

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GESAMTFORTSCHREIBUNG



Flächensteckbriefe

Anlage zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

Januar 2018

Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungskriterien	1
1.1	Städtebau.....	1
1.2	Umwelt	5
2.	Steckbriefe für jede Mitgliedsgemeinde	
	Brühl.....	10
	Dossenheim	30
	Edingen-Neckarhausen	48
	Eppelheim	114
	Heddesheim.....	138
	Heidelberg.....	174
	Hirschberg.....	238
	Ilvesheim.....	290
	Ketsch	320
	Ladenburg.....	336
	Leimen	368
	Mannheim	408
	Nußloch.....	484
	Oftersheim	506
	Plankstadt	540
	Sandhausen.....	592
	Schriesheim	614
	Schwetzingen.....	634
3.	Bewertungsmethode	670

1. Planungskriterien

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans beinhaltet insbesondere die Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen für die 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes. Er entspricht dem am 10.11.2015 durch die Verbandsversammlung beschlossenen Planungsstand zum gesamten Flächennutzungsplan.

Dem Vorentwurf ist zu entnehmen, welche Flächen gegenüber dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan hinzugekommen sind, welche Flächen herausgenommen wurden und welche Flächen ohne Änderung geblieben sind. All diese Flächen sind in dieser Anlage für jede Gemeinde bewertet worden.

Die Eignung dieser Flächen wurde anhand einer Reihe von Kriterien detailliert beurteilt. Um einen schnellen Überblick über die komplexen Abwägungsbelange zu erhalten, wurden die jeweiligen Kriterien nach fünf unterschiedlich farblich gekennzeichneten Stufen bewertet:

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Diesen Bewertungsstufen kommt eine orientierende Funktion zu. In der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung können bestimmte Belange auch höher oder geringer gewichtet werden.

Die zugrunde gelegten städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beinhalten nachfolgend dargestellte Punkte:

1.1 Städtebau

Die in den Steckbriefen dargestellte städtebauliche Gesamtbewertung ergibt sich aus den vier Kriterien Siedlungsstruktur, Erreichbarkeiten, Immissionsschutz sowie der Zusammenfassung weiterer Kriterien.

Siedlungsstruktur

Das Kriterium „Siedlungsstruktur“ beurteilt, wie sich die neue Baufläche in die bestehende Siedlungs- und Freiraumstruktur einfügt. Es geht darum, ob es sich bei der baulichen Entwicklung um eine harmonische Fortführung des Siedlungskörpers handelt und wie weit das Ziel, den Freiraum nach Lage, Größe und Zuschnitt möglichst gut zu erhalten, berücksichtigt wird. Spornartige Siedlungsentwicklungen in den Freiraum, die Entstehung bandartiger

Siedlungsstrukturen oder gar abseits der bestehenden Siedlungsstruktur liegende Bereiche sind weniger günstig, während innen liegende Flächen besser geeignet sind. Da das Gebiet des Nachbarschaftsverbandes bereits jetzt zu den am dichtesten bebauten Bereichen des Landes gehört, kommt diesem Kriterium eine besondere Bedeutung zu. Es geht darum, bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit der ohnehin bereits stark fortgeschrittenen Fragmentierung des Freiraums sensibel umzugehen. Weitere freiraumbezogene Kriterien sind auch Gegenstand des Umweltberichts.

Nach dem Kriterium „Siedlungsstruktur“ wurden die möglichen Bauflächen wie folgt bewertet:

	sehr gut geeignet	Lage im Innenbereich oder Nachnutzung bereits bebauter Flächen
	gut geeignet	Fläche im Außenbereich, fügt sich jedoch sehr gut in die Siedlungsstruktur ein.
	geeignet	Fläche im Außenbereich, die sich noch gut in die Siedlungsstruktur einfügt. Gegenüber „gut geeignet“ liegt jedoch zumindest in Teilen eine eher weniger günstige Fortentwicklung des Siedlungskörpers vor.
	weniger günstig	Fläche im Außenbereich, die jedoch eine spornartige Entwicklung darstellt oder den verbleibenden Freiraum deutlich fragmentiert.
	ungünstig	Abgesetzte Lage vom Hauptsiedlungskörper.

Immissionsschutz

Nach Umfragen des Umweltbundesamtes fühlen sich mehr als 50% der Bevölkerung in Deutschland durch Lärm belästigt. Im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes gibt es nicht zuletzt im Hinblick auf das Fernstraßennetz und das Bahnnetz viele Trassen und Knotenpunkte, die nahezu flächendeckend entsprechende Lärmbelastungen mit sich bringen. Das Kriterium „Immissionsschutz“ wird daher bei der Flächennutzungsplanung des Nachbarschaftsverbandes vertiefend betrachtet. Die jeweiligen Bauflächen werden anhand vorliegender Daten im Hinblick auf die bereits bestehende Betroffenheit bewertet und miteinander verglichen.

Der in § 50 Bundesimmissionschutzgesetz normierte Planungsgrundsatz bindet auch die Flächennutzungsplanung. So sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.“ Auch die Ziele und Planungsgrundsätze aus § 1 des Baugesetzbuches enthalten vielfältige Forderungen, den Lärm in der Bauleitplanung entsprechend zu berücksichtigen.

In der Planungspraxis der nachfolgenden Bebauungsplanung sind durchaus vielfältige Lösungen auch in vom Immissionsschutz bereits stark belasteten Teilräumen möglich. Gleichwohl führen beispielweise Lärmschutzwände als aktiver Lärmschutz zu ungünstigen städtebaulichen und volkswirtschaftlichen Wirkungen. Bauliche Lösungen sind als passiver Lärmschutz auch direkt am Gebäude möglich, bringen aber auch dort größere Aufwendungen mit sich. In jedem Fall führt dies zu erhöhtem finanziellen Aufwand, gleichzeitig sinken die Lebens- und städtebaulichen Qualitäten in den Wohngebieten.

Insofern werden die möglichen Bauflächen vergleichend betrachtet. Als Beurteilungsgrundlage wurde die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Demnach liegen die schalltechnischen Orientierungswerte bei Nacht für Allgemeine Wohngebiete bei 45 dB(A). Die Nachtwerte wurden herangezogen, weil diese eher im kritischen Bereich liegen. Im Hinblick auf den Schienenverkehrslärm wurden die Karten des Eisenbahnbundesamtes für bundeseigene Schienenwege sowie die Karten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) für nicht bundeseigene Schienenwege herangezogen. Im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm erfolgt die Bewertung anhand der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW für Hauptverkehrsstraßen. Eine Ausnahme stellt die Datengrundlage „Umgebungslärm“ für die Städte Mannheim und Heidelberg dar. Die Erstellung der Lärmkarten liegt hier in der Zuständigkeit der Städte. Aus diesem Grund wurde für Mannheim auf die aktuellen städtischen Lärmkarten zurückgegriffen. In Heidelberg liegen aktuell Lärmkarten aus dem Jahr 2007 vor, die als Datengrundlage inzwischen nicht mehr geeignet sind. In Heidelberg werden die Karten derzeit aktualisiert und im weiteren Verfahren ergänzt.

Insgesamt zeigt sich, dass das Verbandsgebiet bereits jetzt in vielen Teilräumen stark lärmbelastet ist, da nur ein Teil der Flächen unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegt. Die Lärmkarten für Straße und Schiene liegen den jeweiligen örtlichen Steckbriefen bei. In der zusammenfassenden Eignungsbewertung wurden die jeweiligen Belastungen der unterschiedlichen Lärmquellen zusammengefasst und führen zu folgender Bewertung:

	sehr gut geeignet	Schalltechnische Orientierungswerte sind im Hinblick auf die bekannten Datengrundlagen eingehalten.
	gut geeignet	Leichte Überschreitung der Orientierungswerte liegt in Teilen bereits vor. Demnach ist hier mit vergleichsweise geringen Maßnahmen zum Lärmschutz zu rechnen.
	geeignet	Stärkere Überschreitung der Orientierungswerte bei Straßen- und/oder bei Bahnlärm, so dass mit einem Aufwand im Hinblick auf Lärmschutz zu rechnen ist.
	weniger günstig	Bahn- oder Straßenlärm liegt jeweils deutlich oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte, so dass generell eine starke Grundbelastung vorliegt. Die Bewältigung im Bebauungsplan ist voraussichtlich noch möglich.

	ungünstig	Dies stellen Lärmbelastungen dar, die eine Bewältigung im Bebauungsplan zumindest teilweise deutlich erschwert und voraussichtlich mit übermäßig hohen Kosten verbunden wäre.

Im Hinblick auf die Nähe zu gewerblichen Bauflächen kann es auch zu Lärmproblematiken kommen. Diese lassen sich jedoch nicht anhand bekannter Daten näher eingrenzen. Insofern wurde in der Beschreibung der Abstand zu gewerblichen Bauflächen aufgenommen. Im weiteren Verfahren kann es zu näheren Erkenntnissen kommen.

Die seitens der Gemeinden zu erstellenden Lärmaktionspläne konnten nicht verwendet werden, da diese von der Zielsetzung und Methode her nicht für die oben genannten Beurteilungsgrundlagen verwendbar sind. Eine vertiefende Betrachtung ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ohnehin notwendig. Im Flächennutzungsplan geht es um die vergleichende Betrachtung der Alternativen im Hinblick auf die Lärmbetroffenheit.

Erreichbarkeiten

Die Flächen unterscheiden sich teilweise deutlich im Hinblick auf ihre räumliche Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV, zu Einkaufsmöglichkeiten, zum Ortszentrum, zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie zu attraktiven Naherholungsbereichen. Durch die räumliche Zuordnung von Baugebieten können die täglichen Wege länger oder kürzer ausfallen, was entsprechende Auswirkungen auf die lokale und regionale Verkehrsbelastung sowie die Lebensqualität der Bewohner mit sich bringt. Das Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ ist schon seit langem ein wichtiges Planungskriterium und soll das Verkehrsaufkommen durch eine sinnvolle Zuordnung der Bauflächen reduzieren.

Den Steckbriefen sind die jeweiligen Entfernungen zu entnehmen. Die Gesamtbewertung der Eignung wurde in etwa anhand folgender Erreichbarkeiten beurteilt:

	sehr gut geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Beides in weniger als 500m Entfernung.
	gut geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Eine Entfernung bis 500m, die andere bis 1.000 Meter.
	geeignet	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Beide Entfernungen 500-1000m oder eine Entfernung bis 500m und die andere > 1.000m.
	weniger günstig	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Eine Entfernung bis 1.000m, die andere > 1.000m.
	ungünstig	Schienengebundener ÖPNV sowie Ortszentrum oder attraktiver Markt: Alle in mehr als 1.000 Meter Entfernung.

Weitere Kriterien

Als weitere Kriterien wurden der bisherige Bestand auf der Fläche und die Frage der Erschließung betrachtet. Es hat sich gezeigt, dass diese Kriterien im Vergleich zu den oben genannten eine deutlich geringere Relevanz haben, weshalb diese mit weniger Gewicht in die städtebauliche Gesamtbeurteilung eingegangen sind. Aufgenommen wurde auch die jeweilige Betroffenheit im Hinblick auf den Hochwasserschutz. In Bereichen, für die ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100), sind neue Baugebiete grundsätzlich untersagt.

1.2 Umwelt

Die in den Steckbriefen dargestellte umweltbezogene Gesamtbewertung des Konfliktpotenzials ergibt sich aus der Einzelbetrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt, Mensch (inklusive Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung), sowie Klima / Luft. Dabei wird zunächst die Wertigkeit des Bestands bestimmt und darauffolgend das Konfliktpotenzial hinsichtlich einer potenziellen Bebauung benannt. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. gelistete Bau- und Kulturdenkmäler) wird verbal-argumentativ abgehandelt. Zudem wird ein Abgleich mit dem aus dem Jahr 1999 stammenden Landschaftsplan des Verbandsgebiet vorgenommen und auf ggf. bestehende Änderungen hinsichtlich der Bewertung hingewiesen. Um auf die Gesamtbewertung der Siedlungserweiterungsfläche zu kommen, wurden die fünf Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere sowie Mensch in der Gewichtung 3:1:2:3:2 betrachtet. Die rechnerische Gesamtbewertung wurde anschließend überprüft. In wenigen Fällen (6 von 88) wurde die Gesamtbewertung im Steckbrief angepasst, um den speziellen Charakter der betroffenen Flächen entsprechend zu gewichten.

Schutzgut Boden

Wird Boden überbaut kommt es zur Beeinträchtigung oder sogar zum Verlust der Bodenfunktion. Die Wertigkeit des Bodens wird anhand der vorliegenden Bodenwerte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bestimmt. Die Gesamtbewertung setzt sich dabei aus den Bewertungsergebnissen der einzelnen Bodenfunktionen – Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation – zusammen. Erreicht die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ die Bewertungsklasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft. In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ wird dann nicht einbezogen. Sind

Vorbelastungen des Bodens bekannt, wird je nach Einzelfall eine Abstufung in der Bewertung vorgenommen.

Bewertungsklassen der Funktionserfüllung sind demnach:

	sehr gering	sehr geringe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB
	gering	geringe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB
	mittel	mittlere Gesamtbewertung der Böden nach LGRB
	hoch	hohe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB / „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ mit sehr hoher Funktionserfüllung
	sehr hoch	sehr hohe Gesamtbewertung der Böden nach LGRB / „Sonderstandorte für naturnahe Vegetation“ mit sehr hoher Funktionserfüllung

Zudem werden Böden, denen ein hoher Informationswert für die (geologische) Bodenkunde, dem Bodenschutz oder der Landschaftsgeschichte zukommt benannt.

Schutzgut Wasser

Die Betrachtung des Schutzgut Wassers bezieht sich auf das Grundwasser sowie das Oberflächenwasser inklusive des Niederschlagswassers. Werden Flächen überbaut kann Niederschlagswasser nicht mehr in gewohntem Maß abfließen und somit die Grundwasserneubildung mindern. Zudem besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags. Bewertet wird daher die Bedeutung der potenziellen Siedlungserweiterungsfläche für die Grundwasserneubildung, auch unter Berücksichtigung der festgesetzten Wasserschutzgebiete und vorhandenen Oberflächengewässer sowie Gräben in der Gewichtung 1:1:1.

Zudem relevant ist die Frage, ob die Potenzialfläche innerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt. Ist letzteres der Fall und die Fläche liegt in einer Überflutungsfläche Jahrhunderthochwasser (HQ100), wird das Konfliktpotenzial methodisch als sehr hoch eingestuft, da einerseits sehr umfängliche Schutzmaßnahmen notwendig werden und andererseits wichtige Retentionsräume beansprucht werden würden.

Als Bewertungsgrundlage herangezogen wurden die Hydrogeologische Karte, die Karte der Grundwasserflurabstände für das Verbandsgebiet, gelistete Wasserschutzgebiete auf dem LUBW-Daten- und Kartenserver, vorhandene Oberflächengewässer sowie die Hochwassergefahrenkarten Baden-Württembergs der LUBW.

In der Gesamtbewertung ergeben sich für die Potenzialflächen folgende Einstufungen:

	sehr gering	geringe Grundwasserneubildung, keine Lage in Wasserschutzgebiet, keine Oberflächengewässer
	mittel	mittlere Grundwasserneubildung, angrenzend an Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer (direkt) angrenzend
	sehr hoch	hohe Grundwasserneubildung, Lage in Wasserschutzgebiet, Oberflächengewässer im Planungsgebiet

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Überbauung einer Freifläche führt i.d.R. grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung bzw. einem Verlust des örtlichen klimaökologischen Wirkungsgefüges. Dabei kann den Flächen abhängig von Lage und Nutzung eine unterschiedliche Funktionsausprägung hinsichtlich der bioklimatischen Ausgleichsfunktion sowie Immissionsschutzfunktion zukommen. Die Aspekte Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und -abflussgebiete sowie Luftleitbahnen finden hier Berücksichtigung. Flächen mit bedeutenden bioklimatischen und/oder lufthygienischen Funktionen, über die frische Luft in die Siedlung kommt, sind grundsätzlich vor einer Bebauung zu schützen.

Zur Bewertung der Siedlungsflächen in Bezug auf ihre Empfindlichkeit gegenüber Bebauungsverdichtung und Flächenversiegelung und das daraus resultierende Konfliktpotenzial wird zum einen die bereits bestehende thermische und lufthygienische Belastung und zum anderen der Einfluss des Gebietes auf benachbarte Siedlungsbereiche oder Freiräume betrachtet. Als Bewertungsgrundlage dient dabei die Klimabewertungskarte des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim, in der die klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen folgenden Bewertungsklassen zugeordnet wird:

	gering	höchstens mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
	mittel	hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
	Sehr hoch	sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion

Schutzgut Pflanzen & Tiere / biologische Vielfalt

Die Ausprägung der Pflanzen- und Tierwelt bzw. der biologischen Vielfalt steht in Abhängigkeit zu den Strukturen und spezifischen Standortgegebenheiten der Landschaft, welche den Lebensraum bildet. Sie wird geprägt durch die unterschiedlichen Arten und Intensität der Flächennutzung sowie die Zusammensetzung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft). Werden Flächen überbaut, kann dies zu einem Lebensraumverlust führen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen oder Gebiete, die unter besonderem Schutz stehen beeinträchtigen.

Die in den Steckbriefen dargestellte Gesamtbewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt ergibt sich aus der Betrachtung gelisteter Schutzgebiete, der naturschutzfachlichen Bedeutung der Biotoptypen auf der Fläche, der Einschätzung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials sowie der Bedeutung für den Biotopverbund in der Gewichtung 1:3:3:3.

Die Bewertung der Potenzialflächen wird anhand folgendem Schema vorgenommen:

	sehr gering	kein Schutzgebiet (NSG, FFH, VSG, LSG), max. 10 % der Fläche mittel- bis hochwertige Biotoptypen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz, kein Biotopverbund
	mittel	gesetzlich geschützte Biotope (auf der Fläche bzw. in Randbereich), bis 25 % der Fläche mittel bis hochwertige Biotoptypen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz, Trittsteinbiotope/ Vernetzungselemente vorhanden
	Sehr hoch	direkt angrenzend NSG, FFH, VSG oder Lage im LSG, mehr als 33 % der Fläche mittel bis hochwertige Biotoptypen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz, Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW)

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.

Schutzgut Mensch

Da im Kontext einer möglichen Siedlungserweiterung in die freie Landschaft eine enge Wechselwirkung zwischen dem Landschaftsbild, der Erholungseignung im Hinblick auf die Erholungsinfrastruktur und das Wohnumfeld sowie der menschlichen Gesundheit (Lärmeinwirkung) besteht, wird hier eine Gesamtbewertung in der Gewichtung 2:1:1:2 dieser Aspekte unter dem Schutzgut Mensch vorgenommen.

Die Erholungswirksamkeit der freien Landschaft steht maßgeblich in engem Zusammenhang mit der Attraktivität des Landschaftsbildes, deren Qualität von subjektiven Einschätzungen des Menschen abhängig ist. Entscheidend ob ein Gebiet als Erholungsraum aufgesucht wird oder nicht, ist insbesondere das Angebot an Erholungseinrichtungen, die Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes sowie die Entfernung zur Siedlung bzw. dem Wohnort. Erholungssuchende nutzen vor allem Gebiete, die in einer Entfernung von bis zu 1000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen. Vorzugsweise werden strukturreiche Gebiete aufgesucht, die lärmarm, klimatisch geeignet (Sonnenscheindauer) und wenig vorbelastet sind (Gerüche, visuelle Beeinträchtigungen etc.).

Die Bewertung der potenziellen Siedlungserweiterungsflächen erfolgt nach folgendem Schema:

	sehr gering	baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.), keine Wege vorhanden, Wohnbebauung nicht in der näheren Umgebung bzw. Fläche nur schlecht erreichbar, hohe Lärmbeeinträchtigung
	mittel	mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume etc.), Wege durch freie Landschaft, Wohnbebauung in der Nähe, mittlere Lärmbeeinträchtigung
	sehr hoch	attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen (z.B. Sträucher, Hecken, Bäume etc.) meist in bewegtem Gelände, in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege durch Gebiet, direkt an Wohnbebauung angrenzend, geringe Lärmbeeinträchtigung

Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die Zwischenstufen „gering“ oder „hoch“ in der Bewertung erreicht werden können, die sich aus unterschiedlichen Kombinationen der einzelnen Indikatoren zusammensetzen.



