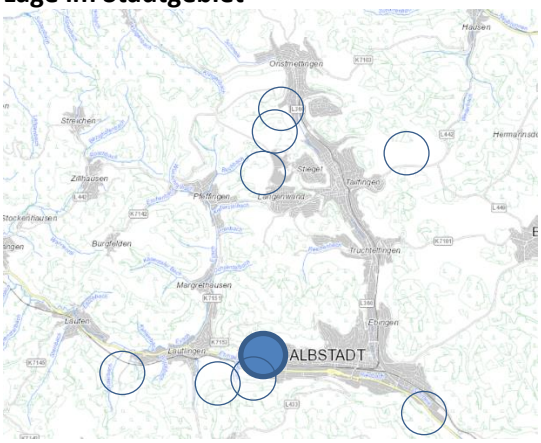
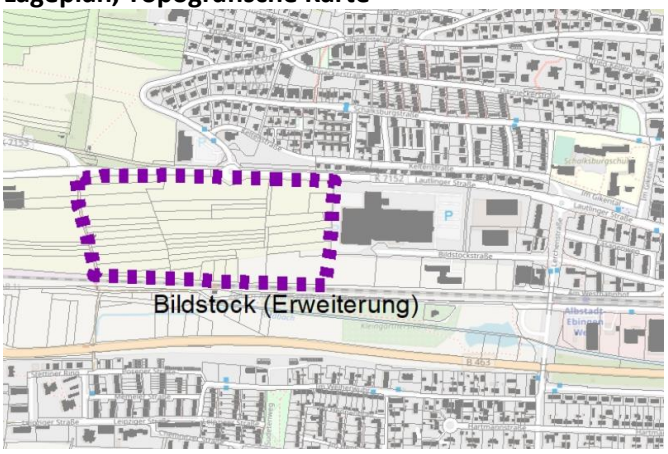
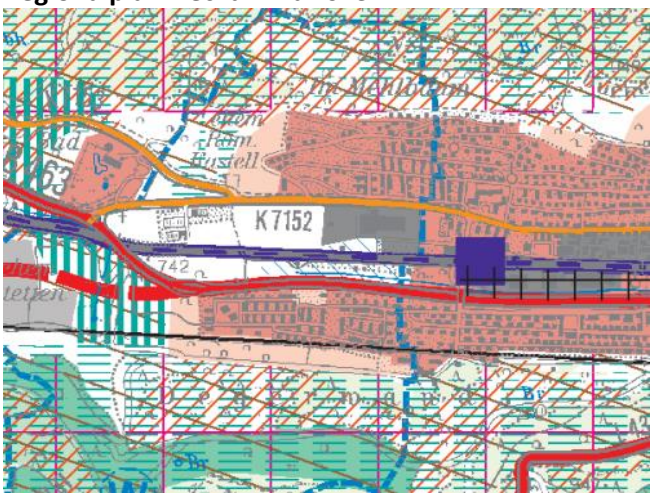
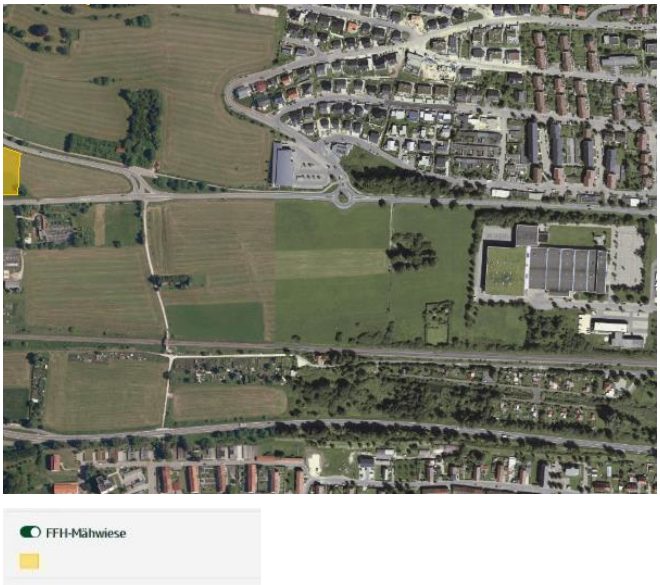
Standort: **Bildstock (Erweiterung)**	**Teilort:** **Ebingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 10 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet  	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Für das Gebiet werden keine Festlegungen getroffen	**Flächennutzungsplan** FNP 2006: Das Gebiet ist als Grünfläche (ohne Zweckbestimmung) dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete

FFH-Mähwiesen



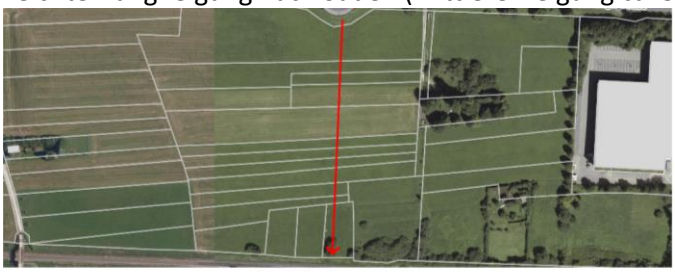
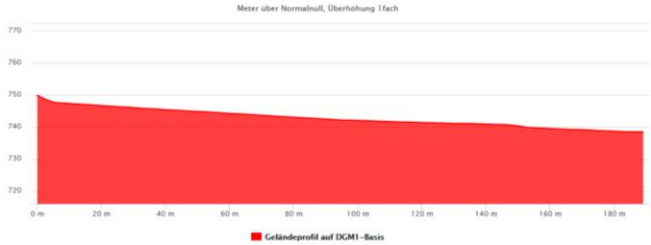
Anbindung an den Siedlungskörper	Das Gebiet schließt an das bestehende Gewerbegebiet Bildstock an, nördlich befindet sich das Wohngebiet Mehlbaum	🟢
Archäologie und Denkmalschutz	Flächiges Bodendenkmal (Petersburg) westlich dem Gebiet benachbart (nachrichtliche Übernahme im FNP) (→ Gebietsumgriff berücksichtigt Archäologie)	🟢
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund des Denkmalschutzes ist eine zukünftige Erweiterung des Gebietes nicht möglich	○

Ausschlusskriterien: keine vorhanden
Im Falle einer Weiterverfolgung:

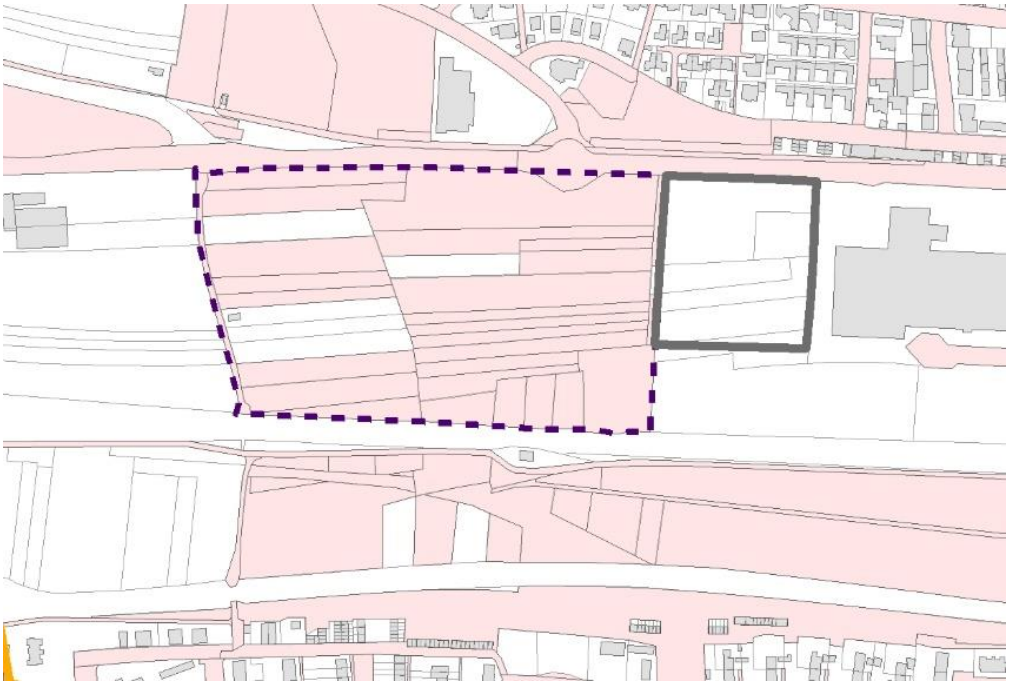
- Regionalplan: keine Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennbar
- Flächennutzungsplan: Änderung
- Bebauungsplan: Neuaufstellung

Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet	🟡
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion, Kaltluftabflussbahn im Gebiet	🟡
Pflanzen und Tiere	kleinere Biotope im Bereich der Bahntrasse (Offenlandbiotopkartierung, Rohrglanzgras-Röhricht)	🟡
Biotopverbund	In geringen Teilbereichen bestehende Flächen des mittleren Biotopverbunds, keine Flächen für Verbundmaßnahmen empfohlen	🟢
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB). Aktuelle Nutzung als Acker und Grünland	🟡

Naherholung	Land-/Forstwirtschaftlicher Weg am Rand des Gebiets, geringe Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung da keine direkte Verbindung zum benachbarten Wohngebiet Mehlbaum. Am westlichen Rand des Gebietes Wegeverbindung von Talseite zu Talseite vorhanden	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen ist das Gebiet aus Richtung Balingen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Das Gebiet ist aus Richtung Sigmaringen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm, Luft)	Beeinträchtigungen Wohngebiet Mehlbaum möglich, Vorbelastungen vorhanden (Straße, Bahn)	🟡
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Umgang mit Biotopen und Landschaftsschutzgebiet prüfen		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss über Lautlinger Straße	○
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Ebingen (ca. 3,0 km), Bahnhalt Ebingen West (ca. 0,7 km) Bus: Badkap (ca. 0,7 km)	🟢
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen – Lautlingen	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden bzw. sinnvoll möglich	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten nicht sinnvoll	○
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zurzeit keine Hinweise vorhanden	
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Erschließungsmöglichkeiten für MIV prüfen (siehe Informationen zum aktuellen Stand der Planungen)		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der Lautlinger Straße gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist. Im Süden hohe Grundwasserstände möglich, vorhandene Hydrogeologie ist im Strukturentwurf berücksichtigt.	🟡

Topografie	Leichte Hangneigung nach Süden (mittlere Neigung ca. 5%)  	
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind aufgrund des Gebietszuschnittes gut gestaltbar	
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet für lokale und regionale Betriebe unterschiedlicher Größe • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel • Ungeeignet für Einzelhandel, flächenintensive Betriebe, Logistik Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von lokaler und regionaler Bedeutung möglich.	

