



Stadt Widdern

Neuaufstellung Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Löhren“
und Satzung über örtliche Bauvorschriften
für das Gewerbegebiet „Löhren“

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

ALTERNATIVPRÜFUNG

Aufgestellt: Adelsheim,
19.05.2006/26.03.2020/
20.08.2020/15.12.2020/25.02.2021

Sans

Für den Vorhabenträger:
Stadt Widdern

Kopf, Bürgermeister

Stadt Widdern Gewerbegebiet „Löhren“

Prüfung alternativer Standorte für ein Gewerbegebiet

1. Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und zur Deckung der aktuellen Flächennachfrage des Gewerbes aus der Raumschaft beabsichtigt die Stadt Widdern, die 2019 lt. Stat. Landesamt 1.776 Einwohner zählt, die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

Die Stadt Widdern kann auf eigener Gemarkung seit vielen Jahren keine Gewerbeflächen anbieten und ist auch keinem interkommunalen Gewerbegebiet beteiligt.

Es gibt in Widdern einige Betriebe, die aufgrund ihrer Struktur, ihrer Marktorientierung und ihrer Größe sowie z.T. aus Gemengelagen verlagert werden sollten.

Deshalb erscheint es notwendig in Widdern Gewerbeflächen zu erschließen, um diesen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen und vorhandene Konflikte zu entzerren.

Darüber hinaus gibt es den konkreten Ansiedlungswunsch der Firma hestomed + helbig Medizintechnik aus Neuenstadt mit einer Größe von rd. 1,25 ha. Das aktuelle Betriebsgebäude der Fa. ist angemietet und Expansionsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, so dass sich diese Firma für den Standort Widdern bereits in der Vorplanungsphase / Vertragsphase befindet.

Daneben bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für eine Fahrzeughalle mit Werkstatt durch den Betreiber der Motocross-Anlage neben der Autobahnraststätte, sowie für eine Autowerkstatt durch den Betreiber einer in der Ortslage vorhandenen zu kleinen Autowerkstatt ohne Erweiterungsmöglichkeit.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt ist nur eine ca. 5 ha große gewerbliche Baufläche im Südwesten von Widdern im Gewann „Hofacker“ dargestellt.

Die Fläche ist im Privatbesitz und wird intensiv vom Eigentümer / Pächter als Baumschule genutzt. Da die Fläche mit besten Bodenwerten wesentlicher Bestandteil der Pflanzfläche der Baumschule-Gartencenter Heckmann ist, wird es in absehbarer Zeit keinen Zugriff auf die Fläche geben können. Insofern soll die Fläche auch als gewerbliche Fläche vollständig aufgegeben werden.

Die Stadt Widdern stellt deshalb den Bebauungsplan „Löhren“ für ein Gewerbe- und Sondergebiet mit einer Fläche von rd. 5,22 ha auf.

Das Plangebiet „Löhren“ liegt überwiegend (3,8 ha) innerhalb des Regionalen Grünzuges „Unterer Jagst-Kocher Raum“. Nur ein Streifen in Nord-Süd-Richtung am östlichen Plangebietsrand liegt außerhalb.

Beim Regionalen Grünzug handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, bei dem die Funktionen des Grünzuges wie Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, siedlungsnaher Erholung sowie Bodenerhaltung und Landwirtschaft im Vordergrund stehen.

Grünzüge sind deshalb nach Plansatz 3.1.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 von Siedlungstätigkeit und funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Aufgrund der in diesen Unterlagen dargestellten besonderen örtlichen Gegebenheiten wird jedoch in Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken eine Einzelfalllösung dieses Konfliktes unter Schluss eines raumordnerischen Vertrages nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 ROG angestrebt.

2. Kriterien für die Auswahl der Alternativflächen

Flächen für ein Gewerbegebiet müssen bestimmte Kriterien erfüllen. Die hier anlegten Kriterien sollen kurz begründet werden.

- **Größe:** Das im FNP dargestellte Gewerbegebiet „Hofäcker“ hat eine Größe von 5,00 ha, das geplante Gebiet „Löhren“ von 5,22 ha. Alternativflächen sollten eine Größe von 5 - 6 ha haben.
- **Topographie und Relief:** Eine einfache Topographie und ein ebenes und wenig bewegtes Relief verursachen geringere Bau- und Erschließungskosten.
- **Lage und verkehrliche Erschließung:** Eine nahe Lage zur Stadt und die Nutzbarkeit bestehender Straßen führen zu geringeren Erschließungskosten.
- **Infrastruktur und Versorgung:** Die Nutzbarkeit schon vorhandener Versorgungsleitungen reduziert ebenfalls die Kosten.

