

**G-BE-003 Gewerbliche Baufläche „Kandel II“****PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT****Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Die Gewerbepotentialfläche ist als Erweiterungsfläche für angrenzend vorhandene Betriebe und für Neuansiedlungen geeignet. Am östlichen Gebietsrand grenzt die Fläche an einen regionalen Grünzug. Dort wird der endgültige Ortsrand entstehen. Auf eine entsprechende Eingrünung zur Gestaltung des Ortsrandes in Ausformung der Gebietsgrenze des Regionalen Grünzugs ist zu achten.

Empfehlung für weiteres Vorgehen:

- ☒ **Eignung als Gewerbefläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++)**
und zur Berücksichtigung im Vorentwurf FNP 2013/2014 geeignet.

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

Lage und Größe

Gemarkung:
Berwangen

Größe der Prüffläche:
ca. 3,0 ha

M. 1 : 25.000
Digitales Orthofoto 2009
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

**FNP 1993 / 1994**

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

Flächennutzungsplan 1993/1994
© Verwaltungsraum Bad Rappenau



Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

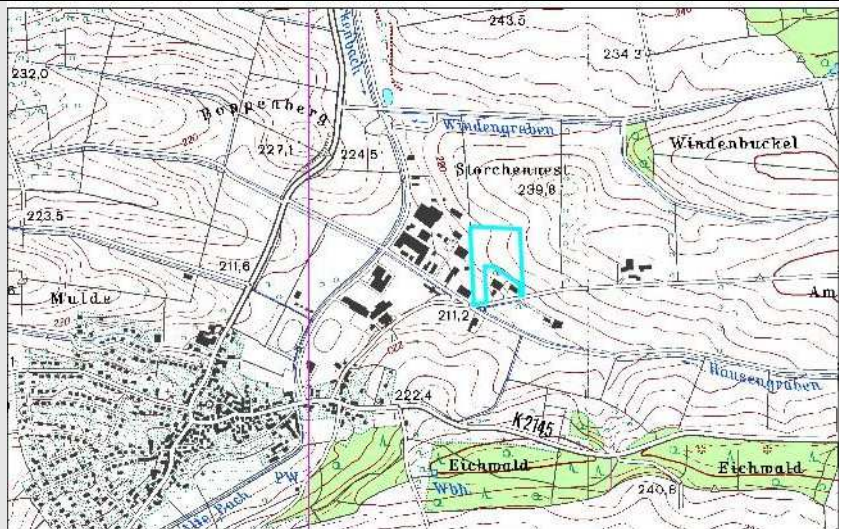
mäßig

günstig

optimal

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

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

**Siedlungsstruktur**

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	Siedlungserweiterungsfläche		
Arrondierung bestehender Nutzung	++	Arrondierung bestehender Gewerbeflächen, Ortsrandgestaltung kann verbessert werden		
Belastung von Bestand durch Verkehr	++	Keine Verkehrsbelastung von Wohnquartieren		
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Gebietsentwicklung um bestehenden Aussiedlerhof		

Lagegunst

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Entfernung zu:				
- Anschluss Autobahn	-	< 9000 m	Autobahnanlüsse Förfeld, Sinsheim-Steinsfurt	
- Anschluss Bundesstraße	+-	< 3000 m	B39 In Kirchart	
- Bahnhof	+-	< 5000 m	Richen	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+-	< 5000 m	S-Bahn Richen	
- Ortszentrum	+-	< 1000 m		

Erschließungsaufwand

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Topografie (Geländeneigung)	-	Nach Nordosten ansteigendes Gelände		
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	+	Keine Altlasten bekannt		
Straßenbau	+	Verkehrerschließung über Verlängerung der Straße „Am Kandel“		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)	+	Trennsystem möglich (Vorfluter Birkenbach)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+	Keine Verlagerung von Nutzungen erforderlich		

Eigentumsverhältnisse

	--	-	+	++
	Anmerkungen:			
Anzahl Eigentümer	++	ein Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde	-	kein Gemeindeeigentum		

