger Geburten als Sterbefälle) rückläufig. Die Einwohnerzahl im zweiten Quartal des Jahres 2021 bestätigt mit ca. 11,11 Mill. den ansteigenden Trend.

Vor dem Hintergrund der derzeit bestehenden besonders großen Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Zuwanderung hat das Statistische Landesamt im Jahr 2019 eine neue Bevölkerungsprognose mit zwei Vorausrechnungsvarianten erstellt. Nach der so genannten Hauptvariante, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rund 260.000 Personen auf dann rund 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Juni 2019), die sich auf den Zeitraum von Ende 2017 bis 2035 bezieht, geht für den gesamten Verwaltungsraum für das Jahr 2035 von einer Einwohnerzahl von 30.224 Einwohnern aus. Gegenüber dem Einwohnerstand von 2017 ist dies ein Bevölkerungswachstum von rund 1.661 Einwohnern bzw. 5,82 %.

# 4. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013.

### 4.1 Wohnbauflächenbedarf 2020 – 2035

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

#### Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Juni 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2017 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau mit den aktuellen verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2020) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2035 mit Hauptvariante und Nebenvariante:

| | Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante | Nebenvariante |
|---|---|---|
| | Stand 2035 | Stand 2035 |
| Bad Friedrichshall | 20.331 EW | 20.015 EW |
| | + 827 EW* | + 511 EW* |
| Oedheim | 6.813 EW | 6.709 EW |
| | + 326 EW* | + 222 EW* |
| Offenau | 3.080 EW | 3.034 EW |
| | + 78 EW* | + 32 EW* |
| **vVG (gesamt)** | **+ 1.231 EW** | **+ 765 EW** |

**Differenz zum Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2020 (Statistisches Landesamt)*

### 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 2035 (15 ^^Jahre) folgende fiktive Zuwächse:

| | |
|---|---|
| Bad Friedrichshall | + 878 EW |
| Oedheim | + 292 EW |
| Offenau | + 135 EW |

### Innenentwicklungspotential

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen. Das Innenentwicklungspotential wird zur Erstellung des Vorentwurfs der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans ermittelt und in die Wohnbauflächenbedarfsermittlung eingestellt.

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials werden Mischbauflächen entsprechend der einzuhaltenden Nutzungsmischung zur Hälfte angerechnet.

Im Folgenden werden die Potentialflächen der einzelnen Kommunen und deren Aktivierbarkeit erläutert:

Stadt Bad Friedrichshall

Die Stadt Bad Friedrichshall versucht, mit verschiedenen Maßnahmen das Innenentwicklungspotential zu aktivieren.

Die Stadt Bad Friedrichshall führt in der Stadtmitte seit Jahrzehnten mit Hilfe des Landessanierungsprogramms städtebauliche Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen durch.

In vielen Bereichen konnten städtebauliche Missstände behoben und mehr Funktionalität sowie Attraktivität geschaffen werden. Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte II" endete am 30.04.2017. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen „Stadtmitte II" konnten noch nicht alle Defizite behoben werden. Die Stadt Bad Friedrichshall hat deshalb beschlossen, ein weiteres Sanierungsgebiet zu beantragen, um den kontinuierlichen Prozess der städtebaulichen Erneuerung fortzusetzen.

Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtmitte III" wurden mit Beschluss des Gemeinderats am 25.04.2017 eingeleitet. Seit dem 27.03.2019 ist die Stadt Bad Friedrichshall offiziell in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen. Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 900.000 Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen von 1.500.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer vom 01.01.2019 bis zum 30.04.2028 festgelegt.

Das im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortsmitte Kochendorf" wurde zum 01.01.2005 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Die Fördermaßnahme ist zum 30.04.2019 ausgelaufen. Der Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall hat in seiner Sitzung am 23.06.2019 die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Kochendorf" und die Festlegung des Sanierungsgebiets „Hauptstraße Kochendorf" beschlossen. Im Anschluss an den notwendigen Abschluss des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Kochendorf" wurden zentrale Bereiche, in denen die Sanierungszielsetzungen bisher nicht erreicht wurden, zur Gebietskulisse „Hauptstraße Kochendorf" zusammengefasst.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats am 29.01.2019 konnte die Phase der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Hauptstraße-Kochendorf" eingeleitet werden. Seit dem 31.03.2020 ist die Stadt Bad Friedrichshall offiziell in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren" (LZP) aufgenommen. Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 900.000 Euro ausgestattet. Auch hier entspricht dies unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen von 1.500.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer vom 01.01.2020 bis zum 30.04.2029 festgelegt.

Neben den Sanierungsgebieten wurden zudem zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, um durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich zu schaffen.

Der Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall setzt verstärkt auf die Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden insgesamt 264 Baulücken im Umfang von 14,53 ha ermittelt. Davon befinden sich 268 Baulücken im Umfang von 14,07 ha in Privateigentum und 6 Baulücken im Umfang von 0,46 ha im Eigentum der Gemeinde. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Für private Baulücken ohne Bauverpflichtung (12,15 ha) wird daher eine Aktivierungsrate von 30 % angenommen. Private Baulücken mit einer Bauverpflichtung werden vollständig angerechnet (1,92 ha).

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **6,03 ha** in der Außenentwicklung „einsparen".

Gemeinde Oedheim

Die Gemeinde Oedheim versucht mit verschiedenen Maßnahmen das Innenentwicklungspotential zu aktivieren.

Zur Behebung von Missständen sowie zur Schaffung höherer Funktionalität und Attraktivität wurde im Mai 2017 das Sanierungsgebiet „Ortskern III" festgelegt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2025 festgelegt.

Zudem verfügt die Gemeinde Oedheim über eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Ortskern von Oedheim. Dies gibt der Gemeinde weitere Handlungsoptionen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne „Dorf Neuaufstellung 1. Änderung" und „Degmarner Straße/Auweg" gem. § 13a BauGB konnte zudem zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Innenbereich geschaffen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oedheim setzt verstärkt auf die Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden insgesamt 114 Baulücken im Umfang von 6,70 ha ermittelt. Davon befinden sich 104 Baulücken im Umfang von 5,91 ha in Privateigentum und 10 Baulücken im Umfang von 0,79 ha im Eigentum der Gemeinde. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung.

Die Gemeinde Oedheim hat zudem Ende 2020 eine Befragung der Eigentümer von Baulücken vorgenommen. Baulücken, deren Eigentümer kein Interesse haben innerhalb des Planungshorizonts ihr Baugrundstück zu veräußern oder zu bebauen, werden nicht angerechnet (0,81 ha). Dagegen werden Baulücken, deren Eigentümer ein Interesse haben

innerhalb des Planungshorizonts ihr Baugrundstück zu veräußern oder zu bebauen, vollständig angerechnet. Dies gilt auch für private Baulücken mit einer Bauverpflichtung (2,06 ha).

Für alle sonstigen private Baulücken ohne Bauverpflichtung, deren Eigentümer sich nicht gemeldet haben (3,04 ha), wird eine Aktivierungsrate von 30 % angenommen.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **3,76 ha** in der Außenentwicklung „einsparen".

Gemeinde Offenau

Die Gemeinde Offenau hat sich erfolgreich um die Aufnahme des Gebiets „Neue Mitte Offenau" in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg (LSP) beworben. Mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart (RP Stuttgart) vom 25.05.2018 wurde dem Antrag der Gemeinde Offenau auf Aufnahme stattgegeben. Die Phase der vorbereitenden Untersuchungen wurde mit Beschluss im Gemeinderat am 05.06.2018 eingeleitet. Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde ein vorläufiger Zuwendungsbetrag in Höhe von 900.000 Euro gewährt. Unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 600.000 Euro) entspricht dies einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.500.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer von acht Jahren bis zum 30.04.2027 festgelegt.

Neben den Sanierungsgebieten wurden zudem zahlreiche Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, um durch Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Offenau setzt verstärkt auf die Innenentwicklung, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu reduzieren. Als Beispiel kann an dieser Stelle die Schaffung einer modernen Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten im Ortskern durch die S2 Wohnungsbau GmbH genannt werden.

Im Rahmen der Baulückenerfassung wurden insgesamt 45 Baulücken im Umfang von 2,35 ha ermittelt. Davon befinden alle 45 Baulücken in Privateigentum. Bei der Baulückenerfassung werden Mischbauflächen zur Hälfte angerechnet.

Die Aktivierungsrate des theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentials ist trotz der Unterstützung durch die Kommune eher gering. Hauptgrund ist die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer; auch vor dem Hintergrund der heutigen Finanzsituation (niedriges Zinsniveau). Des Weiteren verhindern schwierige Grundstücksverhältnisse, Immissionskonflikte oder artenschutzrechtliche Hindernisse im Einzelfall eine bauliche Innenentwicklung. Es wird daher eine Aktivierungsrate von 30 % angenommen.

Insgesamt lässt sich durch das vorhandene Innenentwicklungspotential in etwa eine Bruttobaufläche in der Größe von etwa **0,71 ha** in der Außenentwicklung „einsparen".

### Abweichende Bevölkerungsprognose

Die Einwohnerentwicklung aller drei Kommunen stellt sich aktuell sehr positiv dar. Aufgrund örtlicher Besonderheiten wird gemäß dem „Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise" eine von der Hauptvariante des Statistischen

Landesamts abweichende Bevölkerungsentwicklung für alle drei Kommunen geltend gemacht.

Insbesondere der folgende Aspekt, der in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts nicht berücksichtigt wurde, dürfte künftig zu deutlichen Wanderungsgewinnen führen:

- Die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm plant die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts, an dem insbesondere IT-Arbeitsplätze entstehen werden. Der Standort soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im Endausbau werden auf dem „Schwarz-Projekt-Campus" bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen.

Durch die Ansiedlung der Schwarz-Gruppe in Bad Friedrichshall entstehen am geplanten Standort bis zu 5.000 Arbeitsplätze. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft geht davon aus, dass sich durch diese Sonderentwicklung mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf ergibt.

Der zusätzliche Bevölkerungszuwachs, der durch die oben genannten örtlichen Besonderheiten entsteht, kann nur abgeschätzt werden. Nach der abweichenden Prognose werden sich jährlich einige Arbeitnehmer und Familien zusätzlich im Verwaltungsraum ansiedeln. Als Schätzmodell gehen die Gemeinden im Folgenden davon aus, dass sich über die prognostizierte Hauptvariante des Statistischen Landesamts hinaus bis zum Jahr 2035 ca. 1.000 Einwohner zusätzlich im Verwaltungsraum ansiedeln werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich 60 % dieser zusätzlichen Einwohner in Bad Friedrichshall, 25 % in Oedheim und 15 % in Offenau ansiedeln werden.

Darüber hinaus erhöht sich der Siedlungsdruck zusätzlich durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze in den benachbarten Gemeinden:

- In Bad Wimpfen wurde 2021 die neue Lidl-Deutschland-Zentrale mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen errichtet.
- In Neckarsulm (Heilbronn) hat die Schwarz-Gruppe ein Messezentrum mit ca. 1.400 Arbeitsplätzen errichtet. Das Messezentrum wurde 2021 fertiggestellt.
- Der IT-Dienstleister Bechtle aus Neckarsulm plant die Erweiterung des Standorts mit der Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes. Es werden ca. 600 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Auch diese Sonderentwicklungen in der Region um den Verwaltungsraum wurden nicht in der abweichenden Bevölkerungsprognose berücksichtigt, da sich die Auswirkungen auf die drei Kommunen bzgl. des Wohnbauflächenbedarfs nur schwer prognostizieren lassen.

Begründet wird die abweichende Bevölkerungsprognose des Weiteren wie folgt:

Die Stadt Bad Friedrichshall ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 nach Plansatz 2.3.3 als Unterzentrum ausgewiesen und hat folglich als zentralörtliche Funktion die Aufgabe der qualifizierten Grundversorgung für die jeweils zugehörigen Verflechtungsbereiche zu erfüllen. Gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 wird die Stadt Bad Friedrichshall dem Verdichtungsraum zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr eignet sich die Stadt Bad Friedrichshall auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Der

Hauptbahnhof Bad Friedrichshall ist ein wichtiger Eisenbahnknotenpunkt. Am Hauptbahnhof stoßen die Elsenztalbahn (Neckargemünd – Bad Friedrichshall) und die Neckartalbahn (Heidelberg – Mosbach-Neckarelz – Bad Friedrichshall) auf die Frankenbahn (Würzburg – Bad Friedrichshall – Stuttgart). Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot mit den Buslinien 602, 604, 615, 625, 628 und 691. Im Übrigen liegt die Stadt Bad Friedrichshall auf den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm (– Mosbach), Heilbronn – Neckarsulm (– Adelsheim/Osterburken) – Tauberbischofsheim (– Würzburg), Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) und Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken befindet sich Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart) – Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (– Mosbach). Die Ausweisung von Neubauflächen entlang der Entwicklungsachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

Die Gemeinde Oedheim liegt gemäß Plansatz 2.1.2 des Landesentwicklungsplans 2002 in der Randzone des Verdichtungsraums. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde Oedheim nicht zugeordnet. Oedheim ist nicht direkt an den Schienenverkehr angebunden. Der nächstgelegene Bahnhof entlang der Schienenachse Würzburg – Stuttgart (Frankenbahn) befinden sich in Bad Friedrichshall und ist in ca. 10 min mit dem Pkw zu erreichen. Hier bietet sich die Nutzung der Park & Ride-Parkplätze an. Zudem ist der Bahnhof über die Buslinien 625 und 628 des Heilbronner Verkehrsverbunds angebunden. Aufgrund der Nähe zu dieser schienengebundenen Hauptverkehrsachse bietet sich auch Oedheim als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler an.

Die Gemeinde Offenau wird gemäß Plansatz 2.1.1 des Landesentwicklungsplans 2002 der Randzone des Verdichtungsraums zugeordnet. Mit der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Heilbronn sowie der guten Anbindung an den Schienenverkehr (Frankenbahn) eignet sich Offenau auch als Wohnstandort für ÖPNV-Pendler. Durch die Siedlungsentwicklung entlang dieser Schienenachsen kann eine Reduzierung des MIV (Motorisierter Individualverkehr) in der Region erreicht werden. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch die Buslinie 604 (Mosbach-Neckarelz – Bad Friedrichshall Hbf). Im Übrigen liegt die Stadt Bad Friedrichshall auf den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm (– Mosbach) und Heidelberg – Neckargemünd – Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) und Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn) (LEP 2002). Gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken befindet sich Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (– Mosbach). Die Ausweisung von Neubauflächen entlang der Entwicklungsachse entspricht dem Plansatz 2.3.2.2 des Landesentwicklungsplans 2002.

### Ergebnis Wohnbauflächenbedarf

Beim Ansatz der abweichenden Bevölkerungsprognose ergibt sich folgender Wohnbauflächenbedarf für die einzelnen Gemeinden:

| | Bad Friedrichshall | Oedheim | Offenau |
|---|---|---|---|
| Ausgangsbevölkerung (Ende 2020) | 19.504 | 6.487 | 3.002 |
| Prognose Bevölkerung (bis 2035) | 20.331 | 6.813 | 3.080 |
| Einwohnerentwicklung (bis 2035) | + 827 | + 326 | + 78 |
| Rückgang Belegungsdichte | + 878 | + 292 | + 135 |
| Abweichende Bevölkerungsprognose | + 600 | + 250 | + 150 |
| Fiktiver Einwohnerzuwachs | + 2.305 | + 868 | + 363 |
| **Bruttoflächenbedarf* (ha)** | **46,10** | **17,36** | **7,26** |
| Innenentwicklungspotential (ha) | 6,03 | 3,76 | 0,71 |
| **Nettoflächenbedarf (ha)** | **40,07** | **13,60** | **6,55** |

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

## 4.2 Gewerbeflächenbedarf

Stadt Bad Friedrichshall

Die Stadt Bad Friedrichshall verfügt nur noch über wenige gewerbliche Bauplätze. Im Flächennutzungsplan sind keine geplanten gewerblichen Bauflächen mehr enthalten. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist aktuell keine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen vorgesehen.

Die Stadt Bad Friedrichshall ist zur Deckung des bestehenden gewerblichen Bauflächenbedarfs an einer interkommunalen Lösung interessiert. Gemeinsam mit den Gemeinden Oedheim und Offenau wird aktuell die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets geprüft.

Gemeinde Oedheim

Die Gemeinde Oedheim verfügt noch über eine geplante gewerbliche Baufläche. Durch diese kann der örtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist daher keine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich.

Ein darüberhinausgehender Bedarf soll im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit durch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets gedeckt werden.

Gemeinde Offenau

Die Gemeinde Oedheim verfügt noch über eine geplante gewerbliche Baufläche. Durch diese kann der örtliche Bedarf an gewerblichen Bauflächen gedeckt werden. Zur Entwicklung der geplanten gewerblichen Baufläche wurde im Gemeinderat bereits ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Reiteläcker-Mühlweg" gefasst. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist keine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich.

Ein darüberhinausgehender Bedarf soll im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit durch die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets gedeckt werden

Interkommunales Gewerbegebiet

Alle drei Kommunen erhalten regelmäßig Anfragen nach gewerblichen Bauplätzen. Die noch vorhandenen sowie die im Rahmen der Fortschreibung vorgesehenen gewerblichen Potentiale sollen überwiegend den bestehenden örtlichen Bauflächenbedarf decken.

Die Stadt Bad Friedrichshall und die Gemeinden Oedheim und Offenau prüfen aktuell die Realisierung eines Interkommunalen Gewerbegebiets, um den bestehenden Gewerbeflächenbedarf decken zu können.

Die Kommunen haben im Rahmen von Vorüberlegungen eine Fläche in Offenau identifiziert, welche im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans geprüft werden soll.

## 4.3 Sonstiger Flächenbedarf

### Sonderbauflächen

Schloss Lehen – Bad Friedrichshall

Das Hotel Schloss Lehen wird seit 2017 von der Immobilienfirma, die das Schloss erwarb, betrieben und seit 2020 von der Welcome Hotel Gruppe von Neckarsulm aus gemanagt. Zu Anfang wurde es als Hotel Garni betrieben, jedoch stellte sich schnell der Bedarf an einem gastronomischen Angebot für die Hotelgäste sowie der Möglichkeit, Veranstaltungen abhalten zu können, heraus. 2018 wurde deshalb die zuvor geschlossene Küche umgebaut und mit dem neu angebauten Wintergarten als Speise- und Veranstaltungsraum realisiert.

Für die Auslastung der Gastronomie sowie für die Veranstaltung von Hochzeiten, Familienfeiern u.Ä. reichen jedoch die bisherigen Übernachtungskapazitäten (21 Zimmer) nicht aus. Die Anzahl der Zimmer soll deshalb idealerweise auf 100 erhöht werden, um die Betriebs- und Instandhaltungskosten des denkmalgeschützten Gebäudes zu erwirtschaften. Das Minimum zur wirtschaftlichen Betreibung des Hotels sind 90 Übernachtungszimmer inklusive der bisher vorhandenen Zimmer, demzufolge ca. 70 Zimmer im Neubau. Dadurch dass der Neubau die Infrastruktur (Rezeption, Keller, Speiseräume, Küche etc.) des bestehenden Hotels mit nutzt, sollen Synergieeffekte und eine Gesamtwirtschaftlichkeit erreicht werden. Für das Fortbestehen des Hotels ist der Neubau somit

zwingend erforderlich. Aus den voranstehenden Ausführungen ergibt sich, dass keine Standortalternativen für den Hotelneubau bestehen.

Zusätzlich wird der Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten signifikant durch die aktuelle Expansion und Realisierung des geplanten IT-Projekt-Campus der Schwarz Gruppe am Südrand von Kochendorf erhöht. Dies ist insbesondere auf den zu erwartenden ansteigenden Pendlerverkehr und den dadurch bedingten zunehmenden Bedarf an Übernachtungen durch Geschäftsreisende zurückzuführen. Die räumliche Nähe der beiden Projekte im Stadtteil Kochendorf wird diesen Effekt voraussichtlich verstärken.

Für die Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da sich das Schloss und das Areal des geplanten Bettenhauses im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Schachtanlage SuedLink – Bad Friedrichshall

Im Rahmen des Vorhabens 3 nach Bundesbedarfsplangesetz der Bundesrepublik Deutschland ist unter der Bezeichnung „SuedLink" die Errichtung von Leitungstrassen zur Höchstspannungs-Gleichstrom-Übertragung zwischen Brunsbüttel (nordwestlich von Hamburg) und Großgartach in Baden-Württemberg vorgesehen. Im Gebiet des Landkreises Heilbronn werden unter Federführung der Projektpartnerschaft zwischen TRANSNETBW GMBH (TransnetBW) und TenneT TSO GmbH (TenneT) derzeit Möglichkeiten einer untertägigen Trassenführung unter Nutzung des Grubengebäudes des Bergwerks Heilbronn – Bad Friedrichshall der SÜDWESTDEUTSCHEN SALZWERKE AG (SWS) geprüft.

Der Trassenkorridor des Abschnitts wurde im Bundesfachplanungsverfahren festgelegt. Er beginnt westlich der Gemeindegrenze zwischen Bad Friedrichshall und Oedheim. Die vorgeschlagene Trasse verläuft ab der Gemeinde Bad Friedrichshall / Ort Kochendorf nur wenige hundert Meter oberirdisch, bevor der Verlauf untertägig in einer Tiefe von etwa 200 Metern im Bergwerk Kochendorf/Heilbronn seine Fortsetzung findet. Der Verlauf durch das Bergwerk erfolgt vollständig untertägig und endet am Schachtstandort in der Nähe des Konverterstandorts.

Für die Schachtanlage östlich von Kochendorf soll eine Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Die Sonderbaufläche dient der Umsetzung des Vorhabens Nr. 20 aus dem Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) „Höchstspannungsleitung Grafenrheinfeld – Kupferzell – Großgartach". In der Fläche soll die Kabelführung ins Bergwerk erfolgen.

### Grünflächen

Waldkindergarten Duttenberg – Bad Friedrichshall

Der Kindergarten „Waldkinder e.V." betreibt einen Waldkindergarten am westlichen Rand des Friedrichshaller Stadtteils Duttenberg im Wald südlich des Fußballplatzes. Ergänzend zum Standort im Wald wurden in der Vergangenheit private Garten- und Baumgrundstücke genutzt, um den Kindern Alternativen zum Spiel im Wald bieten zu können.

Seit 2021 wird hierzu das städtische Grundstück 3646/1 in der Nähe des ehemaligen Tabakschuppens westlich des Sportplatzes genutzt. Nach Angabe des Betreibers sind für

den Betrieb des Kindergartens zukünftig umfangreiche bauliche Anlagen (z.B. Tipi, überdachte Sitzgruppen, Hütten, Spielgeräte, Einfriedung, etc.) erforderlich.

Eine Nutzung als Waldkindergarten mit den geplanten umfangreichen baulichen Anlagen widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Fläche und ist daher im Außenbereich nach § 35 nicht zulässig. Zur Realisierung des Vorhabens wird eine geplante Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldkindergarten" in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Am 28.09.2021 wurde im Gemeinderat der Stadt Bad Friedrichshall bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

**Straßen**

Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd – Bad Friedrichshall

Die Stadt Bad Friedrichshall hat im Juni 2021 das Bebauungsplanverfahren „25/8 Obere Fundel" abgeschlossen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich unter anderem ein Sondergebiet für die Schwarz Gruppe (Schwarz-Projekt-Campus) mit einer Fläche von ca. 16 ha Fläche. Im Endausbau werden hier ca. 5.000 Arbeitsplätzen entstehen. Im Jahr 2026 soll der erste Bauabschnitt mit ca. 3.500 Arbeitsplätzen des Campus realisiert sein.

Im Sommer 2021 wurde mit der Erschließung und dem Bau des Schwarz-Projekt-Campus begonnen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz soll über den Knotenpunkt Kochendorf Süd (B 27-Anschlussstelle) erfolgen, der im Schnittpunkt der Straßen B 27, K 2000, K 2117 und der Eisenbahnstrecken Osterburken – Bietigheim-Bissingen sowie dem Zuliefergleis der AUDI AG liegt.

Die Obere Fundel liegt gegenüber dem Gewerbe- und Industriepark Bad Friedrichshall (GIF). Dort grenzt auch der Industriestandort AUDI AG Neckarsulm mit rund 17.000 Arbeitsplätzen an. Dieser Bereich zwischen den Städten Bad Friedrichshall und Neckarsulm ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in der Region Heilbronn-Franken im Norden Baden-Württembergs. Die B 27 mit ihren Anschlussstellen ist die wichtigste Verkehrsachse zur Erschließung dieses Wirtschaftsraums.

Um sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen gerecht zu werden, erfordert der prognostizierte Verkehrszuwachs auf der B 27 einen vierstreifigen Ausbau zwischen Bad Friedrichshall Kochendorf und Neckarsulm-Nord sowie der B 27-Anschlussstelle des Knotenpunkts B 27 / K 2000 / K 2117. In Abstimmungsgesprächen mit dem Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) und dem Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg (VM) wurde deshalb vereinbart, diesen Ausbau in die Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans 2030 mit aufzunehmen. Um bereits zu einem früheren Zeitpunkt verkehrliche Verbesserungen an der B 27-Anschlussstelle zu erzielen, wurde eine Zwischenlösung (Zwischenausbau) entwickelt, welche die Realisierung von Teilen der endgültigen vierstreifigen Lösung (Endausbau) vorsieht.