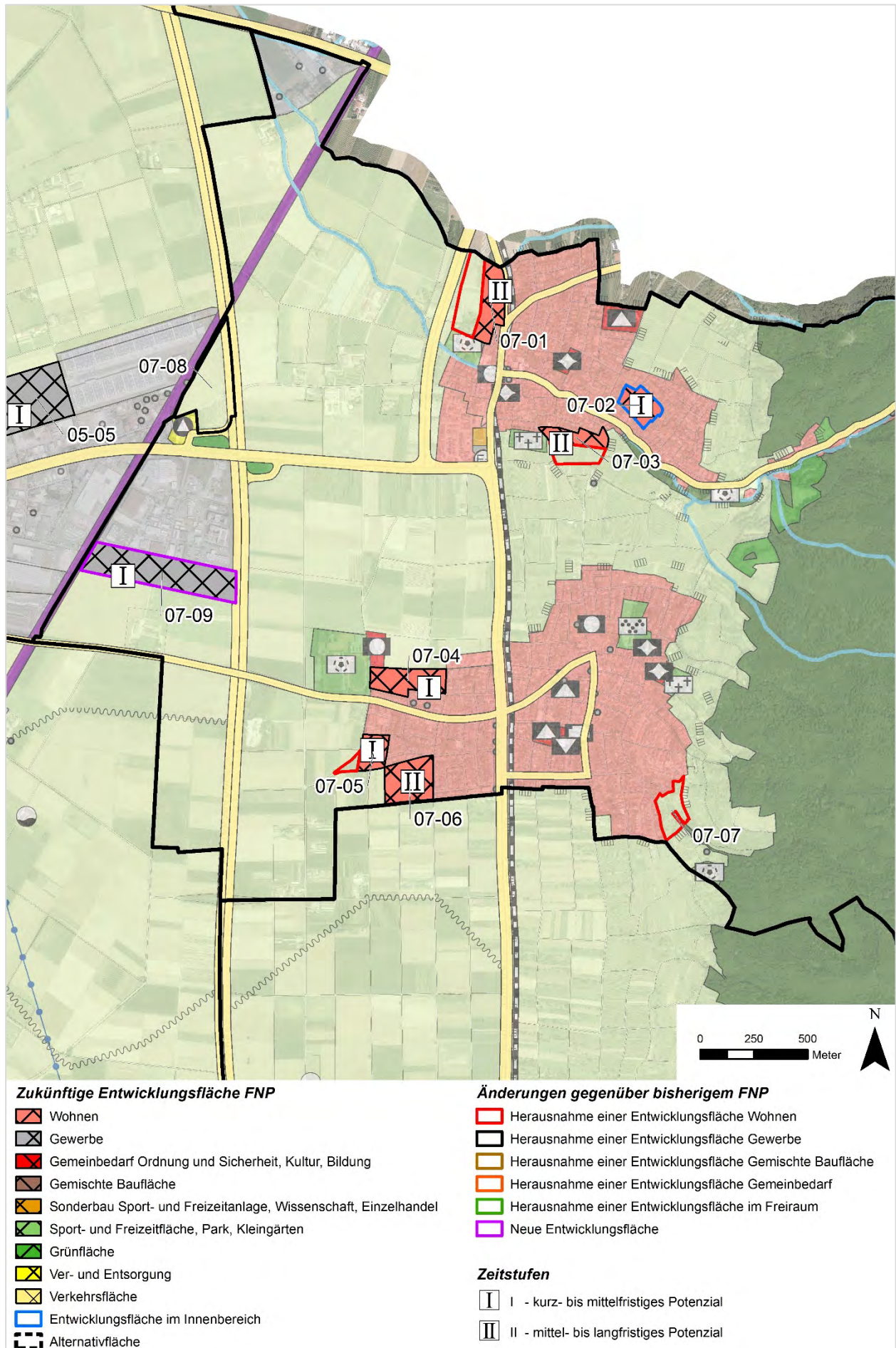
2. Steckbriefe für jede Mitgliedsgemeinde

AUSZUG



HIRSCHBERG

Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans



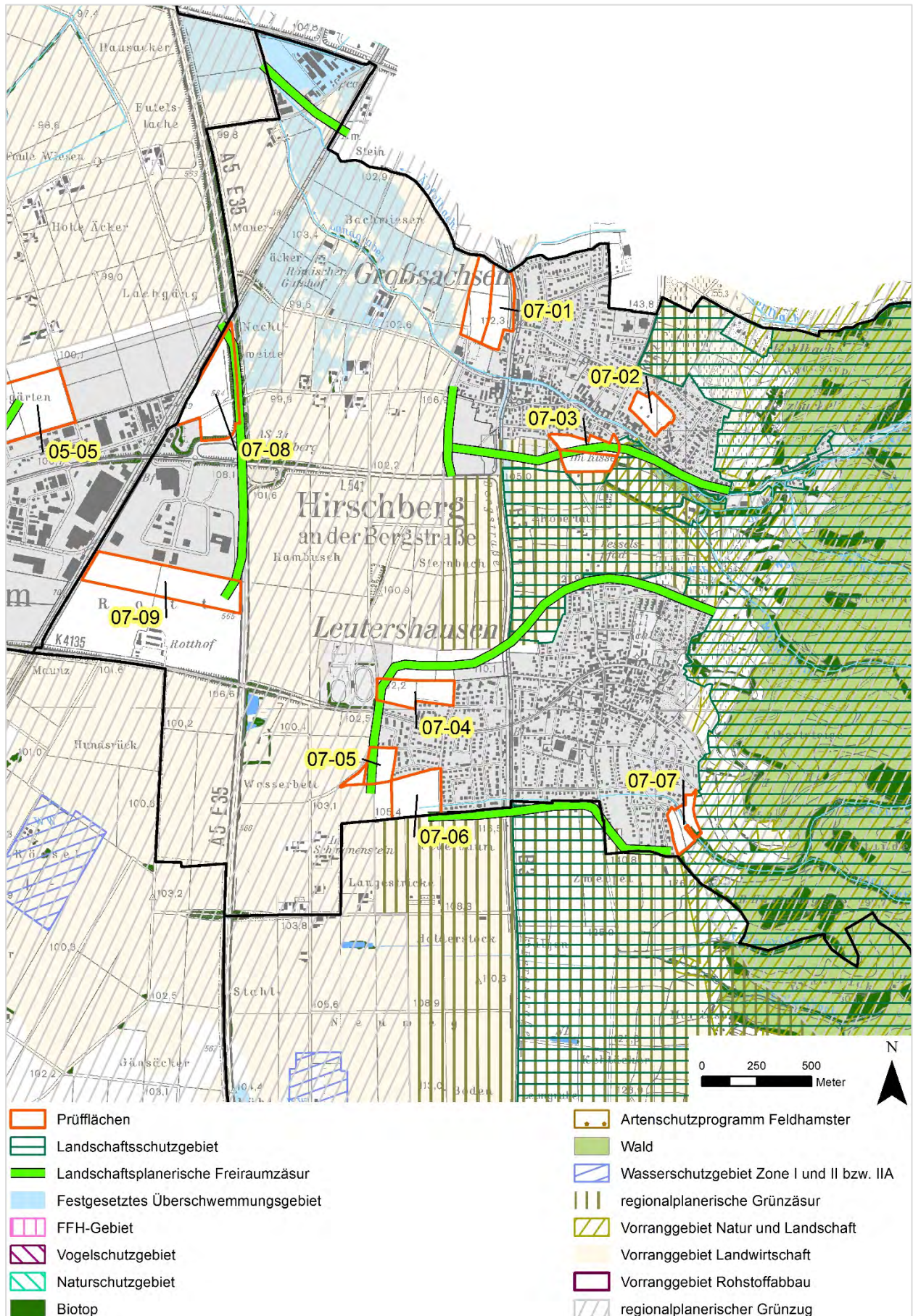
Erläuterungen:

Nach dem Vorentwurf für den Flächennutzungsplan verfügt die Gemeinde Hirschberg über insgesamt rund 18,1 ha Wohnbauflächen und 10,0 ha gewerbliche Bauflächen.

Bei der räumlichen Anordnung der möglichen Bauflächen wird deutlich, dass diese ganz überwiegend westlich der B3 im Bereich der Ebene liegen. Die Flächen im östlichen Siedlungsbereich im Übergang zum Odenwald sind landschaftlich und naturräumlich besonders hochwertig und sollten von einer Bebauung freigehalten werden. Auch der Freiraum zwischen Großsachsen und Leutershausen stellt eine besondere freiraumbezogene Wertigkeit dar. Diese Flächen sind mit verschiedenen schützenden Restriktionen belegt und kommen daher nur noch in einem kleinen Teilbereich für eine Bebauung in Betracht. Größere Innenentwicklungspotenziale sind bis auf eine Entwicklungsfläche (ca. 2,3 ha) in Großsachsen weitestgehend erschöpft. Da sowohl der nördliche Ortsrand von Großsachsen als auch der südliche von Leutershausen bereits an der Gemarkungsgrenze liegen, kommen auch hier keine größeren Entwicklungsflächen in Betracht. Insgesamt kommt es gegenüber dem bisherigen Plan zu einer quantitativen Reduktion an Wohnbauflächen.

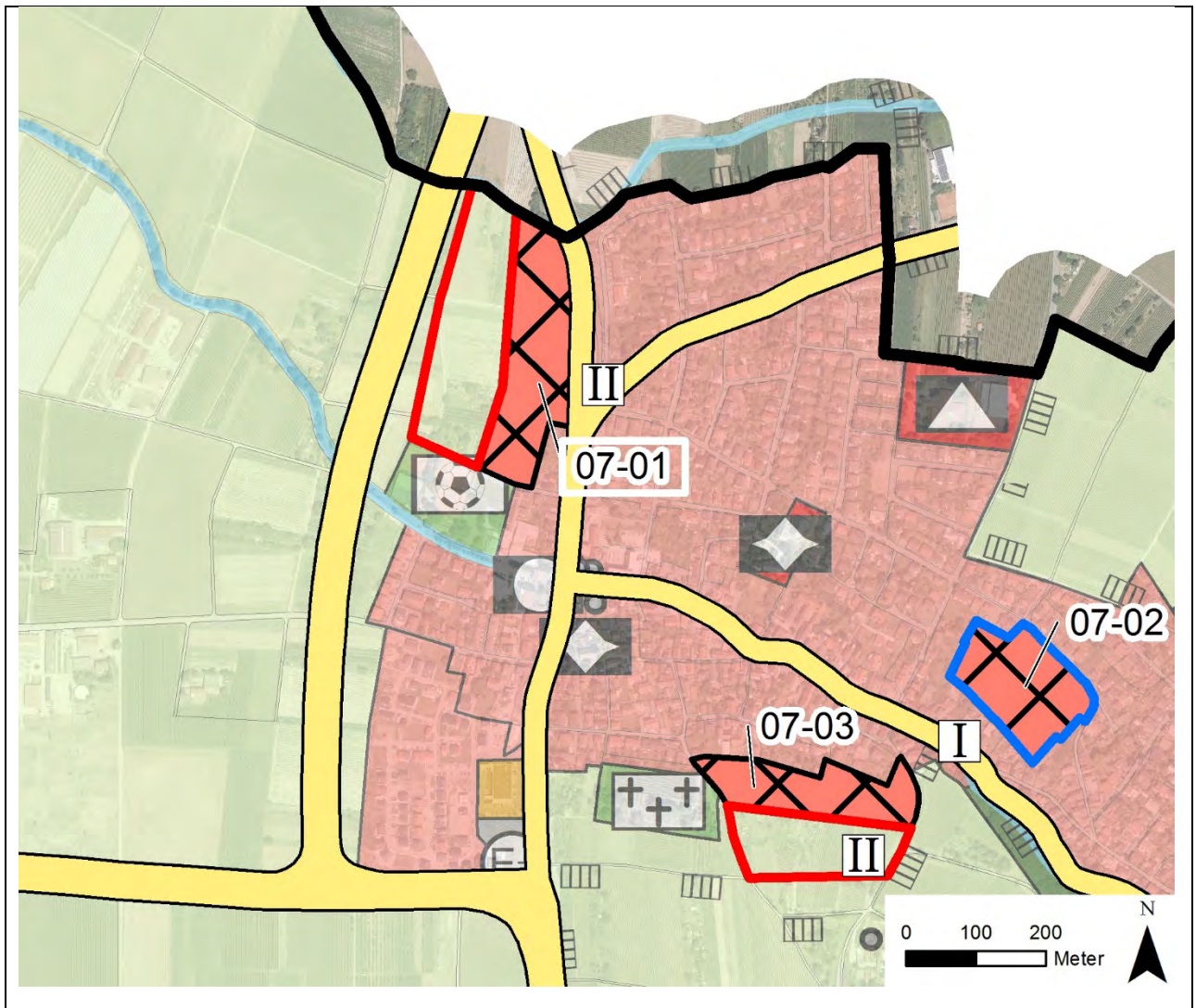
Seit dem Jahr 2000 hat Hirschberg in beiden Ortsteilen kleinere Wohnbauflächen im Außenbereich entwickelt. Das letzte realisierte Baugebiet war der Sterzwinkel mit 7,6 ha.

Umweltbezogene Planungsbelange



[illegible]

07.01 Hirschberg – Gutleuthaus



Flächengröße in Hektar	7,2 ha	Die Fläche war bereits 1982 als Wohnbaufläche im ersten gemeinsamen Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (3,6 ha), Landwirtschaft (3,6 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Großsachsen und westlich der B 3, die eine gewisse Barrierewirkung zu den östlichen Siedlungsbereichen bildet. Aufgrund der Lage und Anordnung stellt die Fläche eine harmonische Ergänzung des Siedlungskörpers dar.

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung sowie zur Ausbildung eines attraktiven westlichen Siedlungsrandes wird die Fläche gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan um etwa die Hälfte reduziert.

Westlich stellt der Flächennutzungsplan eine bisher noch nicht realisierte, allerdings von der Gemeinde Hirschberg als erforderlich erachtete Ortsumgehung dar.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 30 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 150 m Nächster Markt: ca. 600 m (Edeka) Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Direkt angrenzend attraktives Landschaftsbild (Obstbauland, überörtliches Radwegenetz). Fußwege entlang von Äpfelbach und Landgraben in attraktiver Ortsrandlage.

Immissionsschutz

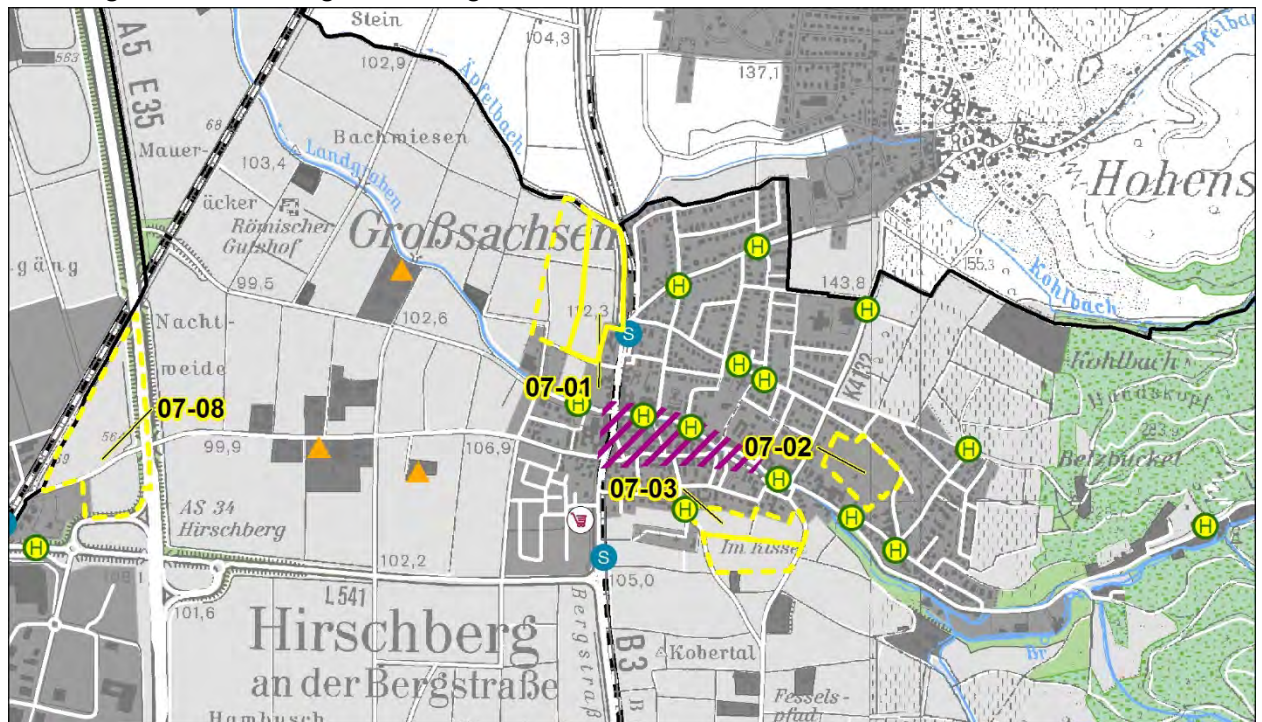
Straßenverkehr	Nachts aufgrund Autobahn und B3 flächig über 45 dB(A) und in Teilen im Randbereich bis 60 dB(A). Schalltechnische Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) werden damit zum Teil stark überschritten. Eine Bewältigung ist im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	In östlichem Randbereichen werden die Orientierungswerte von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet durch die Bahntrasse (Linie 5) leicht überschritten (über 45 dB(A)). Bewältigung im Bebauungsplan möglich. Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Darmstadt (ca. 850 m) starke Verlärmung der Fläche (nachts nahezu auf der gesamten Fläche 50-55 dB(A)). Eine Bewältigung ist im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Erschließung ist herstellbar, wobei die Frage der Anbindungsmöglichkeiten an die B3 auf Ebene des Bebauungsplans noch näher zu klären ist.
Bestandsnutzungen	Acker-, Grün-, Garten- und Obstbauland. Äpfelbach und Landgraben in direktem Umfeld.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- / Ortszentrum H Haltestelle Bus ▲ Außenbereichsnutzungen
 N Nahversorgung S Haltestelle Schiene

0 250 500
Meter



Umweltbezogene Kriterien

07.01 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen). Kleinerer Bereich im Südosten „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage in Wasserschutzgebieten „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Direkt am nördlichen Rand fließt der „Äpfelbach“, ca. 100 m südlich fließt der „Landgraben“. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächenwassers und des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	

Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Feldgarten, Acker, Gehölze. - Schutzgebiete: nordwestlich ca. 30 m entfernt Landschaftsschutzgebiet „Bergstraße-Nord“; direkt östlich angrenzend Naturpark „Neckartal-Odenwald“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Freiraum mit Feldgärten und Gehölzen im Süden und Obstplantagen im Norden. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Südlich und östlich verlaufen ausgewiesene Radwege. Mittlere bis hohe Lärmbeeinträchtigung. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Gutleuthaus (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, der Inanspruchnahme von hochwertigen Böden und der Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Zudem befindet sich die Fläche in der Nähe von Wohnbebauung und dient der Erholung. Der Gewässerrandbereich ist freizuhalten.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

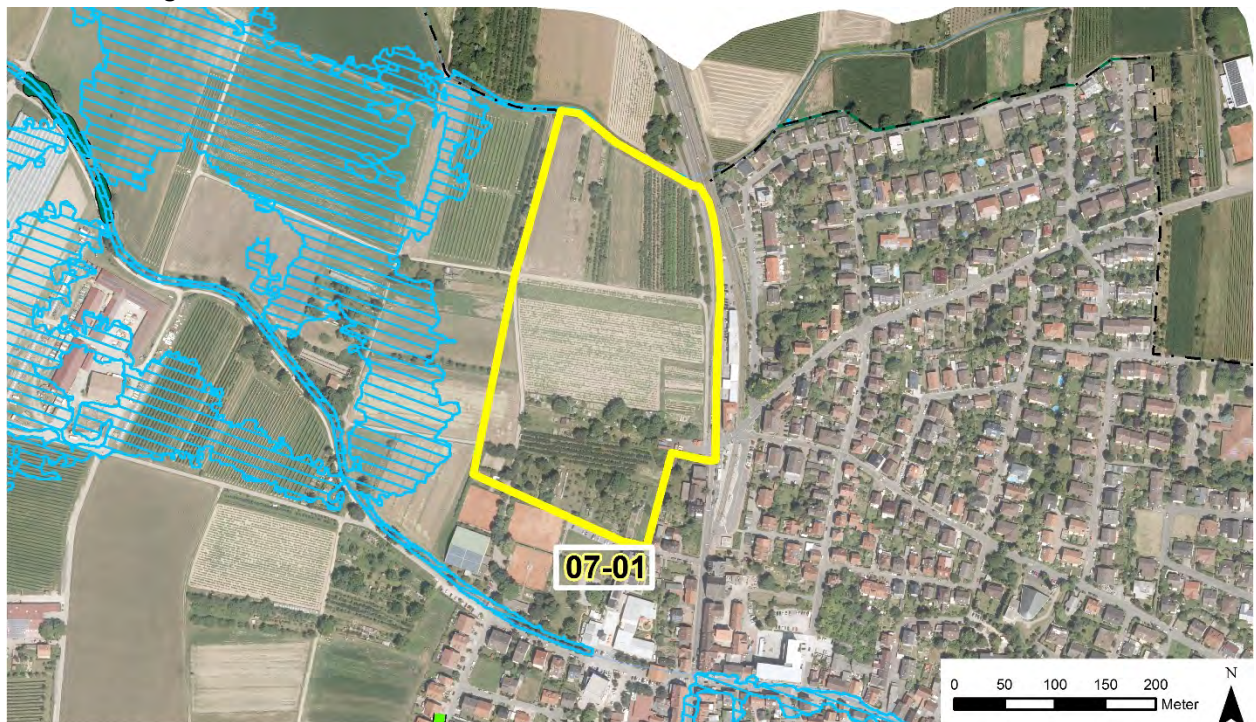
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