3. Alternativflächen

Die Festlegung von Alternativflächen gestaltete sich schwierig, was der Lage von Widdern im Jagst- und Kessachtal geschuldet ist, wo es Flächen der erforderlichen Größe kaum gibt.

Festgelegt wurden schließlich, die auch in der Abbildung dargestellten, Flächen,

- A – „Löhren“
- B - „Löhren West“
- C - „Haarpfützen“
- D - „Steinenkreuz“
- E - „Hörnle“
- F - „Hinter dem Schloß“
- G – „Hofäcker“

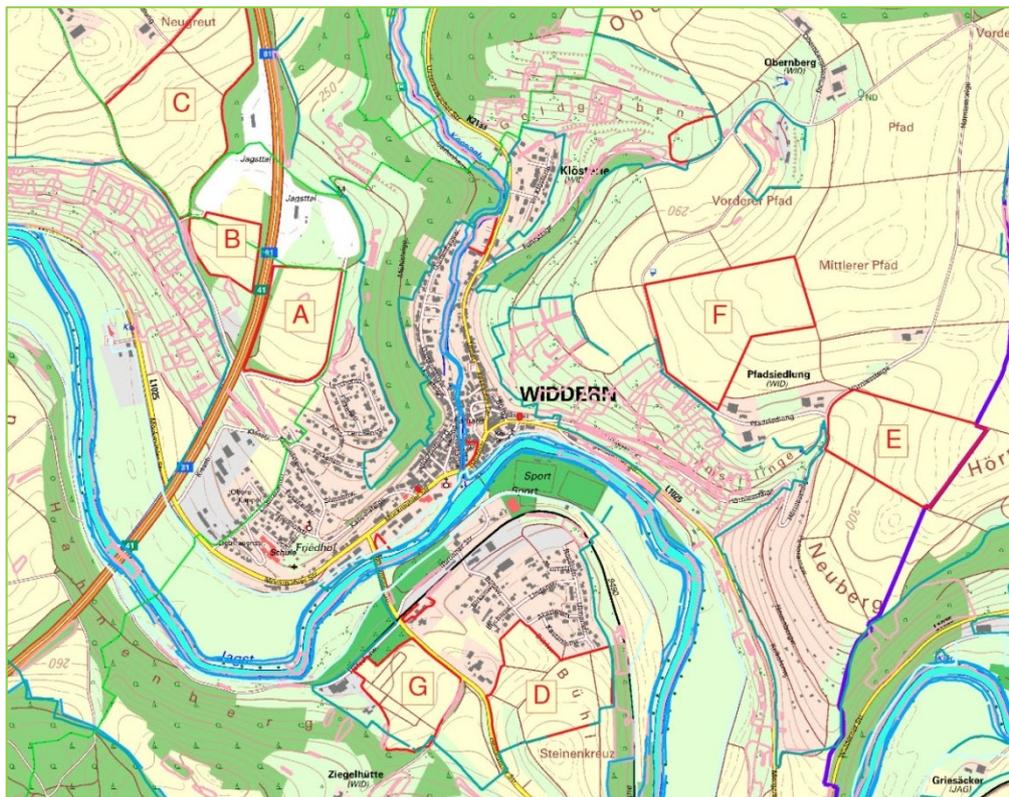


Abb. 1:
Alternativ-
flächen
(M 1 : 20.000)

Die fünf Alternativflächen werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

Dabei werden zunächst die schon genannten Auswahlkriterien dargestellt und dann die Flächen hinsichtlich ihrer aktuellen Nutzung/Nutzbarkeit, der Umweltauswirkungen der Flächenausweisung und ihres Konfliktpotentials mit übergeordneten Planungen bewertet.

Das geplante Gewerbegebiet „Löhren“ und das Gebiet „Hofäcker“ aus dem FNP werden zum Vergleich auch hier eingestellt.