Der Zwischenausbau ist zwingend erforderlich, um mit der Fertigstellung des Baugebiets „Obere Fundel" und der Inbetriebnahme des Schwarz-Projekt-Campus bis Ende 2025 eine akzeptable Leistungsfähigkeit der B 27-Anschlussstelle zu erreichen, nachdem die verkehrlichen Untersuchungen des Ingenieurbüros BS-Ingenieure gezeigt haben, dass der bestehende Knotenpunkt B 27 / K 2000 / K 2117 für die künftig zu erwartenden

Verkehre nicht ausreichend leistungsfähig ist. Die Anschlussstelle ist als zusätzliche Maßnahme Nr. Z 37 im „Mobilitätspakt für den Wirtschaftsraum Heilbronn-Neckarsulm" enthalten.

# 5. Flächenbilanz

| | | Alt planung | Neu planung | W | M | G | SO | Sonst. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TVR Bad Friedrichshall** | | | | | | | | |
| *Duttenberg* | | | | | | | | |
| 01 | Friedhoferweiterung | **X** | | | | | | 0,36 |
| 02 | Sandäcker | | **X** | 2,42 | | | | |
| 03 | Zehntgasse | | **X** | | 0,15 | | | |
| 04 | Waldkindergarten | | **X** | | | | | 0,26 |
| *Hagenbach* | | | | | | | | |
| 05 | Linkenäcker | **X** | | 3,27 | | | | |
| 06 | Seetal IV | **X** | | 1,60 | | | | |
| 07 | Bäumlensäcker | | **X** | 11,12 | | | | |
| 08 | Haldenäcker II | | **X** | 3,74 | | | | |
| 09 | Kocherwaldstraße V Erw. | | **X** | | | 3,44 | | |
| *Jagstfeld* | | | | | | | | |
| 10 | Eichäcker II | **X** | | 3,99 | | | | 0,94 |
| 11 | Friedhofparkplatz Jagstf. | **X** | | | | | | 0,24 |
| 12 | Lehmgrube | | **X** | 1,79 | | | | |
| 13 | Steinhecken II | | **X** | 3,27 | | | | |
| 14 | Steinhecken III | | **X** | 0,80 | | | | |
| *Kochendorf* | | | | | | | | |
| | ~~Neuenstädter Str. II Abr.~~ | ~~**X**~~ | | ~~0,24~~ | | | | |
| 15 | Jugendtrainingsplatz | **X** | | | | | | 0,96 |
| 16 | Bergfriedhof Parkplatz | **X** | | | | | | 0,27 |
| 17 | Pfaffenäcker II | | **X** | 7,16 | | | | |
| 18 | Hesseläcker | | **X** | 4,54 | | | | |
| 19 | Mühlstraße | | **X** | 0,21 | | | | 0,05 |
| 20 | Kindergarten Lindenberg | | **X** | | | | | 0,61 |
| 21 | Schachtanlage Suedlink | | **X** | | | | 0,53 | |
| 22 | Schloss Lehen | | **X** | | | | 0,42 | |
| 23 | Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd | | **X** | | | | | 1,33 / 0,35 |
| *Plattenwald* | | | | | | | | |
| 24 | Äußere Holzwiesen Erw. | **X** | | | | | | 1,55 |
| *Untergriesheim* | | | | | | | | |
| 25 | Ortsabrundung | **X** | | | 0,24 | | | |
| 26 | Alter Bahnhof | **X** | | | | 0,54 | | |
| 27 | Brünnlein/Schaufeläcker | | **X** | 2,27 | | | | |
| 28 | Oedheimer Berg IV | | **X** | 1,59 | | | | |
| **TVR Bad Friedrichshall gesamt** | | | | 47,80 | 0,39 | 3,98 | 0,95 | 6,92 |

| | | Alt planung | Neu planung | W | M | G | SO | Sonst. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **TVR Oedheim** | | | | | | | | |
| *Oedheim* | | | | | | | | |
| 01 | Salenbusch III | **X** | | | | 5,45 | | 1,08 |
| | ~~Breitenlochäcker~~ | ~~**X**~~ | | ~~5,90~~ | | | | |
| | ~~Untere Hofäcker~~ | ~~**X**~~ | | ~~1,10~~ | | | | |
| 02 | Linkenbrunnen II Erw. | | **X** | 1,38 | | | | |
| 03 | Linkenbrunnen III | | **X** | 7,58 | | | | 0,38 |
| 04 | Staffeläcker | | **X** | 4,35 | | | | 0,40 |
| *Degmarn* | | | | | | | | |
| | *Keine Ausweisung* | | | | | | | |
| **TVR Oedheim gesamt** | | | | 13,31 | - | 5,45 | - | 1,86 |
| **TVR Offenau** | | | | | | | | |
| *Offenau* | | | | | | | | |
| 01 | Bachenauer Weg IV | **X** | | 5,89 | | | | |
| 02 | Sportplatzverlegung | **X** | | | | | | 4,41 |
| 03 | Reiteläcker-Mühlweg | **X** | | | | 4,76 | | |
| 04 | Gute Stunde | | **X** | | 2,74 | | | |
| 05 | Gelbenstein III | | **X** | | 1,01 | | | |
| 06 | Am Edelberg II | | **X** | 1,72 | | | | |
| 07 | An der Kläranlage | | **X** | | | 0,21 | | |
| 08 | Interkommunales Gewerbegebiet | | **X** | | | 10,20 | | |
| **TVR Offenau gesamt** | | | | 7,61 | 3,75 | 15,17 | - | 4,41 |
| **GESAMTBILANZ** | | | | **68,72** | **4,14** | **24,60** | **0,95** | **13,19** |

** Grünflächen*
*** Gemeinbedarfsfläche*
*( ) in Klammer gesetzte Flächengrößen werden bei der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt. Die Begründung erfolgt im Rahmen der Erläuterung zu den einzelnen Bauflächen unter Kapitel 8.*

# 6. Erläuterung der Neuplanungen und Planänderungen

Nachfolgend werden die neu aufgenommenen Bauflächen sowie die Planänderungen näher erläutert.

## 6.1 Stadt Bad Friedrichshall

02 Sandäcker – geplante Wohnbaufläche in Duttenberg

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets wurde dabei bereits vorgesehen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

03 Zehntgasse – geplante Mischbaufläche in Duttenberg

Die geplante Mischbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an gemischten Bauflächen decken. Die Erschließung ist über die westlich gelegene Hofstelle vorgesehen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

04 Waldkindergarten – geplante Grünfläche in Duttenberg

Der Kindergarten „Waldkinder e.V." betreibt einen Waldkindergarten am westlichen Rand des Friedrichshaller Stadtteils Duttenberg im Wald südlich des Fußballplatzes. Ergänzend zum Standort im Wald wurden in der Vergangenheit private Garten- und Baumgrundstücke genutzt, um den Kindern Alternativen zum Spiel im Wald bieten zu können.

Seit 2021 wird hierzu das städtische Grundstück 3646/1 in der Nähe des ehemaligen Tabakschuppens westlich des Sportplatzes genutzt. Nach Angabe des Betreibers sind für den Betrieb des Kindergartens zukünftig umfangreiche bauliche Anlagen (Tipi, überdachte Sitzgruppe, Hütten, Spielgeräte, …) erforderlich. Diese sollen Zug um Zug auf dem von der Stadt gepachteten Grundstück realisiert werden.

Die Fläche befindet sich gemäß dem Regionalplan Heilbronn-Franken im Regionalen Grünzug. Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. In der Fläche entsteht allerdings kein klassischer Kindergarten mit Gebäude und Spielgelände. Gemäß der Idee der Waldpädagogik erfolgt die Förderung des kindlichen Aktivitäts-, Fantasie-, Gestaltungs- und Erfahrungsdrangs in der freien Natur. Die vorgesehenen baulichen Anlagen beschränken sich auf die oben genannten Anlagen. Zudem ist eine naturnahe Gestaltung der Fläche vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird eine Vereinbarkeit mit der Lage im Regionalen Grünzug gesehen.

Zur Umsetzung soll im ersten Halbjahr 2022 in das erforderlichen Bebauungsplanverfahren eingestiegen werden.

07 Bäumlensäcker – geplante Wohnbaufläche in Hagenbach

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Die verkehrliche Erschließung der relativ großen Fläche kann voraussichtlich nur über eine direkte Anbindung an die Hagenbacher Straße

erfolgen. Hierzu muss der Grünzug im Wohngebiet Tatschenäcker genutzt werden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

08 Haldenäcker II – geplante Wohnbaufläche in Hagenbach

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Durch den Verkehrshubschrauber-Landeplatz Oedheim sind ggf. Immissionskonflikte zu erwarten. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung vorzusehen.

09 Kocherwaldstraße V Erweiterung – geplante gewerbliche Baufläche in Hagenbach

Die geplante gewerbliche Baufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und dient zusammen mit einem noch freien Bauplatz des bestehenden Gewerbegebiets einem örtlichen Gewerbebetrieb als dringend benötigte Erweiterungsfläche. Die Fläche dient somit ausschließlich zur Deckung des Bauflächenbedarfs eines örtlichen Gewerbebetriebs. Die Flächenerweiterung Richtung Osten rückt an die östlich gelegene Wohnbauflächen von Hagenbach heran. Zudem befindet sich im östlichen Bereich noch die geplante Wohnbaufläche „Seetal IV". Diese wird in Teilen zurückgenommen, um zum einen Abstand zur geplanten gewerblichen Baufläche zu wahren und zum anderen die Kalt- und Frischluftschneise, welche von Norden nach Süden verläuft, freizuhalten. Der Immissionskonflikt wird im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der beabsichtigten gewerblichen Nutzung konkret untersucht und es werden ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

12 Lehmgrube – geplante Wohnbaufläche in Jagstfeld

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets ist dabei bereits vorgesehen worden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen. Der im Nordwesten bestehende Gehölzbestand wird im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren untersucht und die Wohnbaufläche ggf. zurückgenommen.

13 Steinhecken II – geplante Wohnbaufläche in Jagstfeld

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Aufgrund der Größe der Fläche soll eine alleinige Erschließung über das bestehende Wohngebiet vermieden und ein direkter Anschluss an die Heuchlinger Straße vorgesehen werden.

Zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche erfolgte aufgrund des geringfügigen Eingriffs in das Landschaftsschutzgebiet bereits eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Das Vorhaben, die Zufahrt zur geplanten Wohnbaufläche „Steinhecken II und III" direkt an die Landesstraße anzuschließen, sieht die Untere Naturschutzbehörde unproblematisch. Ein Änderungsverfahren des Landschaftsschutzgebiets wird voraussichtlich nicht erforderlich. Das Vorhaben kann über eine Landschaftsschutzgebietserlaubnis realisiert werden.

Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

14 Steinhecken III – geplante Wohnbaufläche in Jagstfeld

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Durch die Aufnahme der Fläche ergibt sich ggf. ein weiteres Nachverdichtungspotential im rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke des bestehenden Wohngebiets. Die Fläche kann nur über die geplante Wohnbaufläche „Steinhecken II" erschlossen werden (siehe oben).

Neuenstädter Straße II Abr. – Herausnahme geplante Wohnbaufläche in Kochendorf

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „11/3 Neuenstädter Straße II" wurde im Rahmen eines Flächentauschs nicht die geplanten Wohnbaufläche „Neunstädter Straße II Abrundung", sondern eine etwas südlicher gelegene Fläche in das Plangebiet einbezogen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB konnte die Erweiterung der Wohnbaufläche ohne eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Im Zuge der 4. Fortschreibung wird nun die Berichtigung gem. § 13b BauGB vorgenommen und die bisherige geplante Wohnbaufläche herausgenommen.

17 Pfaffenäcker II – geplante Wohnbaufläche in Kochendorf

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets ist dabei bereits vorgesehen worden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

Für die Fläche wurde vorab geprüft, ob es aufgrund der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen zu Immissionskonflikte durch Gerüche kommen kann. Hierzu wurde eine Geruchsimmissionsprognose in Auftrag gegeben.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung an Geruch zeigt Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 7 % der Jahresstunden im Plangebiet. Die höchsten Immissionen werden im südöstlichen Bereich des Plangebiets berechnet. Weiter Richtung Westen des Plangebiets beträgt die berechnete Geruchsstundenhäufigkeit 4 % der Jahresstunden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine Geruchsstundenhäufigkeit von unter 3 % der Jahresstunden berechnet. Auf allen Flächen im Plangebiet ist der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL (LAI, 2008) von 10 % eingehalten. Aus Sicht des Fachgutachtens Geruch bestehen keine Konflikte mit den einschlägigen Beurteilungswerten für Geruchsstoffimmissionen.

18 Hesseläcker – geplante Wohnbaufläche in Kochendorf

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Eine Anbindung der Baufläche direkt an die Landesstraße ist sinnvoll. Eine Vereinbarkeit mit den das Gebiet querenden Wasserversorgungsleitungen sowie der Gasleitung ist im weiteren Verfahren mit den Leitungsträgern abzustimmen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

19 Mühlstraße – geplante Wohnbaufläche / Gemeinbedarfsfläche in Kochendorf

Die geplante Wohnbaufläche bildet zusammen mit der Gemeinbedarfsfläche eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den Bedarf an Wohnraum decken. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich bereits eine Lagerhalle für den Hochwasserschutz. Die Ergänzung des Areals mit Wohnbebauung bietet sich aufgrund der Nähe zum Ortskern an. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

20 Kindergarten – geplante Gemeinbedarfsfläche in Kochendorf

Die Stadt Bad Friedrichshall plant die Errichtung eines neuen Kindergartens, um den bestehenden Bedarf decken zu können. Der Standort bietet sich aufgrund der direkten Lage an der Lindenberghalle sowie der Nähe zu bestehenden und geplanten Wohnbauflächen an. Aktuell erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die Vorbereitung zur Realisierung des Kindergartens und zum Neubau der Lindenberghalle. Im Zuge der Neuordnung des Lindenbergareals sollen Synergieeffekte genutzt werden.

Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

21 Schachtanlage SuedLink – geplante Sonderbaufläche in Kochendorf

Das Vorhaben Nr. 20 aus dem Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) „Höchstspannungsleitung Grafenrheinfeld – Kupferzell – Großgartach" erstreckt sich über die Bundesländer Baden-Württemberg und Bayern und dient der Erhöhung der Übertragungskapazität in diesem Bereich. Mit der Netzverstärkung auf 380 kV wird das Übertragungsnetz in der Region noch leistungsfähiger gemacht. Zwischen Bad Friedrichshall und dem Netzverknüpfungspunkt Großgartach ist die Kabelführung unter Tage in den Bergwerken Heilbronn und Bad Friedrichshall (Trassenkorridorsektor 335) vorgesehen.

Hierzu soll in der geplante Sonderbaufläche die erforderliche Schachtanlage zur Kabelführung in das Bergwerk realisiert werden.

22 Schloss Lehen – geplante Sonderbaufläche in Kochendorf

Die planerisch angestrebte Erweiterungsfläche für das Schloss Lehen stellt den aus wirtschaftlichen, logistischen und technischen Gründen sinnvollsten Standort für einen Erweiterungsbau des Hotels dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Standortfläche des geplanten Neubaus befindet sich allerdings gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW im Überschwemmungsgebiet des $HQ_{50}$ und $HQ_{100}$. Es wurde deshalb geprüft wurde, ob Alternativen zur Standorterweiterung bestehen, die außerhalb der HQ-Flächen liegen.

Der gewählte Umkreis von 500 Metern zur Suche nach potentiellen Alternativstandorten basiert auf der Annahme der fußläufigen Erreichbarkeit als Grundvoraussetzung für die Suche von Alternativflächen für den Hotelneubau. In der Literatur bzw. in Nahversorgungskonzepten werden dabei zehn Gehminuten oder 500 - 1.000 Meter als Wert angesetzt.

Eine Möglichkeit wäre die Errichtung des Bettenhauses auf der Ostseite des Schlosses. Dieses Areal liegt nicht in der Überflutungsfläche des $HQ_{50}$ und $HQ_{100}$, sondern im

Überschwemmungsgebiet des $HQ_{Extrem}$. Aus Gründen des Denkmal- und Umgebungsschutzes gemäß § 15 Abs. 3 DSchG kommt eine Überbauung dieser Fläche jedoch nicht in Betracht, da durch den Neubau die Ansichtsseite des Schlosses dauerhaft verbaut und somit das Erscheinungsbild des Schlosses erheblich beeinträchtigt werden würde.

Eine andere Möglichkeit wäre die Umsetzung des Bauvorhabens auf einer Freifläche oder in einer bestehenden Baulücke. Im Flächennutzungsplan ist südwestlich des Schlosses, in ca. 350 m Entfernung, eine Fläche für die Landwirtschaft südlich des Reitplatzes ausgewiesen. Dieses Areal liegt allerdings ebenfalls im $HQ_{50}$ und $HQ_{100}$. Die Standortbedingungen sind im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes somit nicht günstiger als am Planstandort.

Die östlich des Schlosses und südlich des Kochers liegenden „Schlosswiesen" sind gemäß Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisung der LUBW Teil des Landschaftsschutzgebiets und Überschwemmungsgebiets des Kochers und kommen somit auch nicht für eine Überbauung in Frage. In einem Umkreis von 500 m stehen im Stadtteil Kochendorf darüber hinaus keine Baulücken und unbebauten Grundstücke zur Verfügung.

Nach Prüfung der Alternativen ist festzustellen, dass keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können.

<u>23 Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd – geplante Verkehrsfläche in Kochendorf</u>

Der Umbaubereich (Planungsraum) erstreckt sich auf die B 27-Anschlussstelle und die davon betroffenen Anschlussstraßen K 2000 und K 2117. Der Zwischenausbau ist zwingend erforderlich, um mit der Fertigstellung des Baugebiets „Obere Fundel" und der Inbetriebnahme des Schwarz-Projekt-Campus bis Ende 2025 eine akzeptable Leistungsfähigkeit der B 27-Anschlussstelle zu erreichen.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Erweiterung der dargestellten Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Erweiterung der Verkehrsfläche Richtung Westen greift in den Fundelweinberg ein. Für den Zwischenausbau wird aktuell ein planfeststellungsersetzender Bebauungsplan aufgestellt.

<u>27 Brünnlein/Schaufeläcker – geplante Wohnbaufläche in Untergriesheim</u>

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets ist dabei bereits vorgesehen worden. Die verkehrliche Erschließung der Fläche kann nur über die Friedensstraße und damit über das bestehende Wohngebiet erfolgen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

<u>28 Oedheimer Berg IV – geplante Wohnbaufläche in Untergriesheim</u>

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets ist dabei bereits vorgesehen worden. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

## 6.2 Gemeinde Oedheim

Breitenlochäcker – Herausnahme geplante Wohnbaufläche in Oedheim

Die noch im Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche soll aufgrund von Immissionskonflikten mit der bestehenden als auch mit der geplanten gewerblichen Bebauung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die Gemeinde Oedheim sieht den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Oedheim.

Untere Hofäcker – Herausnahme geplante Wohnbaufläche in Oedheim

Die noch im Flächennutzungsplan enthaltene geplante Wohnbaufläche soll aufgrund der neuen Schwerpunktsetzung der Siedlungsentwicklung in Oedheim Richtung Osten aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

02 Linkenbrunnen II Erweiterung – geplante Wohnbaufläche in Oedheim

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

03 Linkenbrunnen III – geplante Wohnbaufläche in Oedheim

Die geplante Wohnbaufläche bildet den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Am nordöstlichen Gebietsrand wird bereits eine Grünfläche für die bestehende Flutmulde zur Ableitung des Außengebietswassers sowie für einen Kinderspielplatz berücksichtigt. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

04 Staffeläcker – geplante Wohnbaufläche in Oedheim

Die geplante Wohnbaufläche bildet zusammen mit der geplanten Wohnbaufläche „Linkenbrunnen III“ den Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Am östlichen Gebietsrand wird bereits eine Grünfläche für die bestehende Flutmulde zur Ableitung des Außengebietswassers berücksichtigt. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

## 6.3 Gemeinde Offenau

04 Gute Stunde – geplante Mischbaufläche

Die geplante Mischbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

Die Flächenausweisung entspricht dem Entwicklungskonzept Offenau-Ost der Gemeinde Offenau.

05 Gelbenstein III – geplante Mischbaufläche

Die geplante Mischbaufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

Die Flächenausweisung entspricht dem Entwicklungskonzept Offenau-Ost der Gemeinde Offenau.

06 Am Edelberg II – geplante Wohnbaufläche

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine Ergänzung des Siedlungsgefüges und soll den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken. In die Fläche wird ein Aussiedlerhof einbezogen. Am Gebietsrand sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Abfangung von Außengebietswasser vorzusehen.

07 An der Kläranlage – geplante gewerbliche Baufläche

Die geplante gewerbliche Baufläche bildet eine Abrundung des Siedlungsgefüges zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Kläranlage und dient zur Errichtung einer Lagerhalle für die Gemeinde und Vereine. Da es sich um eine reine Lagerhalle handelt sowie aufgrund der geplanten Gebäudestellung, ist eine Vereinbarkeit mit dem direkt südlich angrenzenden Wohngebiet gegeben. Immissionskonflikte sind nicht zu erwarten. Durch die Gebäudestellen kann vielmehr eine abschirmende Wirkung des Verkehrslärms der B 27 auf das Wohngebiet erreicht werden.

08 Interkommunales Gewerbegebiet – geplante gewerbliche Baufläche

Die geplante gewerbliche Baufläche für ein interkommunales Gewerbegebiet schließt an die wichtige Verkehrsachse B 27 an. Die nördliche Teilfläche befindet sich zwischen der Bahnstrecke Heidelberg – Neckarelz – Bad Friedrichshall und der B 27. Die südliche Teilfläche befindet sich zwischen dem Neckar und der B 27. Das Gebiet ist bereits durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie die umgebende gewerbliche Bebauung im Westen und Nordosten stark vorgeprägt. Nördlich der Bahnstrecke befindet sich zudem das Gelände der Südzucker AG. Beide Teilflächen unterliegen aufgrund Ihrer Lage einigen Einschränkungen. Neben den raumordnerischen Restriktionen sind das einzuhaltende Anbauverbot zur Bundesstraße, Bodendenkmäler, das angrenzendes Landschaftsschutzgebiet sowie der Flächenzuschnitt zu nennen. Die nördliche Teilfläche wird zudem von der geplanten Umgehungstrasse für Offenau durchschnitten.

## 6.4 Bauflächenausweisung im Planungsraum – Fazit

### Wohnbauflächenausweisung

Stadt Bad Friedrichshall:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 8,98 ha Wohnbauflächen (inkl. 50 % Mischbauflächenanteil). Die verbleibenden geplanten Wohnbauflächen zeigen auf, dass die Stadt Bad Friedrichshall sparsam mit der Entwicklung von Wohngebieten umgeht.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen (inkl. 50 % Mischbauflächenanteil) im Umfang von rund 39,09 ha vorgesehen.
- Insgesamt überschreitet die Stadt Bad Friedrichshall den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem aktuellen Verfahrensstand um rund 7,93 ha.

Gemeinde Oedheim:

- Aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan werden die verbleibenden geplanten Wohnbauflächen im Umfang von 7,00 ha im Rahmen der Fortschreibung nicht übernommen. Die noch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthaltenen geplanten Wohnbauflächen zeigen auf, dass die Gemeinde Oedheim sparsam mit der Entwicklung von Wohngebieten umgeht.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von rund 13,31 ha vorgesehen.
- Insgesamt unterschreitet die Gemeinde Oedheim den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem aktuellen Verfahrensstand um rund 0,29 ha.

Gemeinde Offenau:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 5,89 ha Wohnbauflächen. Die verbleibenden geplanten Wohnbauflächen zeigen auf, dass die Gemeinde Offenau sparsam mit der Entwicklung von Wohngebieten umgeht.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden insgesamt Neuausweisungen an Wohnbauflächen im Umfang von rund 3,60 ha vorgesehen.
- Insgesamt überschreitet die Gemeinde Offenau den ermittelten Wohnbauflächenbedarf gemäß dem aktuellen Verfahrensstand um rund 2,94 ha.

| Gemeinde | Wohnbauflächenbedarf | Geplante Ausweisung | Differenz* Ausweisung / Bedarf |
|---|---|---|---|
| Bad Friedrichshall | 40,07 ha | 48,00 ha | + 7,93 ha |
| Oedheim | 13,60 ha | 13,31 ha | - 0,29 ha |
| Offenau | 6,55 ha | 9,49 ha | + 2,94 ha |
| Gesamt | 60,22 ha | 70,80 ha | + 10,58 ha |

* *Ausgehend vom Netto-Wohnbauflächenbedarf gem. dem Hinweispapier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise*

**HINWEIS:**

Im Vorentwurf werden für die Stadt Bad Friedrichshall und die Gemeinde Offenau mehr geplante Wohnbauflächen aufgenommen, als die Kommunen gemäß dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf im Flächennutzungsplan ausweisen können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung möchten die Kommunen weiteres Abwägungsmaterial sammeln, um eine fundierte Entscheidung treffen zu können, welche Wohnbauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden sollen.

**Gewerbliche Bauflächenausweisung**

Stadt Bad Friedrichshall:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 0,54 ha gewerbliche Bauflächen.
- Im Rahmen der Fortschreibung wird eine Neuausweisung im Umfang von rund 3,44 ha für einen örtlichen Gewerbebetrieb vorgesehen.

Gemeinde Oedheim:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 5,45 ha gewerbliche Bauflächen.
- Im Rahmen der Fortschreibung werden keine Neuausweisungen vorgesehen.

Gemeinde Offenau:

- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan verbleiben noch rund 4,76 ha gewerbliche Bauflächen.
- Im Rahmen der Fortschreibung wird eine Neuausweisung im Umfang von rund 0,21 ha für den konkreten Bedarf (Lagerhalle für Gemeinde und Vereine) vorgesehen.

Insgesamt werden in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft 14,40 ha gewerbliche Bauflächen für den örtlichen Bedarf im Flächennutzungsplan dargestellt.