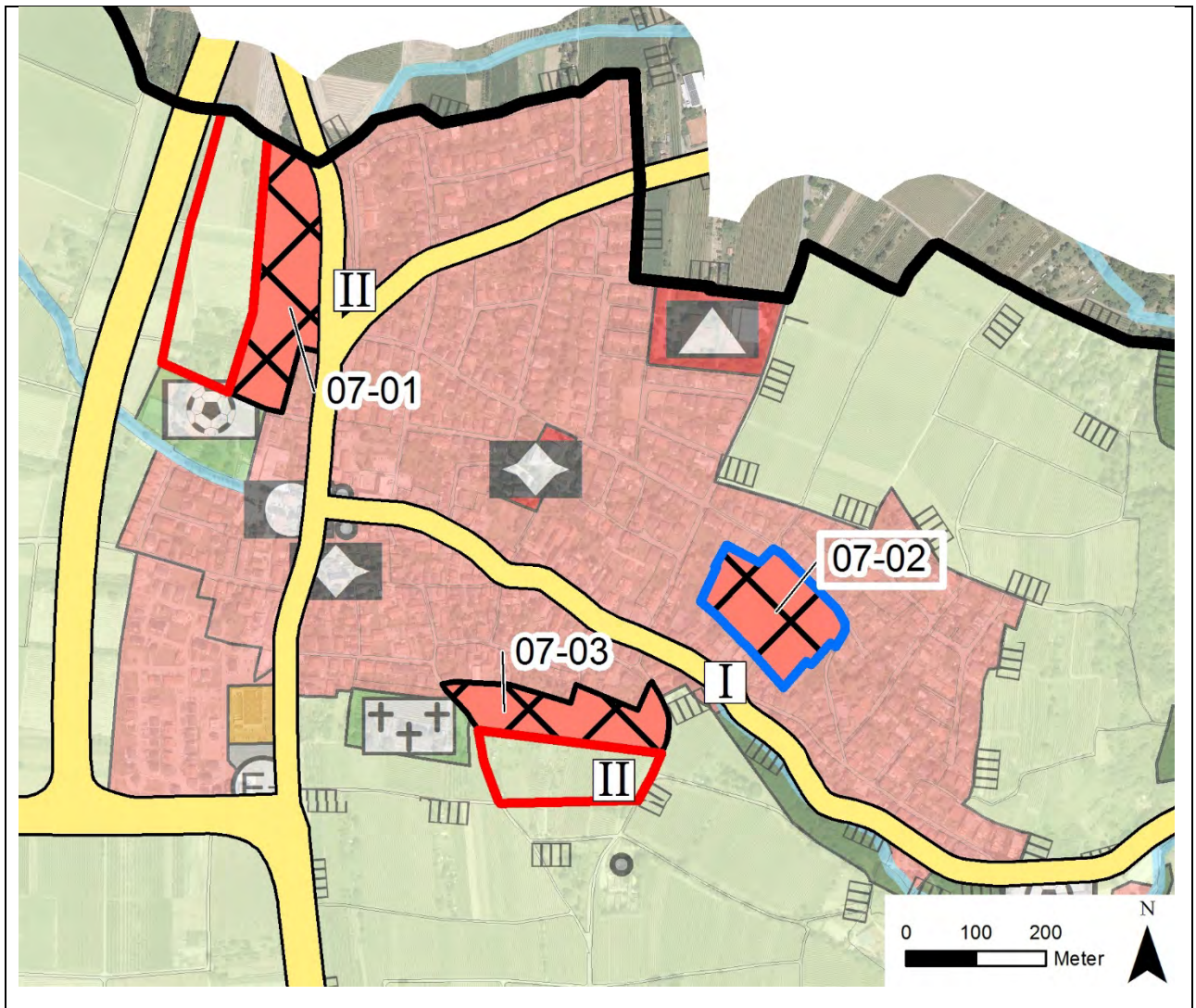
- o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- o Im Gewässerrandbereich als nicht vereinbar eingeschätzt

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsschutzgebiet | Naturschutzgebiet |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Biotop |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | Artenschutzprogramm Feldhamster |
| FFH-Gebiet | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Vogelschutzgebiet | |

07.02 Hirschberg – Büttemer Weg



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist seit 2006 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung sehr gut geeignet. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt hier aufgrund der Lage im Innenbereich nicht.
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	-

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

In innerörtlicher Hanglage von Großsachsen befindet sich eine Freifläche, die derzeit für Wein- und Streuobstanbau genutzt wird. Sie ist vollständig von Wohnnutzungen umgeben und gut für eine Wohnentwicklung geeignet. Durch die Nutzung kann die weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden. Sie stellt damit eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 200 m Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 450 m Nächster Markt: ca. 1.100 m Grundschule: ca. 600 m
Naherholung und Freizeit	Attraktive innerörtliche Lage. Ca. 50 m nördlich befinden sich die Hänge der Bergstraße mit Weinbergen sowie der Vordere Odenwald.

Immissionsschutz

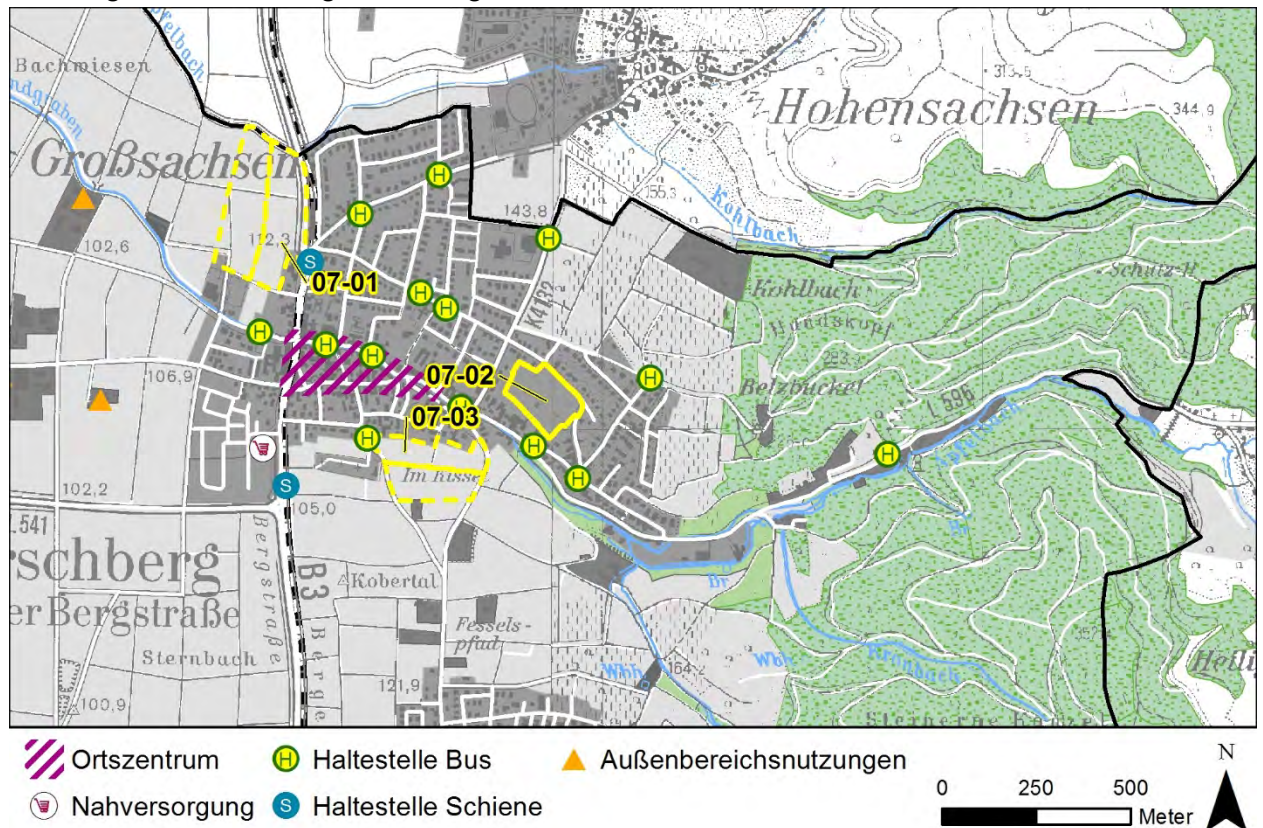
Straßenverkehr	Keine Hauptverkehrswege in direktem Umfeld. Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) nachts werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Die Fläche liegt im Hangbereich. Die äußere Zuwegung ist über bestehende Wohngebiete bereits gesichert. Größere technische Schwierigkeiten sind nicht zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Weinbauland und Baumschule umgeben von Wohngebieten.
Weitere Kriterien	-

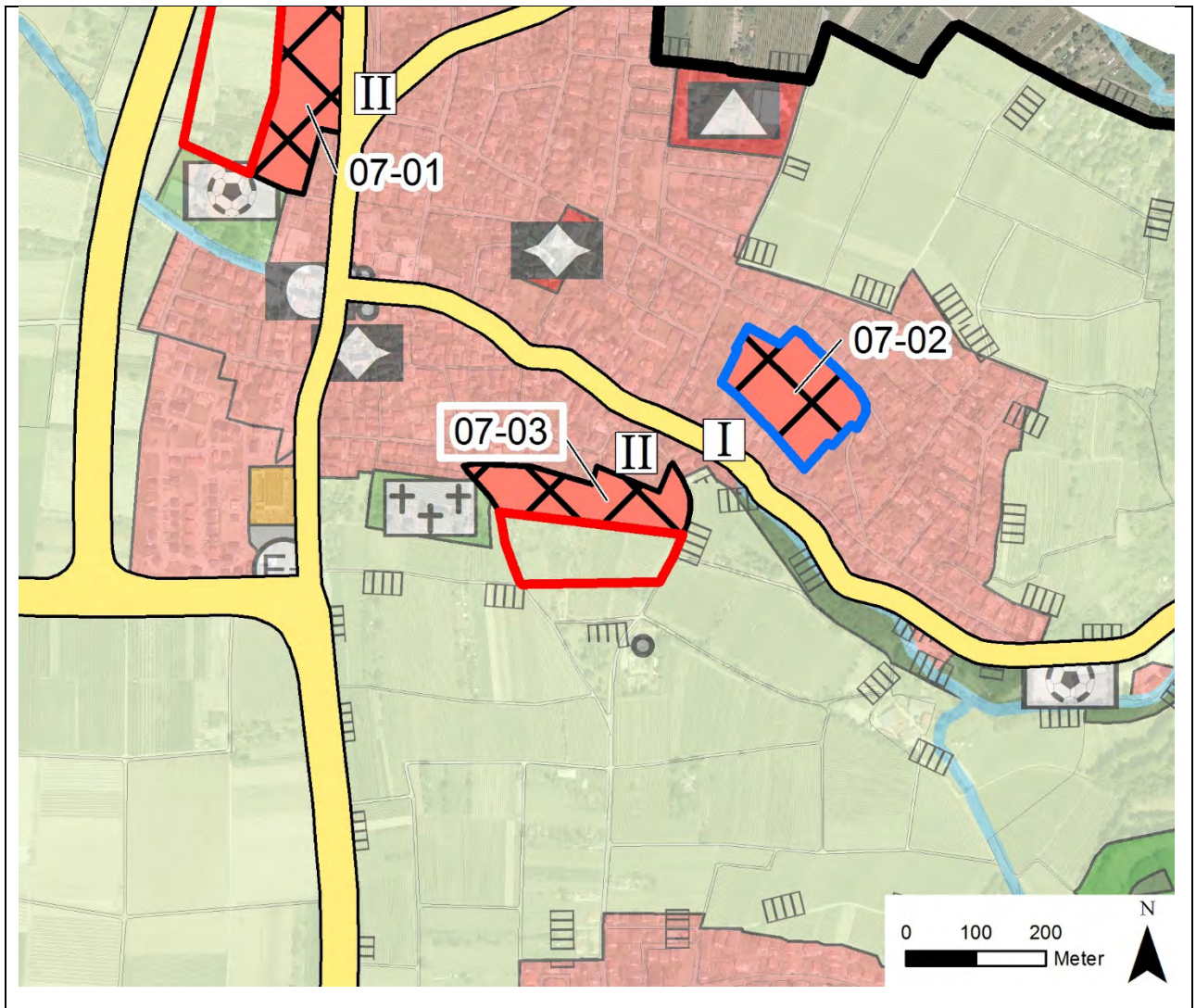
Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Eine Betrachtung der Umweltbelange erfolgt an dieser Stelle nicht, da die Fläche als Innenentwicklungspotenzial und damit Bestandsfläche gewertet wird. Die weitere Überplanung kann durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB erfolgen. Eine naturschutzfachliche Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt ggf. auf nachgelagerter Ebene.

07.03 Hirschberg – Im Kessel



Flächengröße in Hektar	4,0 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung gut geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (2,0 ha), Fläche für Landwirtschaft (2,0 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Am südlichen Ortsrand von Großsachsen liegen kleinflächig strukturierte Weinbau- und Gartenlandflächen. Ein Teilbereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche Wohnen dargestellt. Es soll die Möglichkeit beibehalten werden, neue Wohnbauflächen in einer attraktiven Lage entwickeln zu können. Damit ein zu weites Ausgreifen der Wohnentwicklung in die freie und in diesem Bereich besonders attraktive Landschaft vermieden wird, ist jedoch die Flächenausdehnung gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan um etwa die Hälfte reduziert.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: grenzt direkt an Fläche an Haltepunkt Schiene: ca. 420 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 150 m Nächster Markt: ca. 400 m Grundschule: ca. 850 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu besonders attraktivem kleinstrukturiertem Freiraum. Mit Radwegenetz.

Immissionsschutz

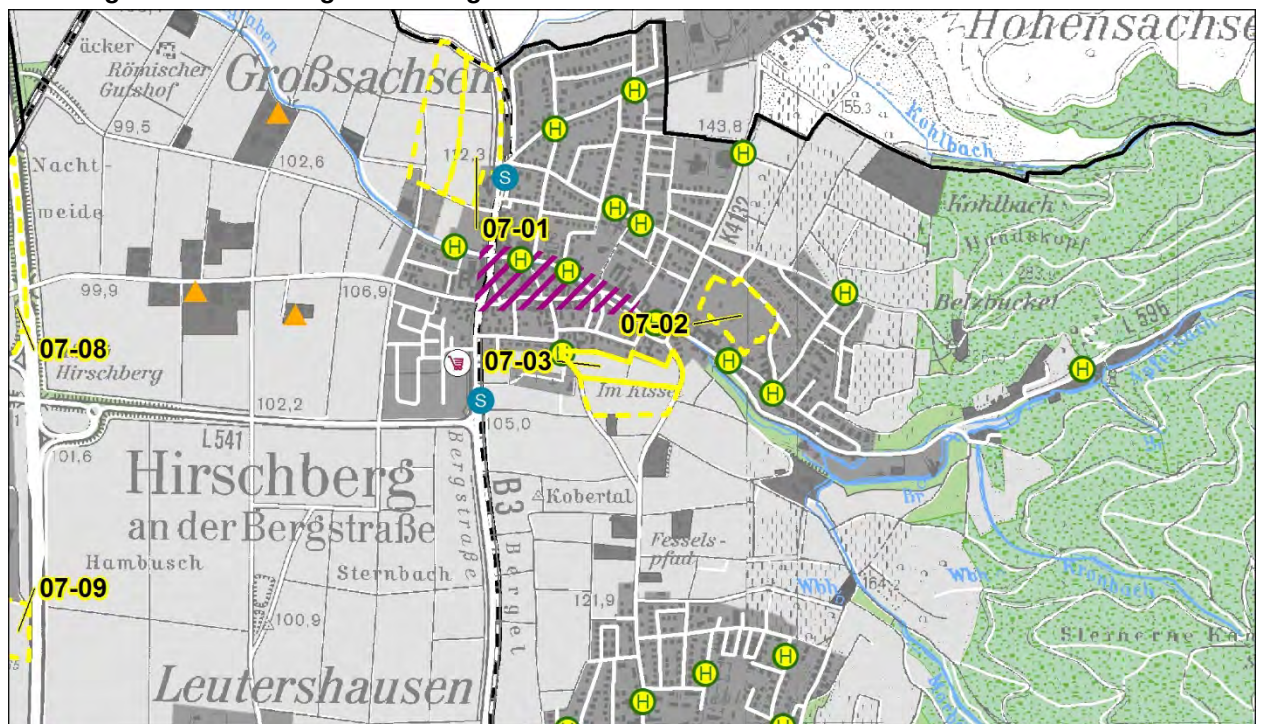
Straßenverkehr	Keine Hauptverkehrswege in direktem Umfeld. Schalltechnische Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet werden nicht überschritten.
Bahn	Im westlichen Teilbereich werden nachts schalltechnische Werte von 45-50 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden somit leicht überschritten. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Leicht bewegtes Gelände. Zuwegung über angrenzendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche sowie im Umfeld Gartenbau-, Wein- und Obstbauland, Gehölzbestände.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07.03 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Älterer Flussschotter / Oligozän-Schichten, ungliedert Nordwestlicher Bereich „Siedlung“ ohne Bodenwerte. Boden: Lehmböden Bodenbewertung: - Hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe/sehr hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Westlich angrenzend Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“ Zone IIIB. Ca. 50 m nördlich fließt der „Landgraben“. <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten.	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Weinbau, Feldgärten, Gehölze, Straßenbegleitende Gehölze - Schutzgebiete: Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“; direkt östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Nord" und Offenlandbiotop "Hohlweg - Die kleine Beind". - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte, Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Attraktives Landschaftsbild mit Feldgärten, Gehölzen, Obstplantagen und Weinbau. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am östlichen Rand verläuft der „die Bergstraße“-Radweg und der Blütenwanderweg, westlich verläuft ebenfalls ein ausgewiesener Radweg. Geringe Lärmbeeinträchtigung. <u>Konflikt:</u> Verlust von attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Rad- und Wanderwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebietes „Gräberfeld (Latènezeit)“; nordöstlicher kleiner Bereich „Etter (Mittelalter)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von Flächen mit einem attraktiven, strukturreichen Landschaftsbild mit einer sehr hohen Bedeutung für die Erholung und einer hohen Bedeutung für Pflanzen & Tiere vor allem wegen der teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund trockener Standorte und der Lage im „Flaschenhals im Biotopverbund“. Des Weiteren werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

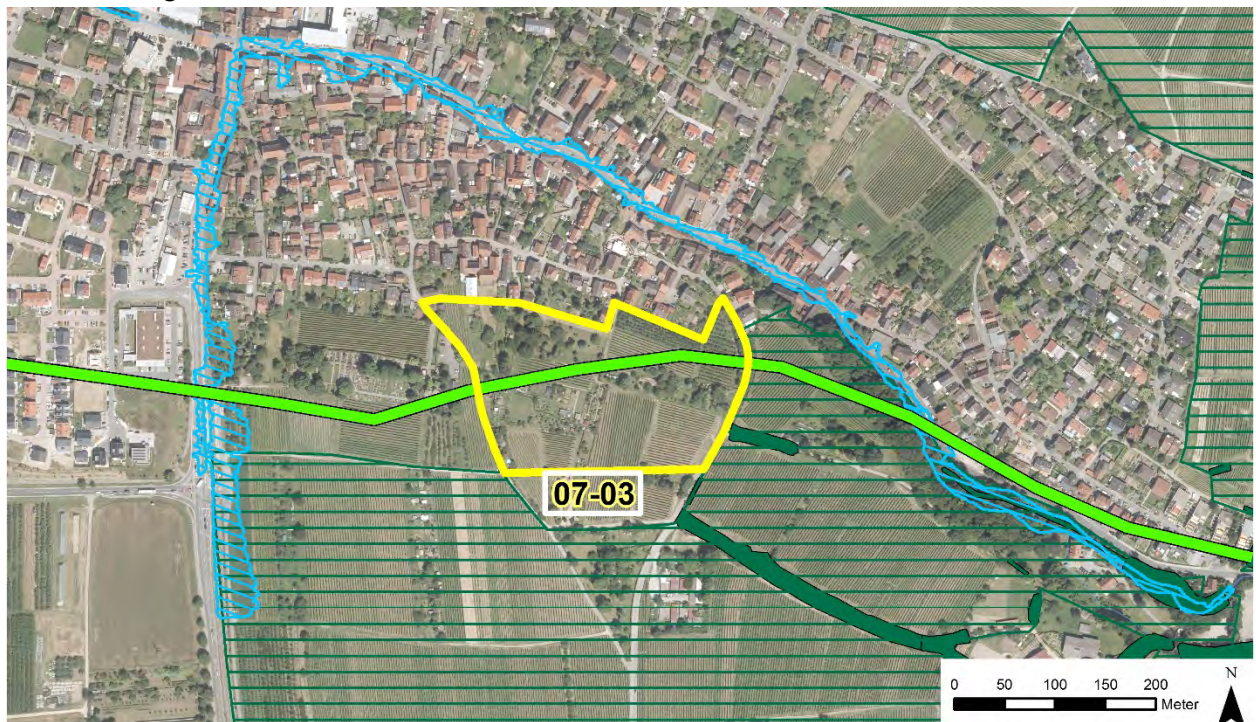
Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein sehr hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Mensch, ein hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen & Tiere, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

- o Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.
- o Lage in „Flaschenhals im Biotopverbund“