Eigentums- und Besitzverhältnisse

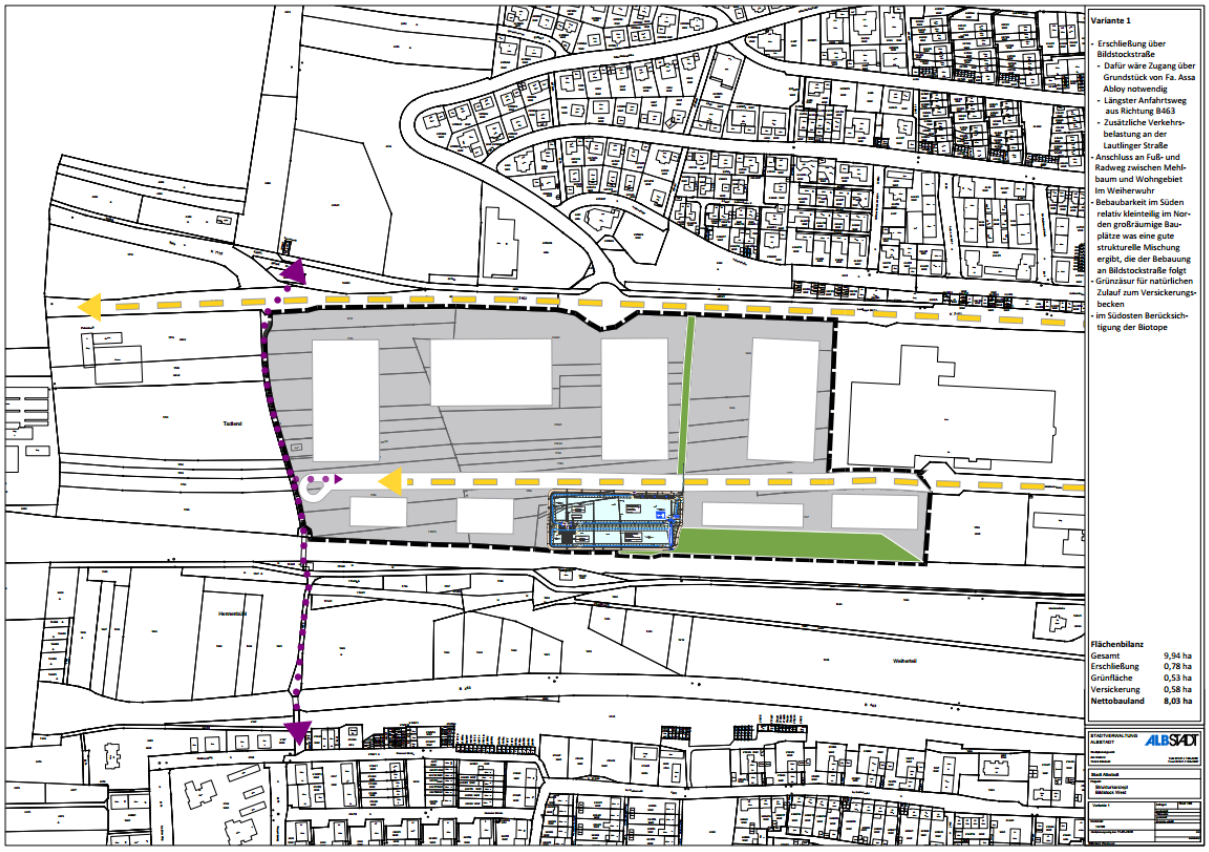


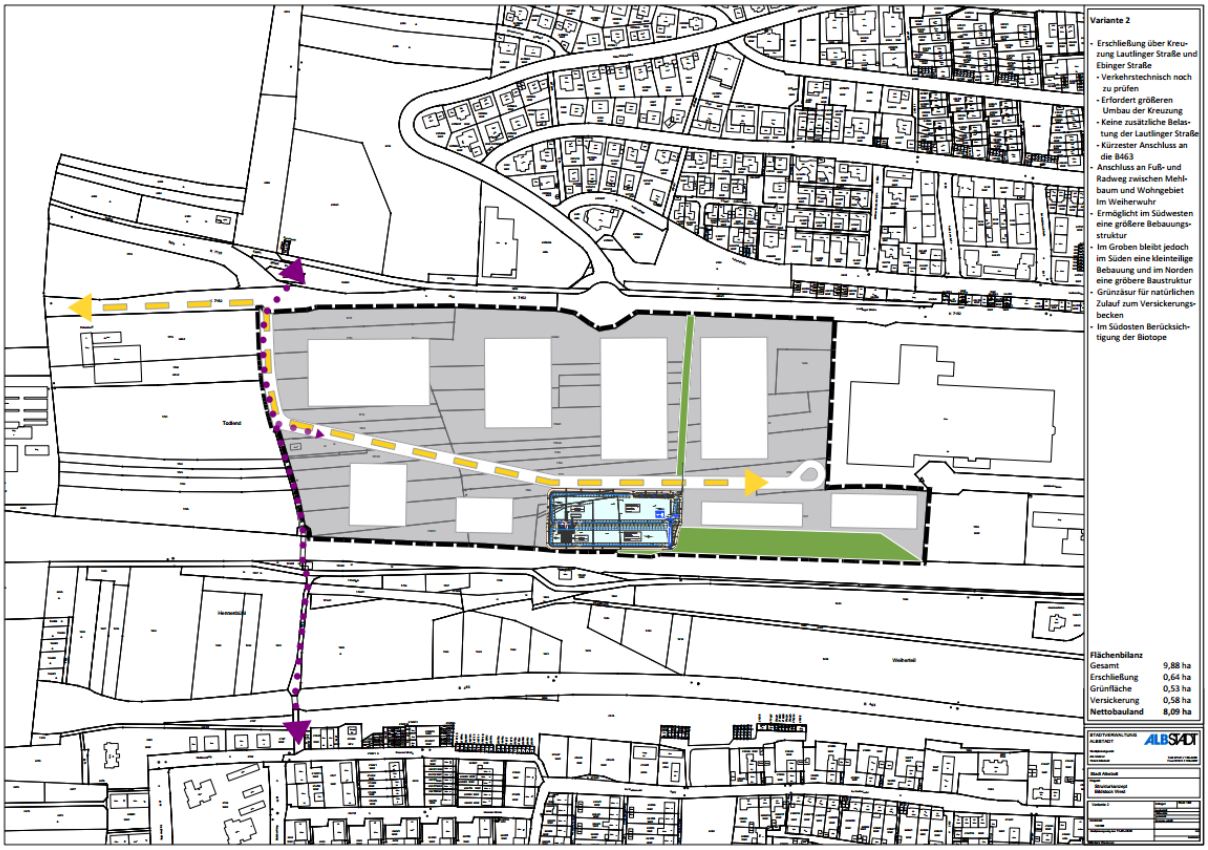
Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)

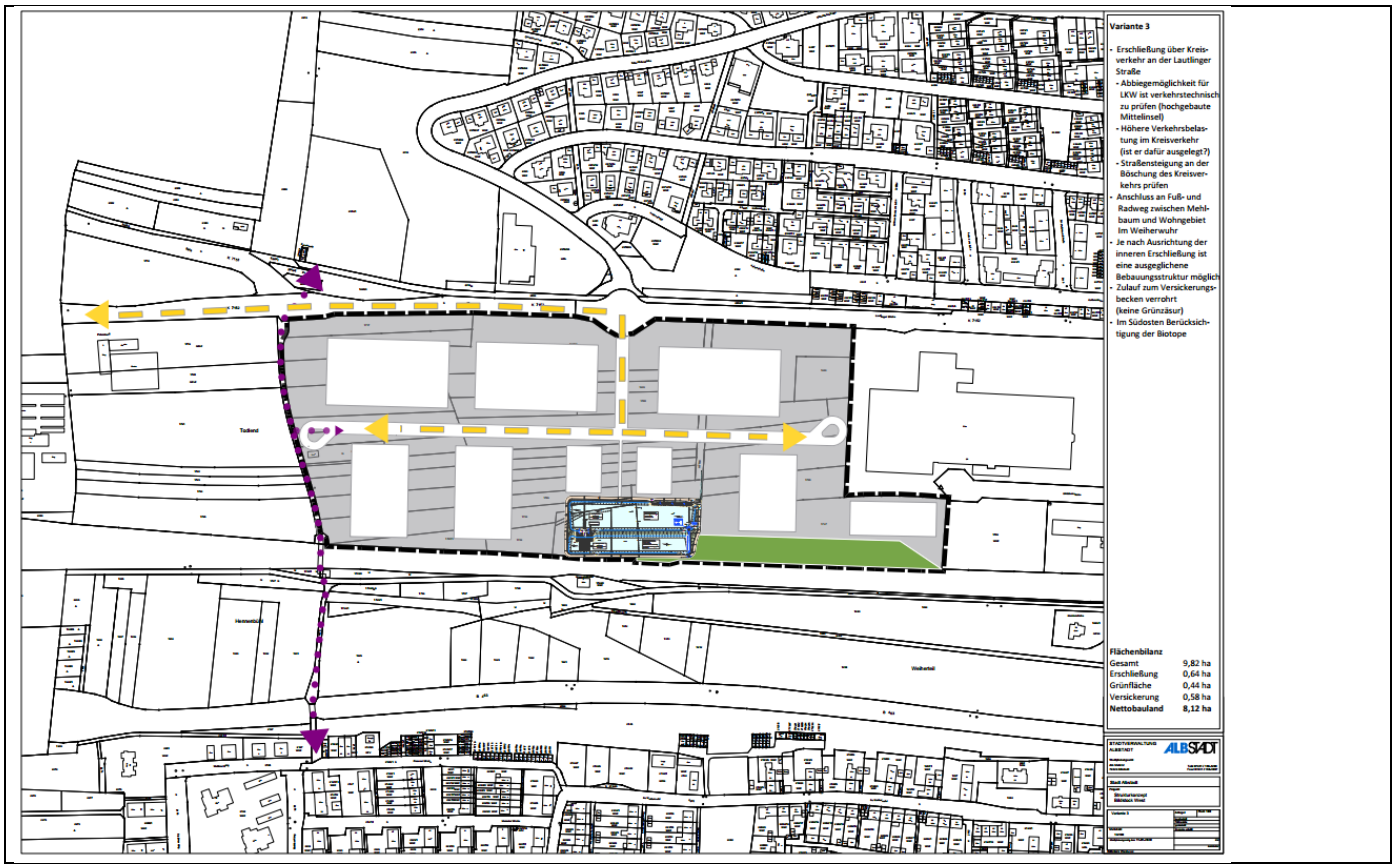
Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)
Pro Eignung: • Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, städtebaulich teilintegrierte Fläche • Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern • Gute ÖPNV- und Radverkehrsanbindung • Guter Anschluss an das lokale und regionale Straßennetz • Landschaftsbild bereits durch gewerbliche Bebauung geprägt
Hinweis: Bedeutung für die Frischluftversorgung Ebingen beachten

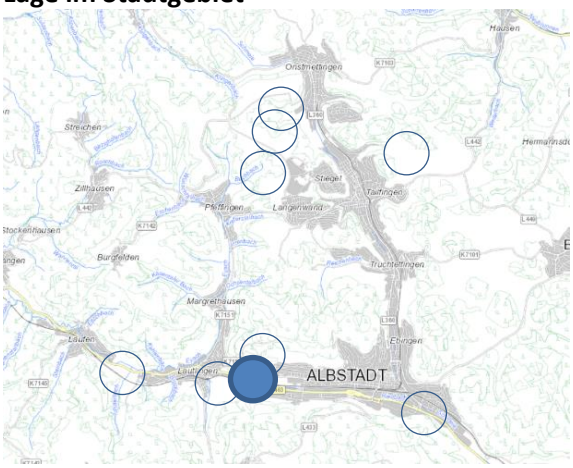
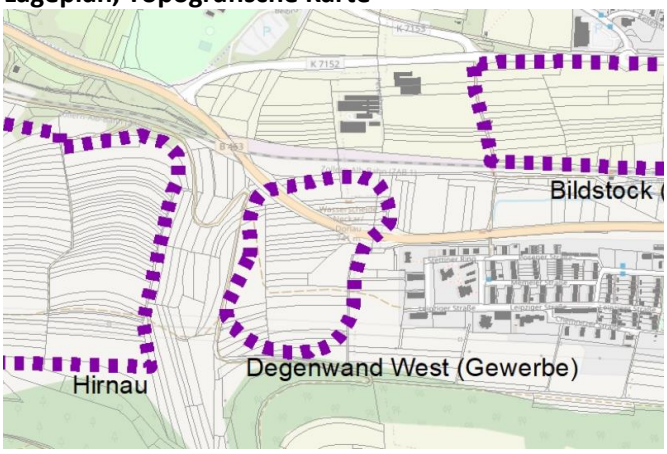
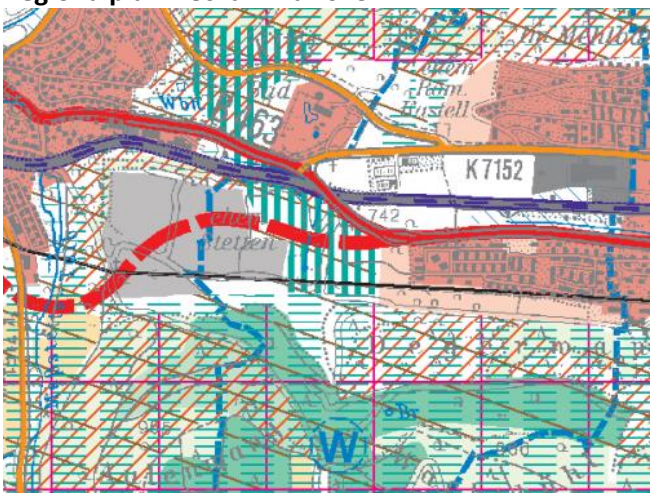
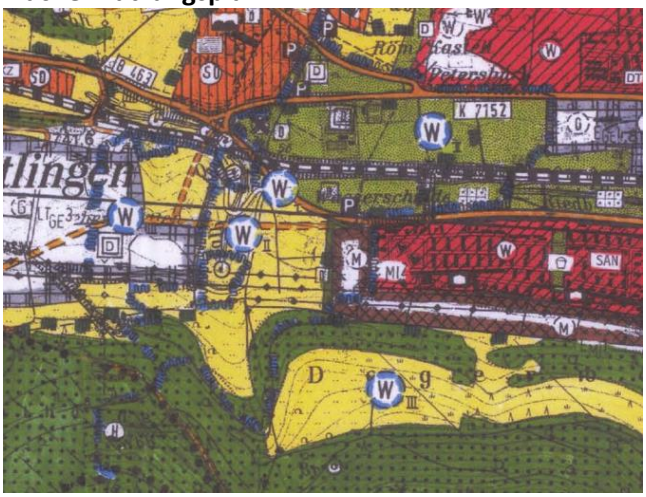
Informationen zum aktuellen Stand der Planungen

Die Stadtverwaltung hat 3 Varianten zur Erschließung erarbeitet (Strukturentwürfe):






Variante 3
- Erschließung über Kreisverkehr an der Lautlinger Straße
- Abbiegemöglichkeit für LKW ist verkehrstechnisch zu prüfen (hochgebaute Mittelinsel)
- Höhere Verkehrsbelastung im Kreisverkehr (ist er dafür ausgelegt?)
- Straßensteigung an der Böschung des Kreisverkehrs prüfen
- Anschluss an Fuß- und Radweg zwischen Mehlbaum und Wohngebiet Im Weiherwuhr
- Je nach Ausrichtung der inneren Erschließung ist eine ausgeglichene Bebauungstruktur möglich
- Zulauf zum Versickerungsbecken verrohrt (keine Grünzäsur)
- Im Südosten Berücksichtigung der Biotope
Flächenbilanz
Gesamt 9,82 ha
Erschließung 0,64 ha
Grünfläche 0,44 ha
Versickerung 0,58 ha
Nettobauland 8,12 ha
ALBSTADT

Standort: **Degenwand West (Gewerbe)**	**Teilort:** **Ebingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 5-10 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Das Gebiet liegt in einer Grünzäsur (Vorranggebiet)	**Flächennutzungsplan**  FNP 2006: Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**

Anbindung an den Siedlungskörper	Das Gebiet schließt an das bestehende Wohngebiet Degenwand an; Ein Abstand zur angrenzende Wohnnutzung ist zu berücksichtigen	🟢
Archäologie und Denkmalschutz	Landesdenkmalpflege BW: Archäologisches Denkmal als Prüffall vorhanden (römische Siedlung)	🟡
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund Topografie ist eine zukünftige Erweiterung des Gebietes in Richtung Westen nicht sinnvoll möglich, eine Erweiterung nördlich der B463 ist ggf. zu prüfen	⚪

Ausschlusskriterien: ggf. Erschließung, ggf. regionale Grünzäsur (festgelegtes Ziel der Regionalplanung)