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

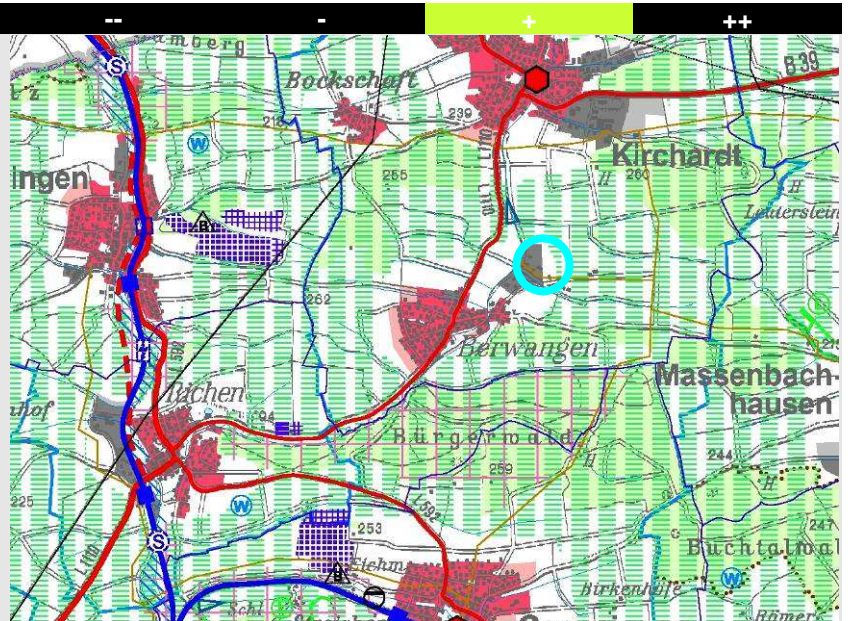
günstig

optimal

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

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

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug	+ -	Regionaler Grünzug östlich angrenzend, Ausformung
- sonstige Darstellungen	+	Als Weißfläche dargestellt: konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

	--	-	+	++
Schutzgut:				
Boden	--			
Wasser	+ -			
Biologische Vielfalt	+ -			
Freiraum / Erholung	--			
Klima / Luftthygiene	--			
Kulturgut	+			

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

	--	-	+	++
Landschaftsbild (Vorbelastungen)	+ -			
Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH u. a.)	+			
Hochwasserschutz (Überflutungsfläche HQ100)	+			
Artenschutz (Arten- und Biotopschutzprogramm)	+ -			
Biotoptypen, Biotopverbund (Wertigkeit)	+			
Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	++			
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)	--			
Forstwirtschaft (Eingriff in Wald- / Aufforstungsflächen)	+			
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)	+			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

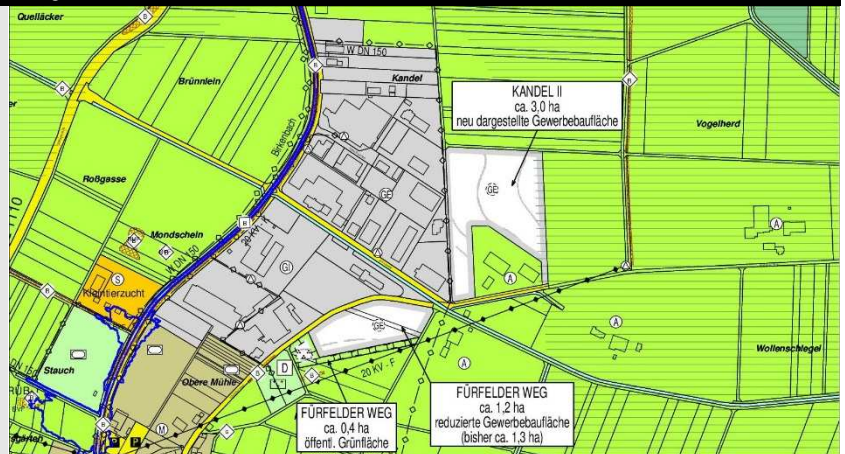


PRÜFERGEBNIS – DETAIL

FNP 2013 / 2014 – ENTWURF VOM JUNI 2017

Darstellung als
ca. 3,0 ha geplante gewerbliche Baufläche

Flächennutzungsplan 2013/2014
© Verwaltungsraum Bad Rappenau



Legende Eignungseinstufung:

–
stark eingeschränkt

–
mäßig

+
günstig

++
optimal