4. Bewertung der Flächen

Fläche B – „Löhren West“



Abb. 2: Fläche „B“ – „Löhren West“
(M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	2,5 ha, (nicht ausreichend), keine Erweiterungsoptionen.
Topographie und Relief	Hochfläche, sanft von 285 m ü. NN im Norden auf 270 m ü. NN nach Süden abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Westlich der A 81. Südlich des Parkplatzes <i>Jagsttal West</i> . Erschließung über Zufahrtsstraße zur <i>Bannholzsiedlung</i> ohne bauliche Maßnahmen vorhanden
Infrastruktur und Versorgung	Wasserversorgung über vorhandenes Leitungsnetz, Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) nur über Erweiterung Ortsnetz Versorgungskabel ortsnah vorhanden

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien	Bestand	Bewertung
Nutzung/Nutzbarkeit		



Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Intensiv genutztes Ackergelände, keine direkte Zuordnung zu Aussiedlerbetrieb. Vorrangflur II	Mittel
Siedlungsnaher Erholung	Fläche bereits im Bestand ohne Bedeutung für Erholung	Gering
Verfügbarkeit	Gründerwerb in Aussicht	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.

Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, im Norden Grünfläche und Einzelbaum. Außerhalb östlich, südlich, westlich Gehölze.	Gering Mittel -
Boden (BK 50)	<i>Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließ- erden und Kalkstein (J1).</i>	Hoch
Wasser	<i>Oberer Muschelkalk, Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit</i>	Mittel
Klima / Luft	Kleines, durch A 81 vorbelastetes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz.	Gering
Landschaftsbild	Feldflur nordwestlich Widdern, z. T. von Gehölzen umgeben, durch Autobahn und Raststätte stark zerschnitten und geprägt.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotop: Südwestlich angrenzende Gehölze z. T. als Biotop <i>Feldhecken und Steinriegel im Gewann 'Löhren'</i> (6622-125-0328) geschützt. 30 m südwestlich des Plangebiets <i>Trockenmauergebiet westlich Widdern</i> (6622-125-0330). 30 m südwestlich des Plangebiets LSG <i>Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen.</i>
Schutzgebiete Wasser	WSG Schutzzone III
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte. 500 und 1000 m - Suchräume zwischen durch A 81 getrennten Kernflächen und -räumen.