Interkommunales Gewerbegebiet:

- Da über die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen der einzelnen Kommunen lediglich der jeweilige örtliche Bedarf gedeckt werden kann, soll mit der Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebiets der darüber hinausgehende Bedarf gedeckt werden. Hierzu wird eine Fläche im Umfang von 10,20 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung soll geprüft werden, ob diese Fläche entwickelt werden kann.

**Sonstige Bauflächenausweisung**

Die sonstigen Flächenausweisungen beziehen sich auf konkret geplante Vorhaben und Entwicklungsabsichten der Kommunen (vgl. Kap. 4.3).

# 7. Gebietsbezogene Flächensteckbriefe

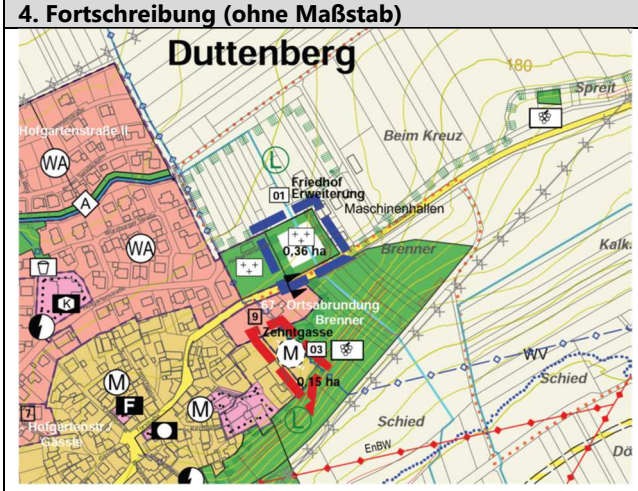
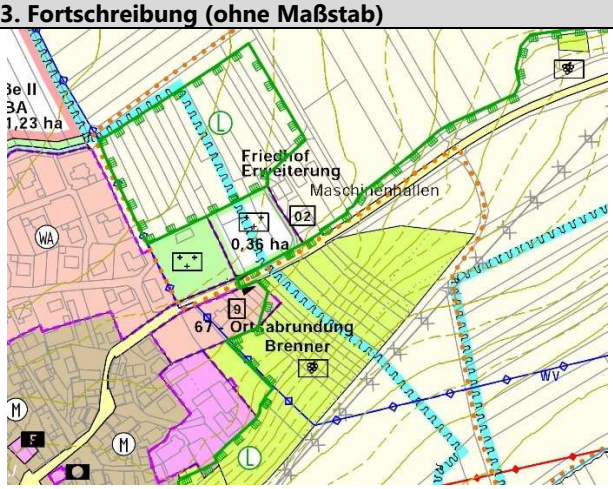
Die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe werden im weiteren Verfahren aufgrund neuer Informationen ergänzt und angepasst. Die sich aus den gebietsbezogenen Flächensteckbriefen ergebende Eignungseinstufung der einzelnen Flächen bildet den jetzigen Kenntnisstand und wird zu den einzelnen Verfahrensschritten dem aktuellen Kenntnisstand angepasst.

Eignungseinstufung:

| | |
|---|---|
| Geeignet | kein besonderer Aufwand,<br>keine Einschränkungen für die geplante Nutzung |
| Bedingt geeignet | erhöhter Aufwand, Maßnahmen erforderlich,<br>geringfügige Einschränkungen für die geplante Nutzung |
| Eingeschränkt | hoher Aufwand; umfangreiche Maßnahmen erforderlich,<br>Einschränkungen für die geplante Nutzung |
| Stark eingeschränkt | sehr hoher Aufwand, Maßnahmen unverhältnismäßig,<br>starke Einschränkungen für die geplante Nutzung |

## 7.1 Stadt Bad Friedrichshall

| 01 | Friedhoferweiterung (Duttenberg) |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Duttenberg |
| Baufläche | Friedhoferweiterung |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,36 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Duttenberg |
| Topographie | Südostexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche, tlw. Streuobst) |
| Umgebungsnutzungen | Friedhof (Westen), Torstraße K 2029 (Süden), landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich (Osten), Wiesenflächen mit Streuobstbestand (Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Regionaler Grünzug |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“, Wasserschutzgebiet Zone III „Bad Friedrichshall und Gundelsheim“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über bestehendes Friedhofsgelände und bestehenden Feldweg. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Nutzung bzw. Erweiterung der Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen des bestehenden Friedhofs möglich. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt östlich des bestehenden Friedhofs. Die Fläche stellt sich bisher als Wiesenfläche dar und eignet sich für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Friedhofs. | geeignet |

| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
|---|---|
| Die östliche Ortseingangssituation verändert sich durch eine Erweiterung nur unwesentlich, da der bestehende Friedhof diese bereits prägt. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

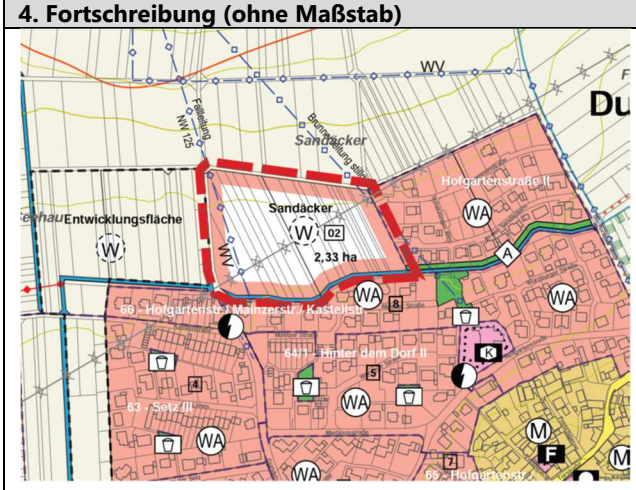
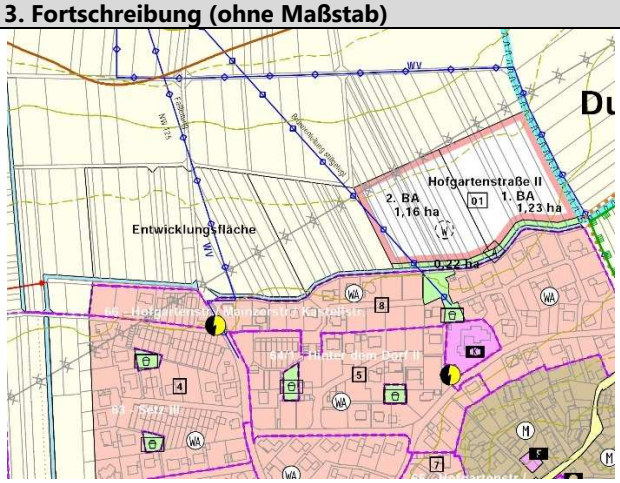
## Bewertungsergebnis

- Eine Erweiterung des Friedhofs ist in diesem Fall nur auf der westlich gelegenen Fläche möglich, da im Osten der Siedlungsköper, im Süden die Kreisstraße und im Norden eine Streuobstfläche eine Entwicklung beschränken. Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Erweiterung des Friedhofs geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung des Friedhofs geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 02 | Sandäcker |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Duttenberg |
| Baufläche | Sandäcker |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 2,42 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Nördlichen Ortsrand von Duttenberg |
| Topographie | Südexponiert, leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Süden, Osten), Ackerflächen (Norden, Westen) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Gundelsheimer Straße, Alemannenstraße und In den Sandäckern. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Gundelsheimer Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Duttenberg. Im Osten und Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

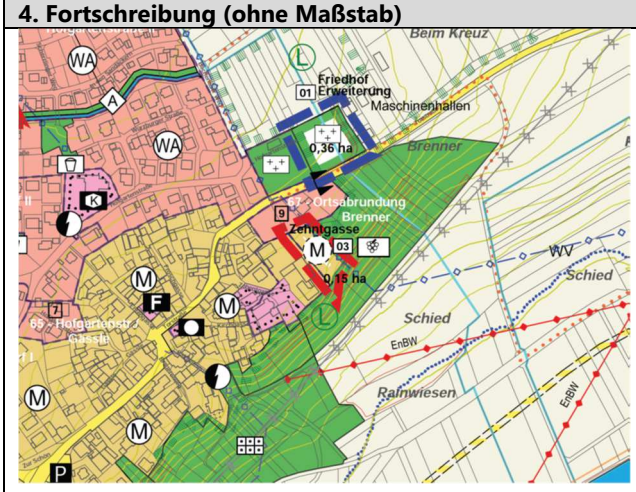
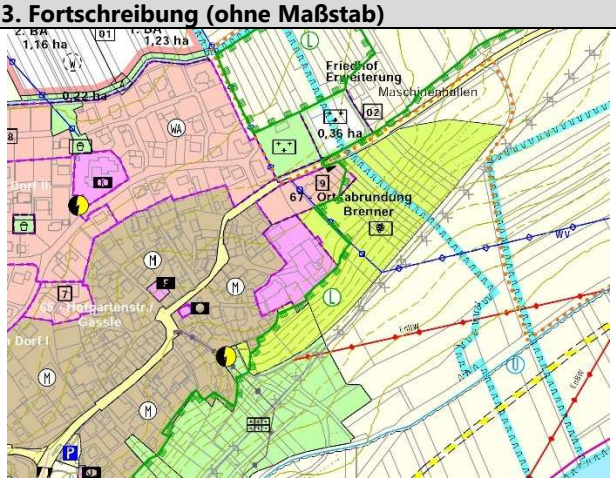
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in der Fläche bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 03 | Zehntgasse |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Duttenberg |
| Baufläche | Zehntgasse |
| Nutzungsart | Mischbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,15 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Siedlungsrand von Duttenberg |
| Topographie | Südostexponiert, mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Umgebungsnutzungen | Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen (Süden und Osten), Wohnbebauung (Norden), gemischte Bebauung (Westen) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“ |
| Sonstige Fachplanungen | Angrenzende Flächen des Biotopverbunds |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über bestehende Mischbaufläche. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Gehölzbestand | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten zur Zehntgasse. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Duttenberg. Im Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung und im Westen gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

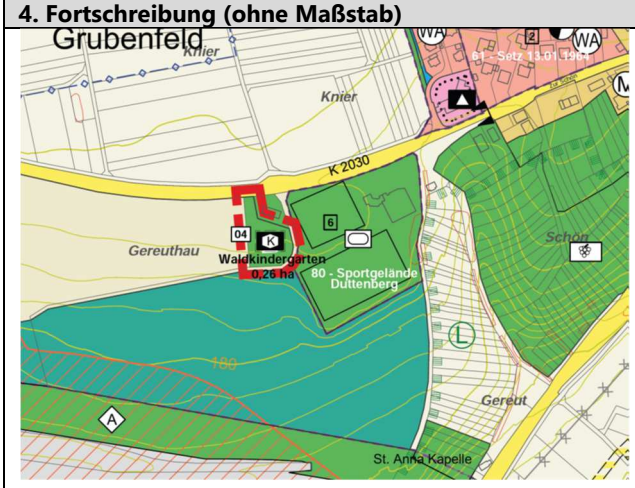
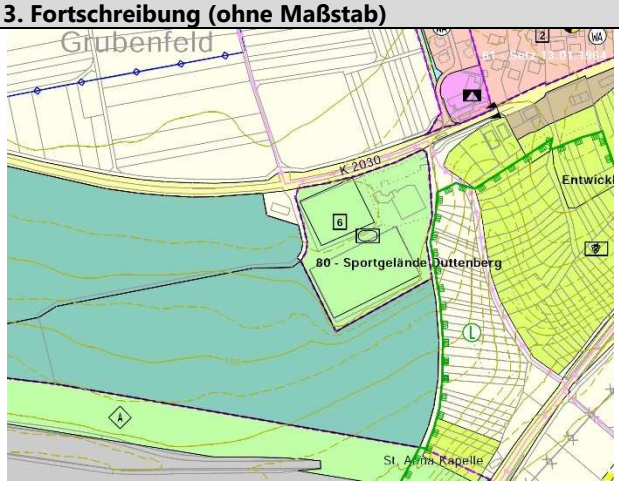
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Erweiterung der Mischbaufläche geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall besteht kein erhöhtes Risiko von Starkregenereignissen für die Fläche. In Teilbereichen der Fläche kann es bei extremen Starkregenereignissen zu kleinflächigen Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 04 | Waldkindergarten |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Duttenberg |
| Baufläche | Waldkindergarten |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,26 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Westlich des Sportplatzes von Duttenberg |
| Topographie | Eben bis leicht abfallend Richtung Süden |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Umgebungsnutzungen | Wald (Süden), Ackerflächen (Westen), K 2030 (Norden), Sportplatz (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Regionaler Grünzug |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über bestehenden Feldweg. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, angrenzende Kreisstraße | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erschließung mit Strom und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz am Sportplatz. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt westlich des Sportplatzes und befindet sich Nahe am bestehenden Waldkindergarten. Die Fläche wird bereits als alternative Spielfläche genutzt und eignet sich für die angestrebte Erweiterung. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine Ergänzung des Siedlungsgefüges und wird mir der bestehenden alten Tabakscheune und dem Sportgelände den westlichen Ortseingang prägen. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

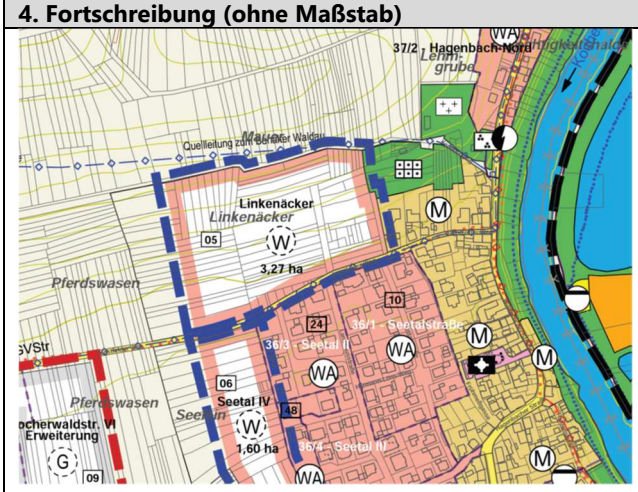
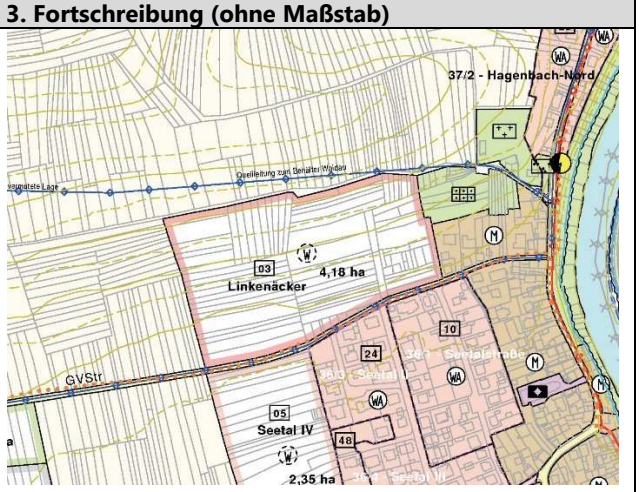
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Erweiterung des Waldkindergartens geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall besteht kein erhöhtes Risiko von Starkregenereignissen für die Fläche. Lediglich im Bereich der Feldscheune kann es in seltenen Fällen zu kleinflächigen Überschwemmungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 05 | Linkenäcker |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Hagenbach |
| Baufläche | Linkenäcker |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 3,27 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Hagenbach |
| Topographie | Südexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Wiesenflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Osten, Südosten), Ackerflächen (Süden, Westen, Norden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Wohnen, Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Flachlandmähwiese „in den Linkenäckern“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, Streuobstbestand |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den Jagstfelder Weg. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Bereich des Jagstfelder Wegs.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zum Jagstfelder Weg. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hagenbach. Im Süden und im Osten der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

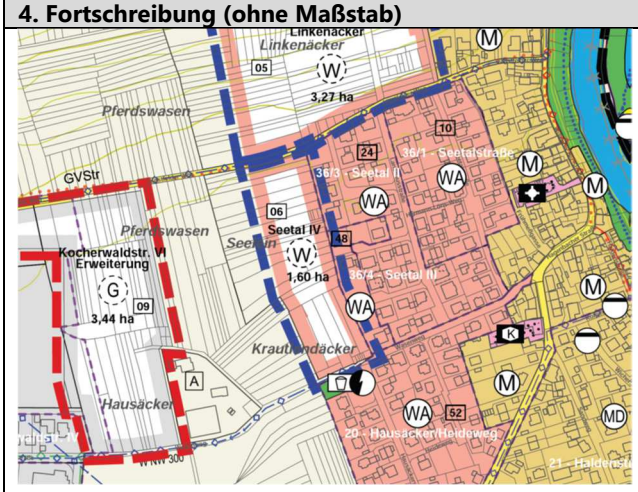
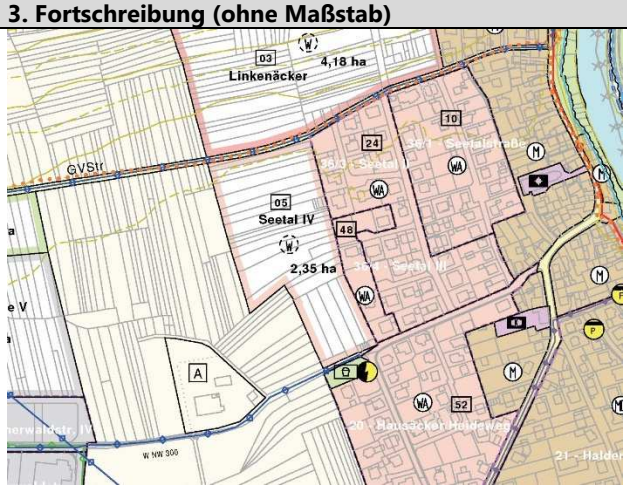
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet im Rahmen der Umweltprüfung genauer zu betrachten. Gem. LUBW befinden sich im westlichen Teil der Fläche eine Flachland-Mähwiese und ein Streuobstbestand.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen in Teilbereichen der Fläche kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 06 | Seetal IV |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Hagenbach |
| Baufläche | Seetal IV |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,60 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nordwestlicher Ortsrand von Hagenbach |
| Topographie | Westexponiert; leicht abfallend bis eben |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Osten, Süden), Ackerflächen (Westen, Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Wohnen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Kleiner Streuobstbestand |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den Jagstfelder Weg und den Wasenweg. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen und Hofstelle, ggf. Emissionen durch Gewerbe, Überschwemmungsrisiko bei Starkregenereignisse | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Bereich des Jagstfelder Wegs und des Wasenwegs. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zum Wasenweg. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hagenbach. Im Osten der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

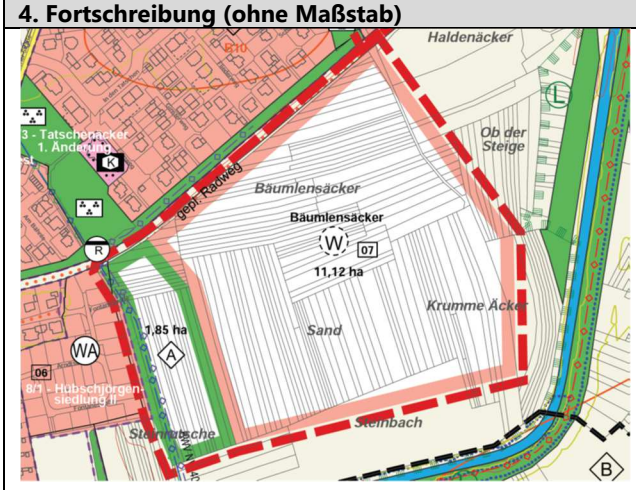
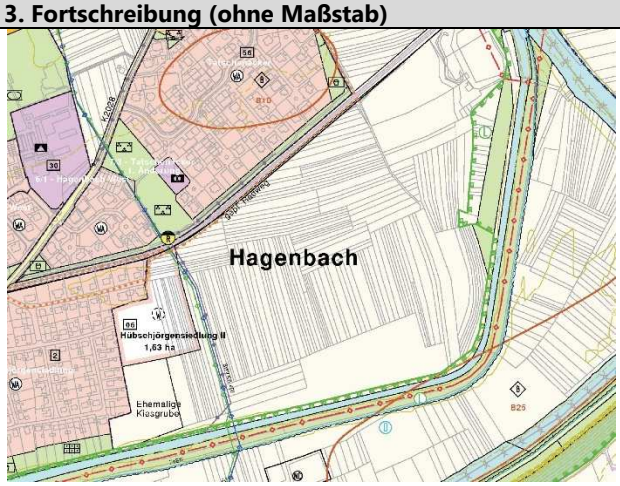
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in der Fläche bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 07 | Bäumlensäcker |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Hagenbach |
| Baufläche | Bäumlensäcker |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 10,80 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südlicher Ortsrand von Hagenbach |
| Topographie | Südexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Norden, Westen), Ackerflächen (Süden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzendes Biotop im Norden |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über Grünkorridor zur Hagenbacher Straße. | bedingt geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionen durch Fluglärm, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Süden zum Kocher Ableitung des Schmutzwassers Richtung Westen über das Baugebiet Hübsch-Jörgen-Siedlung II. Das Schmutzwasser ist voraussichtlich zu pumpen. | bedingt geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Hagenbach. Im Westen und Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

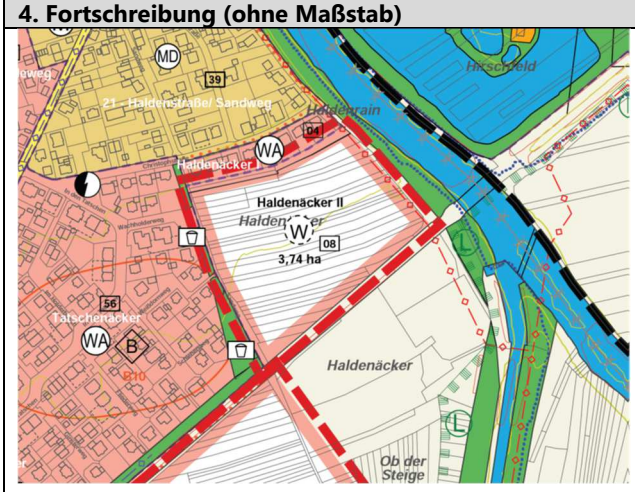
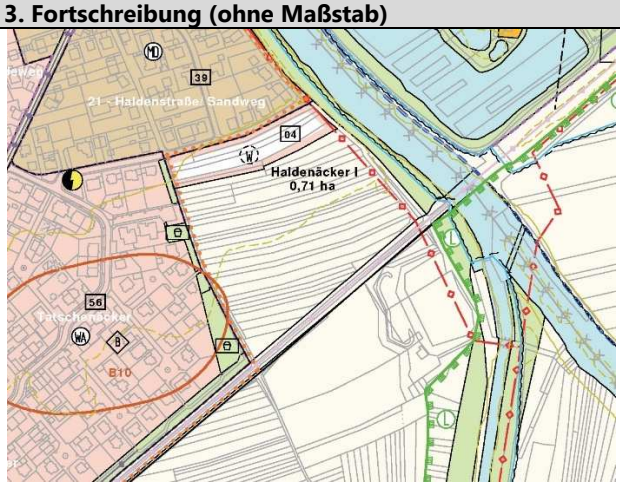
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 08 | Haldenäcker II |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Hagenbach |
| Baufläche | Haldenäcker II |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 3,74 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südöstlichen Ortsrand von Hagenbach |
| Topographie | Südexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Norden, Westen), Rad- und Fußweg / Ackerflächen (Süden), Rad- und Fußweg / Kocher (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzende Biotope im Süden und Osten |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Christophstraße und den Wacholderweg. | bedingt geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionen durch Fluglärm, Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Hergenstadter Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Hagenbach. Im Westen und Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

**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 von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

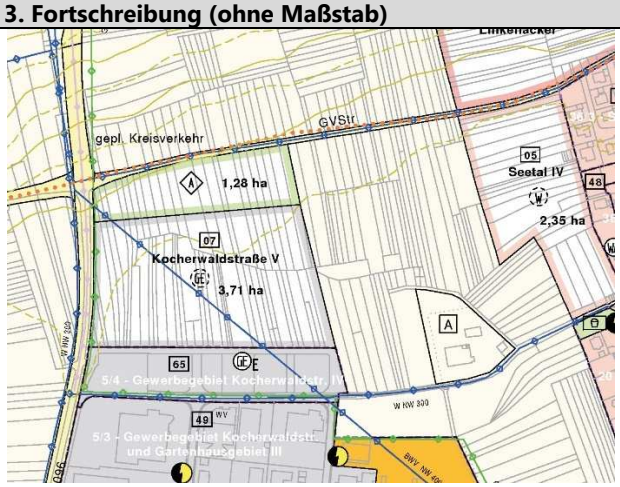
## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 09 | Kocherwaldstraße V Erweiterung |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Hagenbach |
| Baufläche | Kocherwaldstraße V Erweiterung |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 3,44 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | nördlicher Ortsrand von Hagenbach |
| Topographie | Südexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Gewerbliche Bebauung (Westen), Ackerflächen (Norden, Osten, Süden), landwirtschaftliche Hofstelle (Südosten) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzende Biotope im Süden und Osten |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds feuchter Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über bestehendes Gewerbegebiet (Hans-Martin-Schleyer-Straße). | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionskonflikt Wohnbebauung, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Hans-Martin-Schleyer-Straße und zum Wasenweg. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hagenbach. Im Westen der Fläche befindet sich gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Gewerbegebiets | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