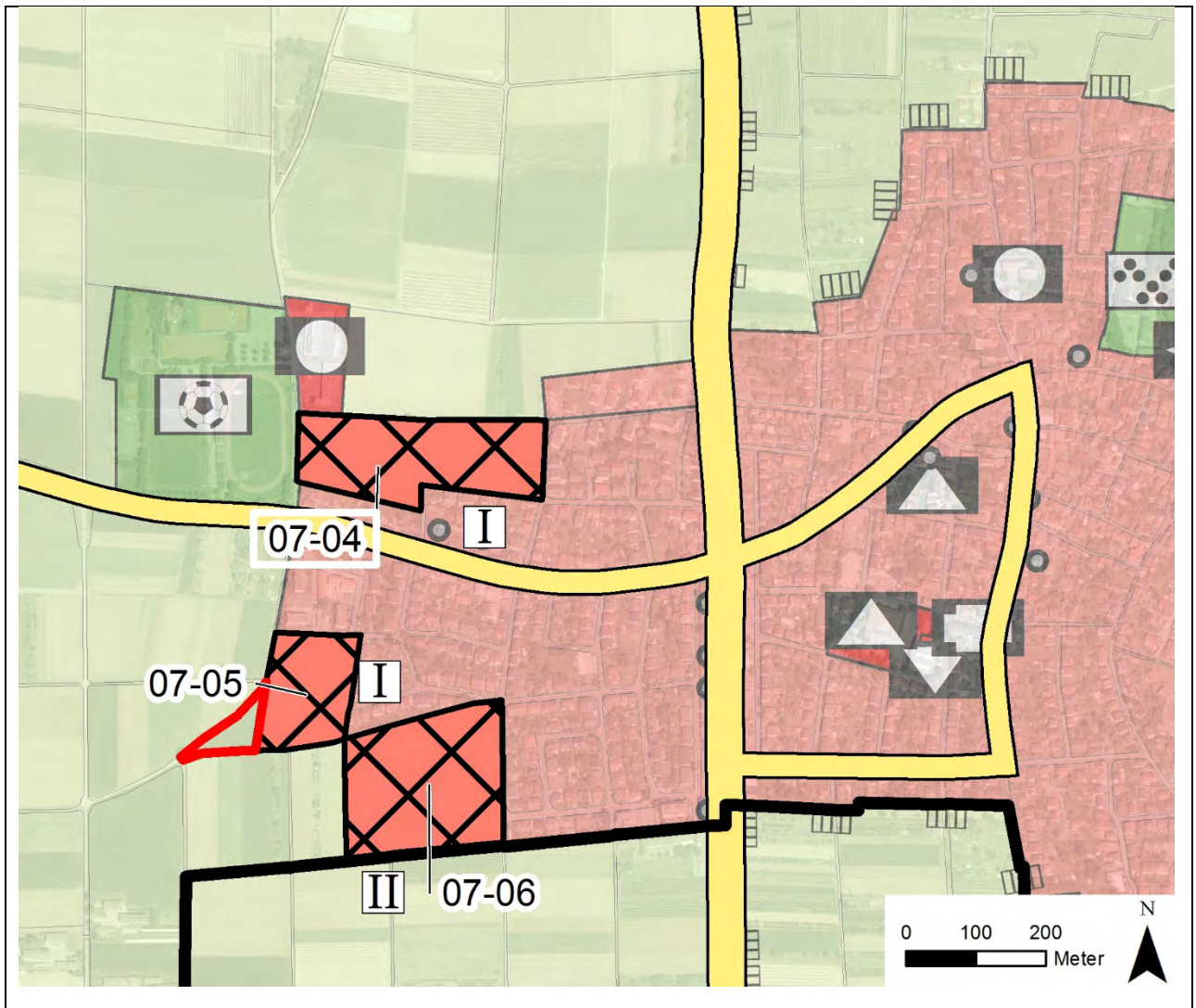
Umweltbezogene Restriktionen



- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA

07.04 Hirschberg – Rennäcker



Flächengröße in Hektar	3,8 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie weniger günstig.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Zwischen Sportplatz und Wohngebieten liegt im Westen von Leutershausen eine Fläche, die derzeit vor allem landwirtschaftlich genutzt wird. Sie eignet sich aufgrund ihrer Anbindung an den Siedlungskörper und der Flächenausgestaltung grundsätzlich gut für eine Wohnbaunutzung. Sie bildet den Lückenschluss zu den im Außenbereich gelegenen Sportflächen und Hilfeleistungszentrum und bindet diese städtebaulich an den Siedlungskörper an. Die Fläche stellt eine sinnvolle Fortentwicklung des Siedlungskörpers dar.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 50 m Haltepunkt Schiene: ca. 350 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 400 m Nächster Markt: ca. 500 m (Edeka) Grundschule: ca. 650 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Wenig strukturreiches Ackerland in direktem Umfeld.

Immissionsschutz

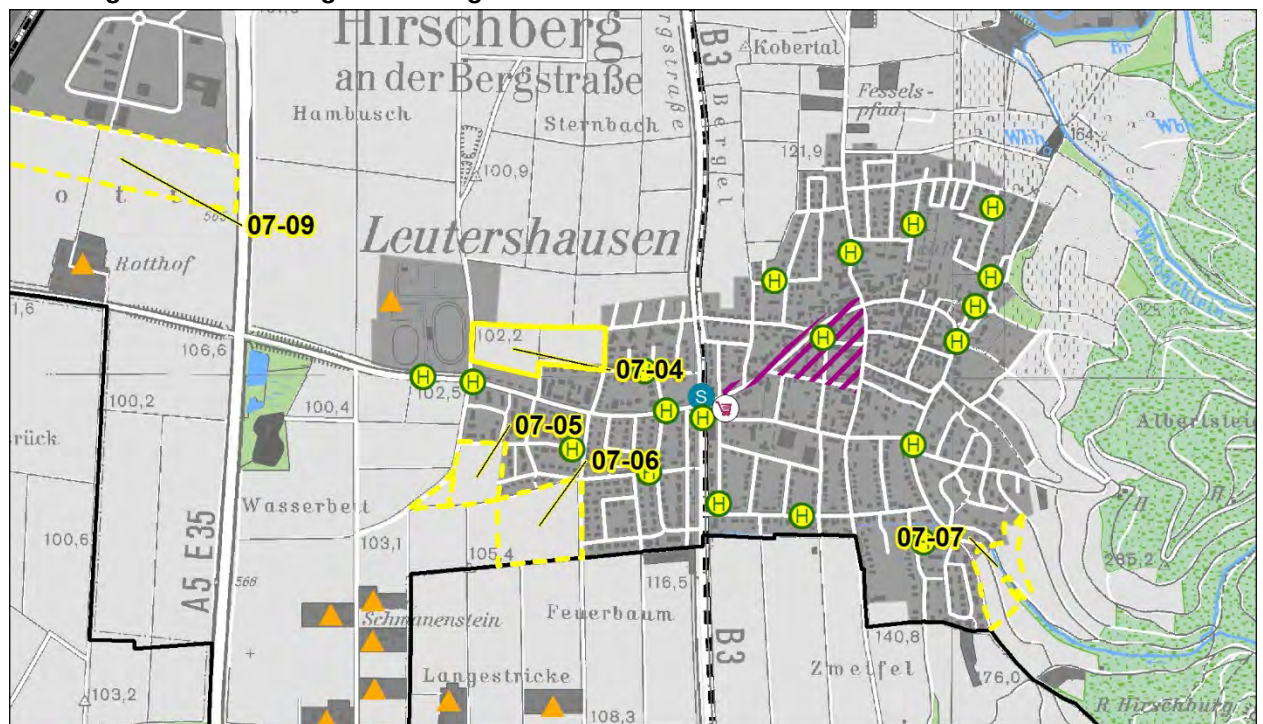
Straßenverkehr	Auf der Fläche 45 – 50 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Im westlichen Teilbereich liegen die Werte bei nachts 50 – 55 dB(A). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim (ca. 1,5 km) wird der Grenzwert von 45 dB(A) nachts für Allgemeines Wohngebiet leicht überschritten. Bewältigung auf Bebauungsplanebene möglich.
Weitere	Sportanlagen (Sportzentrum) grenzen westlich an Fläche. Nördlich befinden sich das Hilfeleistungszentrum sowie der Bauhof.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Zuwegung über bestehendes Wohngebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, Gehölzbestand, Holzlager, Gartenland. Nördlich grenzt Hilfeleistungszentrum Hirschberg an, westlich befinden sich Sportplätze, südlich sowie östlich Wohnnutzungen.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Ortszentrum
 Haltestelle Schiene
 Außenbereichsnutzungen
 Nahversorgung
 Haltestelle Bus

0 250 500
Meter

Umweltbezogene Kriterien

07.04 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: Lehm, sandiger Lehm, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Ca. 60 m südlich fließt das „Staudenbächle“. <u>Konflikt:</u> Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftammelgebiet / Kaltluftentstehungsgebiet mit eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftammel- und Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Acker, Feldgarten, Gehölze, Streuobst, Lagerplatz - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Nachtfalter. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden; teilweise Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch von Gehölzbeständen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Mittlerer attraktiver Freiraum, mit Gehölzen und Grünland im Osten, durch Gemeinschaftsunterkunft vorbelastet. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der ausgewiesene „Rheintal-Radweg“. Mittlere Lärmbelastung. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Westliche Hälfte des Planungsgebietes „Siedlung (Latènezeit)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Hohes Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme von strukturreichen Flächen mit einer hohen Bedeutung für die Erholung und einer hohen Bedeutung für Pflanzen & Tiere insbesondere wegen der Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte. Ebenfalls werden hochwertige Böden in Anspruch genommen.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

Erhalt der Gehölzbestände. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen & Tiere und Mensch zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

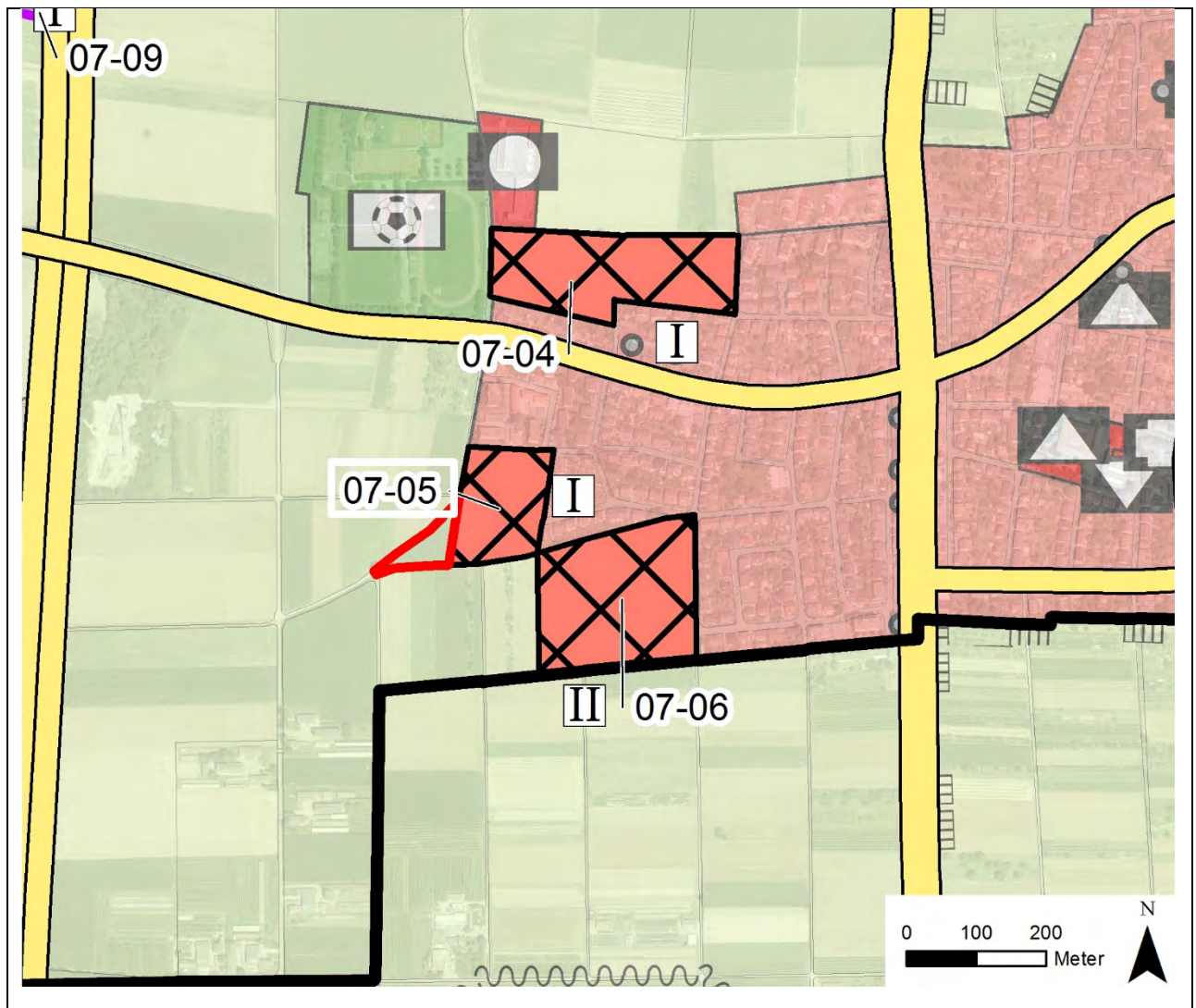
- o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- o Nordwestlicher kleiner Bereich liegt in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsschutzgebiet | Naturschutzgebiet |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Biotop |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | Artenschutzprogramm Feldhamster |
| FFH-Gebiet | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Vogelschutzgebiet | |

07.05 Hirschberg – Auf der Höhe



Flächengröße in Hektar	2,4 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung, allerdings in leicht reduziertem Umfang. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche (2,0 ha), Fläche für Landwirtschaft (0,4 ha)	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Der südwestliche Ortsrand von Leutershausen bietet sich aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur als Erweiterungsmöglichkeit für eine Wohnbauentwicklung an. Im Umfeld dominieren reine Wohnnutzungen. Um zukünftig eine kompakte Struktur des Siedlungskörpers zu ermöglichen, wird die westlich an Leutershausen angrenzende Entwicklungsfläche Wohnen gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan leicht reduziert.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 170 m Haltepunkt Schiene: ca. 650 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 700 m Nächster Markt: ca. 750 m (Edeka) Grundschule: ca. 900 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage im Umfeld mäßig strukturierten Ackerlands. Zum Teil Gehölzbestände sowie Radwegenetz vorhanden.

Immissionsschutz

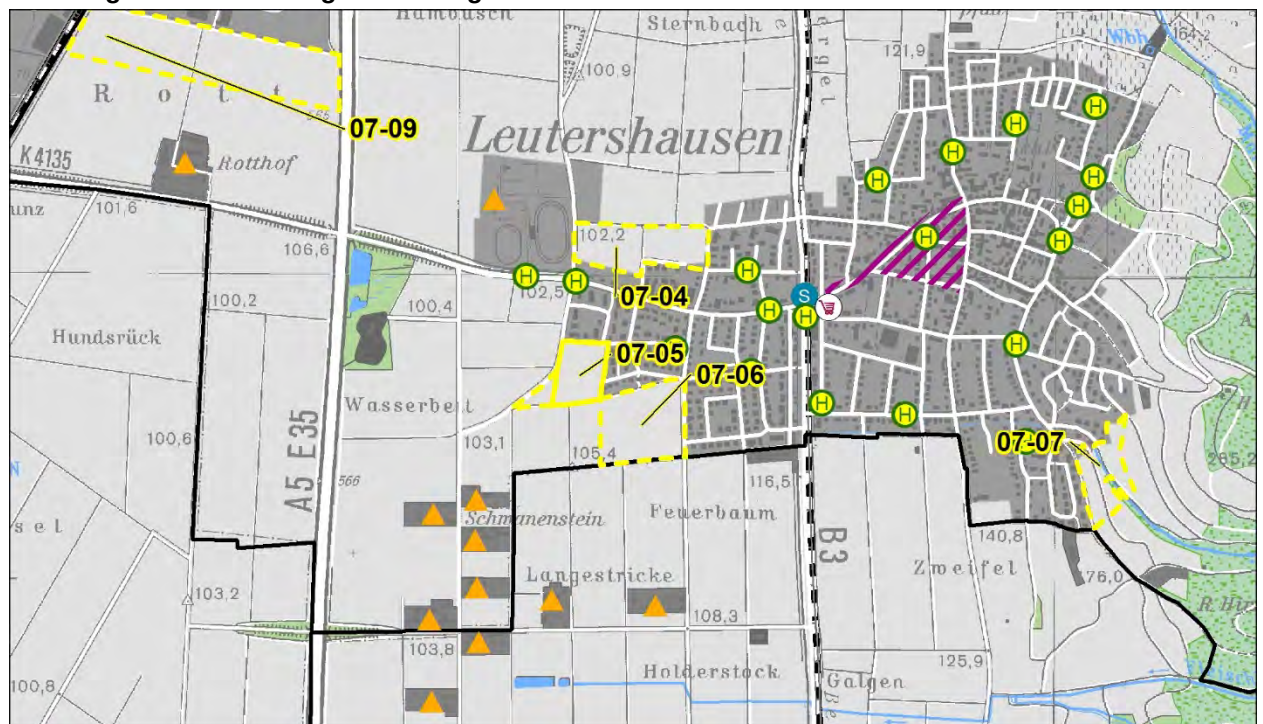
Straßenverkehr	Nahezu ganzflächig nachts aufgrund der A5 50 - 55 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan voraussichtlich möglich.
Bahn	Aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim werden im nördlichen Bereich der Fläche schalltechnische Werte von über 45 dB(A) nachts erreicht. Dies bedeutet eine leichte Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte. Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über bereits bestehende Wohngebiete gesichert. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Ackerland, ca. 300 m südlich landwirtschaftliche Betriebe
Weitere Kriterien	-

Gesambewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- / Ortszentrum S Haltestelle Schiene ▲ Außenbereichsnutzungen
 ☺ Nahversorgung ● Haltestelle Bus

0 250 500
Meter

Umweltbezogene Kriterien

07.05 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, lehmiger Sand, anlehmiger Sand, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Geringe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „GWV Obere Bergstraße, Heddesheim“, Zone IIIB; im Norden „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Ca. 40 m nordöstlich fließt das "Staudenbächle". <u>Konflikt:</u> Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	

Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Acker, Einzelgehölze - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - <u>Konflikt:</u> Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Ausschließlich Ackerland. Hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der ausgewiesene „Rheintal-Radweg“. Mittlere Lärmbeeinträchtigung. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen und Verlust von Freiflächen entlang von ausgewiesenen Radwegen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Zentrum punktuell Denkmal „Pflugschar (Neolithikum)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

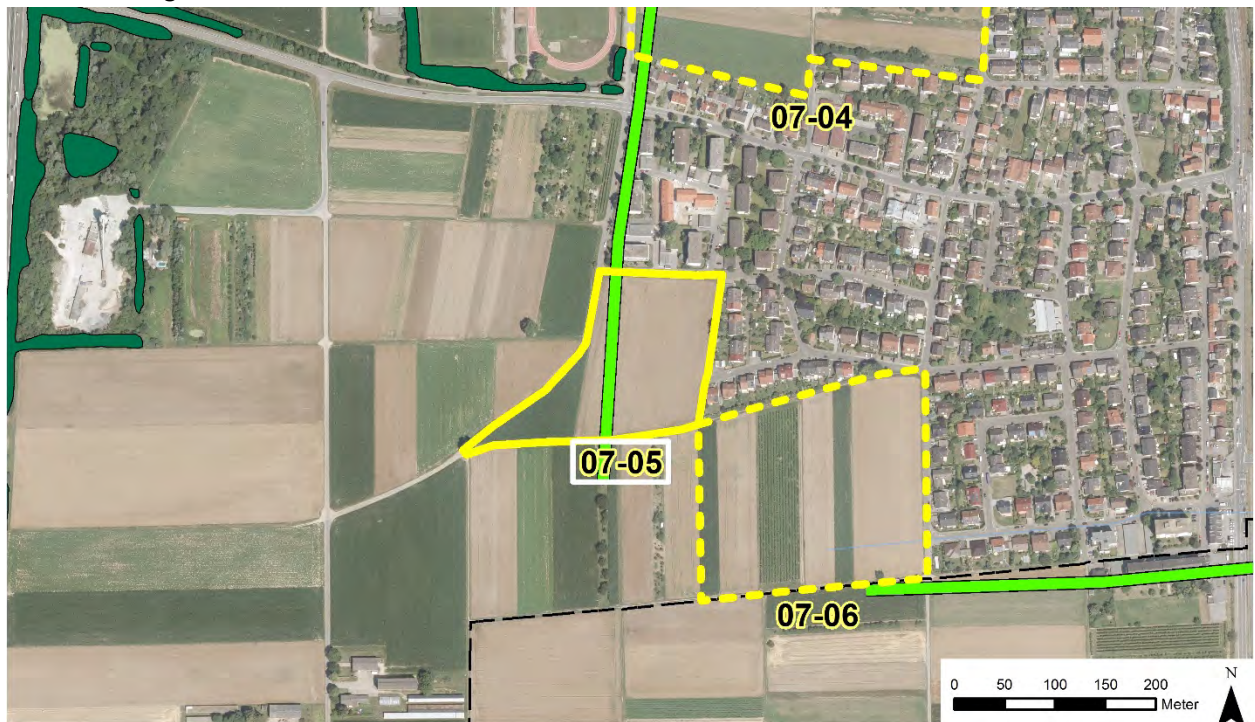
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

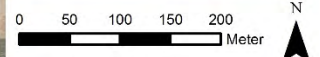
- o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.
- o Westlicher kleiner Bereich liegt in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen

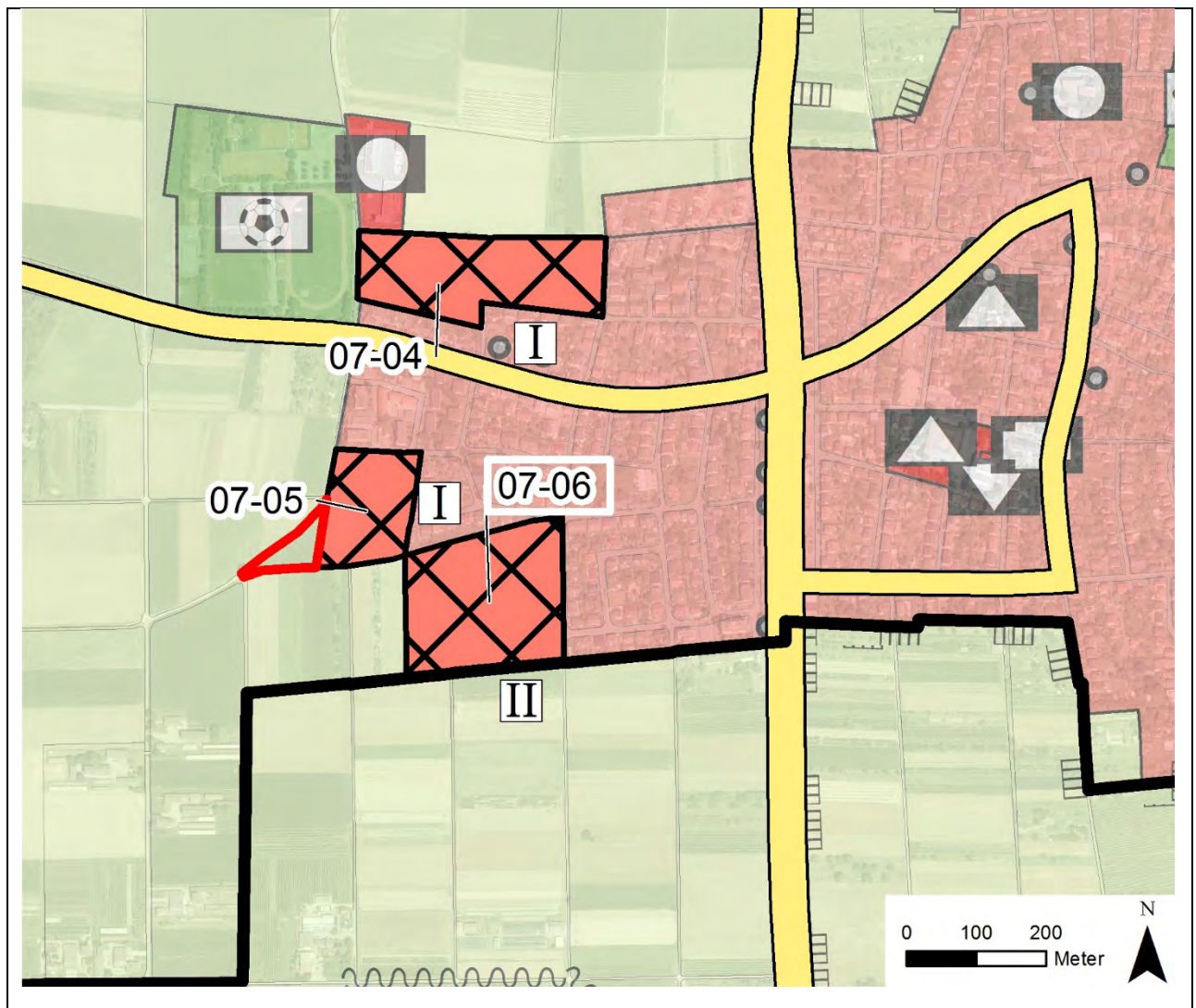


- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsplanerische Freiraumzäsur
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet

- Naturschutzgebiet
- Biotop
- Artenschutzprogramm Feldhamster
- Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA



07.06 Hirschberg – Sieben Morgen



Flächengröße in Hektar	4,4 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Auch der aktuelle Planentwurf enthält diese Nutzung. Sie ist aus städtebaulicher und umweltbezogener Sicht für eine zukünftige Wohnnutzung geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft, Gartenland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Wohnbaufläche	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet

gut geeignet

geeignet

weniger günstig

ungünstig

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur	
--------------------------	--

Der Bereich bietet sich aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur für eine Wohnbauentwicklung an. Im Umfeld dominieren reine Wohnnutzungen. Besondere freiraumbezogene Belange liegen nicht vor.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)	
--	--

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 100 m Haltepunkt Schiene: ca. 500 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 600 m Nächster Markt: ca. 600 m (Edeka) Grundschule: ca. 750 m (Martin-Stöhr-Grundschule)
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu mäßig strukturiertem Ackerland, zum Teil Gehölzbestände. Radwegenetz vorhanden.

Immissionsschutz	
-------------------------	--

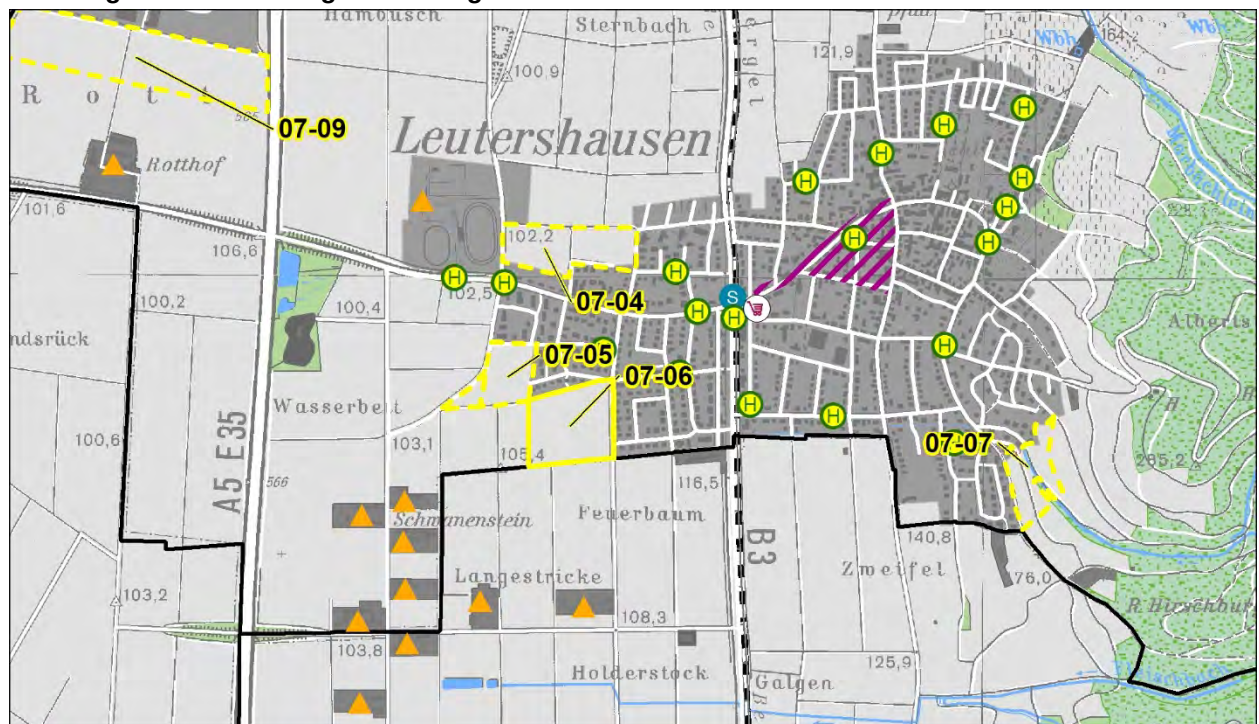
Straßenverkehr	Ganzflächig nachts aufgrund der A5 über 45 dB(A) und damit leichte Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA). Bewältigung im Bebauungsplan möglich.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien	
----------------------------------	--

Erschließung	Lage in ebenem Gelände. Zuwegung über angrenzende Wohngebiete möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche und in Umfeld Ackerland, Gartenland mit Gehölzbeständen. Ca. 300 m südlich landwirtschaftliche Betriebe
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau	
----------------------------------	--

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07.06 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Älterer Flussschotter Boden: Lehm, sandiger Lehm Bodenbewertung: - Hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittel/hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „GWV Obere Bergstraße, Heddesheim“, Zone IIIB; sehr kleiner Bereich im Nordosten und angrenzend „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. Verdoltes „Staudenbächle“ am östlichen Rand innerhalb des Gebietes. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächen- und Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigen bis eingeschränkten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion.	

	<u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Acker, Einzelgehölze, Obstplantage - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - <u>Konflikt:</u> Verlust von geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Ausschließlich Ackerland. Hohe Bedeutung für die Feierabendholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Mittlere Lärmbelastung. <u>Konflikt:</u> Verlust von siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	„Siedlung (provinzial-römisch)“ innerhalb des Planungsgebietes.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

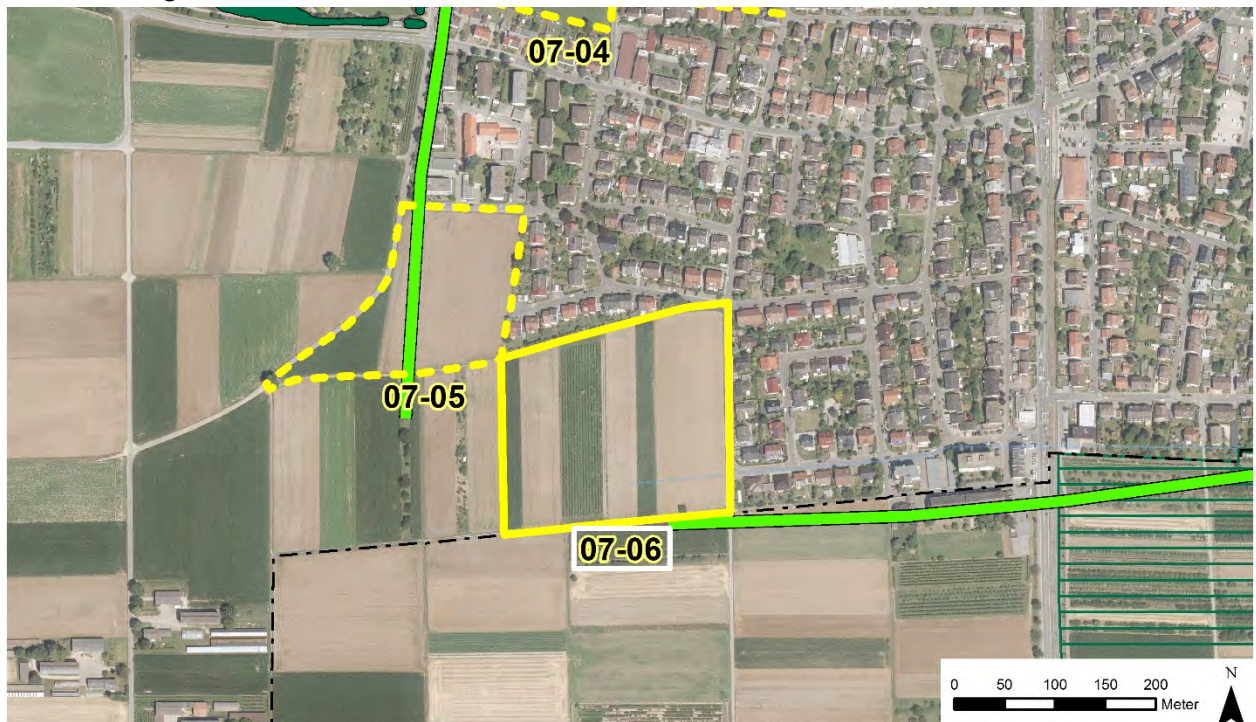
Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten. Verdolung des „Staudenbächle“ öffnen und Gewässer naturnah gestalten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

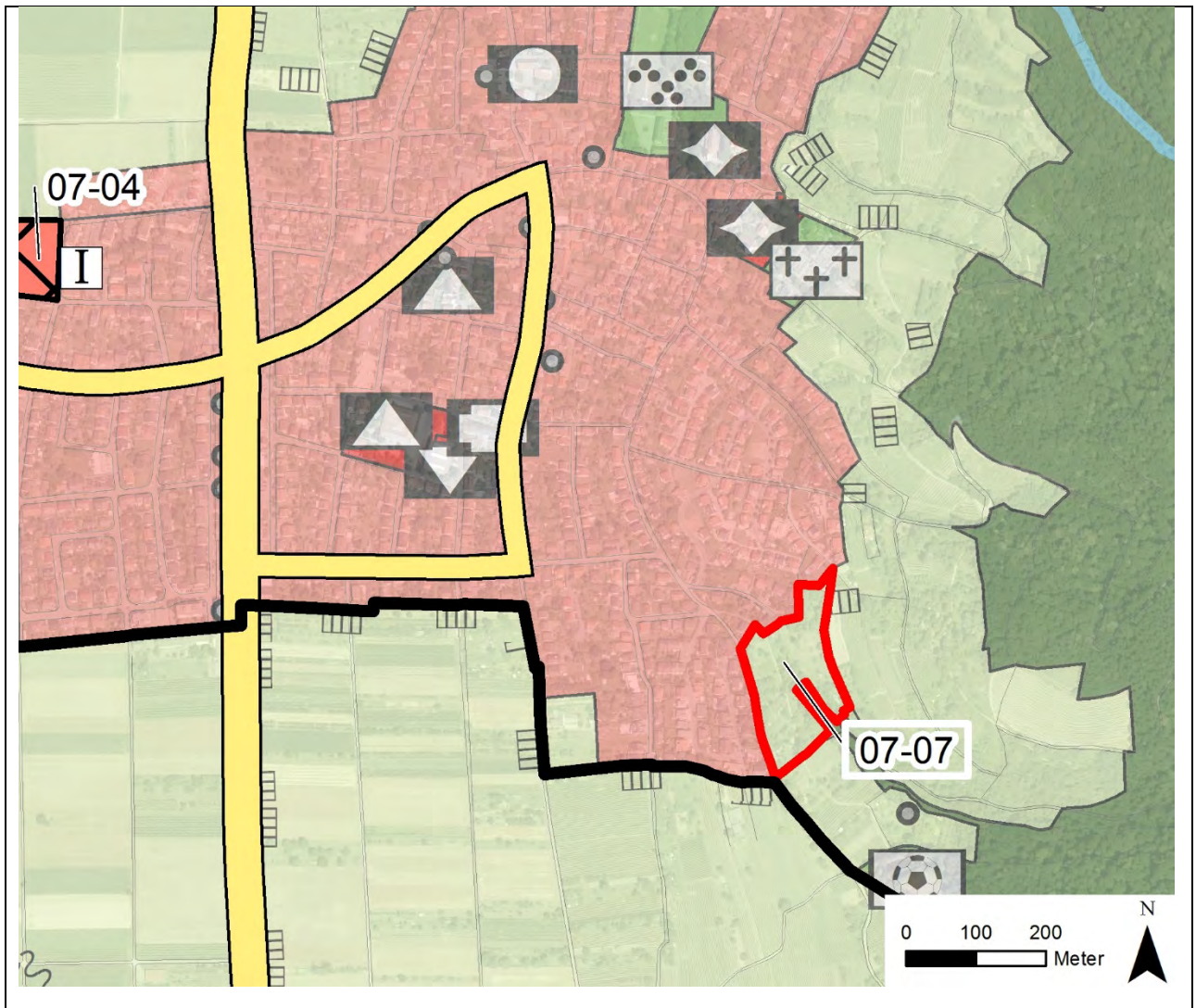
- o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsschutzgebiet | Naturschutzgebiet |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Biotop |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | Artenschutzprogramm Feldhamster |
| FFH-Gebiet | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Vogelschutzgebiet | |

07.07 Hirschberg – Schmellenberg



Flächengröße in Hektar	2,3 ha	Die Fläche ist bereits seit 1982 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf ist eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung, vorgesehen, da die Topografie und örtlichen Gegebenheiten sowie das sehr hohe Konfliktpotenzial Umwelt als eher schwierig erachtet und andere Potenzialflächen als günstiger angesehen werden.
Derzeitige Nutzung	Weinanbau, Garten- und Grünland	
Aktuelle Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Im Hangbereich am südöstlichen Siedlungsrand von Leutershausen liegt im wirksamen Flächennutzungsplan eine Entwicklungsfläche Wohnen, die in Zukunft nicht mehr dargestellt werden soll: Eine schwierige Topografie und Zuwegung sowie hohe Konfliktpotenziale hinsichtlich naturräumlicher Gegebenheiten (Landschaftsbild etc.) sind für die ehemals vorgesehene Wohnnutzung weniger günstig.

Erreichbarkeiten (kürzester Fußweg)

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 170 m Haltepunkt Schiene: ca. 1.100 m
Zentren, Einzelhandel und soziale Infrastruktur	Ortszentrum: ca. 680 m Nächster Markt: ca. 850 m Grundschule: ca. 700 m
Naherholung und Freizeit	Ortsrandlage in Nähe zu besonders attraktivem Freiraum mit sehr kleinteiliger Nutzung.

Immissionsschutz

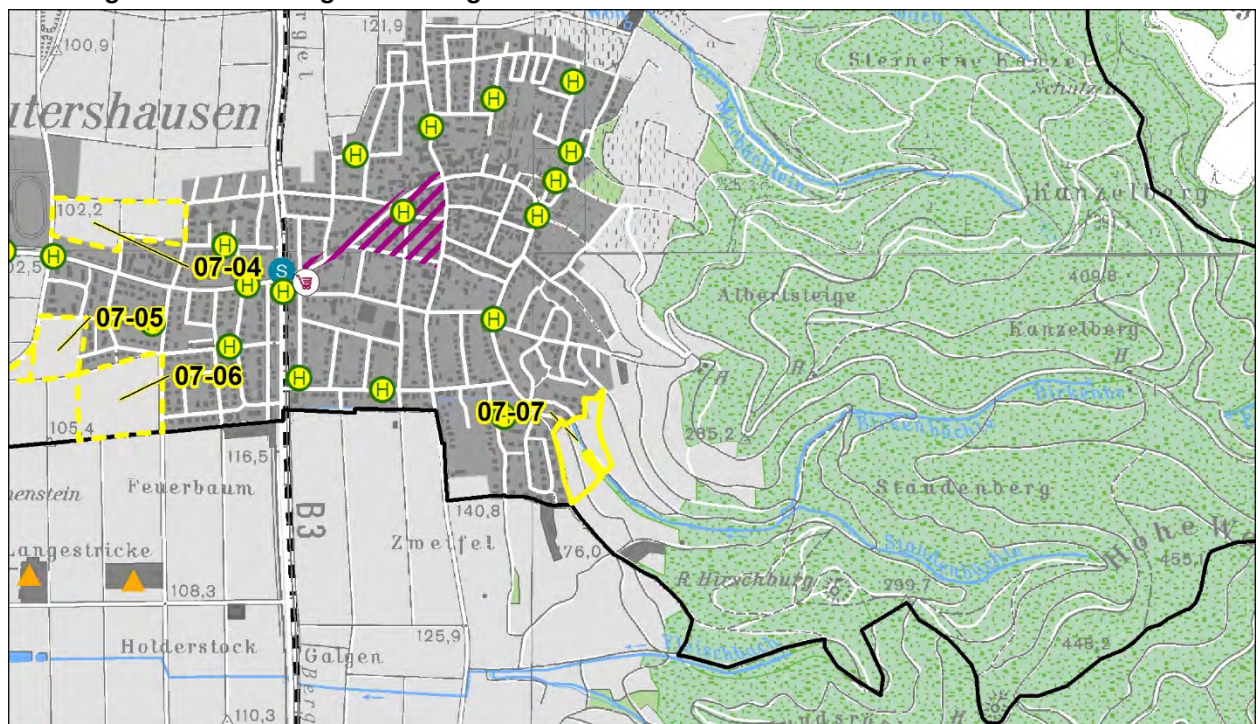
Straßenverkehr	Schalltechnische Orientierungswerte von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet (WA) werden eingehalten.
Bahn	Keine Betroffenheit.
Weitere	-

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Topografisch stark bewegtes Gelände (Hangbereich). Erschließung über bestehende Wohngebiete mit teilweise beengten Straßenquerschnitten.
Bestandsnutzungen	Kleinparzellierter strukturreicher Hangbereich. Staudenbächle fließt durch Fläche. Zahlreiche Gehölzbestände, Garten-, Weinbau- und Obstbauland. Vorderer Odenwald in direktem Umfeld. Nördlich bzw. östlich grenzt Wohnbebauung an.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- / Ortszentrum S Haltestelle Schiene ▲ Außenbereichsnutzungen
 ☒ Nahversorgung H Haltestelle Bus

0 250 500
Meter



Umweltbezogene Kriterien

07.07 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Lösssediment (lokal Abschwemmmassen) / Granitplutone Boden: lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm Bodenbewertung: - Hohe bis hohe/sehr hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Keine Informationen zur Grundwasserneubildung. Westlich angrenzend an Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. „Staudenbächle“ fließt durch das Gebiet. <u>Konflikt:</u> Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Oberflächenwassers gegenüber Verunreinigungen. Das durch das Planungsgebiet verlaufende „Staudenbächle“ wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen; Freifläche mit hoher klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion.	