Fläche C – „Haarpfützen“

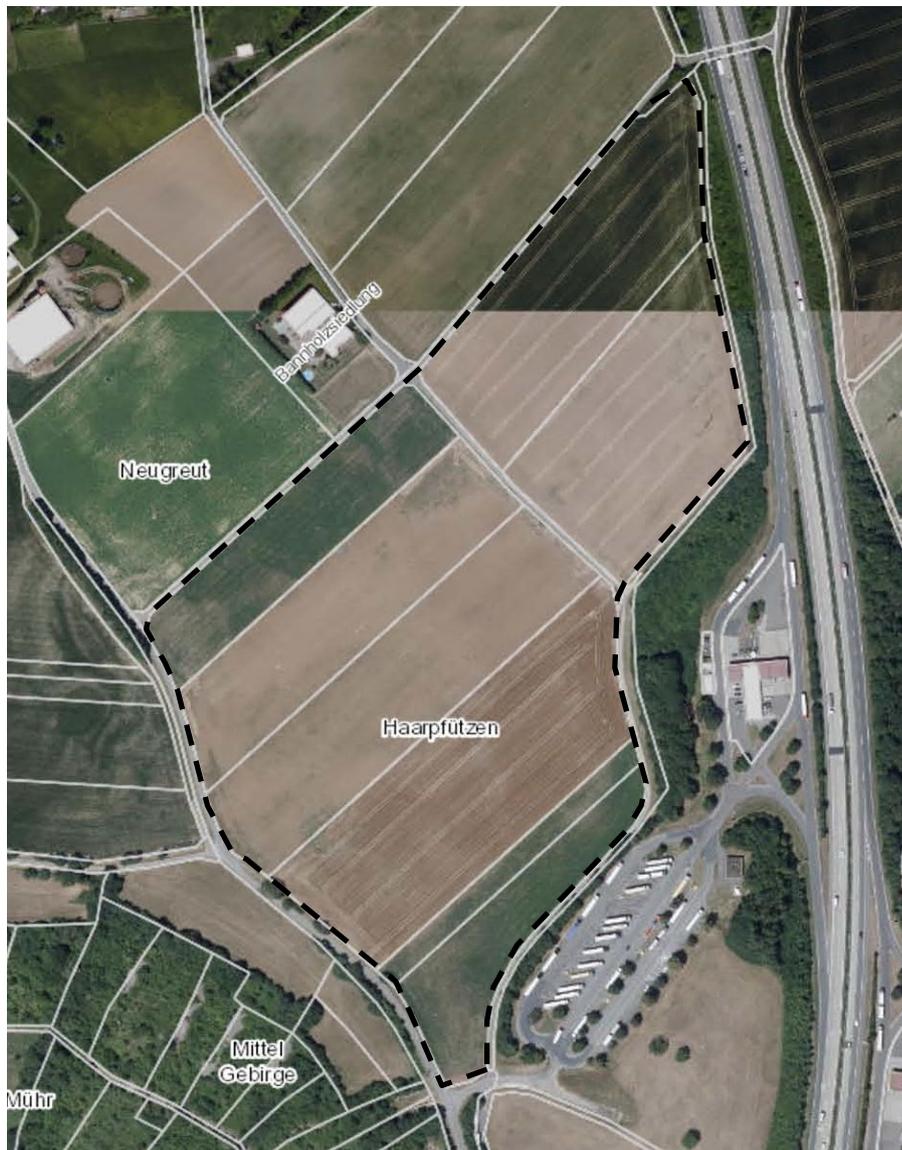


Abb. 3: Fläche „C - „Haarpfützen“
(M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	12,75 ha (inklusive Erweiterungsoptionen)
Topographie und Relief	Hochfläche, sanft von 300 m ü. NN im Westen auf 280 m ü. NN Richtung Südosten abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Nordöstlich der A 81. Im Osten Raststätte. Im Nordwesten Aussiedlerhöfe. Nicht direkt angrenzend an vorhandene Siedlung, jedoch dicht angrenzend an Autobahn und Raststätte Erschließung über Zufahrtsstraße zur <i>Bannholzsiedlung</i> . Verkehrsanbindung weitgehend ohne bauliche Maßnahmen vorhanden
Infrastruktur und Versorgung	Wasserversorgung über vorhandenes Leitungsnetz Abwasserentsorgung über Erweiterung Ortsnetz Versorgungskabel ortsnahe vorhanden

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Intensiv genutzte Ackerfläche. Fläche direkt zugeordnet zu Aussiedlerbetrieb Vorrangflur II	Mittel
Siedlungsnaher Erholung	Fläche infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits im Bestand ohne Bedeutung für Erholung	Gering
Verfügbarkeit	Kein Grunderwerb möglich	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.

Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, Außerhalb Plangebiet Gehölze von Nordosten bis Südosten, am Südwestrand Einzelbäume.	Gering -
Boden (BK 50)	Im Osten <i>Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium (J33)</i> . Im Westen <i>Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließerdien und Kalkstein (J1)</i> .	Hoch Hoch
Wasser	<i>Oberer Muschelkalk</i> , Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit	Mittel
Klima / Luft	Kleines, durch A 81 vorbelastetes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz.	Gering
Landschaftsbild	Feldflur nordwestlich Widdern, z. T. von Gehölzen umgrenzt, durch Autobahn und Raststätte stark zerschnitten und geprägt.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotope: Am Südrand <i>Feldhecken und Steinriegel im Gewann 'Löhren'</i> (6622-125-0328). Nach Luftbild außerhalb der Fläche. 10 m südlich des Plangebiets <i>Trockenmauergebiet westlich Widdern</i> (6622-125-0330). 10 m südöstlich des Plangebiets <i>LSG Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebiets-teilen</i> . 70 m östlich des Plangebiets jenseits A 81 <i>LSG Kessachtal mit angrenzenden Gebietsteilen</i> .
Schutzgebiete Wasser	WSG Schutzzone III
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte. Südlicher Teil im 1000 m - Suchraum zwischen durch A 81 getrennten Kernflächen und -räumen.