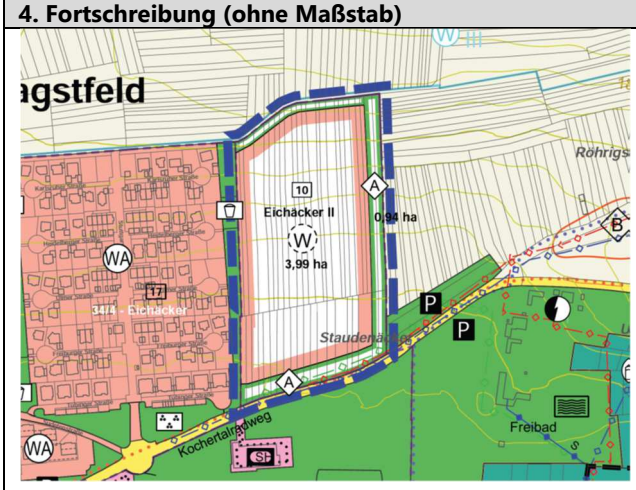
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 10 | Eichäcker III |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Jagstfeld |
| Baufläche | Eichäcker III |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 3,99 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  | |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nordöstlicher Ortsrand von Jagstfeld |
| Topographie | Südexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Hohe Straße / Sportgelände (Süden), Ackerflächen (Norden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzendes Wasserschutzgebiet Zone III |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Hohe Straße. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, ggf. Immissionen durch Parkplatznutzung, Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des Versorgungsnetzes in der Hohen Straße.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten zur Hohen Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Jagstfeld. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nord-östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

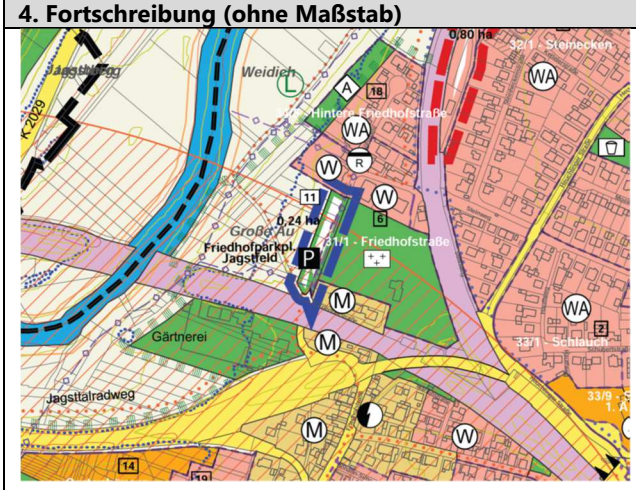
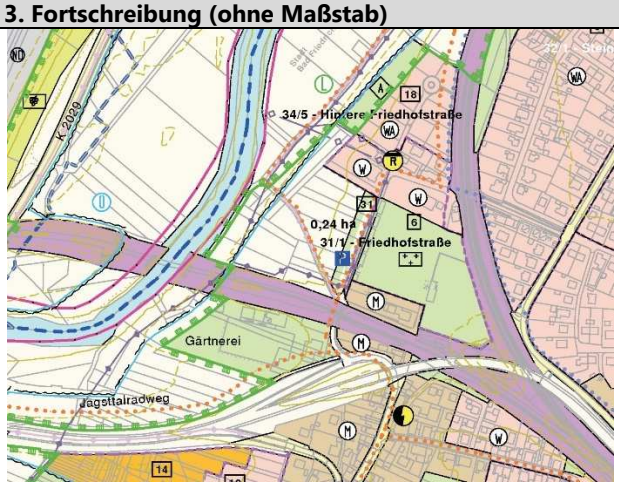
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 11 | Friedhofsparkplatz Jagstfeld |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Jagstfeld |
| Baufläche | Friedhofsparkplatz Jagstfeld |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,24 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Westlicher Ortsrand von Jagstfeld |
| Topographie | Leicht abfallend Richtung Osten |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), Kleiner Gehölzbestand |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Norden), Bahntrasse (Süden), Ackerflächen (Westen), Friedhof (Osten) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Friedhofstraße. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Keine Versorgungseinrichtung erforderlich. Ggf. Parkplatzbeleuchtung.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Hergenstadter Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Jagstfeld. Im Osten der Fläche befindet sich der bestehende Friedhof. Die Fläche eignet sich die Errichtung weiterer Stellplätze | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Schaffung weiterer Stellplätze entlang der Friedhofstraße gegenüber dem Friedhof führt zu keiner wesentlichen Änderung des Ortsbildes. Die Gestaltung des Ortsrands kann durch eine Bepflanzung gestaltet werden. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Schaffung weiterer Stellplätze geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand im Flächennutzungsplan verbleiben.

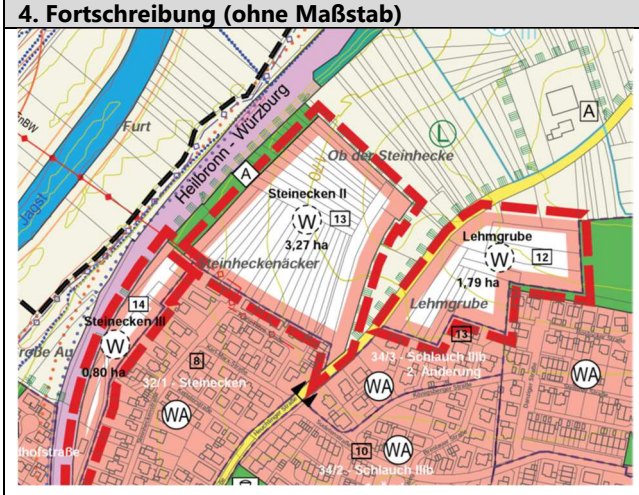
## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

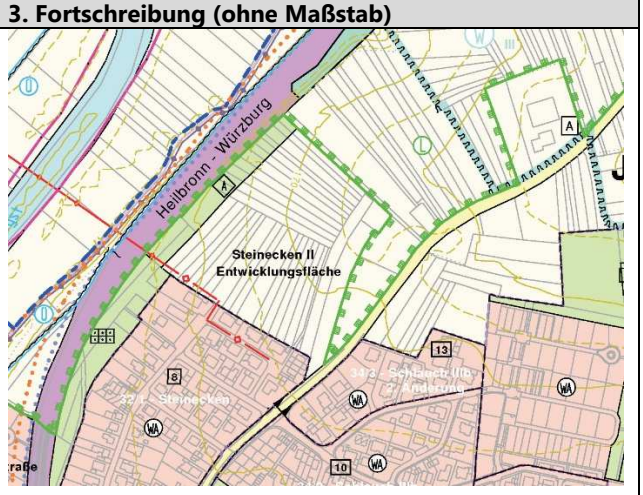
# 12 Lehmgrube

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Jagstfeld |
| Baufläche | Lehmgrube |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,79 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Jagstfeld |
| Topographie | Südexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen), Kleiner Gehölzbestand |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Süden), L 1098 (Westen), Ackerflächen (Norden), Streuobstwiese (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Teilweise Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Danziger Straße und Heuchlinger Straße (L 1098). | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionen durch Verkehr auf der Landesstraße, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten zur Heuchlinger Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Jagstfeld. Im Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| | |
|---|---|
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

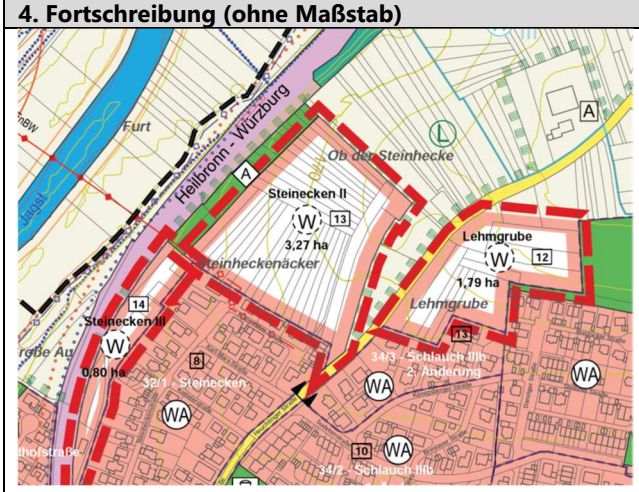
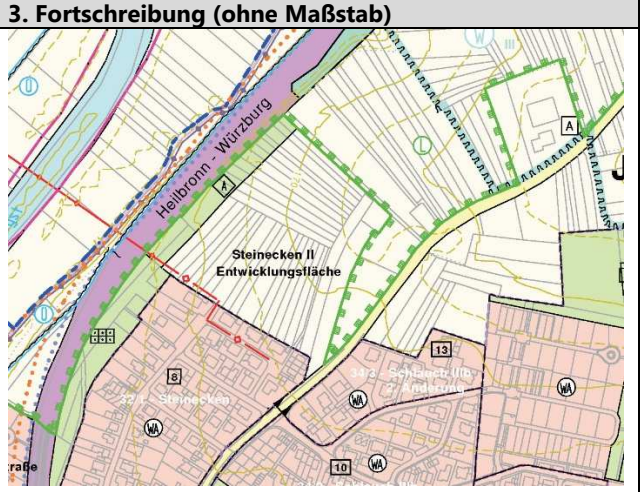
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet. Die Erhaltung des Gehölzbestands im Nordwesten ist zu prüfen.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 13 | Steinhecken II |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Jagstfeld |
| Baufläche | Steinhecken II |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 3,27 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Nordwestlicher Ortsrand von Jagstfeld |
| Topographie | Südwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Südwesten), Bahnstrecke (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten), Gehölzbestand (Südosten) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Eingerahmt durch das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

| **Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt** | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über die Heuchlinger Straße und untergeordnet über die Steinheckenstraße. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionen durch Straßenverkehr und Bahnverkehr, landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Steinheckenstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Jagstfeld. Im Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Wohnbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |

| | |
|---|---|
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

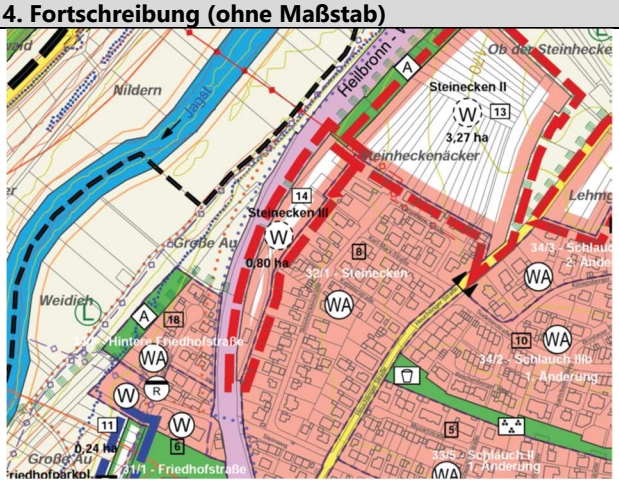
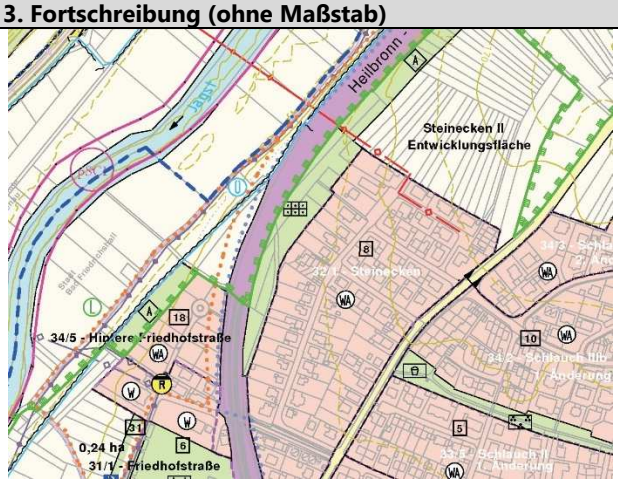
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 14 | Steinhecken III |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Jagstfeld |
| Baufläche | Steinhecken III |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,80 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nordwestlicher Ortsrand von Jagstfeld |
| Topographie | Nordwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Südosten), Bahnstrecke (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über die Wohnbaufläche Steinhecken II möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionen durch Bahnlärm, Umfangreicher Gehölzbestand, Risiko bei Starkregenereignissen. | eingeschränkt |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zum Steinweg. | bedingt geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Jagstfeld. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich aufgrund des Flächenzuschnitts für eine Wohnbebauung (Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau) nur bedingt. | bedingt geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

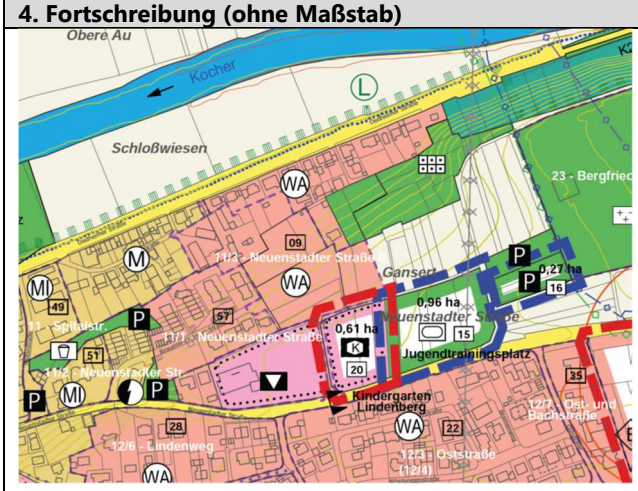
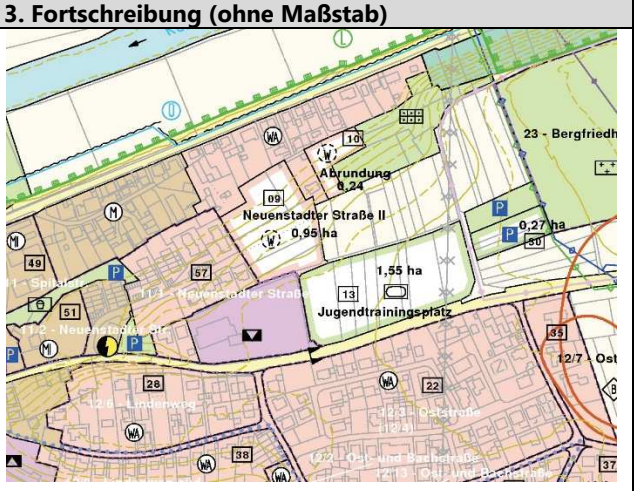
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung bedingt geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung bedingt geeignet.
- Die Fläche sollte nur in Zusammenhang mit der Fläche „Steinhecken II" in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

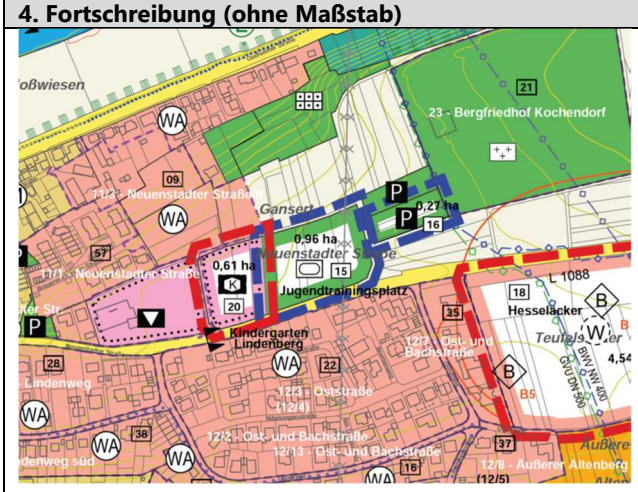
| | ~~Neuenstädter Straße II Abrundung~~ |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | ~~Neuenstädter Straße II Abrundung~~ |
| Nutzungsart | ~~Wohnbaufläche~~ |
| Größe (insgesamt) | ~~0,24 ha~~ |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |

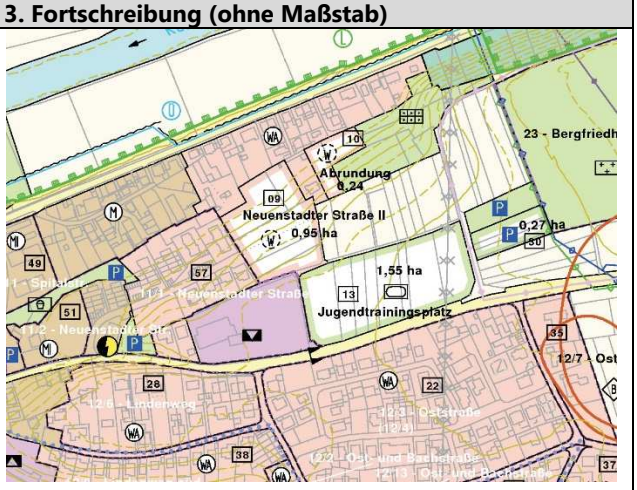
# 15 Jugendtrainingsplatz

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Jugendtrainingsplatz |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,96 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Westexponiert; leicht abfallend bis eben |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | L 1088 / Wohnbebauung (Süden), Ackerflächen (Westen, Norden, Osten), Parkplatz Bergfriedhof (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzende Flachlandmähwiesen |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den bestehenden Weg zum Bergfriedhof möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionskonflikte mit Wohnbebauung, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Westen zum bestehenden Kanalnetz. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kochendorf. Im Westen der Fläche befindet sich das Lindenbergareal mit Mehrzweckhalle und geplanten Kindergarten. Die Fläche eignet sich für die Errichtung eines Jugendtrainingsplatzes. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet einen neuen östlichen Ortsrand. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

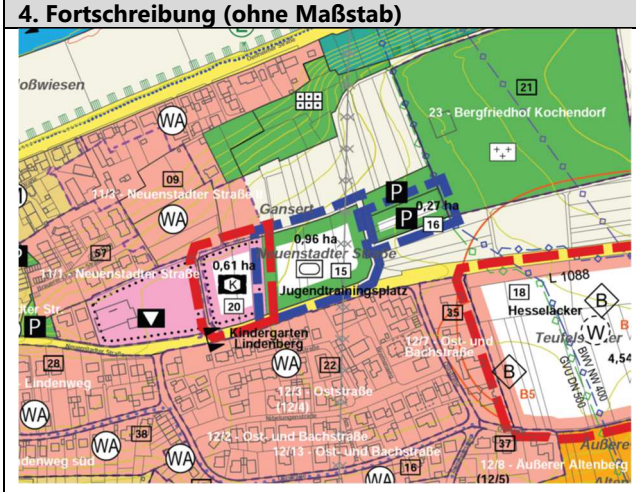
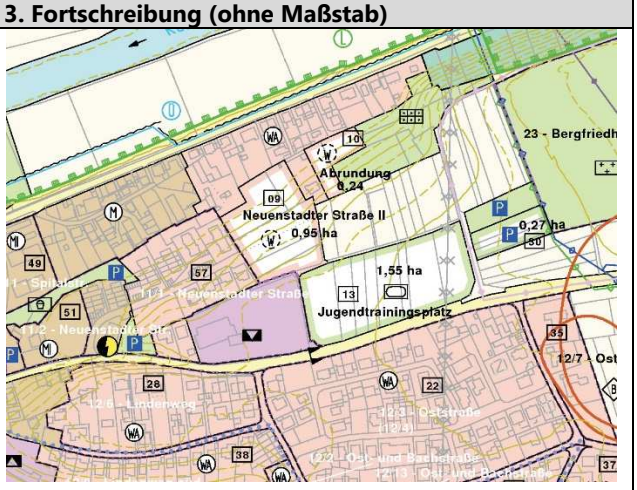
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für einen Jugendtrainingsplatz geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für einen Jugendtrainingsplatz geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 16 | Bergfriedhof Parkplatz |
|---|---|

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Bergfriedhof Parkplatz |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,27 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | leicht abfallend bis eben |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Friedhof (Osten), Ackerflächen (Süden, Westen), Parkplatz Bergfriedhof (Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzende Flachlandmähwiesen |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über bereits bestehenden Weg von der Neuenstadter Straße zum Bergfriedhof möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Keine Nutzungskonflikte bekannt. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Keine Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am Bergfriedhof in Kochendorf. Im Norden der Fläche befindet sich die bereits bestehenden Parkplätze des Bergfriedhofs. Die Fläche eignet sich als Erweiterung der Parkplatzfläche. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine Ergänzung des bestehenden Parkplatzes. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

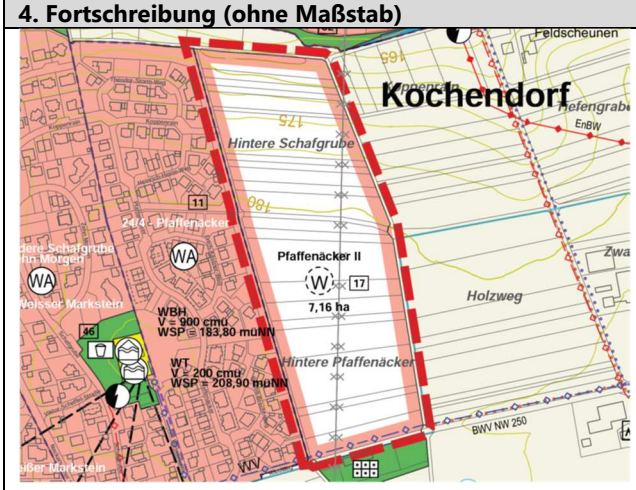
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

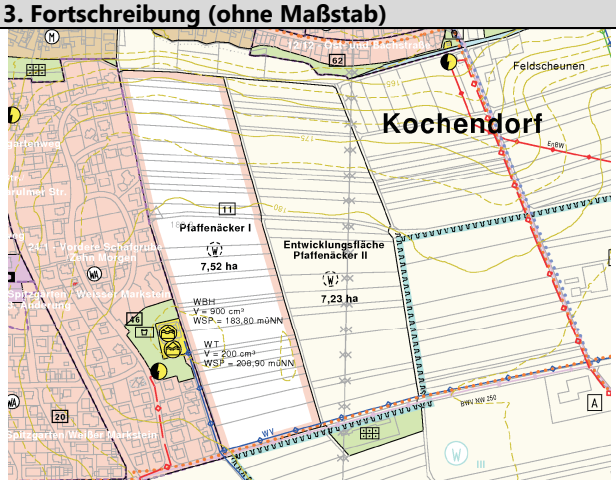
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 17 | Pfaffenäcker II |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Pfaffenäcker II |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 7,16 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Südöstlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Nordexponiert; eben bis mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Hangbereich zum Merzenbach (Norden), Ackerflächen (Osten, Süden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschützte Biotope „Feldhecke Hintere Schafgrube“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, Streuobstbestand |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den Riedweg möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen und Norden. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kochendorf. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

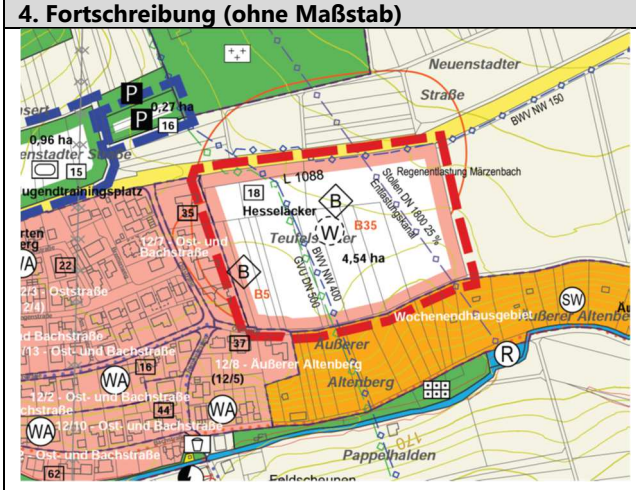
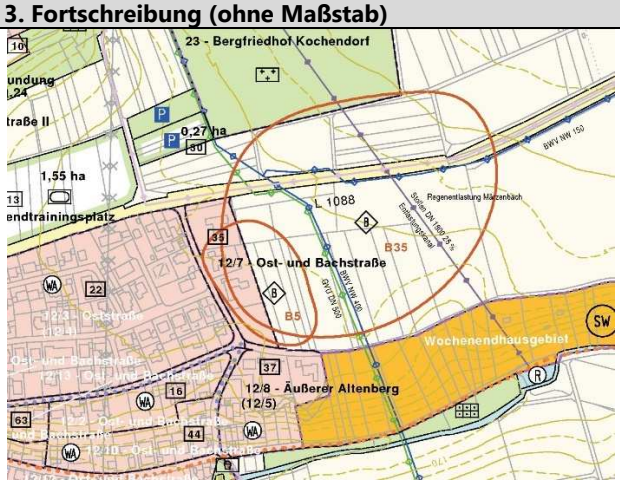
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 18 | Hesseläcker |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Hesseläcker |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 4,54 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Südwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Wiesenflächen und Wochenendhausgebiet (Süden), Ackerflächen (Osten), Norden (L 1088) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Trasse für Ferngasleitung (VRG) |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Verkehrslärm L 1088, Trasse Ferngasleitung, Trasse Fernwasserleitung, Risiko bei Starkregenereignissen, Archäologische Denkmalpflege | eingeschränkt |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Oststraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kochendorf. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