	<u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftentstehungsgebiet und Freifläche mit hoher Ausgleichsfunktion.	
Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Kleinparzelliertes Nutzungsgemenge mit Dominanz intensiver Nutzungen - zahlreiche Obstbäume: Feldgarten - Weinbau, Feldhecke, Hohlweg - Schutzgebiete: am südöstlichen Rand Offenlandbiotop „Feldgehölz, Bachlauf und Auwald östlich Leutershausen“; östlich angrenzend bzw. südöstlicher kleiner Bereich Landschaftsschutzgebiet "Bergstraße-Nord; Lage im Naturpark „Neckartal-Odenwald“ - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse, Holzkäfer. - Biotopverbund: sehr strukturreiches Gebiet, Lage im Kernraum Biotopverbund mittlerer Standorte <u>Konflikt:</u> Verlust von einer Vielzahl hochwertiger Biotopstrukturen, hohes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Sehr strukturreiches Gebiet in bewegtem Gelände. Sehr hohe Bedeutung für die Feierabenderholung, v. a. Spazieren, Radfahren. Am westlichen Rand verläuft der „Blütenwanderweg“. Geringe Lärmbelastung. <u>Konflikt:</u> Verlust von sehr attraktiven siedlungsnahen Erholungsbereichen.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Sehr hohes Konfliktpotenzial. Die Fläche befindet sich teilweise im Tal des „Staudenbächle“. Dieser fließt mitten durch das Gebiet und ist naturnah ausgeprägt. Aufgrund der bewegten Topographie und des strukturreichen, naturnahen Landschaftsbildes besitzt die Fläche eine sehr hohe Eignung als Erholungsgebiet. Für Pflanzen & Tiere ist die Fläche insbesondere für den Biotop- und Artenschutz von sehr hoher Bedeutung und liegt im Landes-Biotopverbund. Durch die Lage in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen, besitzt die Fläche eine hohe Ausgleichsfunktion. Zudem umfasst das Gebiet hochwertige Böden.

Von einer Ausweisung als Siedlungserweiterungsfläche wird aus umweltbezogener Sicht abgeraten!

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

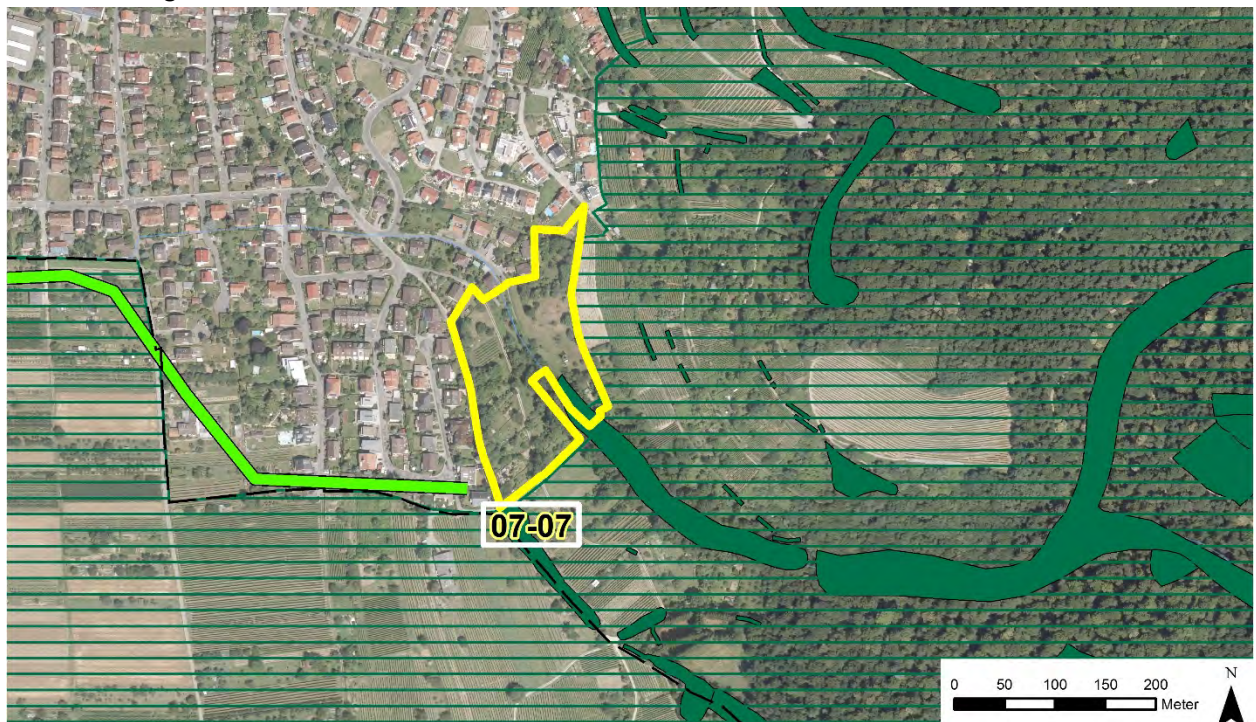
Sollte es doch zu einer Ausweisung kommen, ist ein sehr hoher Ausgleichsbedarf durch den Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch, sowie ein hoher Ausgleichsbedarf beim Schutzgut Boden, zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

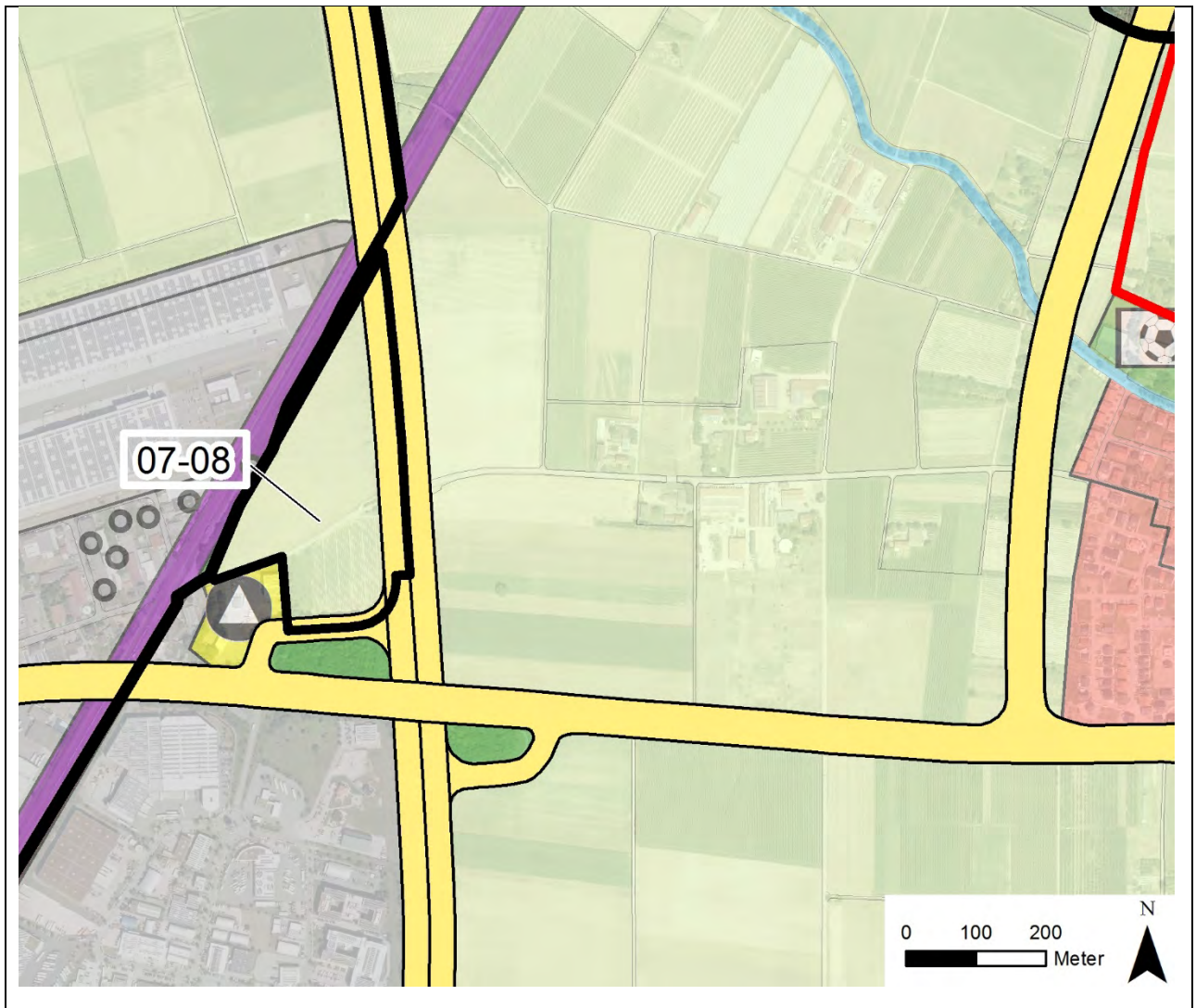
- o Die Fläche wurde zu damaligem Kenntnisstand als nicht vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsschutzgebiet | Naturschutzgebiet |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Biotop |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | Artenschutzprogramm Feldhamster |
| FFH-Gebiet | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Vogelschutzgebiet | |

07.08 Hirschberg – Gewerbepark Nord



Flächengröße in Hektar	7,9 ha	Die Fläche ist bereits seit 2006 als Gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Im aktuellen Planentwurf ist eine Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung gut geeignet, allerdings aufgrund Zuschnitt / Lage schwer zu vermarkten. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie geeignet.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Neue FNP-Darstellung	Landwirtschaft	

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Zwischen Bahnstrecke und Autobahn stellt der wirksame Flächennutzungsplan für Hirschberg eine gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Lage zwischen den Verkehrswegen bietet sich eine gewerbliche Nutzung zwar an, die Fläche ist in ihrer Dreiecksform jedoch ungünstig geschnitten, verkehrlich nur schwierig zu erschließen sowie stark verlärm. Die Vermarktung ist deshalb erschwert.

Die gewerbliche Entwicklungsfläche wird im Vorentwurf zur Gesamtfortschreibung deshalb nach Süden verlagert. Im Gegenzug wird an dieser Stelle zukünftig keine gewerbliche Baufläche mehr dargestellt.

Erreichbarkeiten

ÖPNV

Bushaltepunkt: ca. 450 m
Haltepunkt Schiene: ca. 170 m

Überörtliche Verkehrs- anbindung

Aufgrund der Insellage zwischen Hauptverkehrstrassen erschwerte Erreichbarkeit über Kreisverkehr (Im Rott). Nächste Autobahnzufahrt in ca. 700 m. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz

Verkehrsimmissionen

Direkt westlich der Fläche verläuft die Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim wodurch auf der Fläche schalltechnische Werte von nachts 60 bis über 70 dB(A) erreicht werden. Durch die östlich angrenzende A5 werden zudem nachts Werte von ebenfalls 55 bis über 70 dB(A) erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit sehr stark überschritten. Eine Bewältigung wäre im Bebauungsplan nur mit sehr hohem Aufwand möglich.

Nutzungskonflikte

Wohngebiete befinden sich nicht im direkten Umfeld. Ca. 320 m östlich befinden sich Aussiedlerhöfe. Prüfung auf Bebauungsebene.

Weitere Planungskriterien

Erschließung

Ebenes Gelände. Zuwegung über südlich angrenzende Lobdengaustraße voraussichtlich möglich, allerdings mit kleineren Umwegen verbunden. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.

Bestandsnutzungen

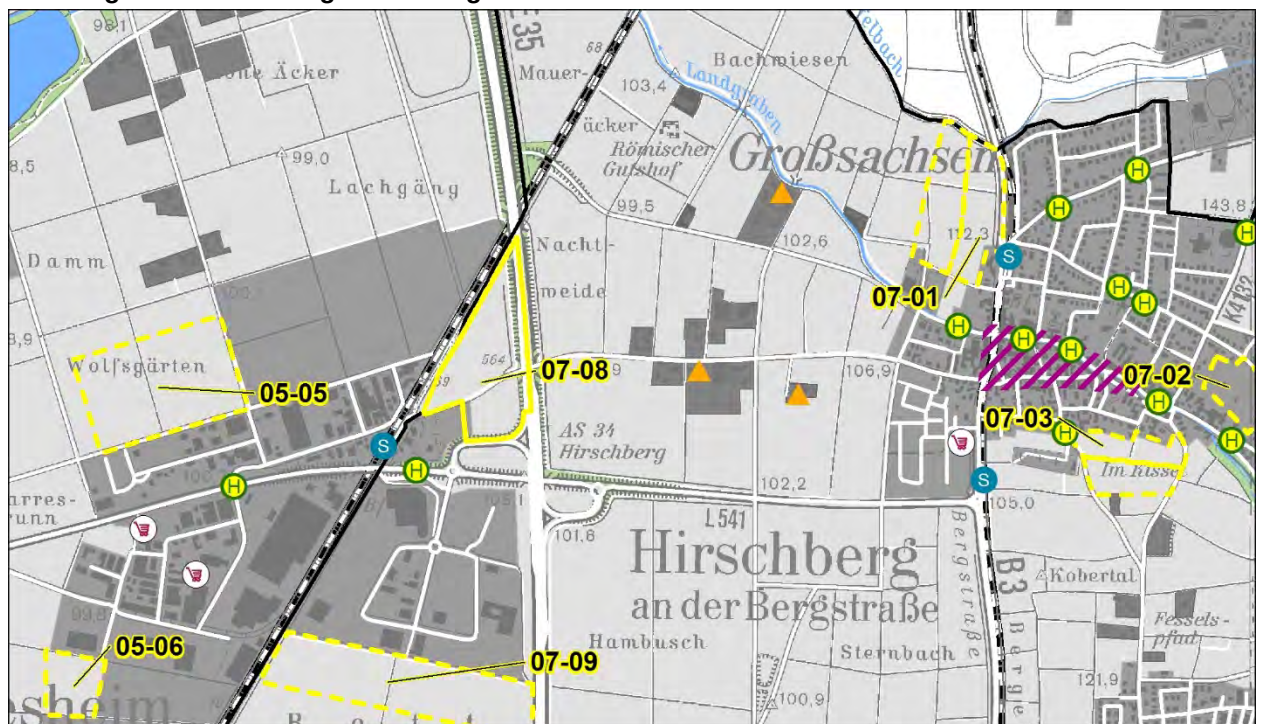
Ackerland in Randbereichen Gehölzbestände. Südlich an Fläche grenzt Recyclinghof. Insellage zwischen Bahntrasse und Autobahn (A5).

Weitere Kriterien

Regionalplan: Vorranggebiet Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



Umweltbezogene Kriterien

07.08 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand Bodenbewertung: - Mittlere Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Mittlere Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	
Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion. <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.	

Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Acker, Straßenbegleitendes Gehölz, Sukzessionsfläche. - Schutzgebiete: im Süden und Osten Offenlandbiotop „Feldhecke und Feldgehölz westlich Großsachsen - Erbenwiese“; westlich angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecke westlich Großsachsen - Bräunigslach“, im Nordwesten angrenzend Offenlandbiotop „Feldhecke II westlich Großsachsen - Maueräcker“ (nicht mehr vorhanden). - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse. - Biotopverbund: Trittsteinbiotope und Vernetzungselemente vorhanden <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, jedoch auch einige Gehölzstrukturen, mittleres Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Wenig strukturreiches Ackerland mit Gehölzstrukturen entlang der Straßen. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. <u>Konflikt:</u> Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Mittleres Konfliktpotenzial v. a. durch die Inanspruchnahme hochwertiger Böden und durch die Lage im Wasserschutzgebiet. Sehr geringe bis mittlere Bedeutung bei den Schutzgütern Wasser, Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

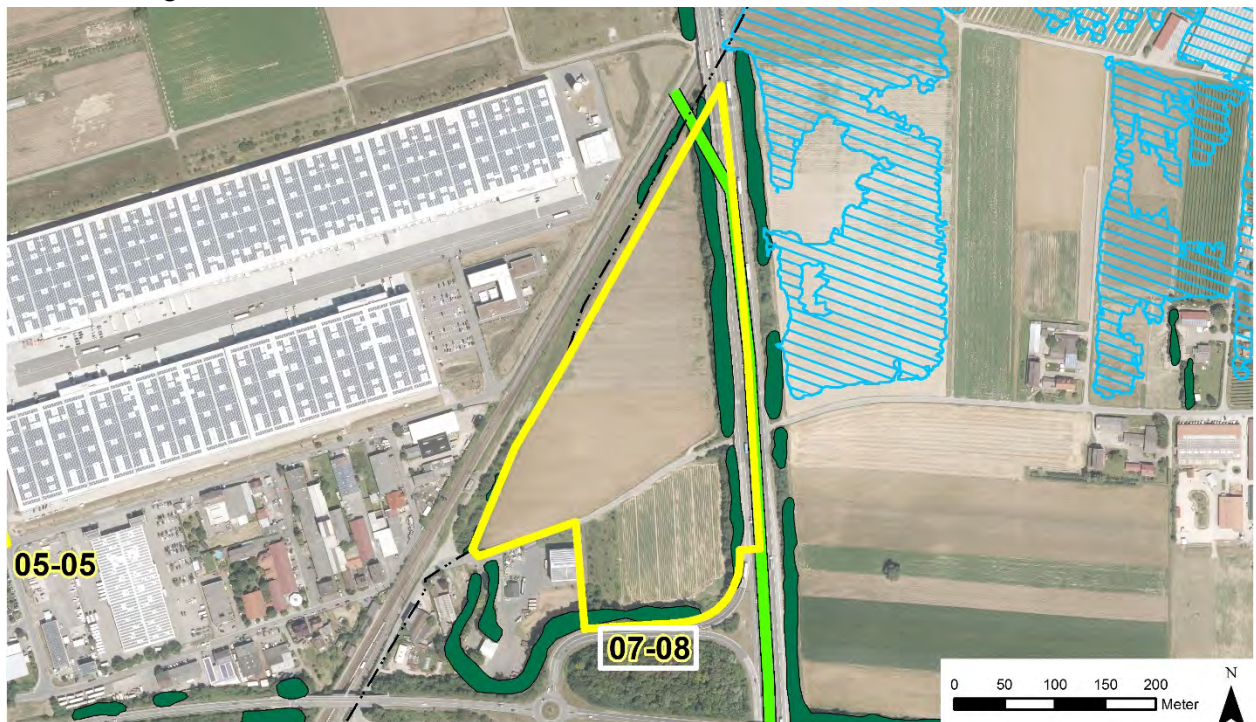
Erhalt der Gehölzstrukturen. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

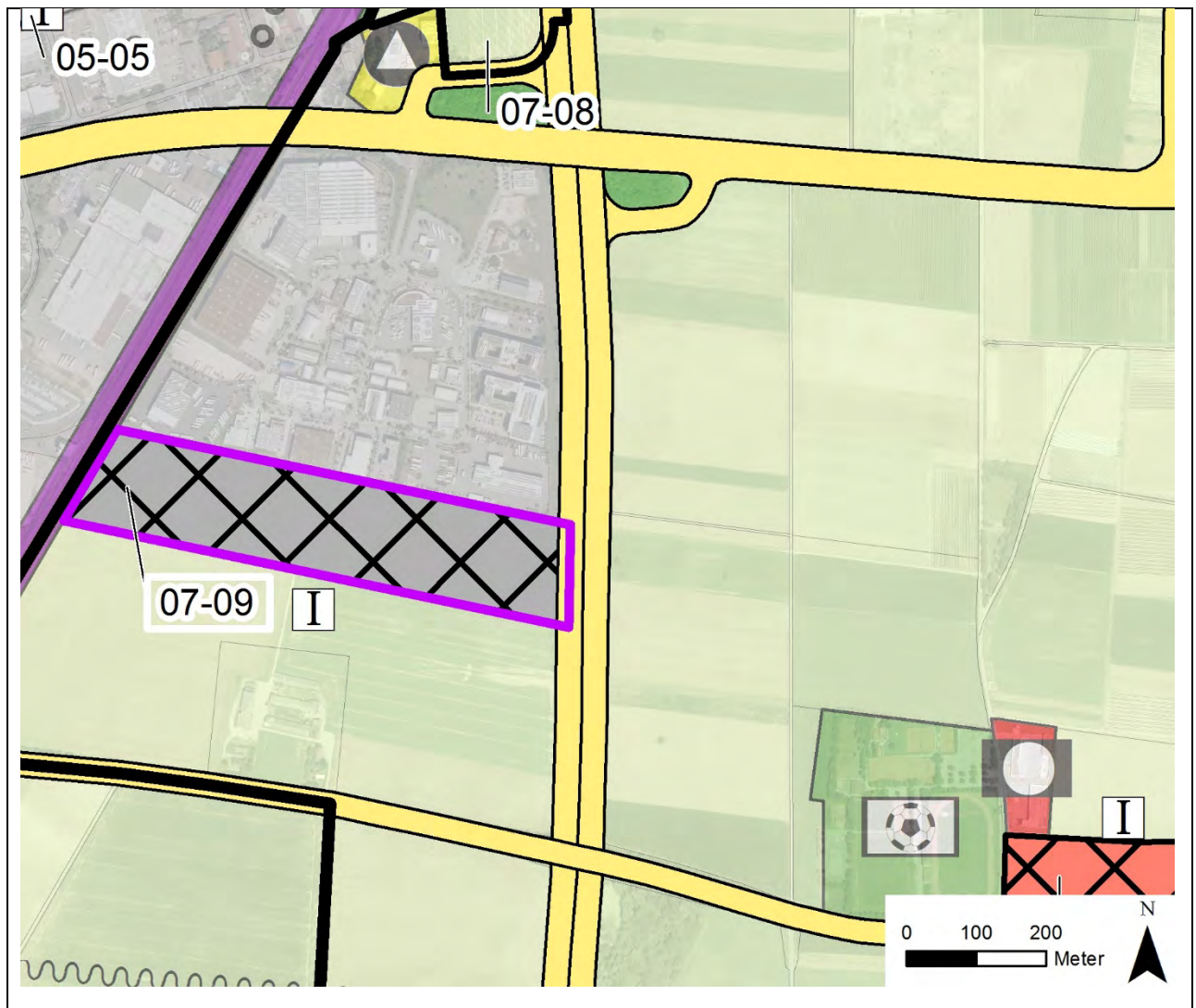
- o Die Fläche wurde als bedingt vereinbar eingeschätzt.