Fläche D - „Steinenkreuz“



Abb. 4: Fläche D - „Steinenkreuz“ (M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	7,5 ha (inklusive Erweiterungsoption)
Topographie und Relief	Leichte Hanglage mit Plateau am Südrand, von 230 m ü. NN bis 210 m ü. NN abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Südosten von Widdern im Anschluss an die Siedlung. Erschließung über die <i>Heilbronner Straße</i> (L 1047). Anschluss direkt an Landstraße mit Linksabbiegespur. Direkt angrenzend an vorhandene Wohnbebauung (Konflikt) und steht im Widerspruch zur Wohnbaulanderweiterung
Infrastruktur und Versorgung	Wasserversorgung über vorhandenes Leitungsnetz Abwasserentsorgung: Schmutzwasser über Erweiterung Ortsnetz, Regenwasser Richtung Jagst Versorgungskabel ortsnah vorhanden

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Überwiegend intensiv genutzte Ackerfläche Vorrangflur II, nach digitaler Flächenbilanz unterteilt in Vorrangflächen der Stufen 1 und 2	Mittel - hoch
Siedlungsnaher Erholung	Fläche dient angrenzender Wohnbebauung als Erholungsgebiet	Mittel
Verfügbarkeit	Kein Grunderwerb möglich	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.

Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, im Osten Grünland, am Südrand Gehölzgruppe, am Nordwest- rand Lagerfläche. Außerhalb Plangebiet Gehölze im Osten am Talhang der Jagst.	Gering Mittel -
Boden (BK 50)	Im Norden <i>Erodierte Parabraunerde und humose Parabraunerde aus Löss auf Terrassen</i> (J20). Im Westen <i>Tiefes, oft pseudovergleytes Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen</i> (J19). Im Süden <i>Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein</i> (J1). Im Südosten <i>Pararendzina aus Karbonatgesteinszersatz mit pleistozänen Flussschottern</i> (J91). Dazwischen <i>Erodierte Parabraunerde aus pleistozänen Terrassensedimenten</i> (J84).	Sehr hoch Hoch Hoch Mittel Hoch
Wasser	Überwiegend <i>Hochterrassenschotter</i> als Porengrundwasserleiter. Im Süden <i>Oberer Muschelkalk</i> , Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit. Im Norden <i>Lößsediment</i> und im Westen <i>Verschwemmungssediment</i> als Deckschichten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit.	Hoch Mittel Gering
Klima / Luft	Kleines Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz.	Hoch
Landschaftsbild	Durch Asphaltwege geteilte Feldflur am Siedlungsrand.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	-
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotope: Östlich angrenzende Gehölze teilweise als Biotop <i>Gehölzbestände im Gewann 'Bühl'</i> (6622-125-0489) geschützt. Südlich und östlich angrenzend LSG <i>Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen</i> .

Übergeordnete Planungen	
Schutzgebiete Wasser	-
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte. Östlicher Teil im 1000 m - Suchraum zwischen Kernflächen und -räumen im Süden und östlich der Jagst.

Fläche E – „Hörnle“



Abb. 5: Fläche E .
 „Hörnle“
 (M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	6,0 ha
Topographie und Relief	Hochfläche, sanft von 320 m ü. NN im Osten auf 290 m ü. NN Richtung Westen abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Östlich von Widdern abseits der Ortslage mit deutlichem Abstand zur bisherigen Siedlungsstruktur. Im Westen Aussiedlerhöfe. Erschließung über Zufahrten zur <i>Pfadsiedlung</i> . Keine Verkehrswege für Gewerbeverkehr vorhanden.
Infrastruktur und Versorgung	Außer Schmutzwasser und unterdimensioniertem Wasserversorgungsanschluss keine Anschlussmöglichkeiten

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Intensiv genutzte Ackerfläche. Fläche direkt zugeordnet zu Aussiedlerbetrieb. Vorrangflur II	Mittel - hoch

Siedlungsnaher Erholung	Entfernung der Fläche zur Siedlung groß	Gering
Verfügbarkeit	Kein Grunderwerb möglich	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.

Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, am Ostrand kleines Gehölz. Außerhalb im Westen und Osten einzelne Gehölze.	Gering Mittel -
Boden (BK 50)	<i>Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließ- erden und Kalkstein (J1).</i> Im Westen <i>Mittel und mäßig tiefes Kolluvium und Pseudogley- Kolluvium (J33).</i> Im Nordosten <i>Pelosol-Braunerde, Pseudogley-Pelosol- Braunerde und Braunerde aus Fließerde (J32).</i> Im Südosten <i>Braunerde, Braunerde-Ranker und Ranker auf Lettenkeuper-Sandstein (J80).</i>	Hoch Hoch Mittel Mittel
Wasser	Im Westen <i>Oberer Muschelkalk</i> , Kluft- und Karstgrundwasser- leiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit. Im Osten <i>Erfurt-Formation (Lettenkeuper)</i> , Kluft- und Karst- grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit.	Mittel Mittel
Klima / Luft	Kleiner Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets ohne Siedlungs- relevanz.	Mittel
Landschaftsbild	Strukturarme Feldflur auf einer Hochfläche im Anschluss an Aussiedlerhöfe.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotope: Östlich angrenzend <i>Feldgehölz im Gewann 'Hörnle'</i> (6622-125-0649). 10 m westlich des Plangebiets <i>Feldhecke im Gewann 'Mauspfädle'</i> (6622-125-0648). 10 m westlich des Plangebiets LSG <i>Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen.</i>
Schutzgebiete Wasser	-
Biotopverbund	-