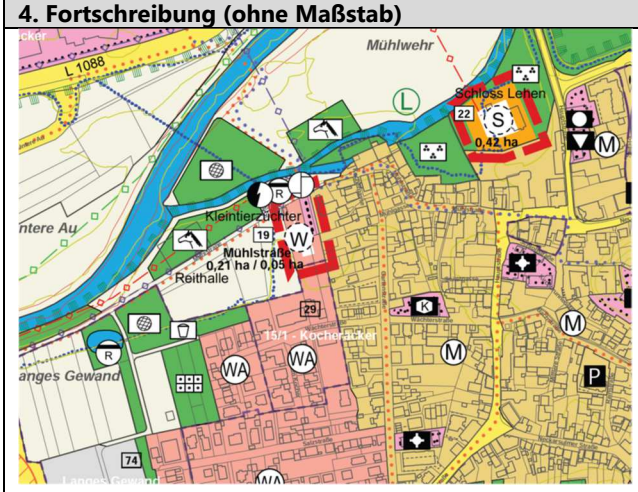
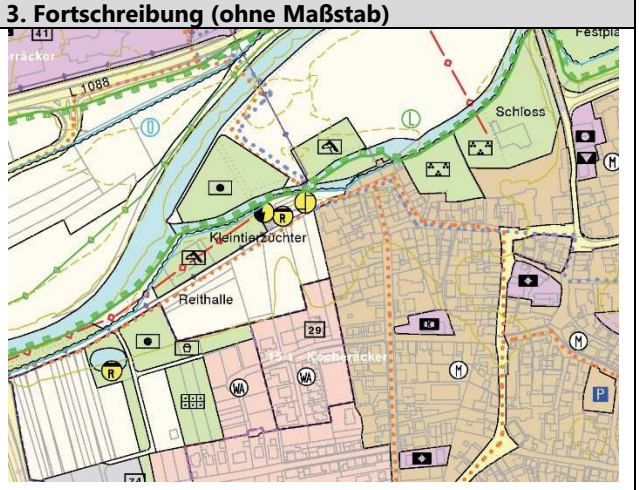
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 19 | Mühlstraße |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Mühlstraße |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche / Gemeinbedarfsfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,21 ha / 0,05 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Westlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Nordexponiert; eben bis leicht fallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenfläche) |
| Umgebungsnutzungen | Wiesenflächen mit Gehölzbestand (Westen), Wohnbebauung (Süden), gemischte Bebauung (Osten), Mühlstraße (Norden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Mühlstraße möglich. | bedingt geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Verkehrliche Erschließung, Risiko bei Starkregenereignissen | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Norden zur Mühlstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Kochendorf. Im Osten der Fläche befindet sich gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer westlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

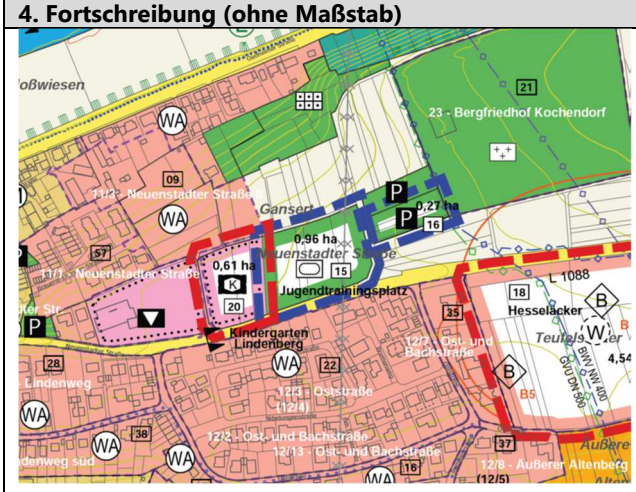
## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

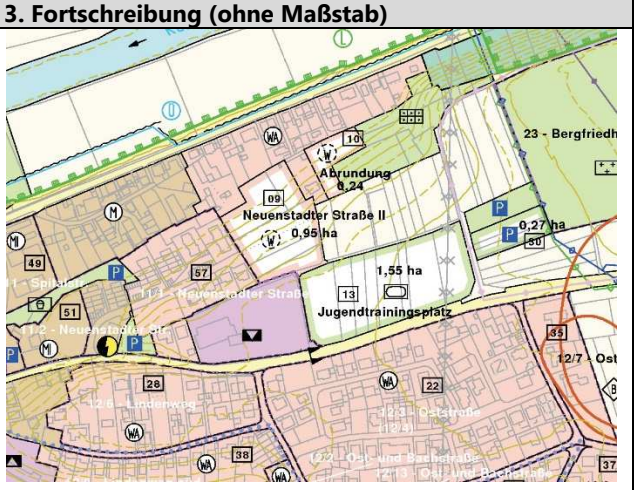
| 20 | Kindergarten Lindenberg |
|---|---|

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Kindergarten Lindenberg |
| Nutzungsart | Gemeinbedarfsfläche |
| Größe (insgesamt) | 0,61 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Westexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Lindenberghalle und Sportanlage (Westen), L 1088 und Wohnbebauung (Süden), zukünftige Wohnbebauung (Norden), Ackerflächen (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Lindenbergareals zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Brauerei-Elsässer-Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Kochendorf. Im Norden und Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für die Realisierung eines Kindergartens | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

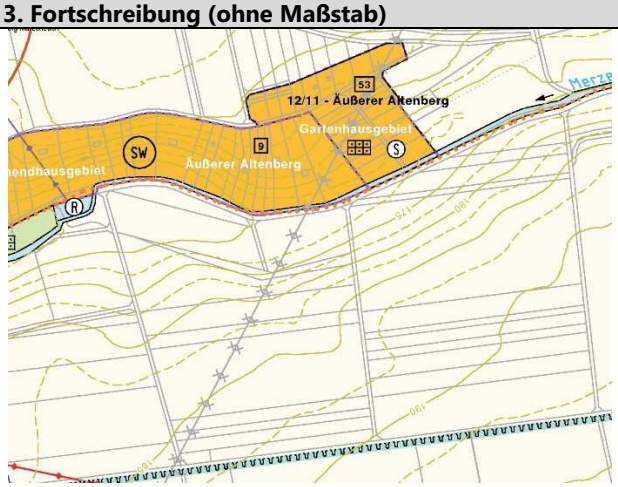
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 21 | Schachtanlage SuedLink |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Schachtanlage SuedLink |
| Nutzungsart | Sonderbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,53 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
| |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlich des Stadtteils Kochendorf |
| Topographie | Eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Bachstraße (Norden), Ackerflächen (Westen, Süden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Angrenzendes Biotop „Feldhecke in den Pappeläckern“ |
| Sonstige Fachplanungen | Vorhaben Nr. 20 aus dem Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) „Höchstspannungs-leitung Grafenrheinfeld – Kupferzell – Großgartach“ |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die bestehenden Wirtschaftswege zur Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Norden in den Merzenbach. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt östlich des Stadtteils Kochendorf. Der Standort entspricht der Planung der Sued-Link-Trasse. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Einbindung in den Landschaftsraum ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

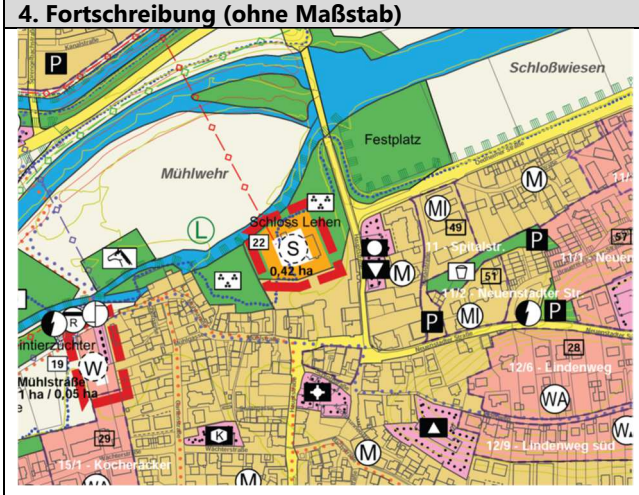
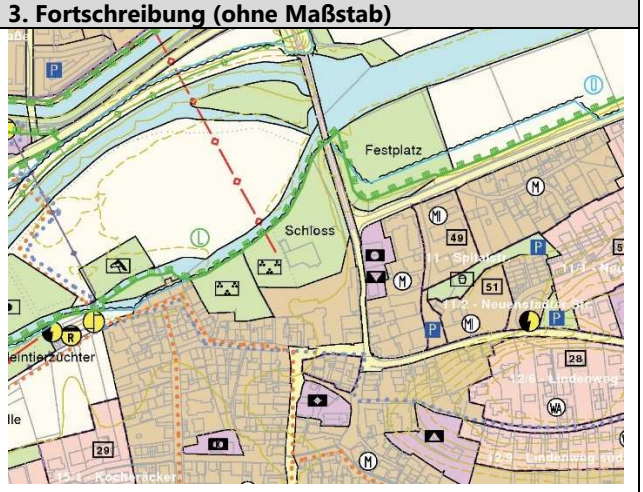
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 22 | Schloss Lehen |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Schloss Lehen |
| Nutzungsart | Sonderbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,42 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Kochendorf-Süd |
| Topographie | Nordexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Schloss Lehen und Grünflächen |
| Umgebungsnutzungen | Gehölzbestand (Westen), gemischte Bebauung (Süden), Mühlkanal und Kocher (Norden), Hauptstraße (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Lage im Überschwemmungsgebiet $HQ_{extrem}$ und teilweise $HQ_{100}$; angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“ |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über einen Stichweg zur Hauptstraße. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Lage im Überschwemmungsgebiet, Risiko bei Starkregenereignissen, Denkmalschutz | eingeschränkt |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Sondergebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers über das bestehende Kanalnetz. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet umfasst das bestehende Schloss Lehen sowie eine Erweiterungsfläche in Kochendorf. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

- Für das Gebiet wird aktuell der Bebauungsplan „Schloss Lehen" aufgestellt. Die Belange des Hochwasserschutzes wurden bereits im Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Anderweitige Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehend nicht.
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

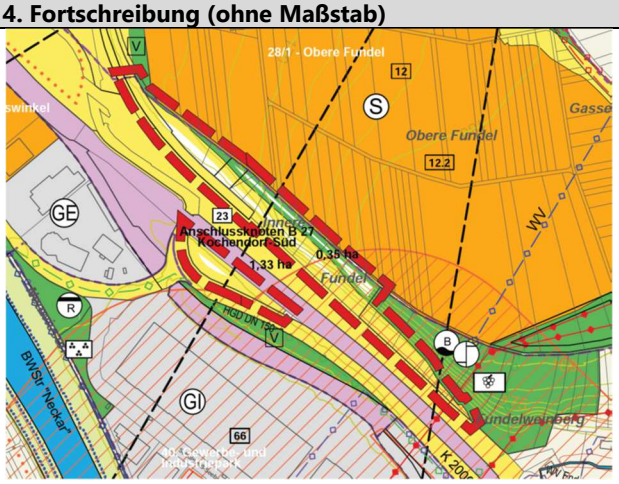
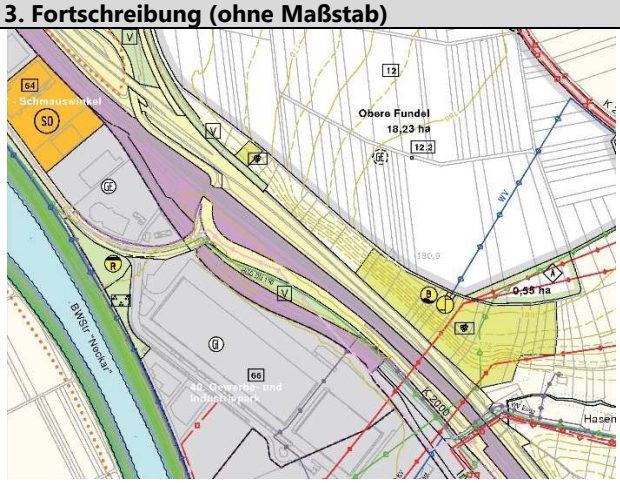
## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Lage im Überschwemmungsgebiet:** Das Plangebiet liegt im Westen zum Teil im Überschwemmungsgebiet des $HQ_{50}$ und $HQ_{100}$ sowie hinter der Hochwasserschutzeinrichtung südlich bis südöstlich des bestehenden Schlosses in der Überflutungsfläche des $HQ_{Extrem}$. Die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann gemäß §78 Abs. 2 WHG ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die neun Voraussetzungen nach §78 Abs. 2 WHG erfüllt werden. Diese sind Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachzuweisen.
- **Starkregenereignisse:** Die Starkregengefahrenkarten zeigen, dass Teile des Plangebiets bei einem außergewöhnlichen Regenereignis bis zu 1 Meter überschwemmt werden. Bei einem Extremen Regenereignis ist das Plan-gebiet über einen Meter hoch überschwemmt. Im östlichen Bereich des Plangebiets, der mit dem bestehenden Hotel Schloss Lehen bebaut und potentiell am stärksten von Starkregenereignissen betroffen ist, wird in der Planung lediglich der Bestand gesichert. Hier entstehen keine neuen Gebäude und somit auch kein Eingriff in die Überflutungsflächen bei Starkregen. Im Bereich des geplanten Bettenhauses im Westen des Plangebiets wird nur geringfügig in die bestehende Situation eingegriffen bzw. auf die Starkregensituation planerisch Rücksicht genommen, da der Neubau auf Säulen aufgeständert werden soll. Wie bei auf-tretenden Hochwasserereignissen, sollen die Stellplätze im Erdgeschoss im Falle von Starkregenereignissen evakuiert werden. Der Betreiber wird über diese Räumungspflicht in Kenntnis gesetzt. Zusätzlich wird der Alarmplan der Feuerwehr hinsichtlich des Rettungskonzepts im Fall von Starkregen ergänzt.
- **Denkmalschutz:** Das Schloss Lehen ist ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG). Gemäß § 15 Abs. 3 DSchG dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden. Andere Vorhaben bedürfen dieser Genehmigung, wenn sich die bisherige Grundstücksnutzung ändern würde. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben das Erscheinungs-bild nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigen würde oder wenn über-wiegende Gründe des Gemeinwohls unausweichlich Berücksichtigung verlangen.

  Daher hat sich ein benachbartes Bettenhaus in Kubatur und Formensprache dem Schloss Lehen unterzuordnen. Aufgrund der Errichtung des Bettenhauses mit einer geringeren Höhe und auf der Rückseite des Schlosses, ist das Bauvorhaben als dem Schloss unter-geordnet anzusehen und der ortsbildprägende Charakter des Schlosses bleibt erhalten.

| 23 | Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd |
|---|---|

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Kochendorf |
| Baufläche | Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd |
| Nutzungsart | Verkehrsfläche / Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 1,33 ha / 0,35 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südlicher Ortsrand von Kochendorf |
| Topographie | Westexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Keine Daten vorhanden, da nicht landwirtschaftlich genutzt.* |
| Nutzung | Verkehrsfläche, Bahnfläche, Wiesen und Gehölze auf dem Fundelweinberg |
| Umgebungsnutzungen | Bahnanlagen und gewerbliche Bebauung (Südwesten), Hasenmühle (Südosten), Schwarz-Projekt-Campus im Bau (Nordosten), Fortführung der B 27 und Bahnanlagen (Nordwesten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschützte Biotope „Gehölze im Gewann innere Fundel“ und „Gehölze entlang Straßen- und Bahntrassen südlich Kochendorf“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds trockener Standorte<br>Denkmalpflege: „Westbefestigungen, Neckar-Enz-Stellung, Abschnitt Kochendorf“ |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Die Fläche selbst bildet die verkehrliche Anbindung an des Stadtteils Kochendorf Süd mit der Bundesstraße B 27. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionskonflikte mit Wohnbebauung (bestehender Lärmschutzwall ist weiterhin ausreichend), Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Ableitung des Niederschlagswassers Richtung Süden zum Vorfluter. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet umfasst den bestehenden Anschlussknoten B 27. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche selbst als auch die Umgebung ist bereits durch die bestehenden Verkehrseinrichtungen überprägt. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

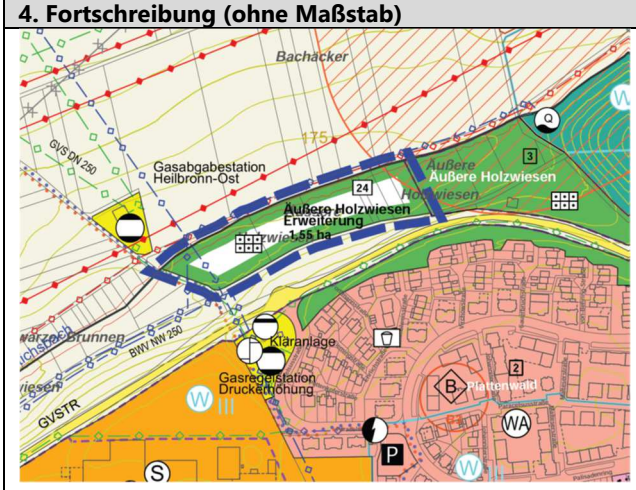
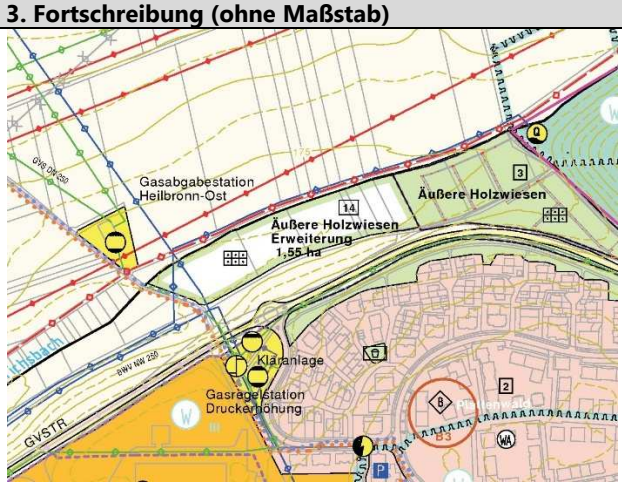
## Bewertungsergebnis

- Der Umbau des Anschlussknoten B 27 Kochendorf Süd ist aufgrund der Entwicklung des Schwarz-Projekt-Campus mit der Schaffung von bis zu 5.000 Arbeitsplätzen erforderlich.
- Für die Realisierung des Umbaus ist eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche erforderlich.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 24 | Äußere Holzwiesen Erweiterung |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Plattenwald |
| Baufläche | Äußere Holzwiesen Erweiterung |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 1,55 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Plattenwald |
| Topographie | Westexponiert, eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Süden), Kleingartenanlage (Osten), Ackerflächen (Norden, Westen) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Teilweise Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschützte Biotope „Gewässerbegleitender Auwaldstreifen entlang Attichsbach“ und „Feldhecke im Gewann Äußere Holzwiesen“;<br>Wasserschutzgebiet Zone III „Bad Friedrichshall-Kochendorf“ |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über bestehenden Wirtschaftsweg und bestehende Kleingartenanlage möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Plattenwald. Im Osten der Fläche befindet sich die bestehende Kleingartenanlage. Die Fläche eignet sich als Erweiterungsfläche. | geeignet |

| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
|---|---|
| Die Fläche bildet zusammen mit der bestehenden Kleingartenanlage eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

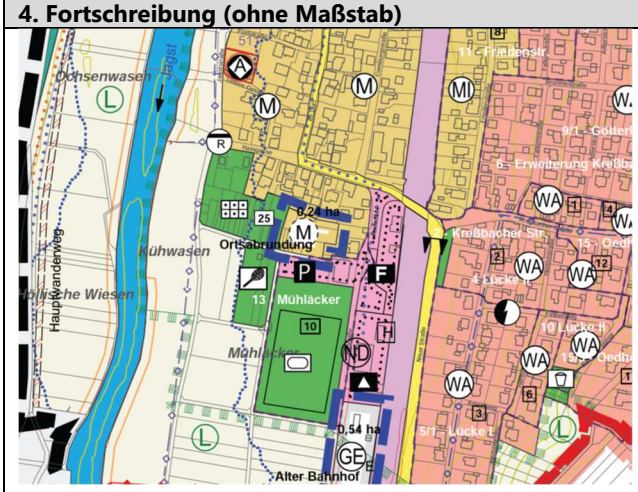
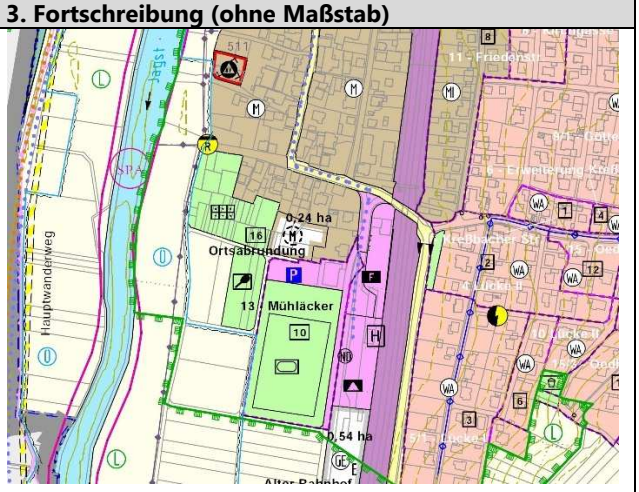
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Erweiterung der bestehenden Kleingartenanlage geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 25 | Ortsabrundung |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Untergriesheim |
| Baufläche | Ortsabrundung |
| Nutzungsart | Mischbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,24 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Südwestlicher Ortsrand von Untergriesheim |
| Topographie | Westexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Keine Daten vorhanden, da nicht landwirtschaftlich genutzt.* |
| Nutzung | Kleingärten |
| Umgebungsnutzungen | Gemischte Bebauung (Norden, Osten), Sportgelände (Süden), Kleingärten (Westen) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Wohnen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die bestehenden Wege zur Haingasse möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untergriesheim. Im Norden der Fläche befindet sich gemischte Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Siedlungskörpers. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

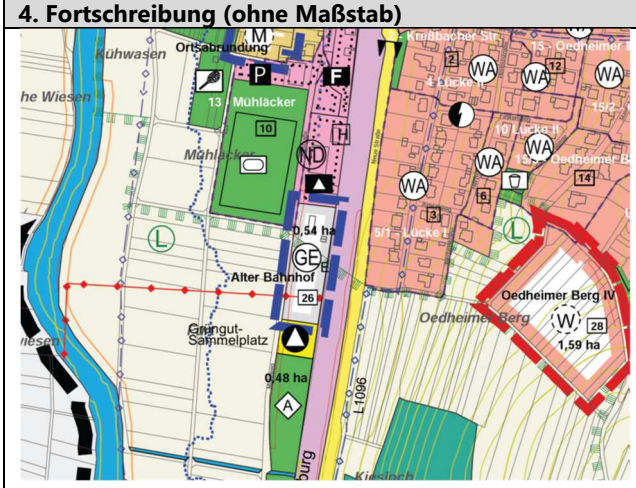
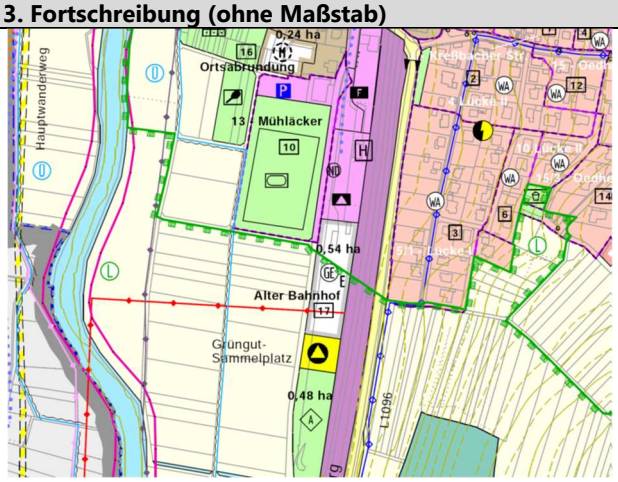
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 26 | Alter Bahnhof |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Untergriesheim |
| Baufläche | Alter Bahnhof |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,54 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südlicher Ortsrand von Untergriesheim |
| Topographie | Ebene Fläche |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Keine Daten vorhanden, da nicht landwirtschaftlich genutzt.* |
| Nutzung | Lageplatz |
| Umgebungsnutzungen | Ackerflächen (Westen), Grüngutplatz (Süden), Bahnanlagen (Osten), Schule (Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Teilweise Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Teilweise Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“ |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über die Austraße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung der nördlich angrenzenden Versorgungsanlagen.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Hergenstadter Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand von Untergriesheim. Im Norden der Fläche befindet sich die Schule. Die Fläche wird bereits als Lagerfläche genutzt. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

**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 von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

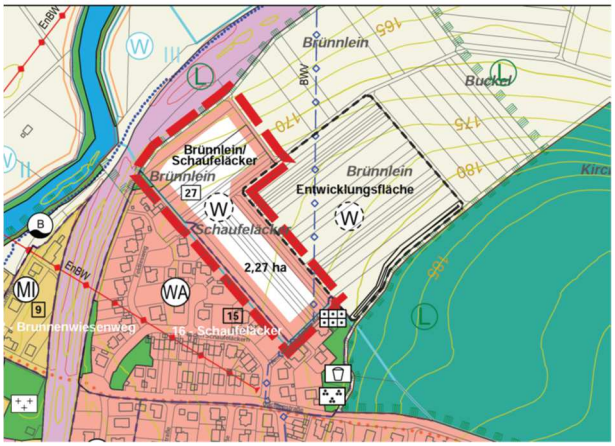
## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