Umweltbezogene Restriktionen



- | | |
|--------------------------------------|---|
| Landschaftsschutzgebiet | Naturschutzgebiet |
| Landschaftsplanerische Freiraumzäsur | Biotop |
| Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | Artenschutzprogramm Feldhamster |
| FFH-Gebiet | Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
| Vogelschutzgebiet | |

07.09 Hirschberg – Erweiterung Gewerbepark Süd



Flächengröße in Hektar	10,0 ha	Die Fläche soll als Ersatz für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Gewerbeparks Nord in den aktuellen Planentwurf als gewerbliche Baufläche aufgenommen werden.
Derzeitige Nutzung	Landwirtschaft	
Aktuelle Darstellung FNP	Landwirtschaft	
Neue FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche	Sie ist aus städtebaulicher Sicht für eine zukünftige gewerbliche Nutzung geeignet. Aus Sicht der Umweltbelange ist sie gut geeignet.

Zusammenfassende Konfliktbewertung			
Städtebau		Umwelt	

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Städtebauliche Kriterien

Siedlungsstruktur

Die Fläche stellt die einzige größere gewerbliche Entwicklungsfläche Hirschbergs dar und schließt sich direkt südlich an die bereits bestehende gewerbliche Baufläche an. Aufgrund der Lage und der Vorprägung ist die Fläche für die vorgesehene Nutzung geeignet. Im Gegenzug wird die bestehende Baufläche nördlich der AVR Anlage Hirschberg herausgenommen, da diese aufgrund ihrer Lage sowie des Zuschnitts nur schwierig zu vermarkten ist.

Erreichbarkeiten

ÖPNV	Bushaltepunkt: ca. 600 m Haltepunkt Schiene: ca. 700 m
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Fläche über bestehendes Gewerbegebiet gut erreichbar. Über die L541 gelangt man direkt zur nächsten Autobahnzufahrt in ca. 750 m. Wohngebiete müssen nicht durchfahren werden.

Immissionsschutz

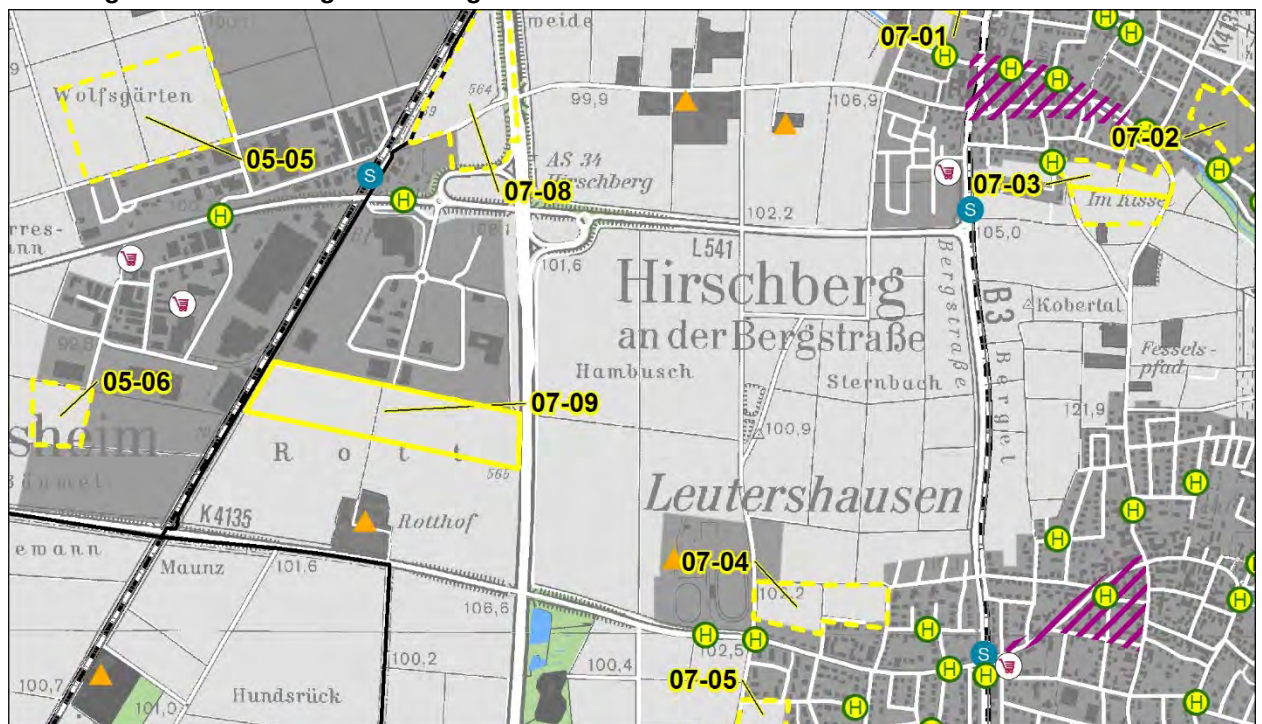
Verkehrsimmissionen	Aufgrund der Lage zwischen der Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim und der A5 ist die Fläche stark verlärm. Es werden nachts durch die A5 schalltechnische Werte zwischen 50 und über 70 dB(A) sowie durch die Bahn Werte zwischen 55 und über 70 dB(A) erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte von nachts 55 dB(A) für Gewerbegebiete werden somit stark überschritten. Es ist mit einem hohen Aufwand hinsichtlich des Lärmschutzes auf Bebauungsplanebene zu rechnen.
Nutzungskonflikte	Aussiedlerhof befindet sich ca. 120 m südlich. Prüfung der Auswirkungen auf Bebauungsplanebene.

Weitere Planungskriterien

Erschließung	Zuwegung über bestehendes Gewerbegebiet möglich. Keine besonderen technischen Schwierigkeiten zu erwarten.
Bestandsnutzungen	Auf Fläche Ackerland. Nördlich grenzt Gewerbegebiet an. Ein landwirtschaftlicher Betrieb (Rotthof) befindet ca. 150 m südlich der Fläche. Östlich verläuft die A5, westlich die Bahntrasse Karlsruhe-Weinheim.
Weitere Kriterien	-

Gesamtbewertung Städtebau

Siedlungsstrukturelle Lagebeziehungen



- // Ortszentrum S Haltestelle Schiene ▲ Außenbereichsnutzungen
 ☺ Nahversorgung H Haltestelle Bus

0 250 500
Meter

Umweltbezogene Kriterien

07.09 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter und des Konfliktpotenzials

Boden	<u>Bestand:</u> Geologische Einheit: Hochwassersediment (meist auf Flussschotter; lokal andere Talfüllungen) / Lösssediment (lokal Schwemm-sediment) auf Würm-Schotter Boden: lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Lehm, sandiger Lehm, schwerer Lehm Bodenbewertung: - Mittlere bis mittlere/hohe Bedeutung für die natürliche Bodenfruchtbarkeit - Mittlere/hohe bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - Mittlere/hohe bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe <u>Konflikt:</u> Verlust hochwertiger Böden.	
Wasser	<u>Bestand:</u> Hohe Grundwasserneubildung. Lage im Wasserschutzgebiet „WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG“, Zone IIIB. <u>Konflikt:</u> Durch die Versiegelung ist mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen. Potenzielle Gefahr für Grundwasser bei Eingriff in Grundwasser führende Schichten. Hohes Gefährdungspotenzial des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen, Lage im WSG.	

Klima / Luft	<u>Bestand:</u> Kaltluftsammlgebiet; Freifläche mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Ausgleichsfunktion, liegt im Bergwind aus dem Odenwald (schadstoffbelastet). <u>Konflikt:</u> Verlust von Kaltluftsammlgebiet.	
Pflanzen und Tiere	<u>Bestand:</u> Acker - Schutzgebiete: befinden sich keine im Planungsgebiet oder in näherer Umgebung - Artenschutz: Potenziell zu erwartende streng geschützte Arten der Artengruppen: Reptilien, Brutvögel. - Biotopverbund: - <u>Konflikt:</u> Verlust von überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen, geringes Konfliktpotenzial beim Artenschutz.	
Mensch	<u>Bestand:</u> Wenig strukturreiches Ackerland mit Hecke im Norden. Geringe Bedeutung für die Feierabenderholung. Hohe Lärmbeeinträchtigung. <u>Konflikt:</u> Verlust von Freifläche.	
Kultur- und Sachgüter	Nördlich ins Gebiet reinragend „Siedlung (provinzial-römisch)“.	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine außergewöhnlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.	

Landschaftsplanerische Einschätzung / Empfehlung

Geringes Konfliktpotenzial v. a. durch die Lage im Wasserschutzgebiet und die hohe Grundwasserneubildung sowie die Inanspruchnahme hochwertiger Böden. Sehr geringe bis geringe Bedeutung bei den Schutzgütern Klima/Luft, Pflanzen & Tiere und Mensch.

Konfliktpotenzial Umwelt

Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs

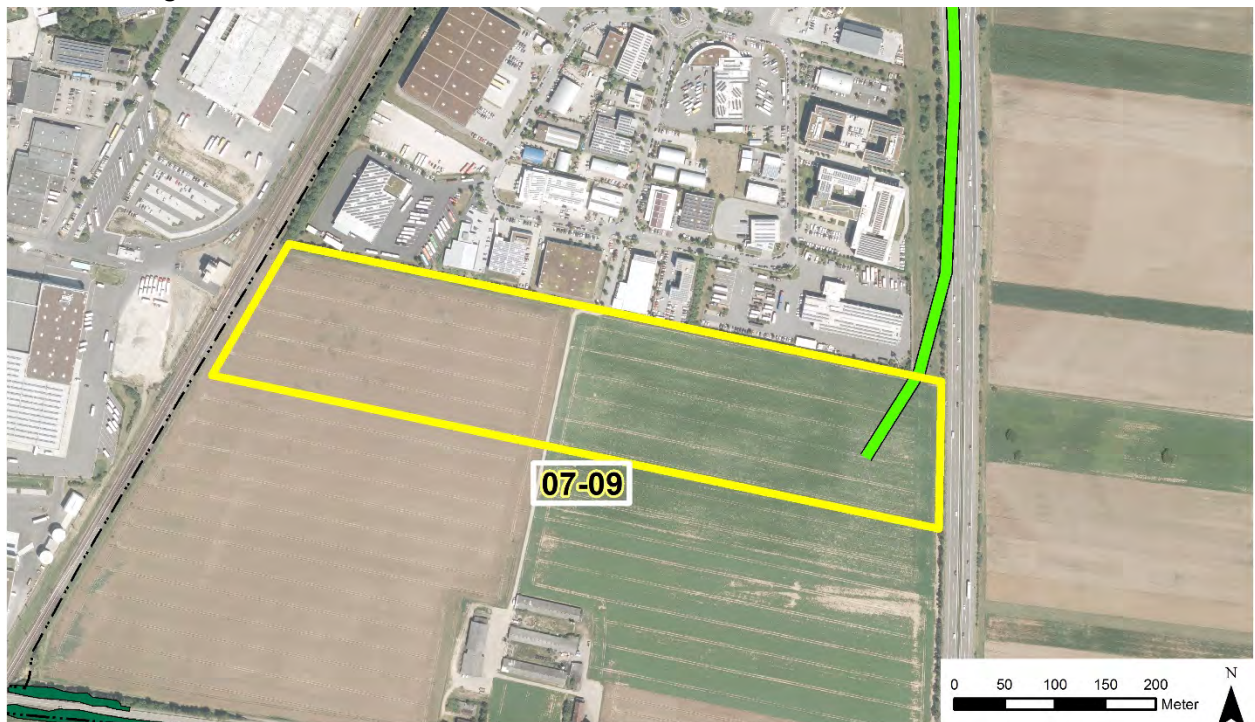
Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden. Sehr gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes. Ein hoher Ausgleichsbedarf ist durch den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten.

Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Fachplanungen

Landschaftsplan 1999:

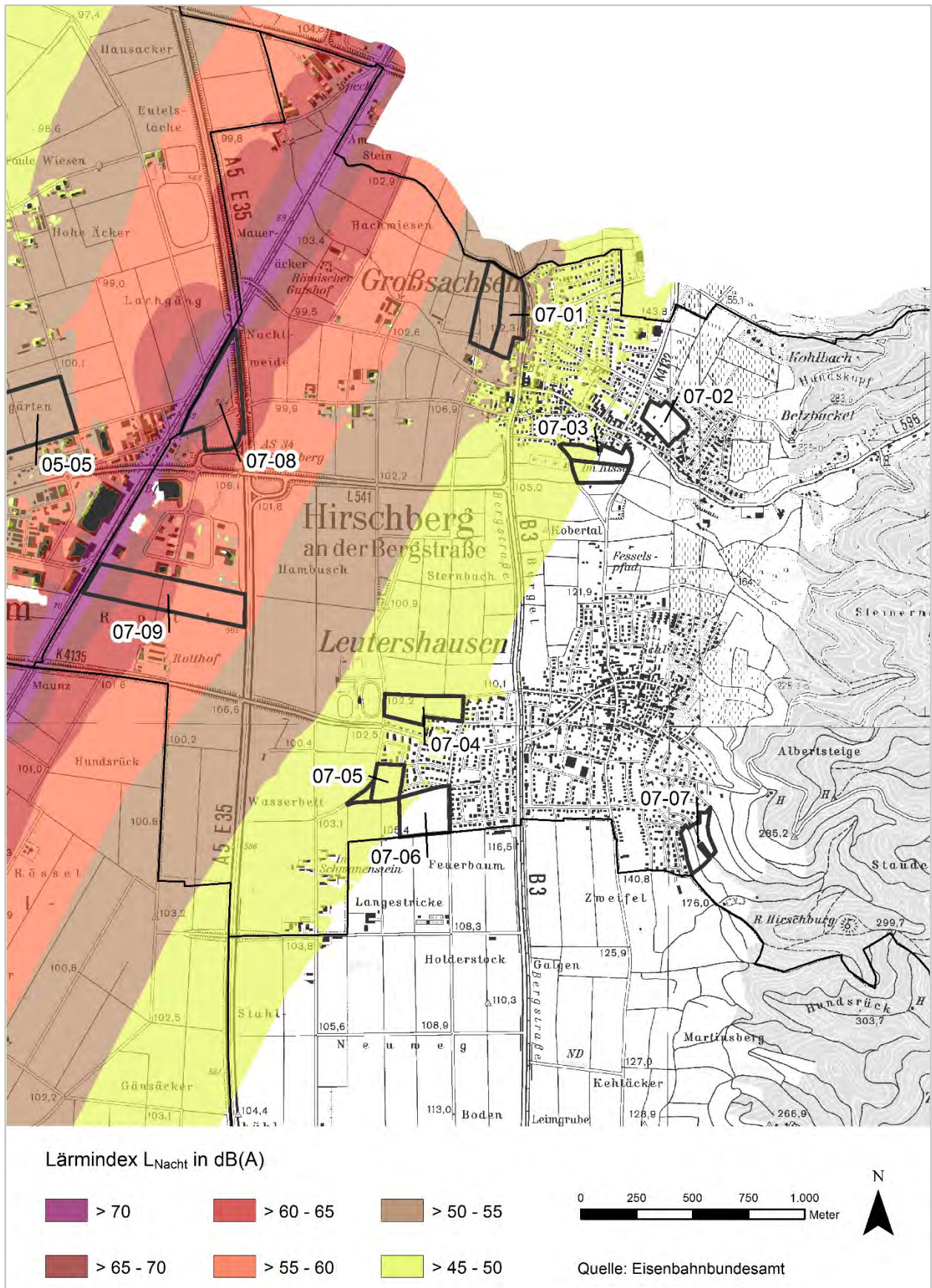
- o Die Fläche wurde nicht als Siedlungserweiterungsfläche betrachtet
- o Lage teilweise in „überörtlich bedeutsamer Freiraumzäsur“

Umweltbezogene Restriktionen

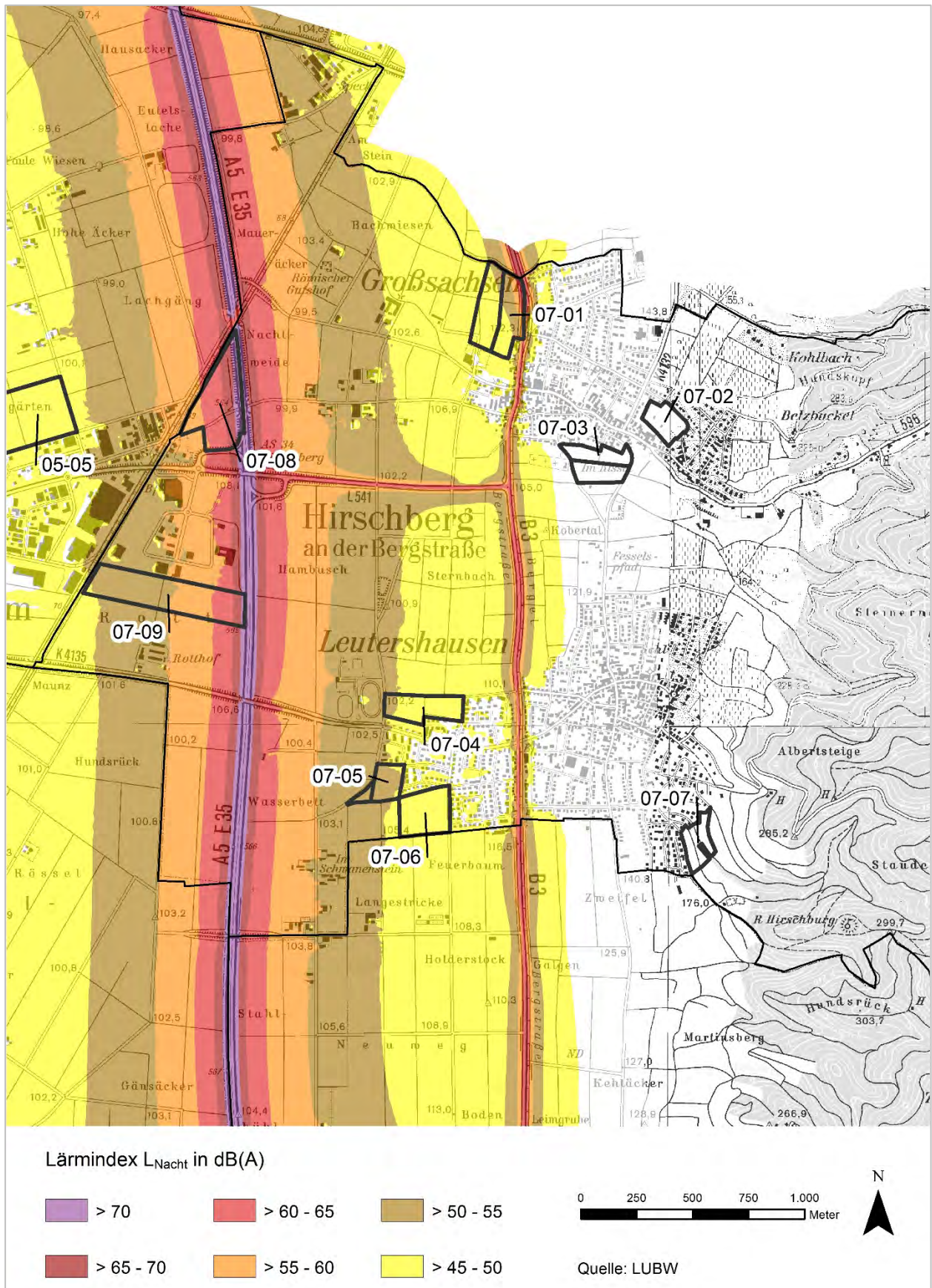


- | | |
|--|---|
|  Landschaftsschutzgebiet |  Naturschutzgebiet |
|  Landschaftsplanerische Freiraumzäsur |  Biotop |
|  Festgesetztes Überschwemmungsgebiet |  Artenschutzprogramm Feldhamster |
|  FFH-Gebiet |  Wasserschutzgebiet Zone I und II bzw. IIA |
|  Vogelschutzgebiet | |