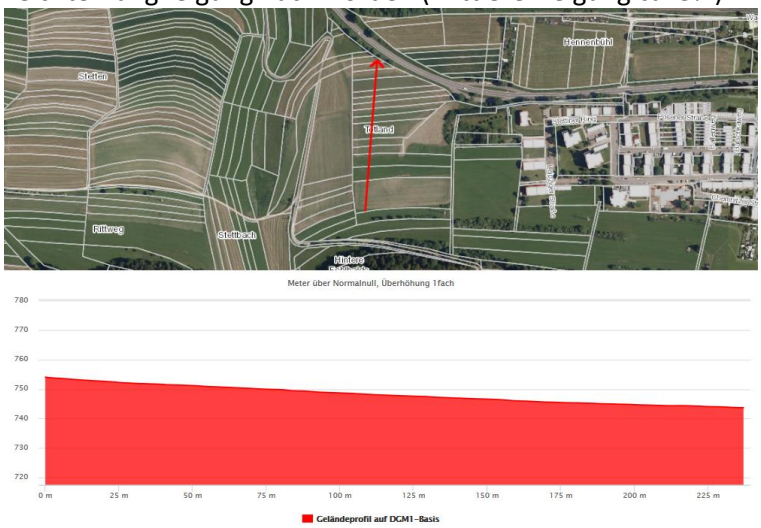
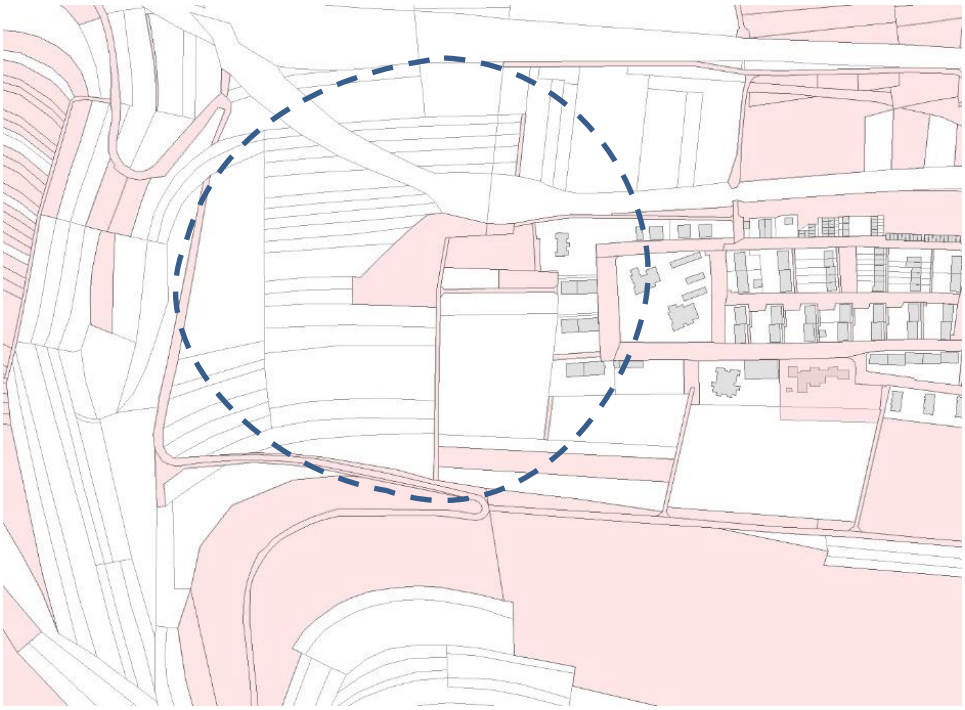
Im Falle einer Weiterverfolgung:

- Regionalplan: Grünzäsur (Zielabweichungsverfahren oder Änderung erforderlich)
- Flächennutzungsplan: Änderung
- Bebauungsplan: Neuaufstellung

Hinweis: Erschließung über B463 (Planungsstand 2020) schwer realisierbar

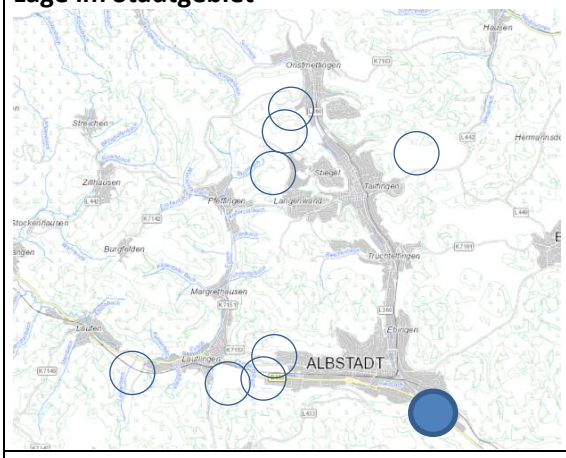
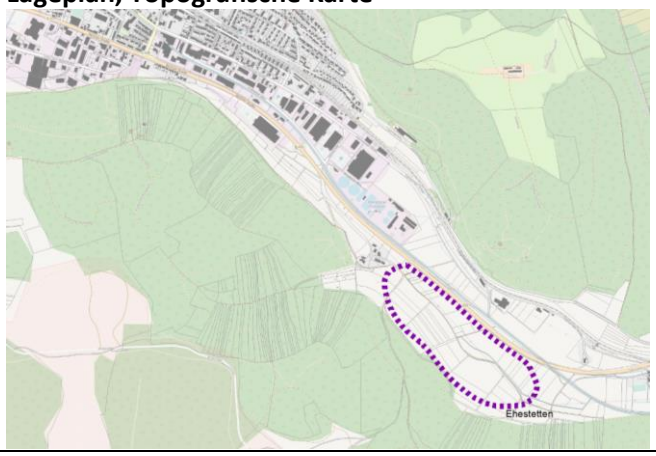
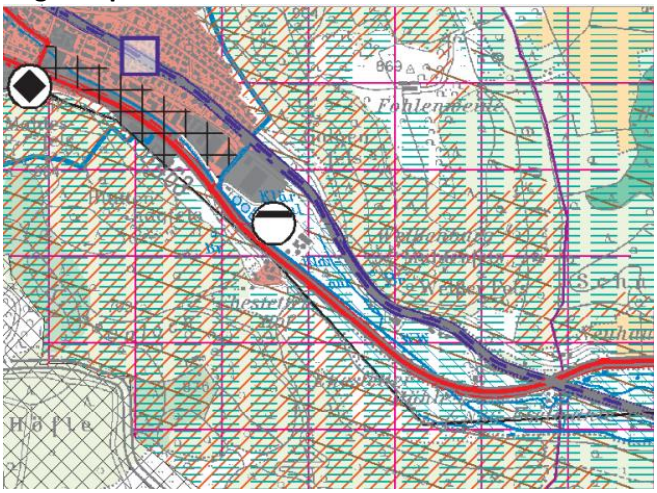
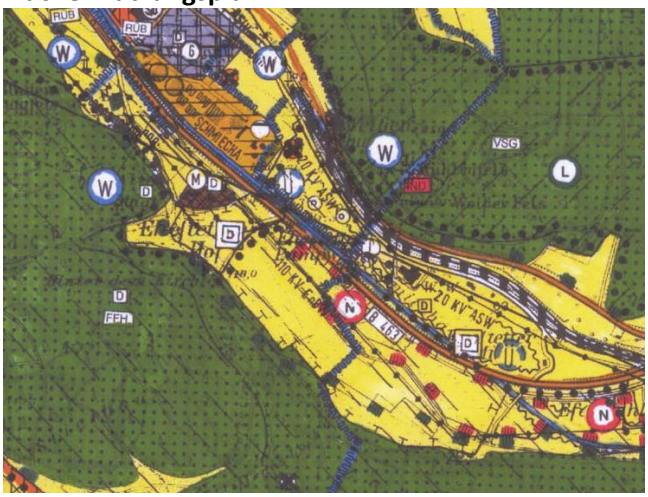
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet	🟡
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion, Kaltluftabflussbahn im Gebiet	🟡
Pflanzen und Tiere	Keine Schutzgebiete oder Biotope im Gebiet	🟢
Biotopverbund	In geringen Teilbereichen bestehende Flächen des mittleren Biotopverbunds, keine Flächen für Verbundmaßnahmen empfohlen	🟢
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB). Aktuelle Nutzung als Acker und Grünland	🟡

Naherholung	Land-/Forstwirtschaftliche Wege durchqueren und tangieren das Gebiet, mittlere Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung (Wohngebiet Degenwand benachbart)	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Das Gebiet ist, wenn eine Erschließung möglich ist, aus Richtung Sigmaringen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen ist das Gebiet aus Richtung Balingen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Beeinträchtigungen Wohngebiet Degenwand möglich, Vorbelastung vorhanden (Straße, bestehendes Gewerbegebiet)	🟡
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Umgang mit Landschaftsschutzgebiet prüfen		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss an B 463; bei Realisierung Ortsumfahrung Lautlingen Erschließung über B463 schwer, aktuelle Planung B 463 nicht auf Erschließung ausgelegt.	○
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Ebingen (ca. 3,6 km), Bahnhalt EbingenWest (ca. 1,4 km) Bus: Memeler Straße (ca. 0,5 km)	🟢
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen - Lautlingen	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden bzw. sinnvoll möglich	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten nicht sinnvoll	○
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zurzeit keine Hinweise vorhanden	
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweis: Anbindung an B 463 und Erschließungsmöglichkeiten prüfen (Einschleifung Ortsumfahrung Lautlingen an die bestehende B463 in diesem Bereich geplant)		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der B 463 gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist	🟢

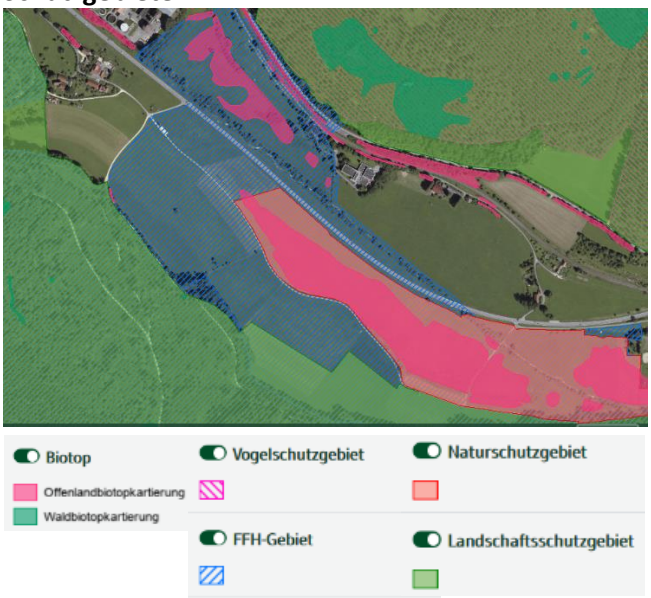
Topografie	Leichte Hangneigung nach Norden (mittlere Neigung ca. 5%)  	
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind aufgrund des Gebietszuschnittes gut gestaltbar	
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für lokale Betriebe v.a. aus Ebingen und Lautlingen • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel • Ungeeignet für Einzelhandel, flächenintensive Betriebe Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von lokaler Bedeutung möglich.	
Eigentums- und Besitzverhältnisse		
 Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)		

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)
Pro Eignung: • Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, städtebaulich teilintegrierte Fläche Contra Eignung: • Grünzäsur (festgelegtes Ziel der Regionalplanung) • ggf. Einschränkung Frischluftversorgung Ebingen • bei derzeitiger Straßenplanung Ortsumfahrung Lautlingen (2020) Anschluss an das regionale Straßennetz evtl. möglich, jedoch schwierig Derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff
Hinweise: • Grünzäsur steht Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entgegen (festgelegtes Ziel der Regionalplanung) • Prüfen eines Anschlusses an die Ortsumfahrung Lautlingen, um Option auf späteren Anschluss an das regionale Straßennetz zu erhalten

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
--

Standort: **Ehestetten**	**Teilort:** **Ebingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 30 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet  	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Das Gebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung sowie in einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet)	**Flächennutzungsplan**  FNP 2006: Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**
	

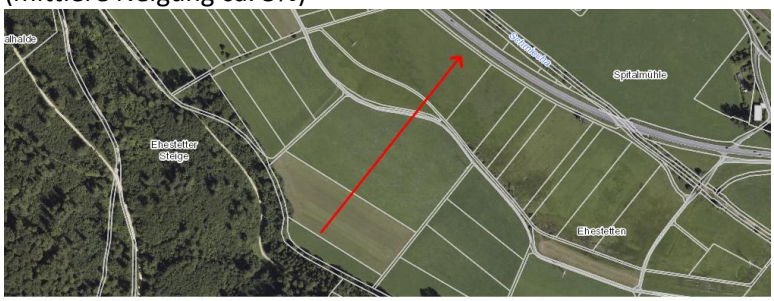
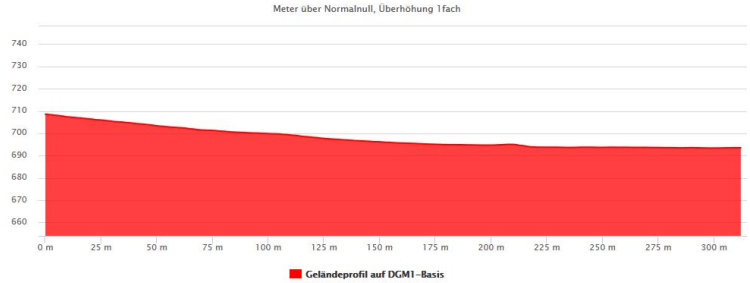
Anbindung an den Siedlungskörper	Keine unmittelbare Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden.	●
Archäologie und Denkmalschutz	Flächiges Bodendenkmal im Bereich Ehestetter Hof (nachrichtliche Übernahme im FNP). Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Grabhügel, Gräber der Merowingerzeit, Siedlung der Hallstatt- und Latènekultur, zwei von sieben historischen Mühlen sind Kennzeichen der historischen Landnutzung. Landesdenkmalpflege BW: Archäologisches Denkmal im Gebiet (Bodendenkmal Nr. 6 Ebingen, Bodendenkmal nach § 2 DSchG, Gräberfeld der Hallstattzeit, vorrömisches Siedlungsareal, Bodendenkmal Nr. 16 Ebingen, Bodendenkmal nach § 2 DSchG, Siedlungsareal der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit).	●
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund von Schutzgebieten und Zielsetzungen zur Freiraumstruktur sind zukünftige Erweiterungen des Gebietes nicht möglich	○

Ausschlusskriterien: keine vorhanden
Im Falle einer Weiterverfolgung:

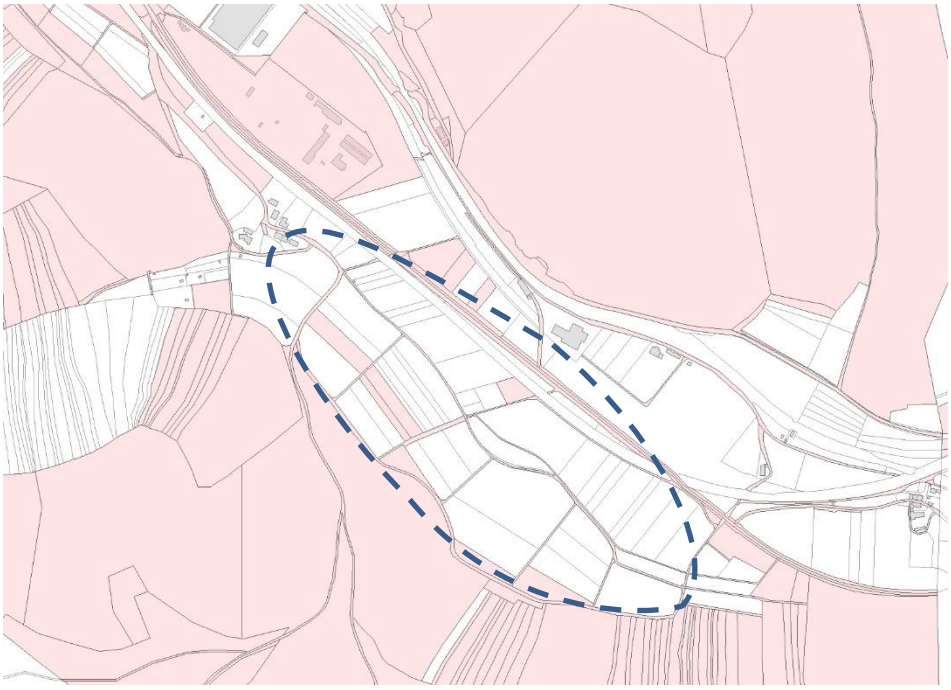
- Regionalplan: Regionaler Grünzug (Zielabweichung oder Änderung erforderlich)
- Flächennutzungsplan: Änderung
- Bebauungsplan: Neuaufstellung

Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt am Rand eines Landschaftsschutzgebiets. Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Die Talaue ist ein charakteristischer Landschaftsraum und bildet das „Tor von Albstadt, weite Einsehbarkeit.	●
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet „Quellen im Schmiechatal“ Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Bedeutender Trinkwasserspeicher, Auswirkungen auf das Grundwasser sind … (im Falle einer Bebauung) … zu befürchten, Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung	●
Hochwasser	Überflutungsflächen in weiten Bereichen des Gebiets (bis HQ 10)	●

Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion, Kaltluftabflussbahn im Gebiet	🟠
Pflanzen und Tiere	FFH Gebiet Schmeietal, Naturschutzgebiet Eselsmühle sowie Biotope (Offenlandbiotopkartierung, Großseggenriede und Naßwiesen) großflächig im Gebiet, FFH-Mähwiesen großflächig im Gebiet (magere Flachland-Mähwiesen). <u>Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997:</u> großflächige Nasswiesen, Talgrund hat hohe Bedeutung als Rastplatz für Vögel Wildtierkorridor Generalwildwegeplan verläuft im Gebiet	🔴
Biotopverbund	In großen Teilbereichen bestehende Flächen des feuchten und mittleren Biotopverbunds, keine Flächen für Verbundmaßnahmen empfohlen	🟡
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel bis hoch (LGRB). Aktuelle Nutzung als Grünland	🟡
Naherholung	Verschiedene Wander- und Land/Forstwirtschaftliche Wege durchqueren und tangieren das Gebiet, Wanderparkplatz im Gebiet	🟠
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Das Gebiet ist aus Richtung Sigmaringen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen. Mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen ist das Gebiet aus Richtung Balingen ortsdurchfahrtsfrei (Durchfahrt Ebingen über B463) zu erreichen.	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: Überflutungsflächen ab HQ 10 im Gebiet Hinweise: Bedeutung des Gebietes für Tourismus und Naherholung, Eingriff ins Landschaftsbild prüfen, (Landschaftsschutzgebiet) Naturschutz: Kompensation des Eingriffs insbesondere Umgang mit FFH-Mähwiesen und Biotopen, Wildtierkorridor, Wasserschutzgebiet		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss über B 463	⚪
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Ebingen (ca. 3,0 km) Bus: bisher keine Busanbindung vorhanden (nächste Bushaltestelle „Albstadt Gewerbegebiet Ost, Linie 7422/7425) Bahntrasse nördlich des Gebiets, Anbindung zur Zeit nicht sinnvoll möglich	🟠
Radverkehr	<u>Radverkehrskonzept Albstadt 2015:</u> Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen – Straßberg	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden bzw. sinnvoll möglich	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten möglich.	⚪
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zurzeit keine Hinweise vorhanden	
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: --		

Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der B 463 gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist Hinweise auf hohen Grundwasserstand	🟡
Topografie	Das Gebiet ist eben, leichte Hangneigung am Waldrand nach Westen (mittlere Neigung ca. 5%)   	🟢
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Aufgrund der Größe der Fläche sind die Grundstückszuschnitte gut gestaltbar	🟢
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für (lokale und regionale) Betriebe aus den Bereichen Produktion, Großhandel, auch flächenintensive Betriebe, Logistik • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistungen Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von regionaler Bedeutung möglich.	

Eigentums- und Besitzverhältnisse



Grundstückseigentum der Stadt Albstadt(rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)

Pro Eignung:

- Guter Anschluss an das lokale und regionale Straßennetz
- Regionale Bedeutung möglich

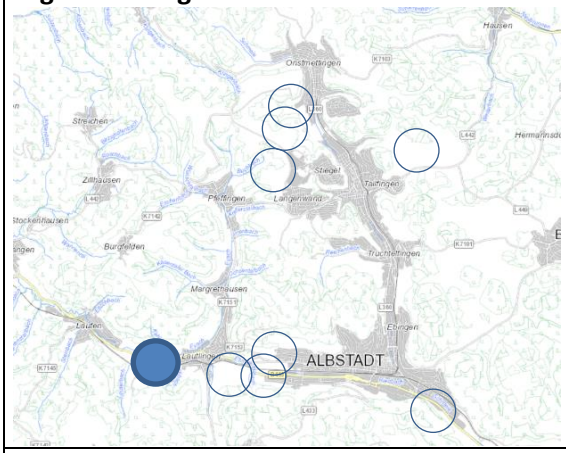
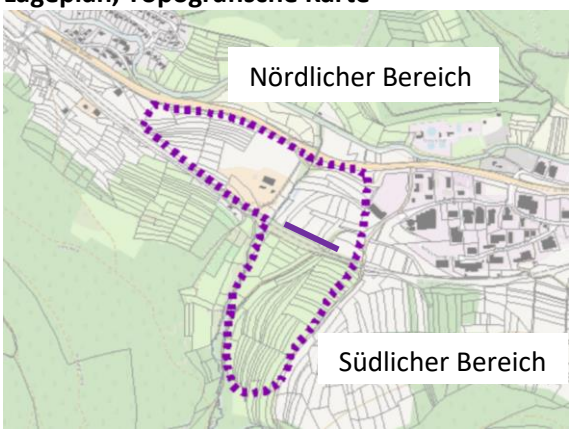
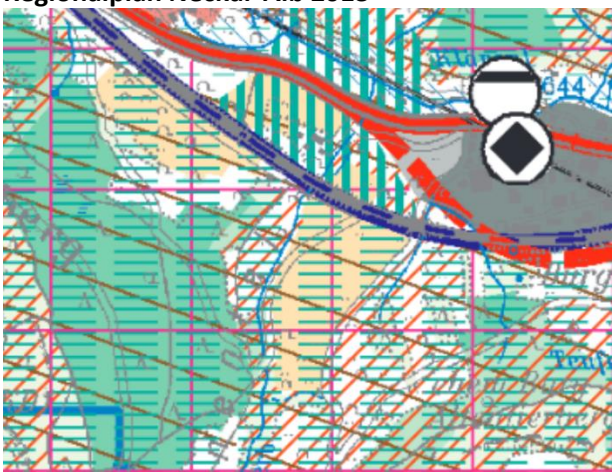
Contra Eignung:

- Starker Eingriff in das Landschaftsbild
- Städtebaulich nicht integrierte Fläche
- Überflutungsflächen in weiten Bereichen des Gebiets (bis HQ 10)

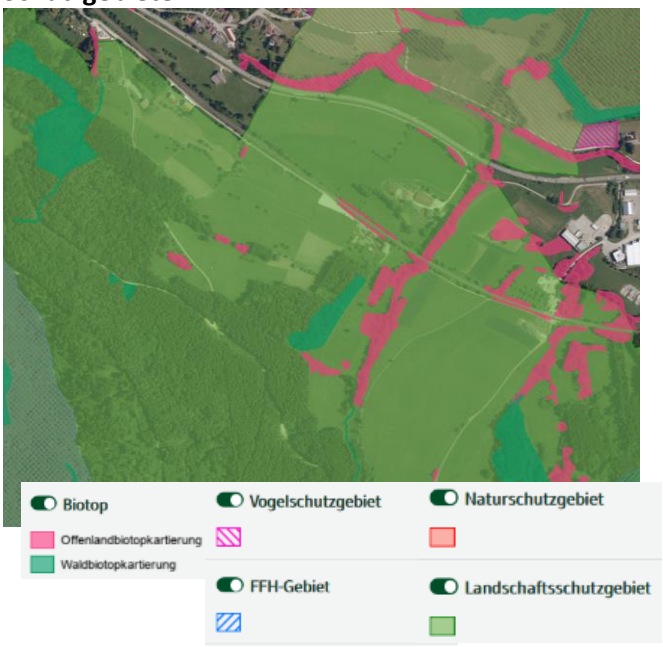
Keine Weiterverfolgung empfohlen aufgrund von Überflutungsflächen im Gebiet (ab HQ 10)

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen

Das Gebiet war Gegenstand der Untersuchung zum FNP 1995 / 1997

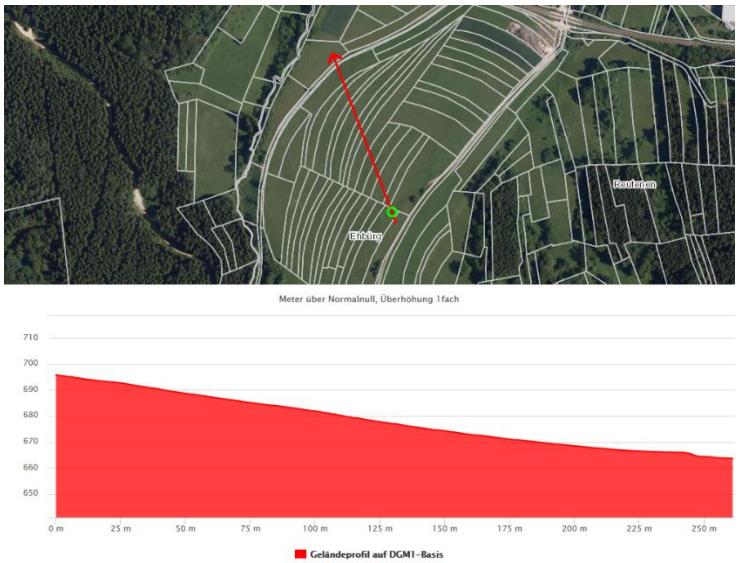
Standort: **Eschach**	**Teilort:** **Lautlingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: Nördlicher Bereich ca. 15 ha Südlicher Bereich ca.10 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt Aussiedlerhof im nördlichen Bereich
Nördlicher Bereich 	Südlicher Bereich
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Das Gebiet liegt in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung sowie einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet) im südlichen Teil und einer Grünzäsur (Vorranggebiet) im nördlichen Teil	**Flächennutzungsplan** FNP 2006: Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**
	

Anbindung an den Siedlungskörper	Der <u>nördliche Bereich</u> des Gebietes schließt an das bestehende Gewerbegebiet Eschach an. Der <u>südliche Bereich</u> ist durch die Eisenbahn visuell vom Siedlungskörper getrennt	🟡
Archäologie und Denkmalschutz	Bodendenkmal im südlichen Teil des Gebiets (Eintrag im FNP) <u>Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997:</u> Keine vor- oder frühgeschichtlichen Kulturdenkmale. Mittelalterliches Kulturdenkmal „ehem. Wehranlage“ vermutet <u>Landesdenkmalpflege BW</u>: Archäologisches Denkmal als Prüffall im südlichen Bereich vorhanden (Bodendenkmal Nr. 22 Lautlingen, Prüffall, abgegangene Burg)	🟡
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund von Topografie, Schutzgebieten und Zielsetzungen zur Freiraumstruktur sind zukünftige Erweiterungen des Gebietes nicht möglich	○
Ausschlusskriterien: ggf. Erschließung, ggf. regionale Grünzäsur (festgelegtes Ziel der Regionalplanung) Im Falle einer Weiterverfolgung: • Regionalplan: Regionaler Grünzug sowie Grünzäsur (Zielabweichungsverfahren oder Änderung erforderlich) • Flächennutzungsplan: Änderung • Bebauungsplan: Neuaufstellung • Hinweis: aktuelle Planung von B463 ist nicht auf Erschließung des Gebietes ausgelegt		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet <u>Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997</u>: „Südlich der Bahn: Hohe Konflikte, da das Landschaft bisher störungsfrei und vielfältig strukturiert ist. Nördlich der Bahn: Stark vorbelastet, bildet jedoch visuelle und funktionelle Verbindung vom Brunnental zum Eyachtal“	🟠
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢

Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion, der nördliche Bereich ist vorbelastet (Lage zwischen Bahn und Straße), Kaltluftabflussbahn am Rand des Gebiets entlang Lauterbach	🟡
Pflanzen und Tiere	Biotope (Offenlandbiotopkartierung, Auwaldstreifen im Brunnental SW) im Gebiet, angrenzend an das Gebiet Waldbiotope; FFH Mähwiesen großflächig im südlichen Bereich (magere Flachland-Mähwiesen). Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Regional bis überregional bedeutende Artenvielfalt, hohe Biotopstrukturenvielfalt, zentrale Vernetzungsaufgaben (Gewässer), Zahlreiche Biotope, LSG, Lautenbach, Feuchtbereiche (Hangquellmoore).	🟠
Biotopverbund	keine Flächen des Biotopverbunds im Gebiet, Flächen für Verbundmaßnahmen im nördlichen Bereich (M7: Entwicklung von extensiven Feucht- und Nassgrünland) sowie angrenzend an das Gebiet (entlang Lauterbach) empfohlen	🟡
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB) Aktuelle Nutzung als Acker- und Grünland Aussiedlerhof im nördlichen Bereich	🟡
Naherholung	Verschiedene Wander- und Land-/Forstwirtschaftliche Wege durchqueren und tangieren das Gebiet; Traufgang „Hossinger Leiter“ durchquert das Gebiet → Bedeutung Tourismus Geringe Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung, da keine benachbarten Wohngebiete	🟠
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Das Gebiet ist aus Richtung Balingen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen; mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen ist das Gebiet aus Richtung Sigmaringen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen (Voraussetzung ist Anschlussmöglichkeit an B463)	🟡
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Bedeutung des Gebietes für Tourismus und Naherholung; Eingriff in das Landschaftsbildprüfen Naturschutz: Kompensation des Eingriffs insbesondere Umgang mit FFH-Mähwiesen im südlichen Bereich prüfen		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss über GE Eschach im nördlichen Bereich nicht möglich; für den südlichen Bereich ist die Querung der Bahn notwendig; Im Zusammenhang mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen Anbindung an B 463 zu prüfen. Aktuelle Planung B 463 nicht auf Erschließung ausgelegt.	⚪
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Lautlingen (ca. 1,7 km), Bahnhof Laufen (ca. 1,7 km) Bus: bisher keine Busanbindung vorhanden Bahntrasse durchquert das Gebiet, Anbindung zurzeit nicht sinnvoll möglich	🟡
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen - Lautlingen - Laufen	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden bzw. sinnvoll möglich	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten gut möglich	⚪

Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Querung der Bahn für die Erschließung des südlichen Teils notwendig	🟡
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Erschließungsmöglichkeiten prüfen, Querung der Bahn für die Erschließung des südlichen Bereichs notwendig; Aktuelle Planung B 463 nicht auf Erschließung ausgelegt		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Der <u>südliche Bereich</u> des Gebietes ist vom Tal und der B 463 gut einsehbar; der <u>nördliche Bereich</u> des Gebietes ist vom Tal weniger gut einsehbar (visuell getrennt durch Bahndamm, Lage im Seitental)	🟡
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist. im nördlichen Teil ggf. hoher Grundwasserstand (s. geologisches Gutachten Eschach II)	🟡
Topografie	<u>Nördlicher Bereich</u>: weitgehend eben, Geländeeinschnitt im Bereich Lauterbach <u>Südlicher Bereich</u> (Kartenausschnitt): Nordosthang, in Teilbereichen deutliche Hangneigung (ca. 12%)  	🟡
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Im <u>nördlichen Bereich</u> sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte aufgrund der Lage zwischen Bahndamm und der Anbindung der geplanten Ortsumfahrung an die bestehende B 463 und das Gewässer (Lauterbach) etwas eingeschränkt. Im <u>südlichen Bereich</u> sind die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte (auch Straßenerschließung) durch die Hangneigung deutlich eingeschränkt.	🟡
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für (lokale und regionale) Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistung, flächenintensive Betriebe, Logistik	

Eigentums- und Besitzverhältnisse

Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Jan. 2020)

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)

Nördlicher Bereich:

Pro Eignung:

- Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, städtebaulich teilintegrierte Fläche
- Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern
- Guter Anschluss an das regionale Straßennetz möglich

Contra Eignung:

- Grünzäsur (festgelegtes Ziel der Regionalplanung)
- Bedeutung für die Landwirtschaft
- aktuelle Planung B 463 nicht auf Erschließung ausgelegt

Derzeit nicht weiterverfolgen. Ggf. Neubewertung nach Planungshorizont 2035ff

Hinweise

- Prüfen einer Detailänderung der Straßenplanung der Ortsumfahrung Lautlingen, um Option auf einen späteren Anschluss an das regionale Straßennetz zu erhalten
- Grünzäsur steht Entwicklung einer gewerblichen Baufläche entgegen (festgelegtes Ziel der Regionalplanung)

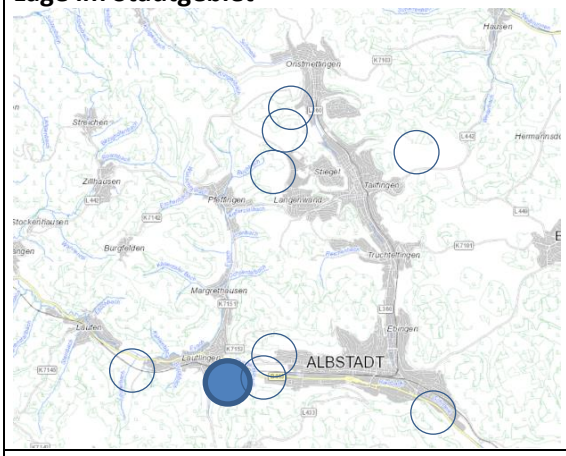
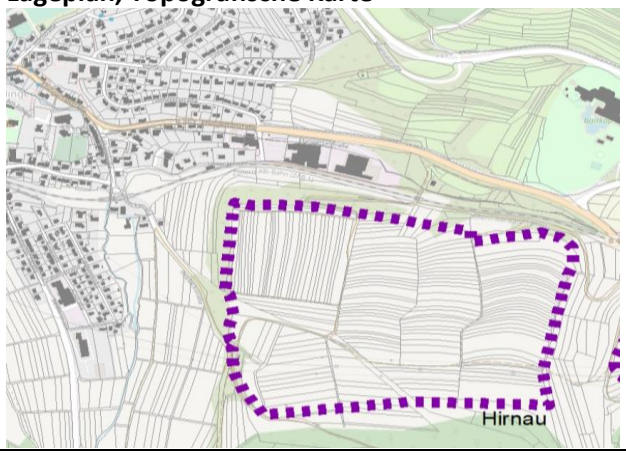
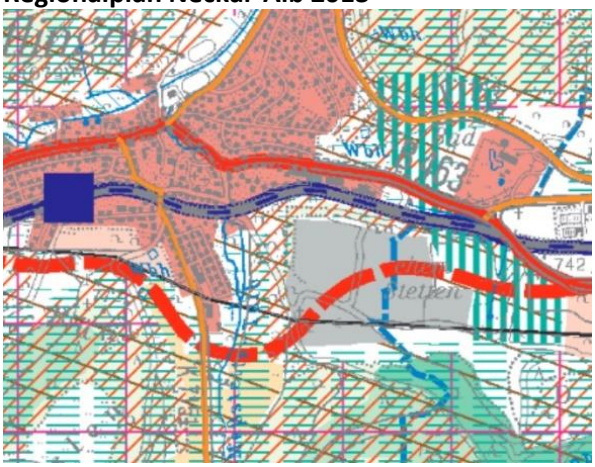
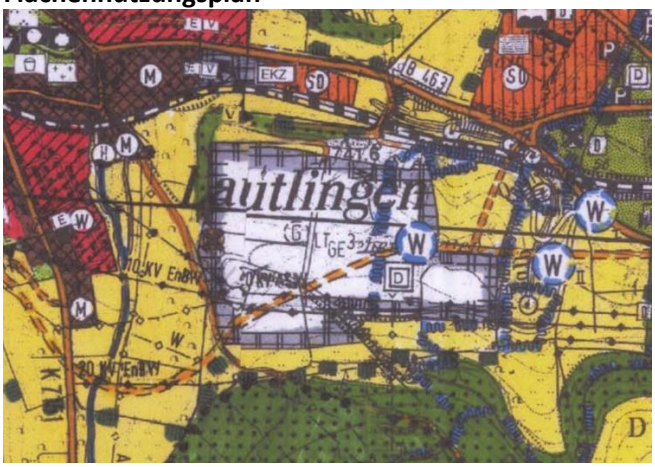
Südlicher Bereich:

Contra Eignung:

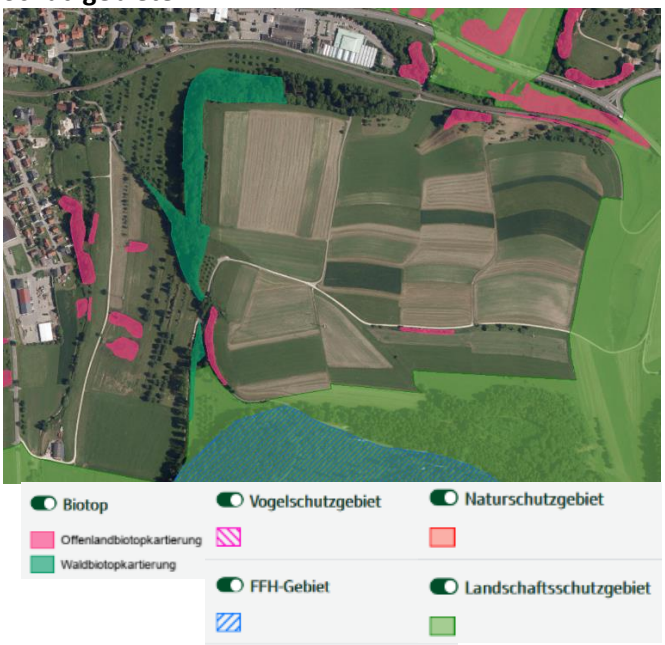
- starker Eingriff in das Landschaftsbild (bisher nicht durch Bebauung beeinträchtigt)
- städtebaulich nicht integrierte Fläche
- in Teilen bewegte Topografie
- Bedeutung für Natur und Umwelt
- Bedeutung für Freizeit und Erholung
- sehr aufwändige Herstellung des Anschlusses an das regionale Straßennetz (Bahnquerung, Anbindung an B 463)

Keine Weiterverfolgung empfohlen

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
Das Gebiet war Gegenstand der Untersuchung zum FNP 1995 / 1997

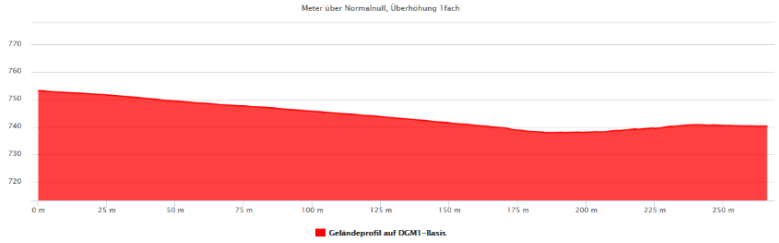
Standort: **Hirnau**	**Teilort:** **Lautlingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: Insgesamt ca. 30 ha → 25 ha (nach Abzug von Flächen, die für Ortsumfahrung Lautlingen notwendig sind)	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Für das Gebiet wird die Festlegung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung) nachrichtlich übernommen. Im Osten angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Grünzäsur, im Süden und Westen ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landespflege	**Flächennutzungsplan**  FNP 2006: Das Gebiet ist als Gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**
	

Anbindung an den Siedlungskörper	Zwischen dem Gebiet und dem Siedlungskörper von Lautlingen liegt ein Grünbereich von 100 m bis 200 m Breite. Das Gebiet liegt auf einer Anhöhe und ist vom Tal nur wenig einsehbar	🟡
Archäologie und Denkmalschutz	Flächiges Bodendenkmal im Gebiet (Eintrag im FNP) Landesdenkmalpflege BW: Archäologisches Denkmal als Prüffall im nordöstlichen Bereich des Gebietes (Bodendenkmal Nr. 16 Lautlingen, Prüffall, Wüstung Stetten)	🟡
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund Topografie, Schutzgebieten und Zielsetzungen zur Freiraumstruktur sind zukünftige Erweiterungen des Gebietes nicht möglich	○
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Im Falle einer Weiterverfolgung: Weiterführung Bebauungsplanverfahren		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	FNP Erläuterungsbericht (FNP 2006): Gebiet der Kategorie II/III (II: Flächen, die aus städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründen nur bedingt besiedelt werden sollten. III: Flächen die aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zur Besiedlung geeignet sind). Als Gründe werden genannte: Blickbeziehungen, Erholungsschwerpunkt Badkap, Zersiedelung, nur im Zusammenhang mit Ortsumfahrung Lautlingen vertretbar Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Im großräumigen Zusammenhang ist … (die Fläche) ein bedeutendes Element des Landschaftsgefüges, sehr sensibel, da weit einsehbar	🟡
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion	🟡

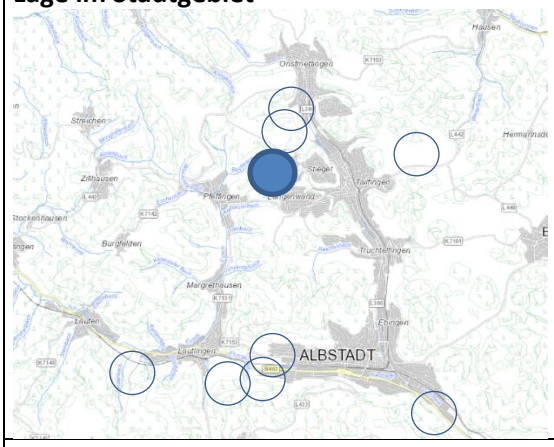
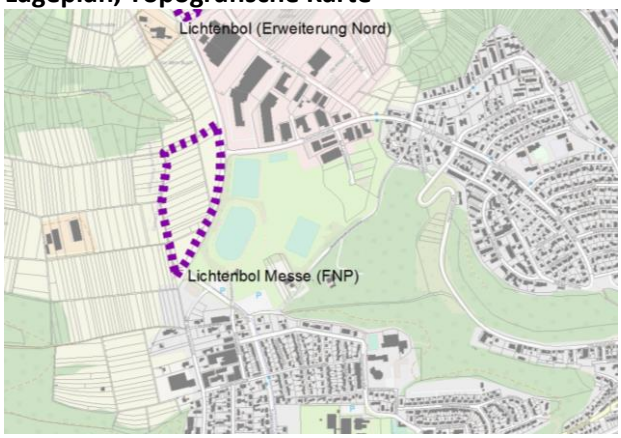
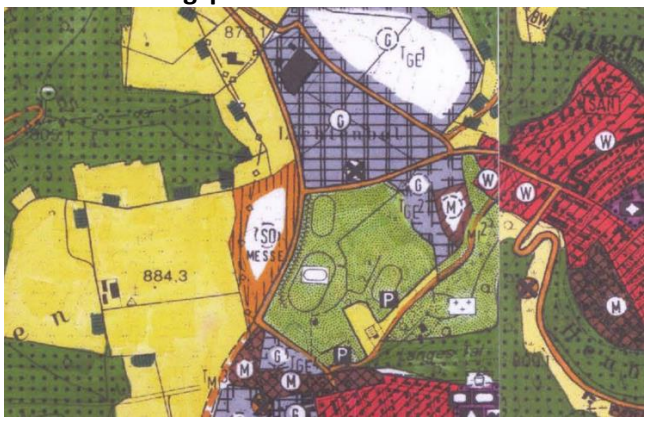
Pflanzen und Tiere	Biotope (Offenlandbiotopkartierung und Waldbiotopkartierung) am Gebietsrand; einzelne FFH-Mähwiesen im Gebiet (magere Flachland-Mähwiesen) Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Meist relativ artenarme Ackerflächen	🟡
Biotopverbund	In geringen Teilbereichen bestehende Flächen des mittleren Biotopverbunds, angrenzend an das Gebiet werden Flächen für Verbundmaßnahmen empfohlen	🟡
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB) Aktuelle Nutzung als Acker- und Grünland	🟡
Naherholung	Verschiedene Wander- und Land/Forstwirtschaftliche Wege durchqueren und tangieren das Gebiet Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung	🟡
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Mit Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen, inkl. kreuzungsfreiem Knoten, ist das Gebiet aus Richtung Balingen und Sigmaringen ortsdurchfahrtsfrei zu erreichen.	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Bedeutung des Gebietes für Naherholung und Tourismus, Eingriff in das Landschaftsbild		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Direkter Anschluss an B 463 (Interimszufahrt bzw. nach Realisierung der Ortsumfahrung Lautlingen)	⚪
ÖPNV	Bahn: Bahnhof Lautlingen (ca. 1,2 km), Bahnhof Ebingen (ca. 4,1 km) Bus: bisher keine Busanbindung vorhanden Bahntrasse verläuft nördlich angrenzend an das Gebiet, Anbindung zurzeit nicht sinnvoll möglich	🟡
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen - Lautlingen - Laufen	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden bzw. sinnvoll möglich	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße und der Lage der B 463 ergeben sich 2 Bauabschnitte (Bauabschnitt 1 nördlich der Ortsumfahrung B364, Bauabschnitt 2 südlich). Die Bildung weiterer Unterabschnitte ist möglich.	⚪
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Interimszufahrt notwendig, hohe Erschließungskosten	🟡
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: --		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der B 463 in Teilen einsehbar.	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist.	🟢