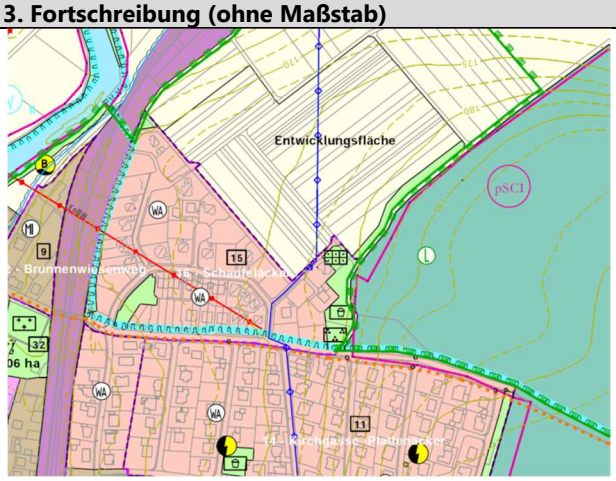
# 28 Brünnlein/Schaufeläcker

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Untergriesheim |
| Baufläche | Ortsabrundung |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 2,27 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Untergriesheim |
| Topographie | Nordwestexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Südwesten, Südosten), Gehölze / Bahnanlagen (Nordwesten), Ackerflächen (Nordosten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“ |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Friedensstraße möglich. | eingeschränkt |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Untergriesheim. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

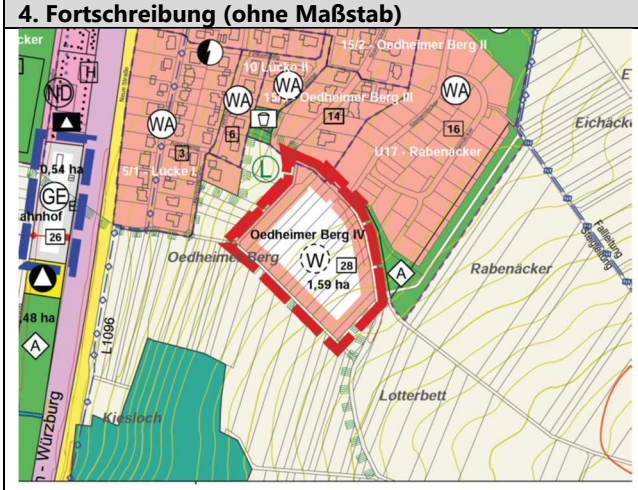
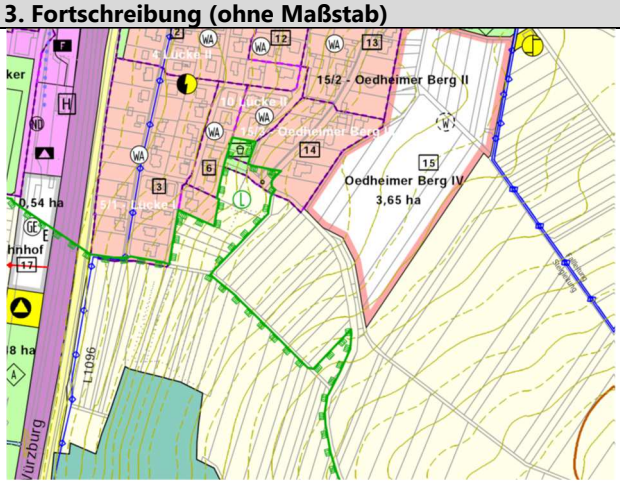
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Aus verkehrlicher Sicht ist das Gebiet nur eingeschränkt geeignet, da die Erschließung der Fläche über das bestehende Siedlungsgebiet erfolgen muss.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 29 | Oedheimer Berg IV |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Untergriesheim |
| Baufläche | Oedheimer Berg IV |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,59 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südöstlicher Ortsrand von Untergriesheim |
| Topographie | Westexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Wald (Süden), Ackerflächen (Norden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke Rabenäcker“, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal mit angrenzenden Gebietsteilen zwischen Neudenau-Siglingen und Bad Friedrichshall-Jagstfeld und Sülztal bei Neudenau-Siglingen“, angrenzende Flachland-Mähwiese am Oedheimer Berg IV |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über die Straße Steigenäcker möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Stauferstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Untergriesheim. Im Norden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

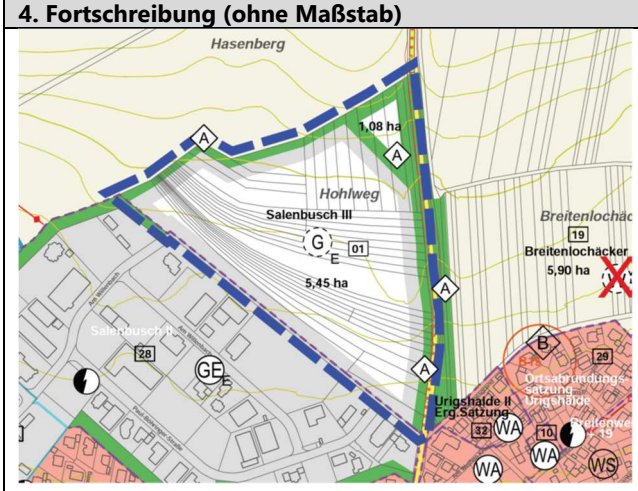
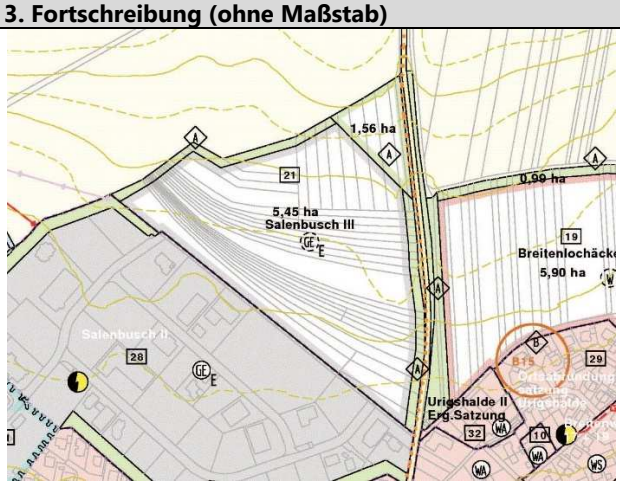
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

## 7.2 Gemeinde Oedheim

| 01 | Salenbusch III |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | Salenbusch III |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 5,45 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Oedheim |
| Topographie | Südexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Gewerbliche Bebauung (Südwesten), Ackerflächen (Norden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Gewerbe |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Angrenzend Flächen des Biotopverbunds trockener Standorte |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung das bestehende Gewerbegebiet und die Straßen „Am Willenbach `“ und Paul-Böhringer-Straße. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionskonflikte mit Wohnbebauung im Südosten, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zur Paul-Böhringer-Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Oedheim. Im Südwesten der Fläche befindet sich gewerbliche Bebauung. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Gewerbegebiets | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

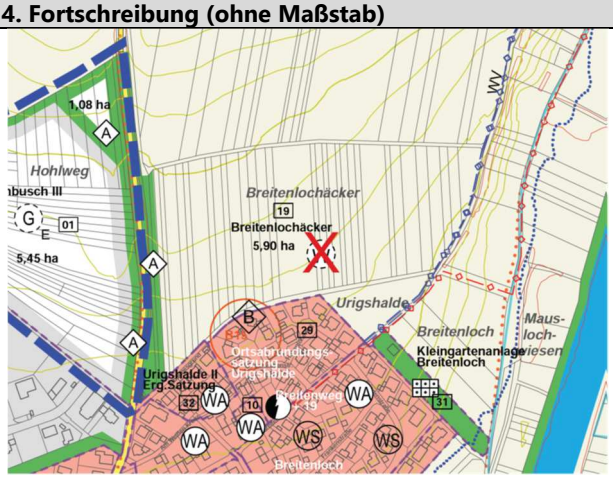
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

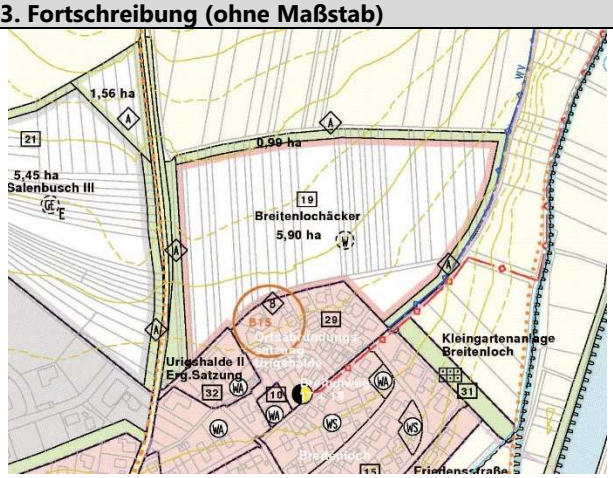
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Oedheim kann es in der Fläche bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| | ~~Breitenlochäcker~~ |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | ~~Breitenlochäcker~~ |
| Nutzungsart | ~~Wohnbaufläche~~ |
| Größe (insgesamt) | ~~5,90 ha~~ |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

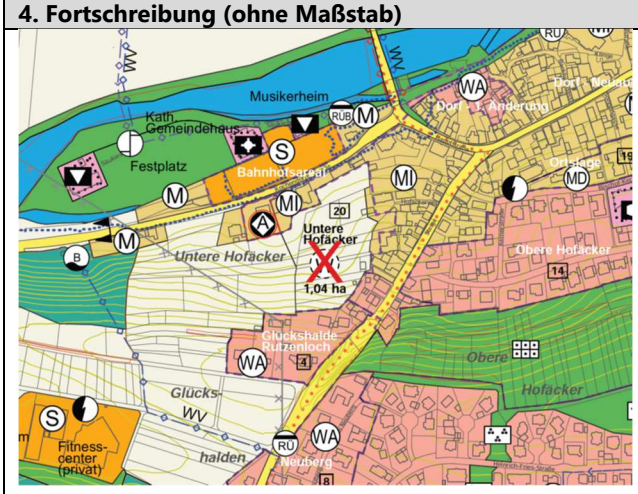



**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

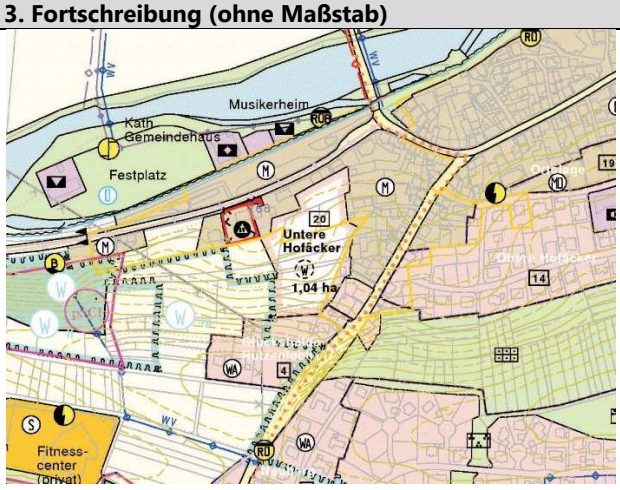



| | ~~Untere Hofäcker~~ |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | ~~Untere Hofäcker~~ |
| Nutzungsart | ~~Wohnbaufläche~~ |
| Größe (insgesamt) | ~~1,10 ha~~ |

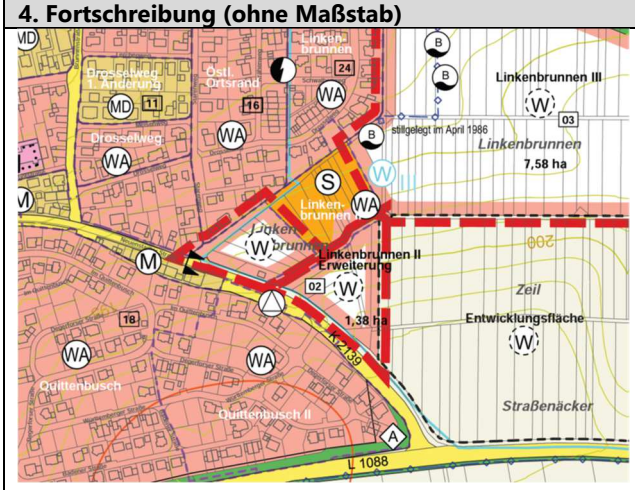
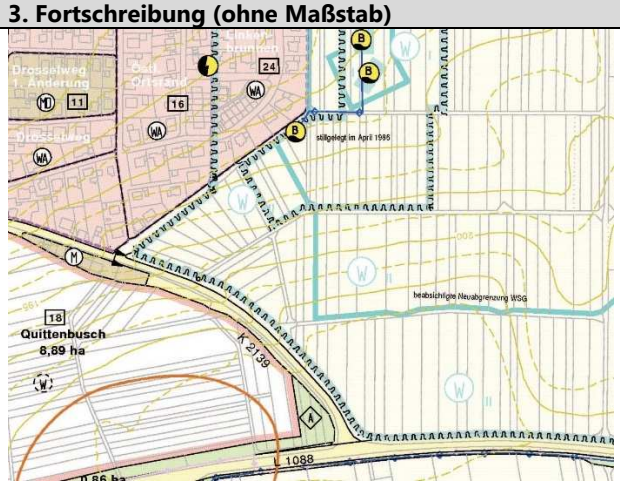
**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**



| 02 | Linkenbrunnen II Erweiterung |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | Linkenbrunnen II Erweiterung |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,38 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Oedheim |
| Topographie | Nordwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Wiesenflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Norden, Westen, Süden), landwirtschaftliche Flächen (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Wasserschutzgebiet Zone III „Oedheim (Kochertalaue, Linkenbrunnen)"; FFH-Flachland-Mähwiese „Mähwiese im Gewann Zeil 1", Streuobstwiesen |
| Sonstige Fachplanungen | Randlich Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordosten. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oedheim. Im Norden, Westen und Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

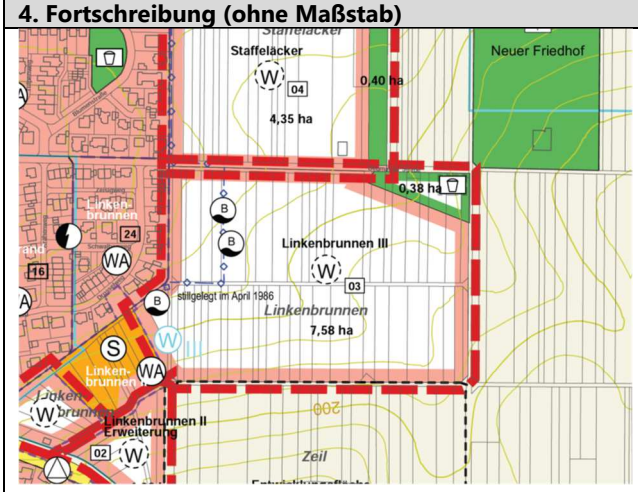
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Oedheim kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 03 | Linkenbrunnen III |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | Linkenbrunnen III |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 9,20 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Oedheim |
| Topographie | Nordwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Norden, Osten, Süden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Wasserschutzgebiet Zone III „Oedheim (Kochertalaue, Linkenbrunnen)"; FFH-Flachland-Mähwiese „Mähwiese im Gewann Zeil 2" |
| Sonstige Fachplanungen | Randlich Flächen des Biotopverbunds trockener Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Erschließungsstraße des Baugebiets Linkenbrunnen II zur Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordwesten zur Degmarner Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oedheim. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

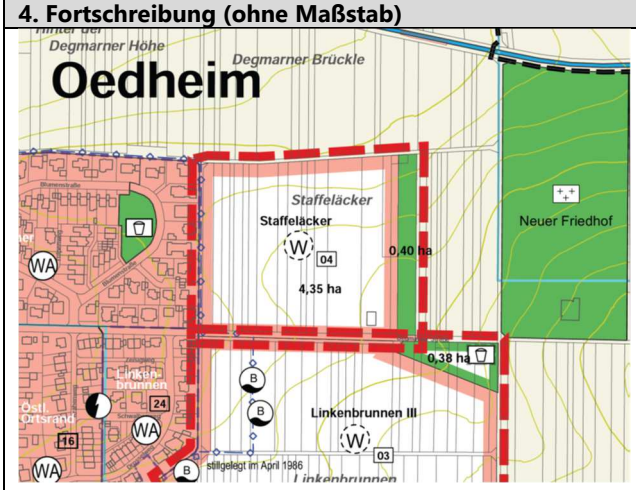
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

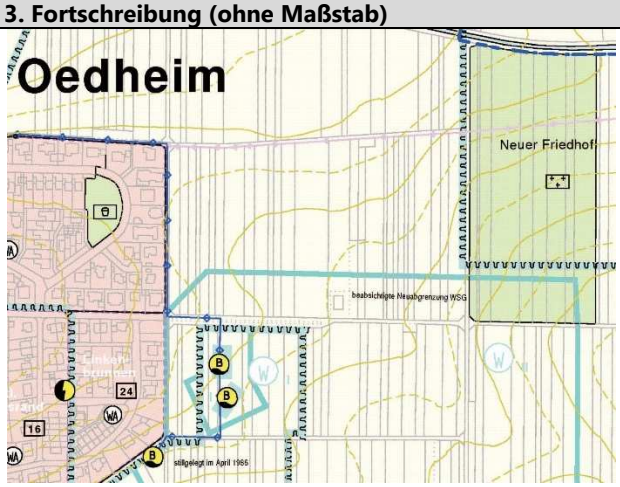
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Oedheim kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 04 | Staffeläcker |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Oedheim |
| Baufläche | Staffeläcker |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 6,70 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Oedheim |
| Topographie | Nordwestexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Ackerflächen (Norden, Süden), Friedhof (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Wasserschutzgebiet Zone III „Oedheim (Kochertalaue, Linkenbrunnen)“; |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Bauflächen Linkenbrunnen II und III zur Neuenstadter Straße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Südwesten zur Degmarner Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oedheim. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

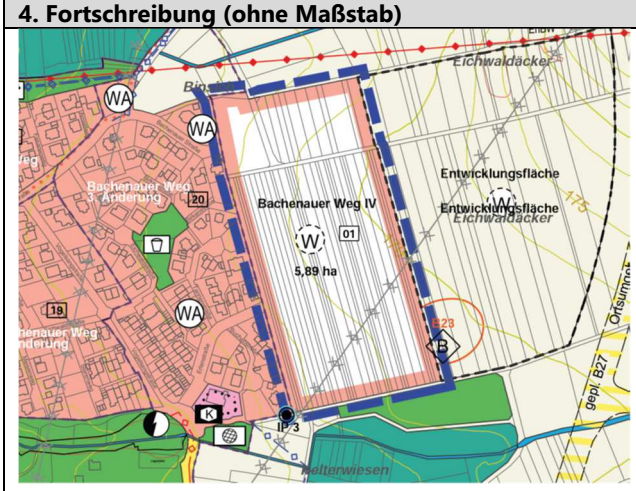
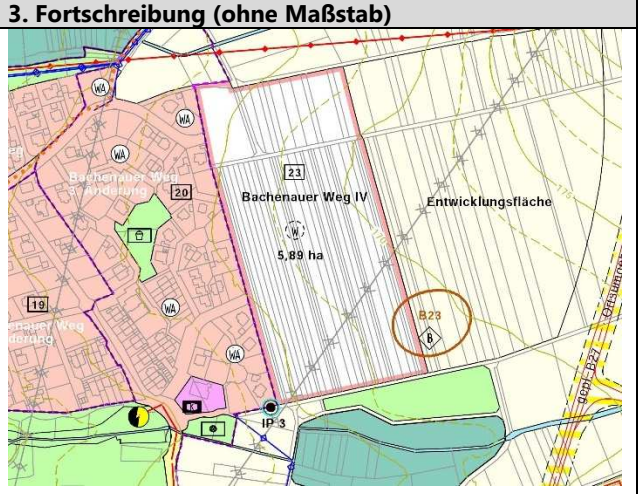
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Oedheim kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

## 7.3 Gemeinde Offenau

| 01 | Bachenauer Weg IV |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Bachenauer Weg IV |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 5,89 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Wald (Süden), Ackerflächen (Norden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Wohnen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Westlich angrenzende Trasse der geplanten Umgehungsstraße |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über die Bachenauer Straße und die Erlenstraße möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Bachenauer Straße und Erlenstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Offenau. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu kleinflächigen Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen" vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?" des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 02 | Sportplatzverlegung |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Sportplatzverlegung |
| Nutzungsart | Grünfläche |
| Größe (insgesamt) | 4,41 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**

| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen), Wald (Süden, Osten), K 2030 (Norden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Flachland-Mähwiese im Gässlesweg |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den Gässlesweg und die geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet „Reiteläcker-Mühlweg“ möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Immissionskonflikte mit Wohnbebauung im Westen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zum Gässlesweg. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Offenau. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet für die vorgesehene Sportplatzverlagerung. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

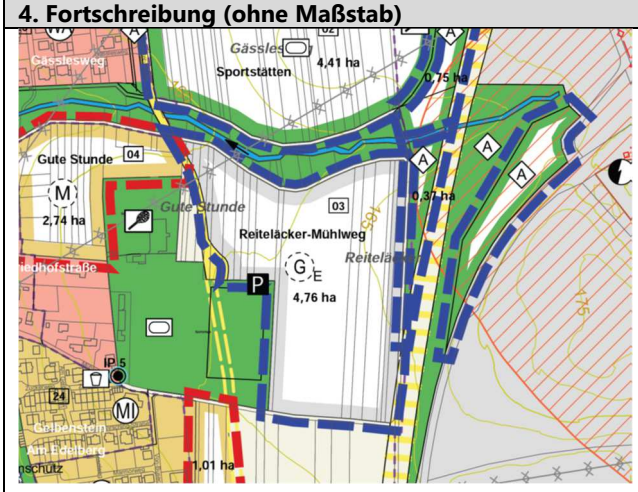
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Sportplatzverlagerung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Sportplatzverlagerung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

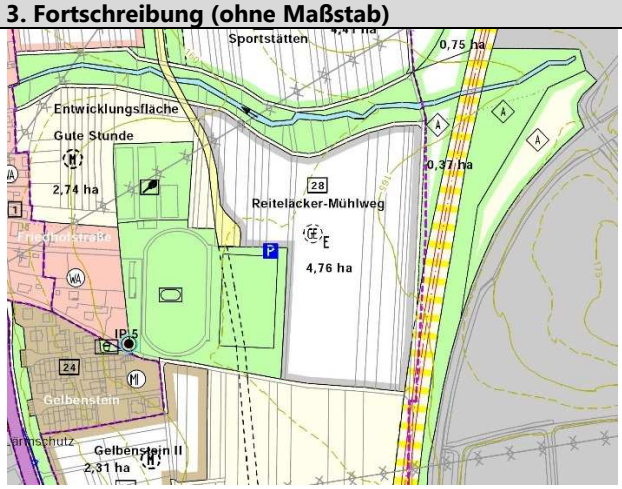
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 03 | Reiteläcker-Mühlweg |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Reiteläcker-Mühlweg |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 4,76 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Sportplatz (Westen), Ackerflächen (Süden), Wald (Norden), Trasse der Umgehungsstraße / Südzucker AG (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Siedlungsfläche Gewerbe |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecke im Reiteläcker“<br>Angrenzendes Waldbiotop „Waldinsel O Offenau“<br>Angrenzende Flachland-Mähwiese in der Guten Stunde II |
| Sonstige Fachplanungen | Westlich angrenzende Trasse der geplanten Umgehungsstraße |

| Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt | |
|---|---|
| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
| Äußere Erschließung über eine eigenständige Erschließungsstraße an die K 2030 möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Südlich angrenzende Waldfläche, landwirtschaftliche Nutzung von Ackerflächen | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Mischgebiets im Südwesten zur Versorgung des Gebiets. Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Süden zum Mühlweg. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Offenau. Im Westen der Fläche befindet sich bisherige Sportplatz. Im Osten befindet sich das Gelände der Südzucker AG an. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Bebauung. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet zusammen eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

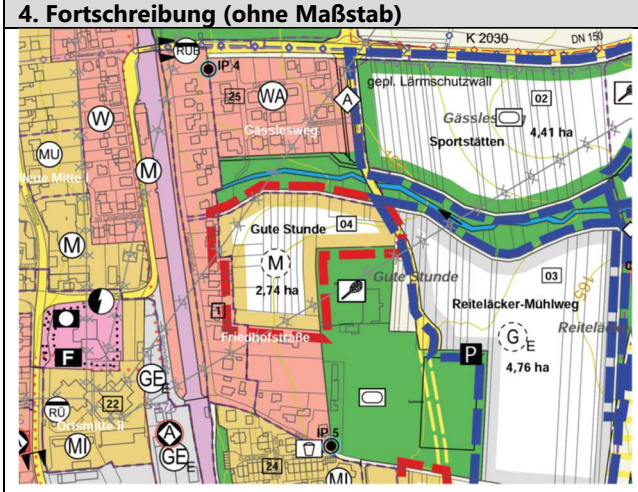
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gewerbliche Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gewerbliche Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand weiterhin im Flächennutzungsplan verbleiben.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

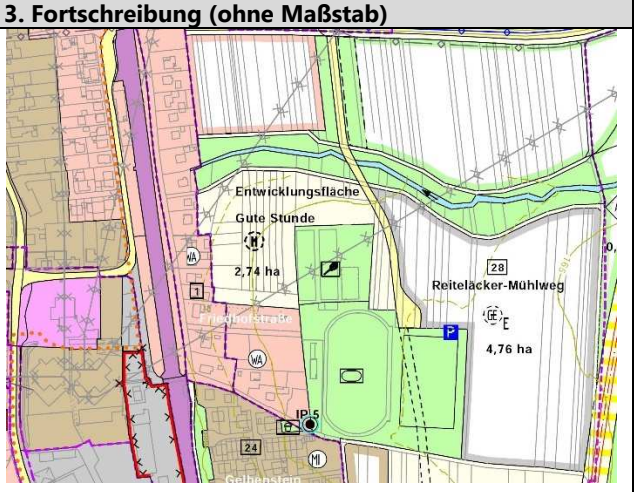
- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu kleinflächigen Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 04 | Gute Stunde |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Gute Stunde |
| Nutzungsart | Mischbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 2,74 ha |