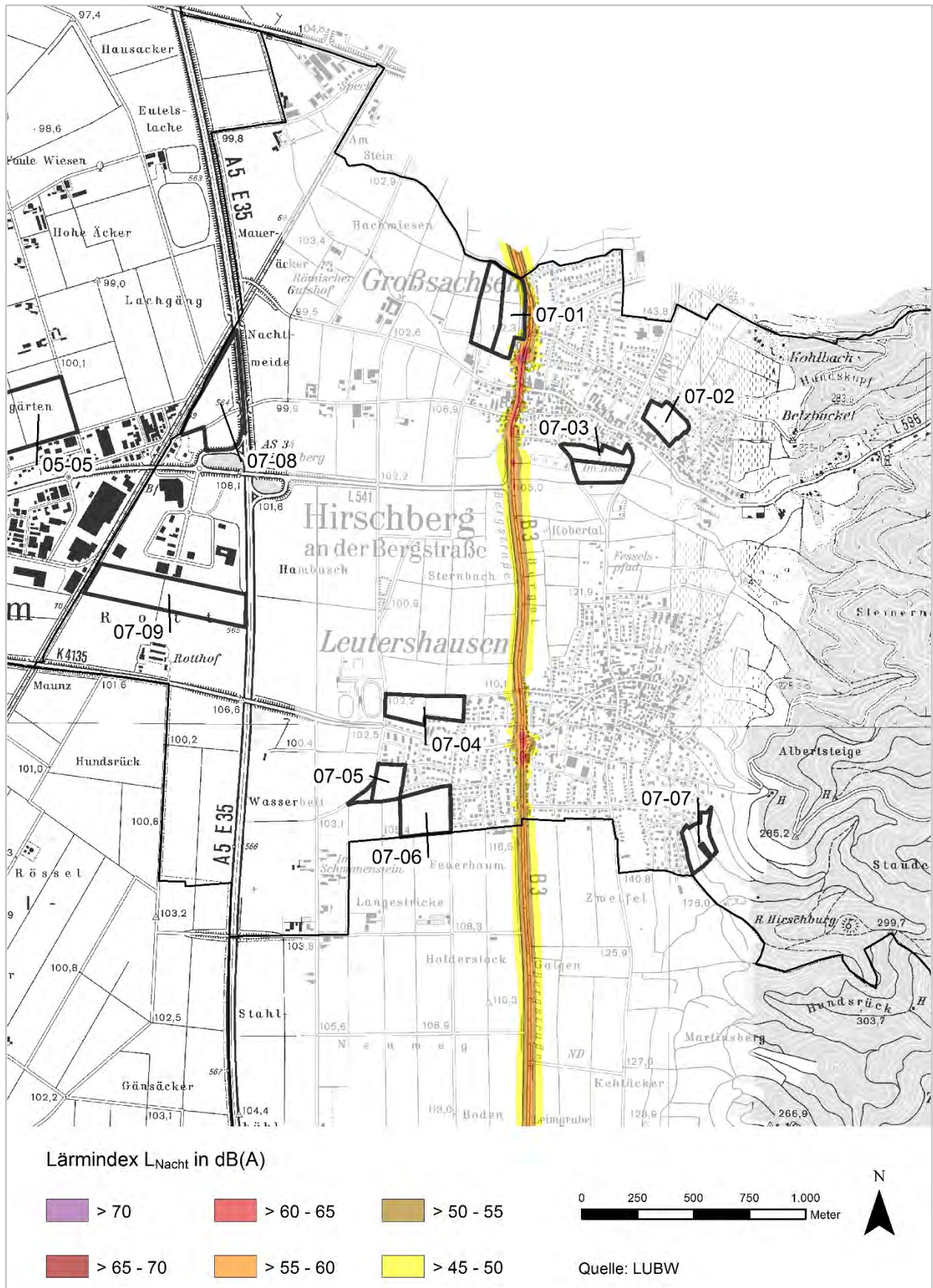
Anhang 1: Lärmkarte Eisenbahn



Anhang 2: Lärmkarte Straßenverkehr



Anhang 3: Lärmkarte Straßenbahn



3. Bewertungsmethode

Die Flächen wurden nach verschiedenen städtebaulichen und umweltbezogenen Kriterien beurteilt. Um die Betroffenheit der Kriterien besser erfassen zu können, wurden diese jeweils fünf verschiedenen Eignungskategorien zugeordnet:

sehr gut geeignet	gut geeignet	geeignet	weniger günstig	ungünstig
-------------------	--------------	----------	-----------------	-----------

Die Bewertung dient dazu, einen schnellen Überblick über die komplexen Abwägungsbelange gewinnen zu können. In der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung können bestimmte Belange jedoch auch höher oder geringer gewichtet werden. Der Zuordnung zu den Bewertungsstufen kommt also in erster Linie eine orientierende Funktion zu.

Die Zuordnung in die fünfstufige Bewertungsmatrix erfolgte nach folgender Methode:

Städtebau

Die Gesamtbewertung Städtebau basiert auf den Kriterien Siedlungsstruktur, Immissionsschutz, Erreichbarkeiten und weiteren Planungskriterien. Die drei ersten genannten Kriterien wurden dreifach gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. In vergleichbarer Weise wurde die Bewertung der Einzelkriterien vorgenommen. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

Gewicht	Kriterium	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	Siedlungsstruktur	dreifach	
		+ +	Innenentwicklung
		+	Fügt sich sehr gut ein, harmonische Fortentwicklung des Siedlungskörpers und vergleichsweise guter Schutz der Freiraumstrukturen.
		0	Fügt sich gut ein, jedoch tendenzielle Fragmentierung des Freiraums.
		-	Spornartige Entwicklung des Siedlungskörpers mit deutlicher Fragmentierung des Freiraums.
		- -	Vom Hauptsiedlungskörper abgesetzte Lage.
3	Immissionsschutz	dreifach	
3	Straßenverkehr	Quelle: Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW für alle Hauptverkehrsstraßen (Autobahnen, Bundes- und Landesstraßen) mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. Kfz pro Jahr. Für Mannheim und Heidelberg die bei den Städten aktuell vorliegenden Lärmdaten. Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	
		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und Lage abseits einer Durchgangsstraße



		0	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A), jedoch zumindest in Teilen Lage an einer Durchgangsstraße
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 45 dB(A) und damit Überschreitung des Orientierungswertes. Eine nähere Ausdifferenzierung der Lärmbetroffenheit oberhalb des Orientierungswertes ist nicht sinnvoll, da die Bauflächen maximal nur eine geringe Überschreitung des Orientierungswertes von 45 dB(A) haben.
3	Bahn	Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Hauptstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von über 30.000 Zügen pro Jahr und für Ballungsräume mit mehr als 100.000 Einwohnern. Die nähere Betroffenheit zu den jeweiligen Bauflächen kann der jeder Gemeinde am Ende beigefügten detaillierten Lärmkarte entnommen werden.	
		+	Nächtliche Lärmbelastung < 45 dB(A) und damit Unterschreitung des Orientierungswertes
		0	Nächtliche Lärmbelastung zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) und damit oberhalb des Orientierungswertes. Jedoch im Bebauungsplan mit entsprechenden Aufwendungen in der Regel lösbar.
		-	Nächtliche Lärmbelastung > 60 dB(A). Damit ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht. Eine Bebauung ist – wenn überhaupt – nur mit besonders hohen Aufwendungen möglich. Aufgrund der sehr starken Betroffenheit durch den Bahnverkehr wurden diese Flächen generell als „ungünstig“ bewertet.
1	Weitere	Mögliche immissionsschutzrechtliche Belange können auch von Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau ausgehen. Über die jeweilige nähere Relevanz liegen jedoch keine Daten vor, so dass zur Einschätzung möglicher Betroffenheiten die räumliche Entfernung angegeben wird. Darüber hinaus wird dieser Belang bei der Gesamteinschätzung "Immissionsschutz" aufgrund fehlender belastbarer Daten im Vergleich zu Straßenverkehr und Bahnverkehr auch deutlich geringer gewichtet.	
		+	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau größer als 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) größer als 500 Meter.
		0	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft oder Gartenbau zwischen 100 und 300 Meter oder Abstand zu Industriegebiet (GI) kleiner als 500 m
		-	Abstand zu Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportanlagen weniger als 100 Meter.
3	Erreichbarkeiten	Es wurde jeweils der kürzeste Fußweg zu den jeweiligen Bezugspunkten ermittelt. Bushaltestellen sind nahezu flächendeckend vorhanden und können bei Bedarf auch verlegt werden. Von besonderer Wertigkeit ist jedoch die Nähe zu schienengebundenem ÖPNV, so dass dies als Bewertungskriterium herangezogen wurde.	
3	ÖPNV	+	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Schienengebundener ÖPNV zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Nur Bushaltestellen im Umfeld.
3	Zentren und Einzelhandel	+	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in weniger als 500m Entfernung erreichbar.
		0	Ortszentrum oder attraktive Märkte zu Fuß in 500 bis 1.000 Meter Entfernung erreichbar.
		-	Ortszentrum oder Märkte haben eine fußläufige Entfernung von über 1.000 Meter.
2		+	Attraktive freiraumbezogene Naherholungsbereiche liegen in einer Nähe von weniger als 200 Meter zu der Baufläche.



		0	Mittlere Attraktivität der umgebundenen Freiraumbereiche.
		-	Geringe Attraktivität der umgebundenen Freiraumbereiche.
1	Weitere Planungskriterien	Weiteren Planungskriterien kommt eine im Vergleich eher nachgeordnete Bedeutung zu. Es wurden die Bestandsnutzungen, die Erschließung sowie weitere Kriterien erfasst.	
	Bestandsnutzungen	+	Nachnutzung einer baulich bereits genutzten Fläche (z.B. Sportflächen, belastete Flächen).
		0	Bisher landwirtschaftliche Nutzung ohne erkennbare größere Schwierigkeiten bei der Aktivierung.
		-	Es ist absehbar, dass der Bestand eine mögliche Aktivierung erschwert. Hierzu gehören z.B. Hochspannungstrassen, Kleingärten nach Kleingartengesetz, hoher Parzellierungsgrad mit vielen Privateigentümern.
	Erschließung	+	Teile der Erschließung liegen bereits vor (z.B. Bebauung entlang einer bereits bestehenden Straße oder Innenentwicklung).
		0	Verkehrsabwicklung zumindest teilweise über bestehende Wohngebiete.
		-	Für die äußere Erschließung sind größere Aufwendungen notwendig (z.B. höhere Aufwände für Kanäle aufgrund topografisch niedriger Lage, Querung von Schienentrassen).
	Weitere Kriterien	0	Keine Eintragung
		-	Bestehende abwägungsrelevante Belange, die jedoch vergleichsweise einfach bewältigt werden können.

Im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen wurde die oben genannte Methode angewandt, wobei einzelne nutzungsspezifische Abweichungen vorgenommen wurden. Diese stellen sich wie folgt dar:

Beim Immissionsschutz wurden bei „Verkehrsimmissionen“ die jeweiligen Orientierungswerte für Gewerbe herangezogen. Die Differenzierung wurde in Anlehnung an die Orientierungswerte zwischen < 55 dB(A), 55-60 dB(A) und > 60 dB(A) vorgenommen. Im Hinblick auf Nutzungskonflikte wurde der Abstand zu Wohnbauflächen herangezogen. Die dreiteilige Zuordnung differenziert zwischen einem Abstand von größer 300 Meter zu Wohnbauflächen, zwischen 100 und 300 Meter zu Wohnbauflächen sowie unter 100 Meter zu Wohnbauflächen.

Beim Thema Erreichbarkeiten wurde unter „BAB-Knoten“ bewertet, ob eine direkte Anbindung über das überörtliche Straßennetz vorliegt, bestehende Gewerbegebiete zu durchqueren sind oder ob Wohngebiete durchfahren werden müssen.

Ansonsten erfolgt die Bewertung analog zu den Wohnbauflächen.

Umwelt

Die Gesamtbewertung Umwelt basiert auf der Betrachtung der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen- und Tiere / biologische Vielfalt, Mensch (einschließlich Gesundheit, Landschaftsbild und Erholung), sowie Klima / Luft. Die fünf Kriterien einschließlich der jeweiligen herangezogenen Teilkriterien wurden entsprechend ihrer Empfindlichkeit gewichtet, dann wurde ein Mittelwert aller Kriterien gebildet, aus dem sich die Zuordnung zu der oben genannten fünfstufigen Bewertung ergibt. Angaben über die Bewertungsgrundlagen sowie die Gewichtung der Einzelkriterien sind im Hinblick auf Wohnbauflächen nachfolgender Tabelle zu entnehmen. Diese bildet die naturschutzfachliche Bedeutung ab.

Gewicht	Kriterium / Indikator	Bewertung	Bewertungsgrundlage
3	Schutzgut Boden	dreifach	Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LUBW Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, In: Bodenschutz 23, 2010.
		+ +	Gesamtbewertung Boden 3,5 - 4 / NatVeg 4
		+	Gesamtbewertung Boden 2,5 - 3,49 / NatVeg 3
		0	Gesamtbewertung Boden 1,5 - 2,49
		-	Gesamtbewertung Boden 0,5 - 1,49
		- -	Gesamtbewertung Boden 0 - 0,49
1	Schutzgut Wasser	einfach	
1	Grundwasserneubildung	einfach	Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung Rhein-Neckar-Raum - 3. Bericht Fortschreibung 1983 bis 1998 - Karte 11 Grundwasserneubildung aus Niederschlag und Isophyeten, Mittelwert der Jahre 1961 bis 1993
		+	Grundwasserneubildungsrate > 300 mm/a
		0	Grundwasserneubildungsrate > 150 - 300 mm/a
		-	Grundwasserneubildungsrate ≤ 150 mm/a
1	Wasserschutzgebiet	einfach	Gelistete festgesetzte Wasserschutzgebiete gemäß Daten der LUBW.
		+	liegt in festgesetztem Wasserschutzgebiet
		0	grenzt an festgesetztes Wasserschutzgebiet an
		-	Liegt nicht in festgesetztem Wasserschutzgebiet
1	Oberflächengewässer	einfach	Daten der LUBW – Gewässernetz und stehende Gewässer.
		+	Oberflächengewässer im Planungsgebiet
		0	Oberflächengewässer (direkt) angrenzend an Fläche
		-	keine Oberflächengewässer vorhanden
2	Schutzgut Klima / Luft	zweifach	Bereiche mit Bedeutung für die klimatische-lufthygienische Regenerationsfunktion, des Luftaustauschs und des Immissionsschutzes (Luftqualität)
1	Ausgleichsfunktion	einfach	Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim 2002, Klimabewertungskarte.
		++	sehr hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion / Kaltluftentstehungsgebiet mit guten Abflussbedingungen
		+	hohe klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion



		0	mittlere klimatisch-lufthygienische Ausgleichsfunktion
3	Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt	dreifach	Berücksichtigung finden die Aspekte Schutzgebiete, Biotopverbund sowie Artenschutz / Wertigkeit des Biotoptyps.
1	Schutzgebiet	einfach	Schutzgebieten kommt aufgrund ihrer naturschutzfachlichen und ökologischen Bedeutung ein besonderer Schutz zu. Dabei finden an dieser Stelle insbesondere Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie Biotope Berücksichtigung.
		+	direkt angrenzend NSG, FFH, VSG oder Lage im LSG
		0	gesetzlich geschützte Biotope (auf der Fläche bzw. in Randbereich) / FFH-Mähwiesen im Gebiet
		-	kein Schutzgebiet auf Fläche oder in unmittelbarer Umgebung
3	Biotoptyp	dreifach	Gemäß der Wertstufen des Basismoduls zur Biotoptypenbewertung der LUBW finden an dieser Stelle die mittel bis hochwertigen Biotoptypen Berücksichtigung.
		+ +	mehr als 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biotoptypen
		+	bis 1/3 der Fläche mittel-hochwertige Biotoptypen
		0	bis 1/4 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
		-	bis 1/5 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
		- -	max. 1/10 der Fläche mittel-hochwertigen Biotoptypen
3	Biotopverbund	dreifach	Bedeutung der Fläche für den landesweiten Biotopverbund, Fachplan der LUBW
		+	Flaschenhals im Biotopverbund (LP 1999) bzw. Lage im Kernraum Biotopverbund (LUBW)
		0	Trittssteinbiotope, Vernetzungselemente vorhanden, "Verzahnung" mit Umgebung
		-	nur Acker
3	Artenschutz	dreifach	Anhand des Biotoptyps wird das Habitatpotenzial für im Gebiet vorkommender Artengruppen im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung abgeleitet, für die durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können.
		+	hohes Konfliktpotential (Hamster)
		0	mittleres Konfliktpotential
		-	geringes Konfliktpotential
2	Schutzgut Mensch	zweifach	
2	Landschaftsbild	zweifach	Abgleich der Landschaftsbildbewertung Baden-Württemberg mit der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan 1999 und den aktuellen Luftbildern aus dem Jahr 2015.
		+ +	attraktives Landschaftsbild mit vielfältigen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc. meist in bewegtem Gelände bzw. Lage abseits der Siedlung = Freiraumfragmentierung
		+	attraktives Landschaftsbild mit vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		0	mittlerer attraktiver Freiraum mit z.T. vorhandenen Strukturelementen, wie Sträucher, Hecken, Bäume etc.
		-	wenig strukturreiches Ackerland oder Freiraumnutzungen (Sportplätze mit Randbegrünung etc.)
		- -	baulich geprägtes Landschaftsbild mit infrastruktureller Vorbelastung (z.B. Hochspannungsleitungen etc.)



1	Erholungsrelevante Infrastruktur	einfach	Freizeitkarte des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung (2012): F 513 Freizeitkarte 1:50.000, Mannheim Heidelberg, Naturpark Neckartal-Odenwald (Westblatt).
		+	in Freizeitkarte ausgewiesene Rad-/Wanderwege durch Gebiet
		0	Wege durch freie Landschaft
		-	keine Wege vorhanden
1	Wohnumfeldfunktion	einfach	
		+	Fläche direkt an Wohnbebauung angrenzend
		0	Wohnbebauung in der Nähe
		-	Wohnbebauung nicht in der näheren Umgebung bzw. Fläche nur schlecht erreichbar
2	Verlärmung	zweifach	24-Stunden-Werte der Umgebungslärmkartierung (2012) der LUBW für Straßenverkehrslärm und nicht-bundeseigene Schienenwege ausgenommen der Ballungsräume, sowie den Daten des Eisenbahnbundesamts für bundeseigene Schienenwege. Für Heidelberg liegen derzeit keine Werte vor, die Lärmwerte für Mannheim sind der Lärmkarte für das Stadtgebiet entnommen. Zudem finden sonstige Abstände zu Betrieben, wie Gewerbe, Landwirtschaft, Gartenbau oder Sportstätten Berücksichtigung.
		+	geringe Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: < 55 dB(A) Bahnlärm: < 60 dB(A) Sonstige: > 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder > 500m zu GI
		0	mittlere Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: 55 - 60 dB(A) Bahnlärm: 60 - 65 dB(A) Sonstige: < 300m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder < 500m zu GI
		-	hohe Lärmbeeinträchtigung: Straßenlärm: > 60 dB(A) Bahnlärm: > 65 dB(A) Sonstige: < 100m Luftlinie zu GE oder LW oder Gartenbau oder Sport

Aus den Kriterien Bahn und Straße wird die kleinste Bewertungsstufe für die Bewertung der Fläche herangezogen und mit dem Faktor 3 in das Gesamtergebnis eingerechnet.

Das Kriterium "Sonstige" wird mit dem Faktor 1 eingerechnet.

Flächennutzungsplan

Wohnen

-  Wohnbaufläche
-  Öffentliche Ordnung und Sicherheit
-  Bildung
-  Soziales und Gesundheit
-  Kultur
-  Seelsorge

Nachrichtliche Übernahmen

-  Entwicklungsfläche
-  Zeitstufe I : bis 2015
-  Zeitstufe II: 2016 bis 2020
-  Altlast
-  Altlastverdachtsfläche
-  Natur- / Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat)
-  Wasserschutzgebiet
-  Überschwemmungsgebiet
-  Überschwemmungsgefährdetes Gebiet
-  Bauschutz- und Bauüberwachungsbereich nach Luftverkehrsgesetz
-  Gemarkungsgrenzen

Arbeiten

-  Gewerbliche Baufläche
-  Gewerbliche Baufläche mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Gemischte Baufläche
-  Dorfgebiet
-  Militärische Einrichtung
-  Flugplatz
-  Hafenanlage
-  Verkehrswirtschaft
-  Wissenschaftliche Einrichtung
-  Großflächige Handelseinrichtung zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung nicht zentrenrelevant
-  Großflächige Handelseinrichtung mit ergänzenden textlichen Bestimmungen
-  Messe, Ausstellungen, Veranstaltungen
-  Sport- und Freizeitanlage
-  Anlage mit sehr hohen Emissionen

Freiraum

-  Fläche für die Landwirtschaft
-  A=Aussiedlerschwerpunkt / M=Schwerpunkt für Massentierhaltung
-  Wald
-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Sport und Freizeitfläche
-  Kleingarten- und Kleintierzuchtanlage
-  Friedhof
-  Fläche zur Landschaftsentwicklung §5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
-  Sondergebiet Landschaftsbau
-  Abbaufäche
-  Gewässer / Fließgewässer

Infrastruktur

-  Wasserversorgung
-  Abwasserentsorgung
-  Abfallentsorgung
-  Energieversorgung
-  Telekommunikation
-  wichtige Straße / Verkehrsfläche
-  Straßentunnel / Querung
-  Fernbahn
-  S-Bahn und Fernbahn
-  Bahntunnel
-  Stadtbahn
-  Schifffahrtsweg
-  Produktleitung (Gas, Fernwärme, Dampf, Seilbahn)
-  Hochspannungsfreileitung