Topografie	Nordhang, leichte Hangneigung (mittlere Neigung ca. 5%)  	
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind Aufgrund der Größe der Fläche meistens gut gestaltbar	
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für lokale und regionale Betriebe, auch mit hohem Güterverkehrsaufkommen • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel, teilweise auch flächenintensive Betriebe • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistungen Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von regionaler Bedeutung möglich	
Hinweis: Akzeptanz bei lokalen Unternehmen und Gewerbetreibenden ist ggf. noch zu prüfen		
Eigentums- und Besitzverhältnisse		
 Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Jan. 2020)		

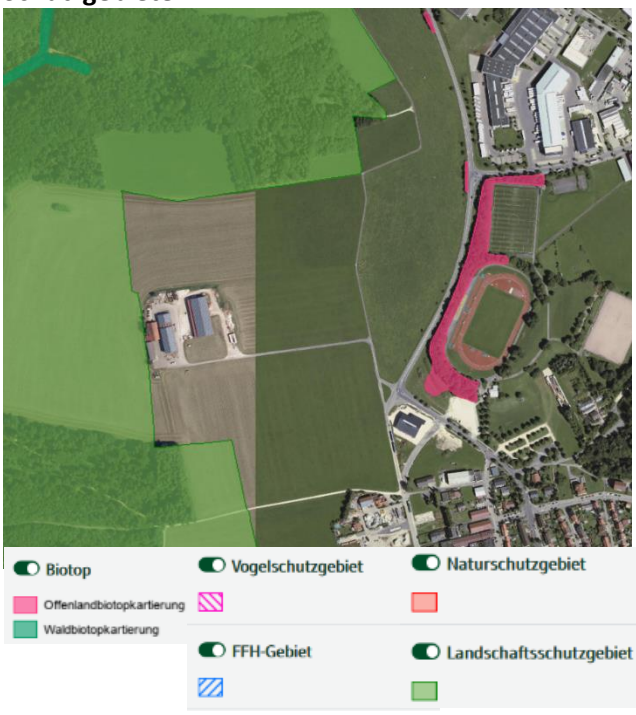
Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)
Pro Eignung: • Regionale Bedeutung möglich • Zwei große Teilflächen • Guter Anschluss an das regionale Straßennetz • Teilweise gute Eignung für großflächige Betriebe, auch mit hohem Güterverkehrsaufkommen Contra Eignung: • Städtebaulich nicht integrierte Fläche • Starker Eingriff in das Landschaftsbild, bisher nicht durch Bebauung beeinträchtigt • Hohe Erschließungskosten

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
Verfahrensstand Bebauungsplan: Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1)1 BauGB (März 2020) und die Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) zum Vorentwurf ist erfolgt. Nächster Schritt: Auslegungsbeschluss und Auslegung.

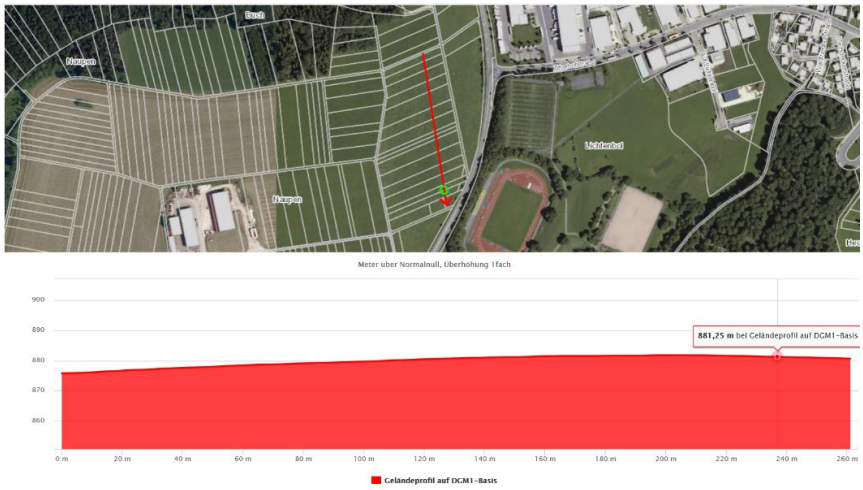
Vorentwurf Bebauunggsplan Hirnau

Standort: **Lichtenbol Messe (FNP)**	**Teilort:** **Tailfingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 5,5 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet  	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013 Regionalplan Neckar Alb 2013: Für das Gebiet wird die Festlegung als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Planung) nachrichtlich übernommen.	**Flächennutzungsplan**  Darstellung im FNP 2006: Das Gebiet ist als Sonderbaufläche Messe dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

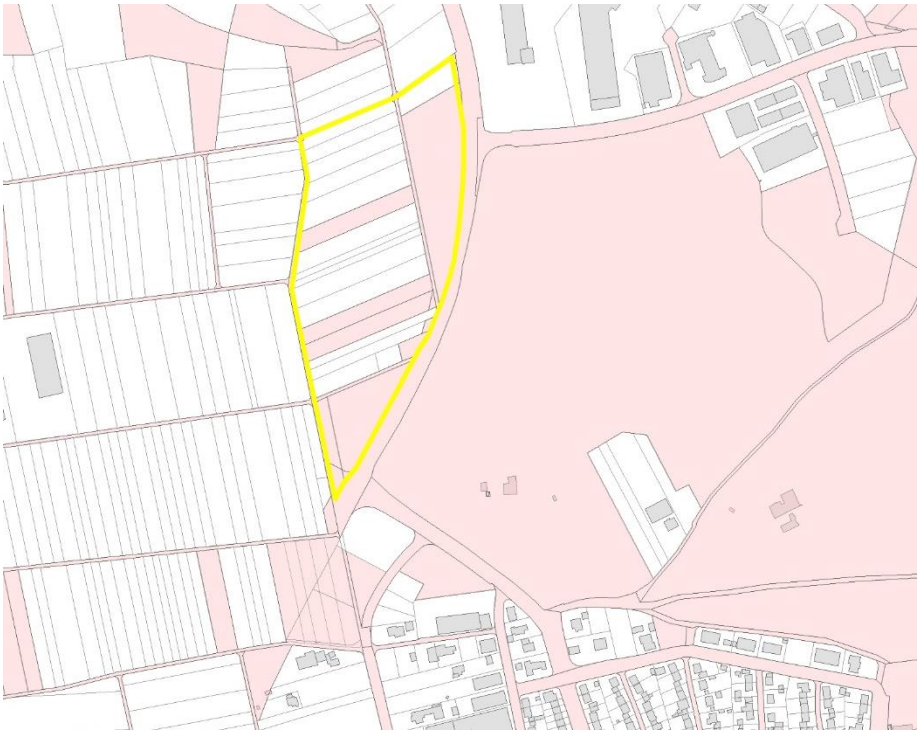
Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**
	

Anbindung an den Siedlungskörper	Das Gebiet schließt zum Teil an das bestehende Gewerbegebiet Lichtenbol an	🟢
Archäologie und Denkmalschutz	Keine Hinweise zu Archäologie und Denkmalschutz vorhanden	🟢
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Einer zukünftigen Erweiterung des Gebietes nach Westen stehen keine harten Restriktionen entgegen	○
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Im Falle einer Weiterverfolgung: • Regionalplan: keine Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennbar • Flächennutzungsplan: Änderung (von SO Messe in G) • Bebauungsplan: Neuaufstellung		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Westlich angrenzend an das Gebiet liegt ein Landschaftsschutzgebiet Das Gebiet ist geprägt durch Aussiedlerhof, Sportgelände und bestehende gewerbliche Bebauung im Bereich Lichtenbol	🟢
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion	🟡
Pflanzen und Tiere	keine Schutzgebiete oder Biotope im Gebiet	🟢
Biotopverbund	Keine Flächen des Biotopverbunds im Gebiet	🟢
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB) Aktuelle Nutzung als Grünland und Acker	🟡

Naherholung	Keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege im Gebiet, geringe Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung da keine benachbarten Wohngebiete	🟢
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung in Richtung Bisingen über K 7141, Zunahme der Verkehrsbelastung im Eyachtal (Richtung Balingen) und in Tailfingen zu erwarten	🟡
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Verträglichkeit für Umfeld -Verkehr: Verkehrszunahme im Eyachtal zu erwarten		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss an K 7141	⚪
ÖPNV	Bahn: keine Anbindung vorhanden Bus: Linie 46, 45; Haltestelle Zitterhofstraße (ca. 0,7 km)	🟡
Radverkehr	<u>Radverkehrskonzept Albstadt 2015:</u> Das Gebiet ist an das Radverkehrsnetz angeschlossen	🟡
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße und des Zuschnitts ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten nur eingeschränkt möglich.	🟡
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zur Zeit keine Hinweise vorhanden	
Ausschlusskriterien: keine vorhanden; Hinweise: --		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der K 7141 gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist	🟢
Topografie	Das Gebiet ist eben 	🟢
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind aufgrund der Größe der Fläche gut gestaltbar	🟢

Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet für lokale und ggf. regionale Betriebe ohne hohes Güterverkehrsaufkommen • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel, ggf. auch flächenintensive Betriebe • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistungen Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von regionaler Bedeutung möglich (im Zusammenhang mit bestehendem GE Lichtenbol).	

Eigentums- und Besitzverhältnisse



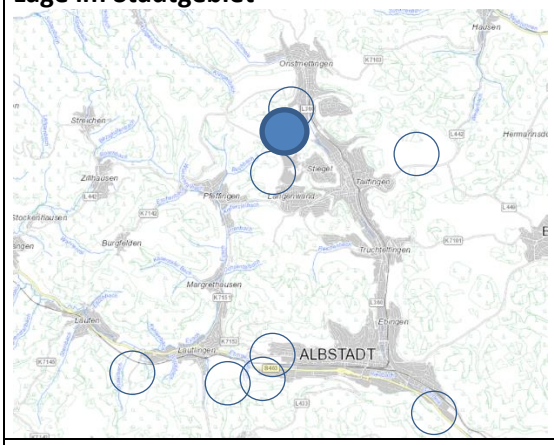
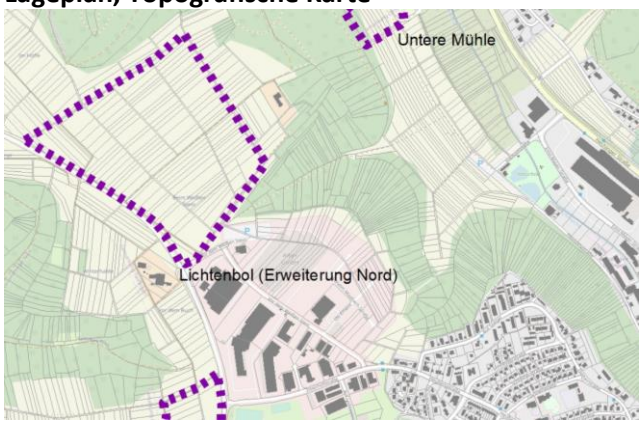
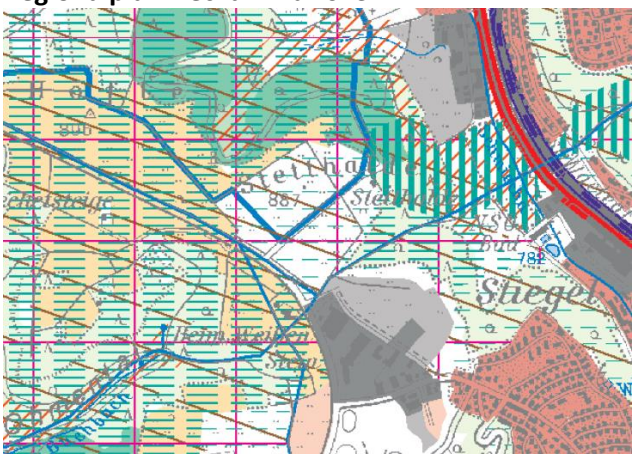
Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Jan. 2020), gelb= Abgrenzung der Darstellung im FNP

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)

Pro Eignung:
- Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, Städtebaulich teilintegrierte Fläche
- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern
- Geringer Eingriff ins Landschaftsbild (bereits durch gewerbliche Bebauung geprägt)

Contra Eignung:
- kein ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an das regionale Straßennetz