**4. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




**3. Fortschreibung (ohne Maßstab)**




| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Östlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, Streuobstwiesen) |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Westen, Süden), Sportgelände (Osten), Wald (Norden) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Flachland-Mähwiese in der Guten Stunde I und II |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen Biotopverbunds mittlerer Standorte des |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über Verlängerung des Gässlesweg möglich. | bedingt geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Angrenzende Sportanlagen (Verlagerung geplant). | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Nordwesten zur Friedhofstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Offenau. Im Westen der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für gewerbliche Bebauung und Wohnbebauung. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

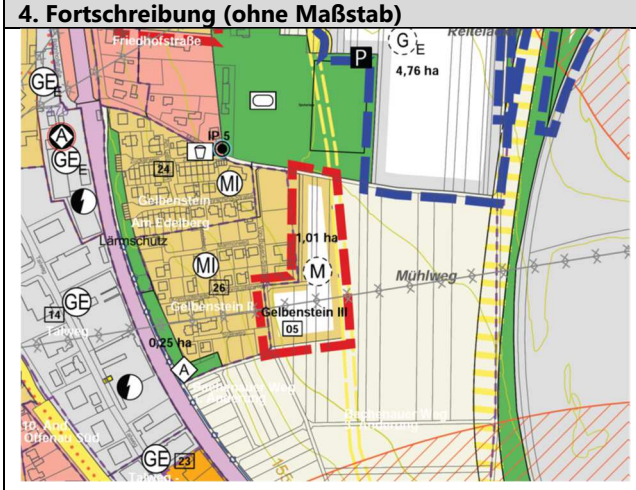
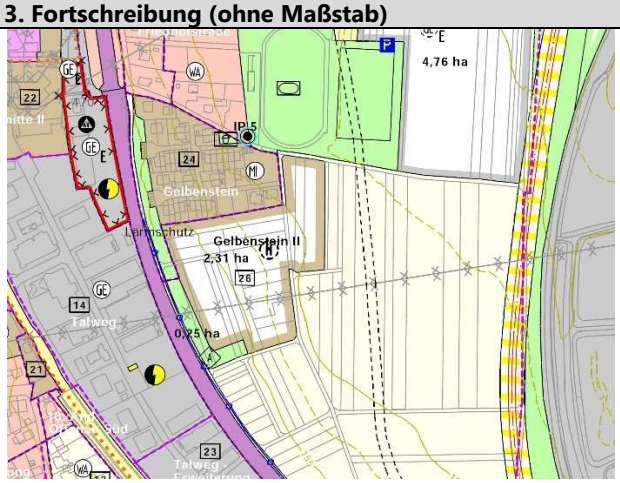
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gemischte Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gemischte Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu kleinflächigen Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 05 | Gelbenstein III |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Gelbenstein III |
| Nutzungsart | Mischbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,01 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südöstlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Gemische Bebauung (Westen), Sportgelände (Süden), Ackerflächen (Süden, Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Keine raumordnerischen Restriktionen |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über den Mühlweg möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Mischgebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers zum Mühlweg oder Richtung Südwesten zur Friedhofstraße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Offenau. Im Westen der Fläche befindet sich ein Mischgebiet mit überwiegend Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung des Mischgebiets mit einem gewerblichen Schwerpunkt. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer südöstlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

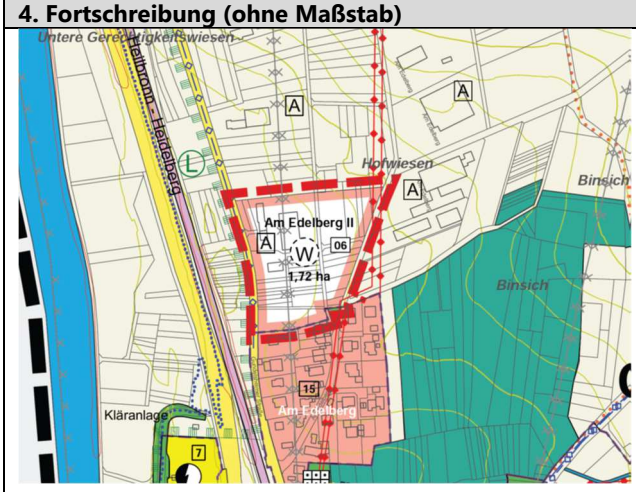
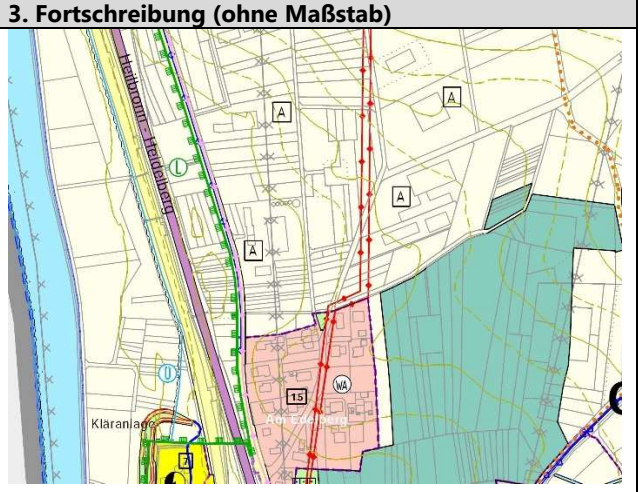
## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine gemischte Bebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine gemischte Bebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu kleinflächigen Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 06 | Am Edelberg |
|---|---|
| **Flächendaten** | |
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Am Edelberg |
| Nutzungsart | Wohnbaufläche |
| Größe (insgesamt) | 1,72 ha |

| **4. Fortschreibung (ohne Maßstab)** | **3. Fortschreibung (ohne Maßstab)** |
|---|---|
|  |  |

| **Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation** | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; mäßig abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Hofstelle, Wiesenflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Gundelsheimer Straße (Westen), Wohnbebauung (Süden), Gehölze (Norden), Landwirtschaftliche Gebäude (Osten) |

| **Übergeordnete räumliche Planungen** | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt; angrenzendes Waldbiotop „Feldgehölz N Offenau“ |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| **Verkehrliche Anbindung** | **Eignung*** |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die Gundelsheimer Straße und die Straße „Am Edelberg“ möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Landwirtschaftliche Nutzung, Risiko bei Starkregenereignissen. | bedingt geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Wohngebiets zur Versorgung des Gebiets.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen zur Gundelsheimer Straße. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Offenau. Im Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich für Einfamilienhausbebauung (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser). | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Die Gestaltung des Ortsrands ist zu berücksichtigen. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

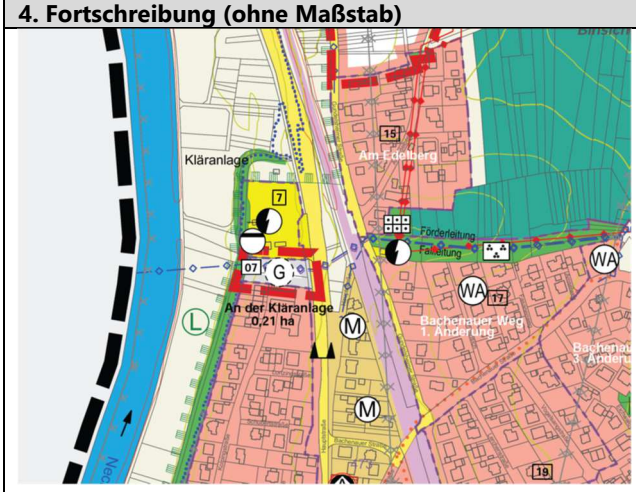
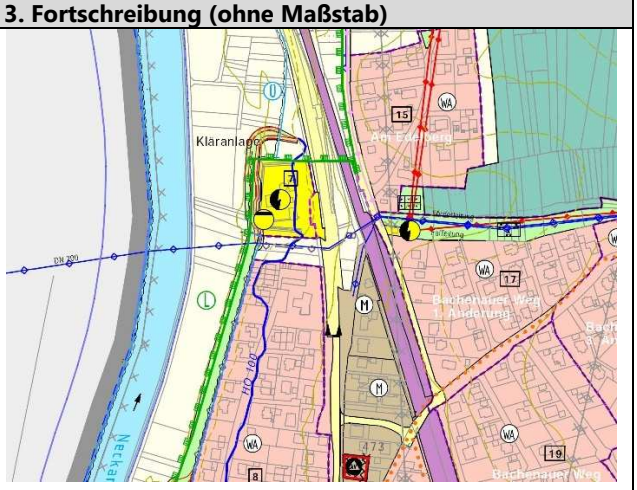
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Wohnbebauung geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für eine Wohnbebauung geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 07 | An der Kläranlage |
|---|---|

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | An der Kläranlage |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 0,21 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Nördlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Westexponiert; leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Wiesenfläche |
| Umgebungsnutzungen | Wohnbebauung (Süden), Ackerflächen (Westen), Kläranlage (Norden), B 27 (Osten) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Keine Schutzgebiete bekannt |
| Sonstige Fachplanungen | Keine sonstigen Fachplanungen bekannt |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die bestehende Zufahrt zur B 27 möglich. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Risiko bei Starkregenereignissen. | geeignet |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes.<br>Ableitung des Abwassers und Niederschlagswassers Richtung Westen. | geeignet |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Offenau. Im Süden der Fläche befindet sich Wohnbebauung. Die Fläche eignet sich unter Beachtung der Gebäudestellung für die Errichtung einer Lagerhalle. | geeignet |
| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer nördlicher Ortsrand gebildet. Mit der Kläranlage ist der Ortsrand bereits vorgeprägt. | geeignet |

| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
|---|---|
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

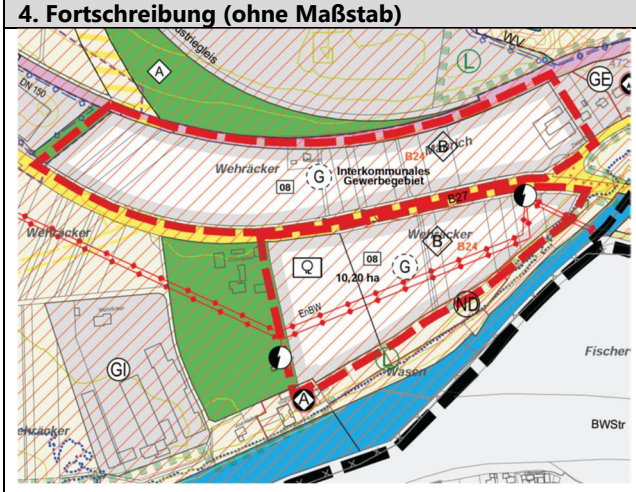
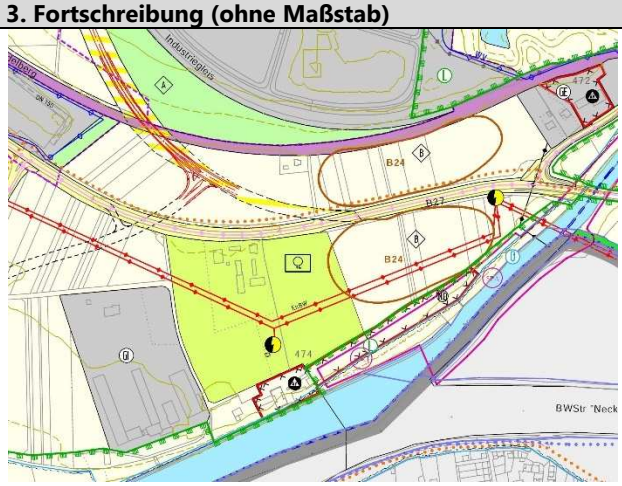
- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Errichtung einer Lagerhalle geeignet
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Errichtung einer Lagerhalle geeignet.
- Die Fläche sollte nach aktuellem Kenntnisstand in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freiflächen/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

| 08 | Interkommunales Gewerbegebiet |
|---|---|

| Flächendaten | |
|---|---|
| Ortsteil | Offenau |
| Baufläche | Interkommunales Gewerbegebiet |
| Nutzungsart | Gewerbliche Baufläche |
| Größe (insgesamt) | 10,20 ha |

| 4. Fortschreibung (ohne Maßstab) | 3. Fortschreibung (ohne Maßstab) |
|---|---|
|  |  |



| Lage im Ortsgefüge und Bestandssituation | |
|---|---|
| Lage | Südöstlicher Ortsrand von Offenau |
| Topographie | Südwestexponiert; eben bis leicht abfallend |
| Bodengüte (Digitale Flurbilanz) | *Wird im weiteren Verfahren ergänzt* |
| Nutzung | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen) |
| Umgebungsnutzungen | Gewerbliche Bebauung (Westen, Osten), Jagst und Neckar (Süden), Bahnstrecke (Norden) |

| Übergeordnete räumliche Planungen | |
|---|---|
| Regionalplanung | Teilweise Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Erholung |
| Schutzgebiete (LUBW Jan.2022) | Gesetzlich geschütztes Biotop „Feldhecken südlich Zuckerfabrik Offenau I“<br>Angrenzend: FFH-Gebiet „Jagst mit Seitentälern“, Vogelschutzgebiet „Untere Jagst und unterer Kocher“, Landschaftsschutzgebiet „Neckartal zwischen Bad Wimpfen und Gundelsheim“, geschütztes Biotop „Jagst von Duttenberg bis zur Mündung in den Neckar“ |
| Sonstige Fachplanungen | Flächen des Biotopverbunds trockener und feuchter Standorte<br>Geplante Trasse der Umgehungsstraße |

## Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt

| Verkehrliche Anbindung | Eignung* |
|---|---|
| Äußere Erschließung über die B 27 und K 2029. | geeignet |
| **Nutzungskonflikte** | **Eignung** |
| Bundesstraße Anbauverbot, Bahnanlagen, angrenzendes FFH-Gebiet, angrenzendes Landschafts-schutzgebiet, Risiko bei Starkregenereignissen. | eingeschränkt |
| **Technische Ver- und Entsorgung** | **Eignung** |
| Erweiterung Versorgungsnetzes der angrenzenden Gewerbegebiete.<br>Möglichkeit der Entwässerung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. | - |
| **Lage / Standortgunst** | **Eignung** |
| Das Gebiet liegt an der südöstlichen Gemarkungsgrenze von Offenau. Die Umgebung ist bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt. | geeignet |

| **Stadtbild / Ortsbild** | **Eignung** |
|---|---|
| Die Fläche bildet eine städtebauliche Ergänzung des Siedlungsgefüges. Es wird ein neuer östlicher Ortsrand gebildet. | geeignet |
| **Prognose der Umweltauswirkungen** (vgl. Umweltbericht) | **Eignung** |
| *Wird im weiteren Verfahren nach durchgeführter Umweltprüfung ergänzt.* | - |

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

## Bewertungsergebnis

- Aus stadtplanerischer Sicht ist das Gebiet für eine Bebauung aufgrund der vorhandenen Einschränkungen nur bedingt geeignet.
- Die Fläche kann aufgrund raumordnerischen Restriktionen aktuell nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

## Hinweise für nachgelagerte Verfahren

- **Grünordnung:** Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den nachfolgenden Bebauungsplan aufzunehmen: *Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*
- **Starkregenereignisse:** Gemäß dem Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Offenau kann es in Teilbereichen bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen. In nachgelagerten Verfahren ist bei der Planung der Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/Sturzfluten zu berücksichtigen und es sind hierfür entsprechende Freifläche/Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltemöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen wird auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013 hingewiesen.

# 8. Alternativenprüfung

## 8.1 Stadt Bad Friedrichshall

Duttenberg

Die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Duttenberg ist im Süden und Osten durch das Landschaftsschutzgebiet eingeschränkt. Im Osten befindet sich gemäß dem Regionalplan zudem ein Regionaler Grünzug. Im Südosten besteht lediglich die Möglichkeit einer geringfügigen Abrundung des Siedlungskörpers. Eine Siedlungsentwicklung ist somit nur Richtung Norden und Westen möglich. Da bereits im Neubaugebiet eine Weiterführung der Wohnstraßen vorgesehen wurde, ist eine Entwicklung im Norden von Duttenberg vorgesehen.

Hagenbach

Die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Hagenbach wird im Osten durch den Kocher eingeschränkt. Eine Siedlungsentwicklung Richtung Osten soll zudem vermieden werden, um die Kaltluft- und Frischluftleitbahn freizuhalten. Aufgrund der erforderlichen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Kocherwaldstraße Richtung Osten, wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Seetal IV" zurückgenommen, um die Kaltluft- und Frischluftleitbahn in ihrer Funktion nicht zu beeinträchtigen. Die weitere Siedlungsentwicklung kann daher ausschließlich im Süden und Südosten sowie im Norden von Hagenbach erfolgen.

Jagstfeld

Die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Jagstfeld ist im Südwesten durch den Neckar, im Südosten durch die B 27 sowie die Bahnstrecke, im Osten durch Waldflächen und im Nordosten durch die Jagst eingeschränkt. Eine Siedlungsentwicklung ist ausschließlich im Norden und Nordwesten möglich.

Kochendorf

Eine weitere Siedlungsentwicklung im nördlichen Teil von Kochendorf (nördlich der Kocher) ist durch die B 27, Waldflächen, die Kocheraue und die Gemarkungsgrenze nicht mehr möglich. Im südlichen Teil von Kochendorf ist eine Siedlungsentwicklung im Westen und Süden durch die B 27 sowie den Neckar und im Norden durch die Kocheraue eingeschränkt. Bis auf eine kleine Abrundung im Norden kann eine Siedlungsentwicklung ausschließlich Richtung Osten erfolgen.

Plattenwald

Im Stadtteil Plattenwald sind aufgrund der Bestandssituation keine Bauflächenausweisungen möglich. Es erfolgt lediglich die Übernahme einer geplanten Grünfläche für Kleingärten aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Diese grenzt direkt an die bestehende Kleingartenanlage an.

Untergriesheim

Die Siedlungsentwicklung im Stadtteil Untergriesheim wird im Westen durch die Jagst, im Süden durch ein Landschaftsschutzgebiet und im Osten durch Waldflächen sowie ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft eingeschränkt. Im Südwesten ist bereits eine kleine

Abrundung des Siedlungsgefüges im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich im Wesentlichen auf eine Fläche im Norden und eine Fläche im Südosten.

## 8.2 Gemeinde Oedheim

Degmarn

Im Ortsteil Degmarn sind aktuell keine Bauflächenausweisungen vorgesehen. Durch die Entwicklung der aktuellen Neubaugebiete „Hofäcker IV – Erweiterung" und Hofäcker V" kann der örtliche Wohnbauflächenbedarf gedeckt werden. Die weitere Wohnbauflächenentwicklung soll im Hauptort Oedheim konzentriert werden.

Oedheim

Die Siedlungsentwicklung im Hauptort Oedheim wird im Süden durch die L 1088, im Westen durch Waldflächen und im zentralen Bereich durch die Kocheraue eingeschränkt. Eine Siedlungsentwicklung ist nur Richtung Norden und Richtung Osten möglich. Da im Norden eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets vorgesehen ist und ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu Immissionskonflikten führt, ist der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung Richtung Osten vorgesehen.

## 8.3 Gemeinde Offenau

Die Siedlungsentwicklung in Offenau ist im Wesentlichen durch den Neckar im Westen des Ortes eingeschränkt. Im Rahmen der Fortschreibung werden kleinere Abrundungen vorgesehen, welche sich bereits im Entwicklungskonzept Offenau-Ost finden lassen. Das Entwicklungskonzept wurde für den Bereich zwischen der Bahnstrecke, dem Areal der Südzucker AG und der K 2030 aufgestellt. Das Konzept sieht aufgrund der gewerblichen Vorprägung im Osten Mischbauflächen und im westlichen Teil gewerbliche Bauflächen vor.

Für die Wohnbauentwicklung kommen lediglich Flächen im Nordosten und im Norden in Frage. Der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung mit der Baufläche „Bachenauer Weg IV" ist bereits im Flächennutzungsplan dokumentiert.

# 9. Entwicklungsflächen

Bei der Betrachtung der zukünftigen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft fällt auf, dass in fast allen Ortsteilen die bauliche Weiterentwicklung durch naturräumliche und naturschutzrechtliche Gegebenheiten immer stärker eingeschränkt wird. Neben den topographischen Gegebenheiten haben diverse Landschaftsschutzgebiete (z.B. LSG Kocheraue) sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen beschränkende Wirkung unterschiedlicher Art für eine Weiterentwicklung von Wohn- oder Gewerbebebauung.

Daher werden im Rahmen der Fortschreibung - teilweise nach Vorabklärung mit den örtlichen kommunalen Gremien - Überlegungen angestellt, in welcher Größenordnung und in welchen Lagen weitere Bauflächenausweisungen möglich sein könnten, die vor allem aus ökologischen, ökonomischen und städtebaulichen Gründen sinnvoll und geeignet erscheinen.

Damit eine ausreichende Berücksichtigung bereits frühzeitig bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen und bei einer Fortschreibung des Regionalplanes stattfinden kann, wurden diese Flächen im Flächennutzungsplan deutlich gekennzeichnet. Sie wurden nicht farbig dargestellt und bleiben aus der Rechtsverbindlichkeit des Planwerks ausgenommen.

**Stadt Bad Friedrichshall**

| Stadtteil | Bezeichnung | Flächennutzung | Flächengröße |
|---|---|---|---|
| Duttenberg | Seehau | W | 3,50 ha |
| Untergriesheim | Brünnlein | W | 3,10 ha |

**Gemeinde Oedheim**

| Ortsteil | Bezeichnung | Flächennutzung | Flächengröße |
|---|---|---|---|
| Oedheim | Straßenäcker | W | 8,00 ha |
| Oedheim | Ob dem Kelterweg / Neugereut | W/M/G | 44,50 ha |
| Degmarn | Deutschordenstraße | W/M | 1,20 ha |
| Degmarn | Hofäcker VI | M | 1,30 ha |
| Degmarn | Staffeläcker | W | 8,60 ha |

**Gemeinde Offenau**

| Ortsteil | Bezeichnung | Flächennutzung | Flächengröße |
|---|---|---|---|
| Offenau | Bachenauer Weg V | W | 7,90 ha |

# 10. Auswirkungen der Planung

## 10.1 Umwelt- und Landschaftsplanung

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Zudem soll flankierend zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Landschaftsplan fortgeschrieben werden.

## 10.2 Hochwasserschutz und Starkregen

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von zum Beispiel 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro $m^2$ in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen.

Alle drei Kommunen haben zur Abschätzung des Gefahrenpotentials ein Starkregenrisikomanagement erstellen lassen.

Die Starkregengefahrenkarten (SRGK) stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden keine festen Jährlichkeiten betrachtet, sondern die drei Szenarien „selten", „außergewöhnlich" und „extrem". Dementsprechend entstehen aus den SRGK keine rechtlich relevanten Überschwemmungsgebiete im Sinne der HWGK. In den SRGK werden jeweils die maximalen Überflutungsausdehnungen (UA) zusammen mit den Überflutungstiefen (UT) bzw. den Fließgeschwindigkeiten (FG) für die o.g. Szenarien auf der Geländeoberfläche des Untersuchungsgebiets dargestellt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen fließen in die Betrachtung der Bauflächenausweisung mit ein.

## 10.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante Bauflächenentwicklung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit hoher Eignung für den Landbau in Anspruch genommen. Laut digitaler Flurbilanz handelt es sich bei den Flächen teilweise um die höchsten Eignungsstufen I und II. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und auch mit entsprechend hoher Bewertung in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einfließen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

In Kapitel 4 wird der Bauflächenbedarf der drei Kommunen dargestellt. Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs wurden die aktuell vorhandenen statistischen Daten und die

zukünftigen Erfordernisse der Gemeinden berücksichtigt. Zudem wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben das Innenentwicklungspotential erfasst und entsprechend vom ermittelten Bedarf abgezogen. Der Bauflächenbedarf wurde für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft somit nachvollziehbar dargelegt.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wird im weiteren Verfahren näher betrachtet und begründet.

## 10.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

Folgende Maßnahmen zum Klimaschutz sollen durch die Gemeinden zukünftig verstärkt beachtet werden:

- Stärkung der Innenentwicklung

Alle drei Verbandsgemeinden sind bestrebt, verstärkt Innenentwicklungsmaßnahmen umzusetzen und damit die Stadt- und Ortszentren zu stärken.

- Grün- und Freiflächensicherung

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist die Ausweisung von Bauflächen erforderlich. Hierzu werden Grün- und Freiflächen in Anspruch genommen. Grün- und Freiflächen mit Relevanz als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen für die Siedlungsbereich werden von einer Bebauung freigehalten.

- klimagerechte Zuordnung und Gestaltung neuer Bauflächen

Bei der Umsetzung von Bauflächen in nachgelagerten Verfahren ist ein besonderer Wert auf die Grünordnung zu legen. Hierzu wurden Hinweise in die gebietsbezogenen Flächensteckbriefe aufgenommen. Besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden sommerlichen Hitzeereignissen werden schattenspendende Elemente in Baugebieten immer wichtiger.

Bei der Anordnung der Gebäude sollte eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und kleinen Fenstern nach Norden.

Dachflächen mit ca. 30-50° Dachneigung und Süd-West- bis Süd-Ost-Ausrichtung werden in der Regel den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikelementen auf dem Dach gerecht. Damit

sind bei dem überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude im Gebiet Dachflächen für eine aktive Nutzung von Solarenergie geeignet.