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
- --

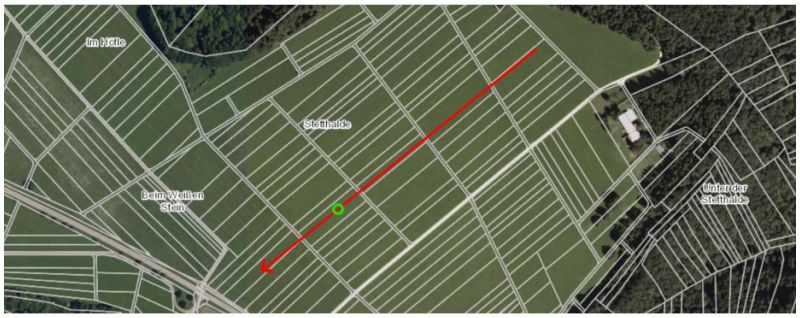
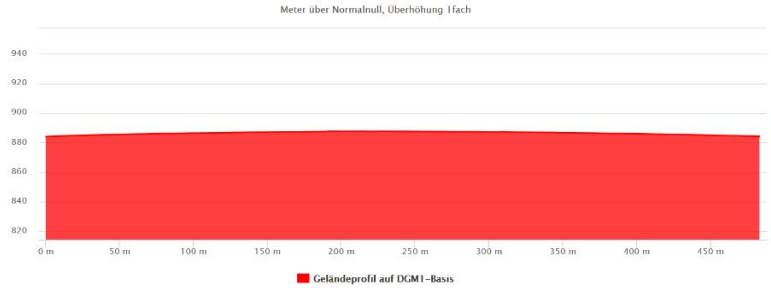
Standort: **Lichtenbol (Erweiterung Nord)**	**Teilort:** **Tailfingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 23 ha (inkl. der im Wasserschutzgebiet befindlichen Flächen)	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Das Gebiet liegt in einem Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und einem Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung	**Flächennutzungsplan** Darstellung im FNP 2006: Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**

Anbindung an den Siedlungskörper	Das Gebiet schließt zu einem kleinen Teil an das bestehende Gewerbegebiet Lichtenbohl an	🟢
Archäologie und Denkmalschutz	Keine Hinweise zu Archäologie und Denkmalschutz vorhanden	🟢
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund von Schutzgebieten und Waldgebieten sind zukünftige Erweiterungen des Gebietes nicht möglich	⚪
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Im Falle einer Weiterverfolgung: • Regionalplan: keine Konflikte mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erkennbar • Flächennutzungsplan: Änderung • Bebauungsplan: Neuaufstellung		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt zum Teil (die waldnahen Bereiche) im Landschaftsschutzgebiet Steckbriefe - Gewerbestandorte 95 und 97: Geringe Konflikte, da ausgeräumte Ackerlandschaft (z.T. Bereits mit Gewerbebauten), ist nur gering bis mäßig einsehbar, randlich mittlere Konflikte (Waldnähe)	🟢
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Wasserschutzgebiet Hessental im nördlichen Teil des Gebietes	🟡
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Empfindlichkeit der Hänge bzgl. Kaltluftabfluss, Flächenverlust für Kaltluftentstehungsgebiet, mögliche Verschlechterung der Luftqualität in Tailfingen	🟡
Pflanzen und Tiere	Keine Biotope, keine Schutzgebiete im Gebiet	🟢
Biotopverbund	Keine Flächen des Biotopverbunds im Gebiet	🟢

Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB). Aktuelle Nutzung als Grünland und Acker	🟡
Naherholung	Land-/forstwirtschaftlicher Weg durchquert das Gebiet, keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege, geringe Bedeutung als Gebiet für wohnortnahe Erholung da keine benachbarten Wohngebiete (Wohngebiet Stiegel in ca. 1 km Entfernung)	🟢
Verträglichkeit für Umfeld **- Verkehr:**	Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet Ortsdurchfahrtsfreie Anbindung bis Bisingen über K 7141, Zunahme der Verkehrsbelastung im Eyachtal (Richtung Balingen) und in Tailfingen zu erwarten	🟡
Verträglichkeit für Umfeld **- Emissionen: (Lärm. Luft)**	Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet vorhanden Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweise: Umgang mit Wasserschutzgebiet (in Abhängigkeit vom Gebietsumgriff) prüfen		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss an K 7141	⚪
ÖPNV	Bahn: keine Anbindung vorhanden Bus: Linie 46, 45; Haltestelle Zitterhofstraße (ca. 1 km)	🟡
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet ist an das Radverkehrsnetz angebunden	🟡
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten möglich	🟢
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zurzeit keine Hinweise vorhanden	
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Hinweis: Verkehrszunahme Schwerlastverkehr im Eyachtal zu erwarten		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der K 7141 gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist.	🟢

Topografie	Das Gebiet ist eben   	
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind aufgrund des Gebietszuschnittes und der Gebietsgröße gut gestaltbar	
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet für lokale und ggf. regionale Betriebe ohne hohes Güterverkehrsaufkommen • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Großhandel, ggf. auch flächenintensive Betriebe • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistungen Aufgrund der Lage und der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von regionaler Bedeutung möglich (im Zusammenhang mit bestehendem GE Lichtenbol).	

Eigentums- und Besitzverhältnisse

Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)

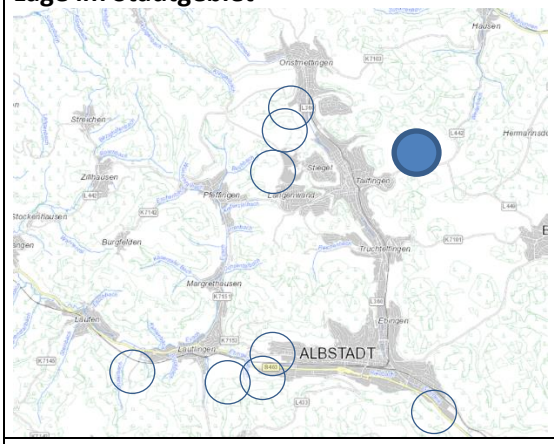
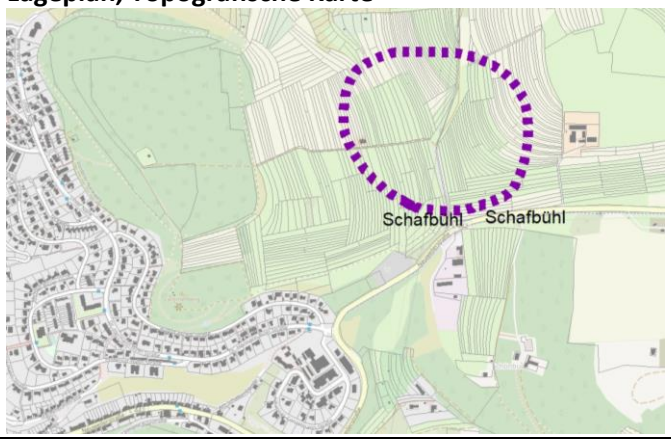
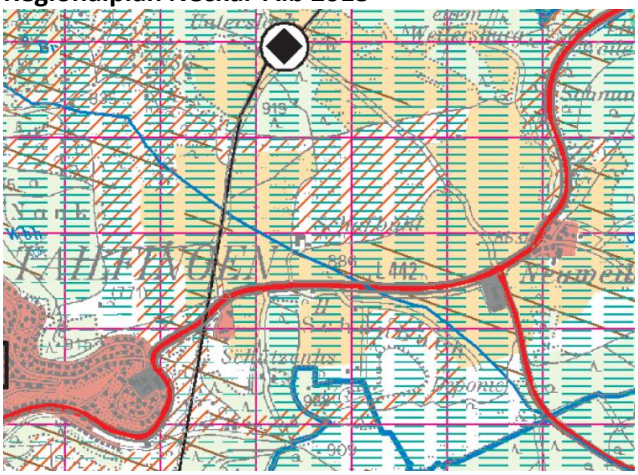
Pro Eignung:

- Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, Städtebaulich teilintegrierte Fläche
- Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets, Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern
- Große zusammenhängende Fläche möglich
- Regionale Bedeutung möglich
- Geringer Eingriff ins Landschaftsbild (bereits durch gewerbliche Bebauung geprägt)

Contra Eignung:

- Kein ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an das regionale Straßennetz

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
Abgrenzungsüberlegungen Stadtverwaltung Albstadt in Abhängigkeit der Lage Wasserschutzgebiet (Stand Mai 2020)

Standort: **Schafbühl**	**Teilort:** **Tailfingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 20 - 30 ha	**Aktuelle Nutzungen:** Acker und Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Das Gebiet liegt in einem Regionalen Grünzug (Vorranggebiet), einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, einem Vorbehalts-gebiet für Bodenerhaltung und im nördlichen Teil in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege	**Flächennutzungsplan** Darstellung im FNP 2006: Das Gebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt

* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**

Anbindung an den Siedlungskörper	Keine Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden. Entfernung zum Ortsrand Tailfingen ca. 700 m, es besteht keine visuelle Verbindung zum Siedlungskörper	🔴
Archäologie und Denkmalschutz	Keine nachrichtlichen Übernahmen zu Archäologie und Denkmalschutz aus dem FNP vorhanden Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Bekannt sind Grabhügel und Grabhügelgruppen Landesdenkmalpflege BW: Archäologisches Denkmal im südwestlichen Bereich (Bereich „Hinterer Staufen“) vorhanden	🟡
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Einer zukünftigen Erweiterung des Gebietes nach Osten stehen keine harten Restriktionen entgegen	⚪
Ausschlusskriterien: keine Anbindung an den Siedlungskörper Im Falle einer Weiterverfolgung: • Regionalplan: Regionaler Grünzug (Zielabweichung oder Änderung erforderlich) • Flächennutzungsplan: Änderung • Bebauungsplan: Neuaufstellung		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, der gesamte Bereich ist nicht durch Siedlung vorgeprägt	🟠
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Möglich hohe Konflikte durch Wärme- und Schadstoffbelastung der Frischluft Richtung Tailfingen	🟡
Pflanzen und Tiere	Vereinzelt Biotope (Offenlandbiotope) und FFH Mähwiesen im Gebiet kartiert Steckbriefe - Gewerbestandorte 1995 und 1997: Artenarmes Grünland und Ackerfläche, hohe Konflikte bei Beeinträchtigung des Halbtrockenrasens und der umliegenden Wälder	🟡

Biotopverbund	In kleinen Teilbereichen bestehende Flächen des mittleren Biotopverbunds, Empfohlene Flächen für Verbundmaßnahmen (M3b: Schaffung von Magerrasen, Wacholderheiden und Magerwiesen durch extensive Mahd und Beweidung)	🟡
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel (LGRB) Aktuelle Nutzung als Grünland und Acker, Aussiedlerhof benachbart	🟡
Naherholung	Wanderparkplatz Schafbühl im Gebiet, Traufgang Wachholderhöhe startet/endet im Bereich des gegenüberliegenden Hanges	🟠
Verträglichkeit für Umfeld -Verkehr:	Belastung der Ortsdurchfahrt Tailfingen sowie der Straßenverkehrsverbindung in Richtung Hausen im Killertal und Bitz	🟠
Verträglichkeit für Umfeld -Emissionen: (Lärm. Luft)	Vorbelastung durch Erddeponie vorhanden Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien: keine vorhanden; Hinweise: Eingriff in Landschaft prüfen (Landschaftsschutzgebiet), bisher nicht verbaute Landschaft		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss an L 442	○
ÖPNV	Bahn: keine Anbindung vorhanden Bus: keine Anbindung vorhanden	🟠
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet ist an das Radverkehrsnetz angebunden, Radverkehrsverbindung entlang L 442	🟠
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten möglich.	○
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Zurzeit keine Hinweise vorhanden	
Keine Ausschlusskriterien vorhanden; Hinweise: überlokal keine verkehrsgünstige Lage, Ortsdurchfahrt Tailfingen ggf. für Schwerlastverkehr schwierig		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet ist von der L 442 gut einsehbar	🟢
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist.	🟢
Topografie	Das Gebiet ist eben, im westlichen Bereich des Gebiets besteht eine geringe Neigung nach Westen	🟢

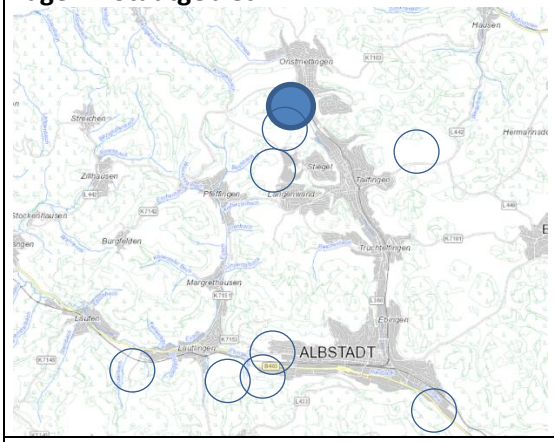
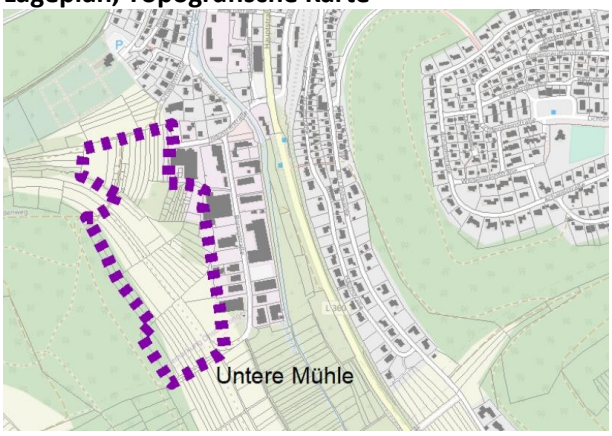
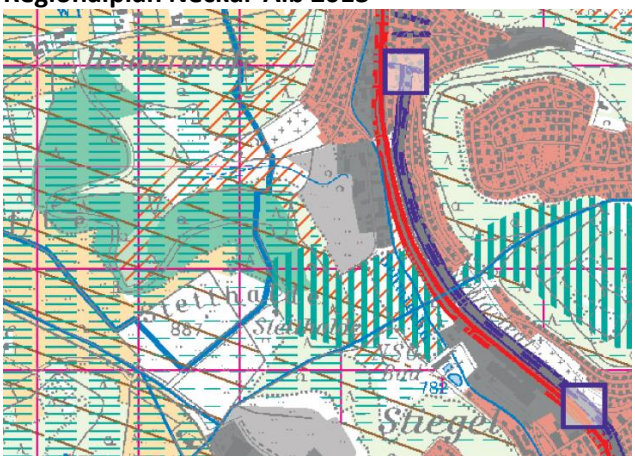
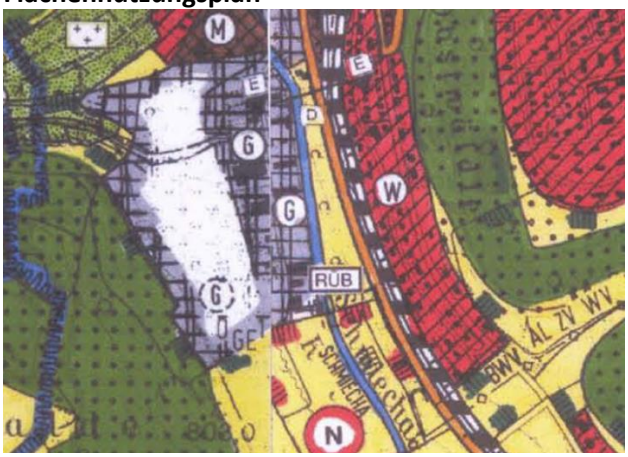
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Grundstückszuschnitte sind aufgrund des Gebietszuschnittes und der Gebietsgröße gut gestaltbar	●
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für (lokale und regionale) Betriebe aus den Bereichen Produktion, Großhandel, auch flächenintensive Betriebe • Ungeeignet für Einzelhandel, Dienstleistungen Aufgrund der Größe ist die Ausprägung eines Gewerbegebiets von regionaler Bedeutung möglich. Die Lage und die Verkehrsanbindung sind jedoch problematisch	

Eigentums- und Besitzverhältnisse

Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)
Pro Eignung: • Mögliche Größe Contra Eignung: • Städtebaulich nicht integrierte Fläche • Starker Eingriff in das Landschaftsbild (bisher nicht durch Bebauung beeinträchtigt) • Bedeutung für Freizeit und Erholung • Keine leistungsfähige Anbindung an das regionale und lokale Straßennetz machbar • Lage im Stadtgebiet
Keine Weiterverfolgung empfohlen

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen
Das Gebiet war Gegenstand der Untersuchung zum FNP 1995 / 1997

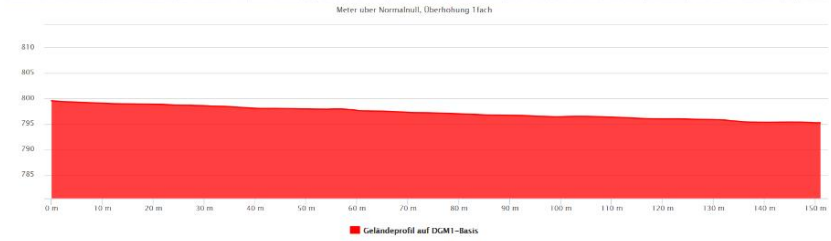
Standort: **Untere Mühle**	**Teilort:** **Onstmettingen**
Plangrundlagen und Grunddaten *	
Größe: ca. 5,5 ha Verringerung des im FNP dargestellten Umfangs an Gewerbebauland von ca. 8,5 ha auf 5,5 ha (siehe Informationen zum aktuellen Stand der Planung)	**Aktuelle Nutzungen:** Grünland, unversiegelt
Lage im Stadtgebiet 	**Lageplan, Topografische Karte** 
Regionalplan Neckar-Alb 2013  Regionalplan Neckar Alb 2013: Für das Gebiet wird die Darstellung als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe nachrichtlich übernommen	**Flächennutzungsplan**  Darstellung im FNP 2006: Das Gebiet ist als Gewerbliche Baufläche (Planung) dargestellt

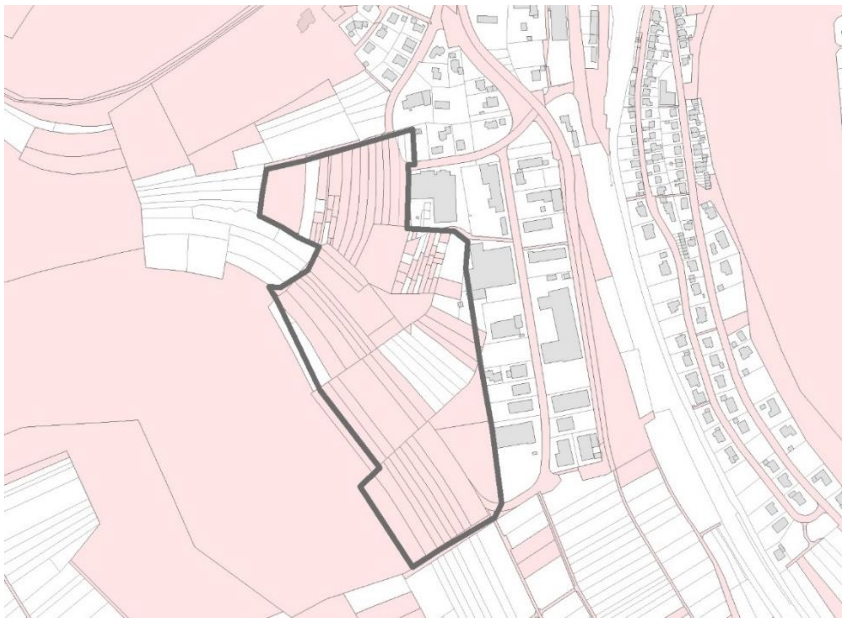
* alle Kartenausschnitte ohne Maßstab

Schutzgebiete	**FFH-Mähwiesen**

Anbindung an den Siedlungskörper	Das Gebiet schließt an das bestehende Gewerbegebiet Untere Mühle in Onstmettingen an	🟢
Archäologie und Denkmalschutz	Landesdenkmalpflege BW: Archäologisches Denkmal im nördlichen Bereich vorhanden, (Bodendenkmal Nr. 21 Onstmettingen, Bodendenkmal nach § 2 DSchG, Siedlung der mittleren Bronzezeit, der Urnenfelder- und Hallstattzeit sowie römische Funde, Bodendenkmal Nr. 22, Onstmettingen, Bodendenkmal nach § 2 DSchG, vorgeschichtliche Siedlungsreste)	🟡
Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten	Aufgrund von Schutzgebieten und Topografie sind zukünftige Erweiterungen des Gebietes nicht möglich	○
Ausschlusskriterien: keine vorhanden Im Falle einer Weiterverfolgung: • Bebauungsplan: Reduktion der überbaubaren Flächen und Änderung Erschließungsflächen hinsichtlich Kompensation des Eingriffs und Wahrung Abstand zum Wald (siehe auch Informationen zum aktuellen Stand der Planungen) ➔ Verringerung des im FNP dargestellten Umfangs an Gewerbebauland von ca. 8,5 ha auf 5,5 ha		
Landschaft, Natur und Umwelt		
Landschaftsbild	Das Gebiet liegt am Ortseingang Onstmettingen am Übergang zum Naturschutzgebiet Tailfinger Ried. Das Gebiet wird durch das westlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet geprägt. Landschaftsschutzgebiet westl. und südl. angrenzend	🟢
Grundwasserneubildung / Wasserschutz	Kein Wasserschutzgebiet, Wasserschutzgebiet westlich benachbart	🟢
Hochwasser	Keine Überflutungsflächen im Gebiet	🟢
Klima	Freilandklimatop, Fläche für Kaltluftproduktion, Schlüsselbereich für klimatische Funktion	🟡
Pflanzen und Tiere	FFH Mähwiesen im Gebiet fast flächendeckend (Magere Flachland-Mähwiesen), einzelnes Biotop (Offenlandbiotop)	🟠

Biotopverbund	In großen Teilbereichen bestehende Flächen des mittleren Biotopverbunds, Empfohlene Flächen für Verbundmaßnahmen (M5: Entwicklung von feuchten Saumstrukturen)	🟠
Landwirtschaft	Die natürliche Bodenfruchtbarkeit ist mittel - hoch Aktuelle Nutzung als Grünland	🟡
Naherholung	Keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege im Gebiet, v.a. der nördliche Teil des Gebietes besitzt Bedeutung für die Naherholung. Nördlich angrenzend befindet sich der Friedhof von Onstmettingen. Aufgrund der Hanglage bietet dieser einen guten Ausblick auf das südlich gelegene Naturschutzgebiet.	🟡
Verträglichkeit für Umfeld - Verkehr:	Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet vorhanden, keine ortsdurchfahrtsfreie Anbindung	🟠
Verträglichkeit für Umfeld - Emissionen: (Lärm. Luft)	Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet vorhanden, Beeinträchtigungen von Wohngebieten sind nicht zu erwarten	🟢
Ausschlusskriterien; keine vorhanden Hinweise: Eingriff ins Landschaftsbild (siehe auch Informationen zum aktuellen Stand der Planungen)		
Erschließung, Ver- und Entsorgung		
MIV	Anschluss an die Hauptstraße Onstmettingen (L 360) über die Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets (Industriestraße und Borsigstraße)	⚪
ÖPNV	Bahn: keine Anbindung vorhanden Bus: Linie 44 (Albstadt – Bisingen), Haltestelle Brünnele (ca. 0,5 km)	🟢
Radverkehr	Radverkehrskonzept Albstadt 2015: Das Gebiet liegt an der Radroute Ebingen – Tailfingen – Onstmettingen	🟢
Güterverkehr der Bahn	Keine Anbindung an den Güterverkehr der Bahn vorhanden	🟠
Technische Ver- und Entsorgung	Im weiteren Verfahren zu prüfen	
Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten	Aufgrund der Gebietsgröße ist die Bildung von Erschließungs- und Bauabschnitten nicht sinnvoll	⚪
Hinweise zu Gestehungskosten und Folgekosten zusätzlicher Infrastruktur	Ggf. Kosten für naturschutzfachlichen Ausgleich (siehe auch Informationen zum aktuellen Stand der Planungen)	🟡
Ausschlusskriterien; keine vorhanden Hinweise:		
Betriebliche Aspekte		
Visuelle Präsenz des Gebietes	Das Gebiet liegt hinter dem bestehenden Gewerbegebiet. Die visuelle Präsenz ist dadurch eingeschränkt	🟡
Baugrund	Nicht in einem Bereich befindlich, der derzeit von oberflächigen Massenbewegungen oder Hangrutschen betroffen ist.	🟢

Topografie	Das Gebiet ist leicht nach Osten geneigt (mittlere Hangneigung 2 %)  	
Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte	Die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundstückszuschnitte sind aufgrund des Gebietszuschnittes und der Erschließung eingeschränkt (v.a. kleinere Grundstücke möglich)	
Hinweise auf Gewerbeflächen nachfragende Betriebe in der Nachbarschaft	Ergänzung durch Wirtschaftsförderung im weiteren Verfahren	
Hinweise zu Nutzungen	Aus städtischer Sicht • Geeignet v.a. für lokale Betriebe, v.a. aus Onstmettingen und Tailfingen • Geeignet für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Produktion • Ungeeignet für Einzelhandel, flächenintensive Betriebe Gute Lage für lokale kleinflächige Betriebe, v.a. aus Onstmettingen und Tailfingen	
Eigentums- und Besitzverhältnisse		

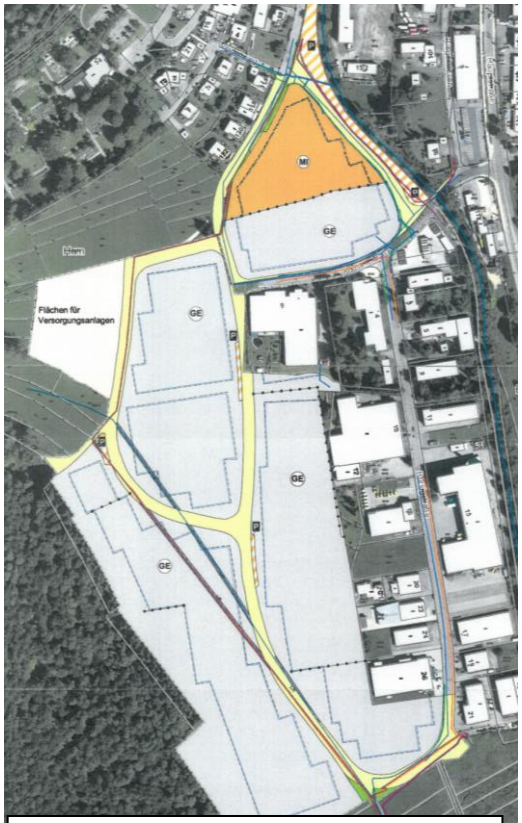


Grundstückseigentum der Stadt Albstadt (rosa) im Gebiet (Stand Jan. 2020)

Kurzbeurteilung (keine vergleichende Bewertung)
Pro Eignung: • Anbindung an den Siedlungskörper vorhanden, städtebaulich integrierte Fläche • Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit Nähe zu lokalen Betrieben und Partnern • Landschaftsbild bereits durch gewerbliche Bebauung geprägt Contra Eignung: • Keine leistungsfähige Anbindung an das regionale Straßennetz machbar • Bedeutung für Natur und Umwelt

Informationen zum aktuellen Stand der Planungen

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1973.
Die Stadtverwaltung Albstadt hat 2020 ein Strukturkonzept vergeben, in dem durch eine alternative Gestaltung der Erschließung und der Anordnung der Gewerbeflächen aufgezeigt wurde, wie der Flächenverbrauch reduziert und Eingriffe sowie Auswirkungen auf sensible Landschaftsräume minimiert oder verhindert werden können. Damit können auch die zu erwartenden Kosten für den naturschutzfachlichen Ausgleich reduziert werden.



Bestehender Bebauungsplan

Geplante Änderung

„Beim Planentwurf handelt es sich um ein alternatives Gestaltungs- und Erschließungskonzept der geplanten Gewerbegebietserweiterung. Bei der Erstellung des Planes wurde gezielt darauf geachtet, wertgebende Biotopstrukturen zu erhalten und die geplante Bebauung … in den Landschaftsraum zu integrieren. Darüber hinaus können der geschätzte Kompensationsbedarf durch den alternativen Planungsansatz deutlich reduziert und die zu erwartenden Kosten für einen Ausgleich vermindert werden.“

Damit einher geht eine Verringerung des im FNP dargestellten Umfangs an Gewerblicher Baufläche von ca. 85.500 qm auf 55.000 qm.