Um mit Grund und Boden sparsam umzugehen, sind insbesondere auch verdichtete Bauformen vorzusehen. Damit soll auch der steigende Bedarf an Mietwohnraum gedeckt werden.

Inwieweit weitere Festsetzungen zum Klimaschutz, z.B. die Nutzung von Erneuerbaren Energien, umsetzbar sind, ist in dem jeweiligen nachfolgenden Bebauungsplanverfahren intensiv zu prüfen. Für größere Bauflächen ist es sinnvoll, Energiekonzepte zu entwickeln.

- vorbeugender Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauflächenausweisung werden überwiegend keine Flächen des Überschwemmungsgebiets $HQ_{100}$ überplant. Ein Eingriff durch Bauflächen in das Überschwemmungsgebiet $HQ_{extrem}$ wurde weitgehend vermieden. Lediglich eine Baufläche greift in das Überschwemmungsgebiet ein.

# 11. Erneuerbare Energien

Im Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden bereits Erneuerbare Energien genutzt. Dies zeigt sich auch im Flächennutzungsplan durch die Darstellung von Sonderbauflächen und Symbolen. Nachfolgend sind Anlagen zur Energiegewinnung aus regenerativen Quellen aufgeführt. Diese leisten einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

<u>Bad Friedrichshall</u>

- Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden (z.B. Grundschule, Verwaltungsgebäuden)
- Biogasanlage Kochendorf – Klinikum am Plattenwald

<u>Oedheim</u>

- Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden Freiflächen-Photovoltaikanlage „Hirschfeld“

<u>Offenau</u>

- Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden (z.B. Rathaus, Saline, Grundschule)

<u>Windenergie</u>

Im Jahr 2011 wurde durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft die erste Fassung des Windatlas Baden-Württemberg herausgegeben. Ziel des Windatlas von 2011 war die Verbesserung der Datengrundlage zur Identifikation geeigneter Flächen und Standorte für die Windenergienutzung in Baden-Württemberg. Die Windhöffigkeit im gesamten Verwaltungsraum befand sich demnach am unteren Rand der Wirtschaftlichkeit. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft konnte im Jahr 2012 lediglich eine Potentialfläche nördlich von Offenau und Duttenberg identifizieren werden.

Der Windatlas aus dem Jahr 2011 wurde mit einem deutlich verbesserten Rechenmodell und auf Basis aktualisierter Eingangsgrößen, insbesondere einer deutlich verbesserten Datenlage zu bestehenden Windenergieanlagen, aktualisiert und im Mai 2019 veröffentlicht. Auch der neu anzuwendende Parameter der mittleren Windleistungsdichte zeigt, dass sich dieser im gesamten Verwaltungsraum am unteren Rand der Wirtschaftlichkeit bewegt. Daher wurde bisher darauf verzichtet, eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans zum Thema Windenergie anzugehen.

Ein weiterer Ausbau der erneuerbaren Energien in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist aktuell in der Diskussion.

# 12. Infrastruktur

## 12.1 Straßenverkehr

Die Bundesstraße 27 durchquert von Norden nach Süden den westlichen Teil des Verwaltungsraums. Dabei werden die Ortslagen von Offenau und Bad Friedrichshall tangiert bzw. durchquert. Über die Bundesstraße und das Landstraßennetz wird die Verbindung zu den Autobahnanschlussstellen Heilbronn der A 6 und Neuenstadt am Kocher an der A 81 hergestellt.

Die B 27 ist die wichtigste Straßenverbindung zwischen dem Verwaltungsraum und dem Oberzentrum Heilbronn. Weitere wichtige Verbindungen stellen die Landesstraßen L 1096 ins Jagsttal, die L 1088 Richtung Neustadt am Kocher sowie die L 1100 Richtung Bad Wimpfen dar.

Zusammengefasst durchqueren folgende klassifizierte Straßen den Verwaltungsraum:

Bundesstraßen:

- B 27 Heilbronn – Bad Friedrichshall – Offenau – Mosbach – Buchen

Landesstraßen:

- L 1088 Bad Friedrichshall – Oedheim - Neuenstadt a.K.
- L 1096 Bad Friedrichshall – Neudenau
- L 1098 Bad Friedrichshall – L 1096
- L 1100 Bad Heilbronn – B27 (Offenau))

Kreisstraßen:

- K 2000 Bad Friedrichshall – L 1101
- K 2001 Oedheim – L 1095
- K 2002 L 1088 - Degmarn
- K 2017 Bad Friedrichshall – L 1095
- K 2028 Bad Friedrichshall – K 2140
- K 2028 Bad Friedrichshall – K 2140
- K 2029 B27 – Duttenberg – K2159

- K 2030 B27 – Duttenberg
- K 2035 Untergriesheim - Gundelsheim
- K 2139 Bad Friedrichshall – Oedheim – L 1088
- K 2140 Heuchlingen – Oedheim
- K 2159 Heuchlingen – Gundelsheim

Das klassifizierte Straßennetz wird durch etliche Gemeindeverbindungsstraßen ergänzt.

Das Land Baden-Württemberg, der Landkreis Heilbronn, die Städte Heilbronn und Neckarsulm, die Nahverkehrsgesellschaft BW, die Albtal-Verkehrs-Gesellschaft sowie die Unternehmen AUDI AG und Schwarz Gruppe haben einen Mobilitätspakt ins Leben gerufen. Gemeinsam arbeitet man an Lösungen von Verkehrsproblemen im Wirtschaftsraum Heilbronn-Neckarsulm. Der Mobilitätspakt Heilbronn-Neckarsulm umfasst Verbesserungen der Straßeninfrastruktur, des ÖPNV, des SPNV, des Rad- und Fußverkehrs, des betrieblichen Mobilitätsmanagements sowie deren Vernetzung untereinander. Eine der Maßnahmen, welche im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird, ist der Knotenpunkt der Bundesstraße 27 mit den Kreisstraßen 2000 und 2117 im Bereich von Bad Friedrichhall-Kochendorf. Dieser soll für eine ausreichende Leistungsfähigkeit umgebaut werden.

## 12.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Planungsgebiet bestehen mit den Haltestellen Bad Friedrichshall-Jagstfeld, Bad Friedrichshall-Kochendorf, Untergriesheim und Offenau z.T. direkte Anschlüsse an das Schienennetz der Deutschen Bahn sowie der Stadtbahn Heilbronn.

Im südlichen Bereich von Kochendorf auf Höhe des Schwarz-Projekt-Campus ist eine neue Stadtbahn-Haltestelle vorgesehen, welche im Zuge der Realisierung des Schwarz-Projekt-Campus entstehen soll.

Am Bahnhof Bad Friedrichshall-Jagstfeld stoßen die Elsenztal- und die Neckartalbahn (von Heidelberg über Sinsheim bzw. über Mosbach) auf die Frankenbahn von Stuttgart nach Würzburg. Mit den folgenden Bahnverbindungen ist die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft gut an das überregionale Bahnnetz angebunden:

- Regional-Express 8: Würzburg – Lauda – Osterburken – Bad Friedrichshall Hbf – Neckarsulm – Heilbronn – Bietigheim-Bissingen – Ludwigsburg – Stuttgart
- Regional-Express 10a: Mannheim – Heidelberg – Eberbach – Mosbach-Neckarelz – Bad Friedrichshall Hbf – Neckarsulm – Heilbronn
- Regional-Express 10b: Mannheim – Heidelberg – Meckesheim – Sinsheim (Elsenz) – Bad Friedrichshall Hbf – Neckarsulm – Heilbronn
- Regionalbahn 18: Osterburken – Möckmühl – Bad Friedrichshall Hbf – Neckarsulm – Heilbronn – Bietigheim-Bissingen – Ludwigsburg – Stuttgart (– Tübingen)
- Stadtbahn S 41: Heilbronn Hbf/Willy-Brandt-Platz – Heilbronn Harmonie – Technisches Schulzentrum – Heilbronn Kaufland – Neckarsulm – Bad Friedrichshall Hbf – Mosbach-Neckarelz – Mosbach (Baden)

- Stadtbahn S 42: Heilbronn Hbf/Willy-Brandt-Platz – Heilbronn Harmonie – Technisches Schulzentrum – Heilbronn Kaufland – Neckarsulm – Bad Friedrichshall Hbf – Bad Wimpfen – Bad Rappenau – Steinsfurt – Sinsheim (Elsenz) Hbf

Die restlichen Ortsteile Bad Friedrichshalls sowie die Gemeinde Oedheim haben keinen direkten Bahnanschluss.

Das Gebiet der vVG liegt bezüglich des ÖPNV an der Schnittstelle von VRN (Verkehrsverbund Rhein-Neckar) zum Heilbronner Verkehrsverbund (HNV). Hinsichtlich des Regionalen Busverkehrs sind die drei Gemeinden durch die RBS (Regionalbus Stuttgart) über diverse Haltestellen an das Busnetz angeschlossen.

Daneben sind die drei Gemeinden über diverse Linien an den Stadt- und Regionalverkehr des Heilbronner Verkehrsverbunds angeschlossen.

## 12.3 Rad- und Wanderwege

Im Flächennutzungsplan wurden folgende überregionalen Radwege nachrichtlich dargestellt:

- Kocher-Jagst-Radweg
- der Neckartal-Radweg auch Burgenstraße (linke Neckarseite)
- Nord-Süd-Radschnellverbindung von Bad Wimpfen bis Heilbronn (Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg)
- Salz & Sole-Radweg/Gundelsheim-Bad Rappenau -Bad Wimpfen-Bad Friedrichshall-Offenau

Das Regionale Radwegenetz wird durch eine Vielzahl lokaler Radwege ergänzt. Angestrebt wird ein weiterer Ausbau des örtlichen Radwegnetzes zur besseren Erreichbarkeit von Wohnstätten (fahrradfreundliche Bauleitplanung), Arbeitsplätze, öffentlichen Verkehrsmittel (Bike & Ride) und Freizeiteinrichtungen mit Beschilderungsergänzung.

Die Stadt Heilbronn, die Stadt Neckarsulm und der Landkreis Heilbronn stellen aktuell eine Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen im Raum Heilbronn / Neckarsulm zusammen. Die Trassen sollen die geplante Nord-Süd-Radschnellverbindung („Pilotprojekt des Landes Baden-Württemberg") ergänzen und als Zubringer dienen. Auch im Raum „Bad-Wimpfen – Offenau – Gundelsheim" wird eine mögliche Trasse für eine Radschnellverbindung untersucht.

## 12.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau ist über Eigen- und Fremdwasser gesichert.

Die Trinkwasserversorgung der Stadt Bad Friedrichshall erfolgt zu ca. 40 % über Eigenwasser, das aus den zahlreichen Brunnen und Quellen gewonnen wird und zu ca. 60 % über die Bodenseewasserversorgung. Die Eigenwasserversorgung der Stadt Bad Friedrichshall erfolgt hauptsächlich aus dem Schwarzbrunnen und der Fernlesquelle in Kochendorf-Süd und Plattenwald; aus dem Grundwasser Willenbach, Falkenstein und Kocherbogen in Kochendorf-Nord und Hagenbach; den Jagsttalbrunnen in Jagstfeld; im

Ortsteil Untergriesheim aus der Jagsttal- und Gutmansquelle und im Ortsteil Duttenberg vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach.

In Oedheim und Degmarn erfolgt die Wasserversorgung über Eigen- und Fremdwasser. Die beiden getrennten Versorgungsgebiete werden über neun Brunnen und zwei Quellen, die ihr Wasser in drei Wasserbehälter einspeisen, versorgt.

Die Gemeinde Offenau wird vom Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach mit Trinkwasser beliefert; das mit einem geringen Anteil Bodenseefernwasser vermischt wird. Die Versorgungsgruppe bezieht ihr Eigenwasser aus Brunnenfeldern in Heinsheim, Neckarmühlbach und Haßmersheim, welches mit der entsprechenden Infrastruktur an die angeschlossenen Kommunen verteilt wird. Die lokale Versorgung Offenaus mit Trinkwasser erfolgt durch den Hochbehälter "Scherer" (gemeinsam mit der Stadt Bad Friedrichshall für den Ortsteil Duttenberg), der über Fallleitungen und Druckminderer an das Ortsnetz angeschlossen ist.

## 12.5 Abwasserbeseitigung

Das gesamte Abwasser der Haushalte und des Gewerbes, aber auch das Oberflächen- und Niederschlagswasser, wird in der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau in Kanälen - teilweise in Mischwasserkanälen, immer häufiger auch getrennt in Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanälen - abgeleitet. Letzteres kann dann dem sogenannten "Vorfluter", das sind Seen oder Bäche und Flüsse, wieder zugeleitet werden.

Zwischengespeichert wird dieses Oberflächen- und Niederschlagswasser bei starken Regenfällen in Regenüberlaufbecken. So kann durch verzögerten Wasserabfluss Überschwemmungen/ Überflutungen entgegengewirkt werden.

Gereinigt wird das Schmutzwasser der Stadt Bad Friedrichshall sowie der Gemeinde Offenau in der Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbands Unteres Sulmtal in Neckarsulm. Betrieben wird diese große, auf modernsten technischen Stand gebrachte Kläranlage durch den Zweckverband mit Sitz in Neckarsulm.

Die Abwässer aus Oedheim werden in der örtlichen Kläranlage, die 1965 gebaut und 1998 erweitert wurde, im Gewann "Obere Lachen" gereinigt. Ihr sind zwei RÜB – jeweils eines für Oedheim-Altort sowie für Oedheim-Neudorf – vorgeschaltet. Degmarns Abwässer werden seit 1985 auf der anderen Kocherseite in der Gruppenkläranlage des Abwasserzweckverbandes "Unteres Kochertal" in Stein am Kocher geklärt, ebenfalls mit vorgeschaltetem RÜB auf Degmarner Gemarkung.

## 12.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallwirtschaft in der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau zeigt sich der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamts Heilbronn zuständig. Er betreibt u.a.

- 2 Mülldeponien (bei Eberstadt und Schwaigern-Stetten),
- 6 Erd- und Bauschuttdeponien,
- 51 Recyclinghöfe
- 40 Häckselplätze,
- rund 260 Altkleidercontainer,

- über 420 Containerstandplätze für Papier und Glas.

Darüber hinaus arbeitet der Abfallwirtschaftsbetrieb mit privaten Anlagen zur Sortierung und Verwertung von Bauschutt und anderen Wertstoffen sowie mit Kompostierungsanlagen zusammen. Er ist für die Abfallbeseitigung aus allen Herkunftsbereichen der vVG zuständig.

Erd- und Bauschuttdeponien sind auf dem Gebiet der vVG nicht vorhanden.

## 12.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung des Verwaltungsgebiets wird durch die Netze BW sichergestellt. Die Leitungsnetze der örtlichen Versorgung wurden im Zuge von Baugebietserschließungen permanent ergänzt und es wurden weitere Umspannstationen errichtet.

Die Neuausweisung von Stationsplätzen erfolgt in der Regel im konkreten Bebauungsplanverfahren, so dass Darstellungen hierzu im Flächennutzungsplan nicht erforderlich waren. Bestehende Einrichtungen werden im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

Die Stadtwerke Bad Friedrichshall liefern mit ihrem Blockheizkraftwerk im Solefreibad Wärme und Strom für den saisonalen Betrieb des Solebads sowie ganzjährig für die nahegelegene Kocherwaldhalle und das neue Friedrich-von-Alberti-Gymnasium.

Für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung von rund 55 Haushalten in den Wohngebieten Öko-Oase und Waldau-Solar-Park sowie für das Alten- und Pflegeheim proseniore und das große Gesundheitszentrum MediCus betreiben die Stadtwerke Bad Friedrichshall in der zentralen Stadtmitte eine moderne erdgasbetriebene Heizzentrale.

Die Stadtwerke Bad Friedrichshall planen, im Stadtteil Kochendorf ein neues Wärmenetz aufzubauen. Die Versorgungszentrale ist bei der Lindenberghalle vorgesehen und soll zukünftig sowohl das Neubaugebiet „Neuenstadter Straße“ als auch große Teile von Kochendorf-Mitte zuverlässig und preiswert mit umwelt- und klimafreundlicher Wärme versorgen.

Darüber hinaus sind das restliche Stadtgebiet sowie die Gemeinden Oedheim und Offenau an die Erdgasversorgung (Gasversorgung Unterland bzw. Gasversorgung Süddeutschland) angebunden.

## 12.8 Bodenschätze

Ein Teil der Gemarkungsfläche Bad Friedrichshalls befindet sich im Bergbaueinflussgebiet, für weite Teile Bad Friedrichshalls, Oedheims und auch Offenaus liegen Bergbauberechtigungen (Salzbergbau) nach BBergG vor.

Die Südwestdeutsche Salzwerke AG betreibt seit über hundert Jahren Salzgewinnung an den beiden Bergwerksstandorten Heilbronn und Bad Friedrichshall-Kochendorf; seit 1994 nur noch in der Grube Heilbronn. Ein Teil der stillgelegten Anlagen in Bad Friedrichshall wurde in ein Besucher-Bergwerk umgewandelt, das zusammen mit der Industrieanlage des Schachts als Kulturdenkmal geschützt ist.

In den durch die bergbauliche Tätigkeit entstandenen Hohlräumen in der stillgelegten Grube Bad Friedrichshall-Kochendorf werden Abfälle auf der Grundlage bergrechtlicher Betriebsplanzulassungen als Versatzmaterial verwendet.

Im Versatzbergwerk Bad Friedrichshall-Kochendorf, das als Verwertungsanlage gilt, werden seit mehreren Jahren Filterstäube und ähnliche Stoffe in einer Konditionierungsanlage abgepackt und unter Tage eingebaut. Schüttgüter, wie Schlacken aus Müllverbrennungsanlagen, Gießereisande und auch belastete Böden, werden in großem Umfang zu akquiriert, aufbereitet und als Versatzstoffe nach "unter Tage gefördert oder auch vermarkt.

## 12.9 Archäologie und Denkmalschutz

Nachfolgend werden die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans mitgeteilten Objekte und Fundstellen der Vor- und Frühgeschichte (VF) sowie des Mittelalters und der Neuzeit (MN) genannt, die nach Auffassung des Landesdenkmalamts die Qualitätsmerkmale von Kulturdenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes haben. Die siedlungsnahen Kulturdenkmale wurden in die Ortslagepläne übernommen.

*Die nachfolgende Liste wurde aus dem bisherigen Flächennutzungsplan übernommen und wird im weiteren Verfahren ggf. aktualisiert.*

**Stadt Bad Friedrichshall**

| Nr. | Bezeichnung | Beschreibung | Typ |
|---|---|---|---|
| B 0 | Jagstfeld, Bereich Keltergasse | Römische Siedlungsreste | VF |
| B 1 | Flur „Butzenäcker“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 2 | Wald „Platten“ | Grabhügel | VF |
| B 3 | Flur „Plattenwaldäcker“ | Römische Gebäudereste | VF |
| B 4 | Flur „Kriegsäcker“ | Römische Gebäudereste | VF |
| B 5 | Flur „Teufelsäcker“ | Römischer Brandgräberfriedhof | VF |
| B 6 | Oedheimer Str. 20/2 | Alemannisches Reihengräberfeld | VF |
| B 7 | Flur „Sandäcker“ | Alemannischer Reihengräberfriedhof | VF |
| B 8 | Im „Kocherwald“ | Grabhügelgruppe | VF |
| B 9 | Bei der „Hohen Straße“ | Römische Gebäudereste | VF |
| B 10 | Flur „Tatschenäcker“ | Jungsteinzeitliche Siedlung | VF |
| B 11 | Flur „Seehau“ | Mehrere Grabhügel | VF |
| B 12 | Flur „Eichloch“ | 2 Grabhügel | VF |
| B 35 | Flur „Teufelsäcker“ | Römisches Kastell mit Lagerhof | VF |
| B 22 | Flur „Demut“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 33 | Ehem. Schloss | Befestigungsanlagen | MN |
| B 34 | Alte Warte | Befestigungsanlagen | MN |
| B 25 | Steinbach | Wüstungen | MN |
| B 29 | Heuchlingen | Wüstungen | MN |
| B 30 | Scherzlingen | Wüstungen | MN |
| | Alter Ortskern | | MN |

**Gemeinde Oedheim**

| Nr. | Bezeichnung | Beschreibung | Typ |
|---|---|---|---|
| B 13 | Gemeindewald „Diener“ | Römischer Gutshof | VF |
| B 14 | Flur „Mäurich“ | Römischer Gutshof | VF |
| B 15 | Am NO-Rand von Oedheim | Grabhügel | VF |
| B 16 | 500m SW Falkenstein | Römische Gebäudereste | VF |
| B 17 | Im „Plattenwald“ | Grabhügelgruppe | VF |
| B 18 | „Kappelesäcker“ | Jungsteinzeitliche Siedlung | VF |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B 19 | Flur „Reichertsberg“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 20 | Flur „Hasenäcker“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 21 | Flur „Gabeläcker“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 26 | Lautenbacher Berg | Wüstungen | MN |
| B 27 | Lautenbach | Wüstungen | MN |
| B 28 | Willenbach | Wüstungen | MN |
| | Alter Ortskern | | MN |

**Gemeinde Offenau**

| Nr. | Bezeichnung | Beschreibung | Typ |
|---|---|---|---|
| B 11 | Flur “Seehau“ | Mehrere Grabhügel | VF |
| B 22 | Flur “Dermut“ | Jungsteinzeitliche Siedlungsstelle | VF |
| B 24 | Flur “Mäurich“ | Römische Gebäudereste | VF |
| B23 | Flur “Eichwaldäcker“ | Grabhügel | VF |

Die Vielzahl an Objekten der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden an dieser Stelle nicht explizit aufgeführt. Ihre Lagen sind bekannt. Sie befinden sich in der Regel im Bereich der Innerortslagen. Geplante neue Bauflächenausweisungen werden davon im Regelfall nicht tangiert. Die konkreten Belange werden erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

## 12.10 Hochwasserschutz

Im Flächennutzungsplan werden nachrichtlich die Überschwemmungsflächen $HQ_{100}$ und $HQ_{extrem}$ dargestellt.

Zu den hochwassergefährdeten Gebieten im Innenbereich zählen ebenfalls alle Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen und bei einem Überströmen oder Versagen vorhandener Schutzeinrichtungen bis max. zum $HQ_{100}$ überflutet werden. In solchen Gebieten gelten besonders die Bestimmungen der Anlageverordnung wassergefährdender Flüssigkeiten.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 2 WHG) ist zunächst einmal jede Person dazu verpflichtet, selbst Maßnahmen zur Eigenvorsorge für den Fall eines Hochwassers zu treffen. Die Verbandsgemeinden sind jedoch bestrebt Maßnahmen für die Hochwasservorsorge umzusetzen.

# 13. Einzelhandel

Die Stadt Bad Friedrichshall verfügt über ein Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2012, das von dem Büro Dr. Donato Aconcella Stadt- und Regionalentwicklung erstellt wurde.

Das Einzelhandelskonzept dient dazu, Einzelhandelsvorhaben abzuwägen, die negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation in der Innenstadt und auf die zugewiesene zentralörtliche Funktion der Stadt im regionalen Kontext haben könnten. Gleichzeitig sollen auch die Möglichkeiten zur Stärkung der zentralen Einzelhandelsbereiche aufgezeigt werden.

*Weitere Aussagen zur Einzelhandelssituation im Verwaltungsraum wird im weiteren Vorgehen ergänzt.*

Im Rahmen der Fortschreibung sind keine Planungen zum Einzelhandel vorgesehen.

# 14. Anpassungen und Berichtigungen

## 14.1 Stadt Bad Friedrichshall

- Bebauungsplan „25/8 Obere Fundel“ (23.06.2021)
- Bebauungsplan „11/3 Neuenstädter Straße II“ (08.04.2021) – § 13b BauGB
- Bebauungsplan „16/4 Salinenstraße/Fahrberg“ (27.02.2020) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan 16/3 Bahnhof Jagstfeld-West (24.09.2015) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan 35/2 Mensa Gymnasium (27.06.2008) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan 33/9 Schlauch – 1. Änderung (21.08.2014) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan „18/3 Friedhofstraße/Badstraße“ (25.07.2008) – § 13a BauGB
- Bahnhofstraße – Anpassung der Bauflächendarstellung

  Für die in der Bahnhofstraße dargestellte Wohnbaufläche gelten planungsrechtliche der Ortsbauplan Nr. 13 (hier vornehmlich betroffener Bereich Bahnhofstraße) und der aus 1963 stammenden Bebauungsplan Nr. 26/7 (Heilbronner Straße/Bismarckstraße). Sowohl der Ortsbauplan als auch der Bebauungsplan enthalten keine Ausweisung der Art der baulichen Nutzung. Sie sind somit gemäß § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Aufgrund der bestehenden Gemengelage ist für den Bereich Mischgebietsnutzung anzunehmen. Die bisher an der Bahnhofstraße dargestellte Wohnbaufläche wird daher als Mischbaufläche dargestellt.

## 14.2 Gemeinde Oedheim

- Bebauungsplan „Obere Lachen – 1. Änderung“ (28.09.2011) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan „Hofäcker IV Erweiterung“ (05.12.2018) – § 13b BauGB
- Bebauungsplan „Hofäcker V“ (05.12.2018) – § 13b BauGB
- Bebauungsplan „Dorf Neuaufstellung 1. Änderung“ (04.12.2019) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan Degmarner Straße/Auweg (23.06.2021) – § 13a BauGB

### 14.3 Gemeinde Offenau

- Bebauungsplan „Neue Mitte Offenau – I" (08.01.2019) – § 13a BauGB
- Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt" (19.05.2015) – § 13a BauGB

# 15. Angaben zur Planverwirklichung

Das Flächennutzungsplanverfahren soll in 2023 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**