Fläche F – „Hinter dem Schloß“



Abb. 6: Fläche F – „Hinter dem Schloss“ (M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	10,9 ha (inklusive Erweiterungsoption)
Topographie und Relief	Hochfläche, sanft von 330 m ü. NN im Osten auf 300 m ü. NN Richtung Südwesten abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Östlich von Widdern abseits der Ortslage mit deutlichem Abstand zur bisherigen Siedlungsstruktur. Im Westen Aussiedlerhöfe. Erschließung über Zufahrten zur <i>Pfadsiedlung</i> . Keine Verkehrswege für Gewerbeverkehr vorhanden.
Infrastruktur und Versorgung	Außer Schmutzwasser und Wasserversorgungsanschluss keine Anschlussmöglichkeiten

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Intensiv genutzte Ackerfläche. Fläche direkt zugeordnet zu Aussiedlerbetrieb. Vorrangflur II	Mittel - hoch
Siedlungsnaher Erholung	Entfernung der Fläche zur Siedlung groß	Gering
Verfügbarkeit	Kein Grunderwerb möglich	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.



Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, drei Einzelbäume am Rand. Außerhalb südwestlich Gehölze.	Gering Mittel -
Boden (BK 50)	Im Osten <i>Pelosol-Braunerde, Pseudogley-Pelosol-Braunerde und Braunerde aus Fließerden</i> (J32). Im Norden, Westen und Süden <i>Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus Fließerden und Festgestein (ku)</i> (J51). Am Südrand <i>Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein</i> (J1).	Mittel Mittel Hoch
Wasser	Überwiegend <i>Erfurt-Formation (Lettenkeuper)</i> , Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit. Am Süd- und Westrand <i>Oberer Muschelkalk</i> , Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit.	Mittel Mittel
Klima / Luft	Kleiner Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets ohne Siedlungsrelevanz.	Mittel
Landschaftsbild	Strukturarme Feldflur auf einer Hochfläche im Anschluss an Aussiedlerhöfe.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Regionaler Grünzug
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotope: 10 m südwestlich des Plangebiets <i>Trockenhang im Gewann 'Grüben'</i> (6622-125-0638) und <i>Trockenmauergebiet im Gewann 'Ob der Berlichinger Steige'</i> (6622-125-0637).
Schutzgebiete Wasser	-
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte: Am Südwestrand Kernraum. Westlicher Teil im 1000 m - Suchraum. BV trockener Standorte: Westlicher Teil im 1000 m - Suchraum zwischen Kernflächen und -räumen im Norden und Süden.

Fläche „A“ – „Löhren“



Abb. 7: Fläche A – „Löhren“ (M 1 : 5.000)

Auswahlkriterium	
Größe	5,22 ha. Keine Erweiterungsoption
Topographie und Relief	Hochfläche, sanft von 280 m ü. NN im Norden auf 260 m ü. NN nach Süden abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Östlich im Anschluss an die A 81. Im Norden Raststätte. Im Südosten bestehendes Wohnbaugebiet Erschließung über öffentliche Zufahrtsstraße zur Autobahnraststätte.
Infrastruktur und Versorgung	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung über nahe liegende Leitungsnetze Versorgungskabel ortsnahe vorhanden

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Intensiv genutztes Ackergelände. Keine direkte Zuordnung zu Aussiedlerbetrieben Vorrangflur II, nach digitaler Flächenbilanz unterteilt in Vorrangfläche der Stufe 2 und Grenzfläche, teils Auffüllungen	Gering - Mittel
Siedlungsnaher Erholung	Fläche bereits im Bestand ohne Bedeutung für Erholung	Gering
Verfügbarkeit	Gründerwerb in Aussicht	

Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.



Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, zentrales Gehölz mit Steinriegel. Außerhalb nördlich, westlich, südlich Gehölze.	Gering Mittel -
Boden (BK 50)	<i>Pararendzina-Pelosol, Pelosol, Terra fusca und Pararendzina aus geringmächtigen, tonigsteinigen Fließerden über Karbonatgestein (J1).</i> Böden sehr geringmächtig, z. T. aufgefüllt.	Gering
Wasser	<i>Oberer Muschelkalk, Kluft- und Karstgrundwasserleiter mit meist hoher bis mäßiger Durchlässigkeit.</i>	Mittel
Klima / Luft	Kleines, durch A 81 vorbelastetes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz.	Gering
Landschaftsbild	Feldflur nordwestlich Widdern, z. T. von Gehölzen umgeben, durch Autobahn und Raststätte stark zerschnitten und geprägt.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Westlicher Teil Regionaler Grünzug
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotop: Zentral im Acker <i>Feldgehölz im Gewann 'Löhren'</i> (6622-125-0466). Feldgehölz im Süden, bisher nicht kartiert. 10 m südöstlich des Plangebiets, <i>Feldgehölze im Gewann 'Mühlsteige'</i> (6622-125-0634). LSG <i>Kessachtal mit angrenzenden Gebietsteilen</i> 50 m östlich. LSG <i>Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen</i> 70 m westl. jenseits der A 81.
Schutzgebiete Wasser	WSG Schutzzone III
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte. 500 und 1000 m - Suchräume zwischen durch A 81 getrennten Kernflächen und -räumen.

Fläche G – „Hofäcker“

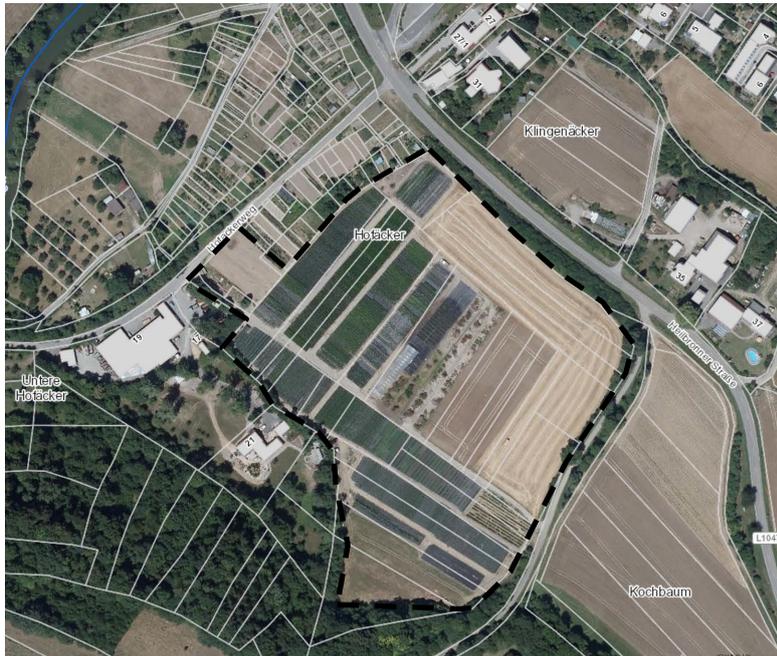


Abb. 8: Fläche G – „Hofäcker“
(M 1 : 5.000)

Die Fläche ist im geltenden FNP als gewerbliche Baufläche „Hofäcker“ dargestellt. Sie soll zu Gunsten des Gebietes „Löhren“ aufgegeben werden.

Auswahlkriterium	
Größe	5,0 ha. Keine Erweiterungsoption
Topographie und Relief	Leichte Hanglage, sanft von 210 m ü. NN im Südosten auf 190 m ü. NN Richtung Nordwesten abfallend.
Lage und verkehrliche Erschließung	Im Süden von Widdern, angrenzend an Wohn- und Gewerbebebauung. Erschließung über <i>Heilbronner Straße</i> bzw. <i>Hofackerweg</i> . Anschluss direkt an Landstraße mit Linksabbiegespur
Infrastruktur und Versorgung	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung über nahe liegende Leitungsnetze Versorgungskabel ortsnah vorhanden

Die Fläche wird bezüglich ihrer Nutzung/Nutzbarkeit wie folgt bewertet:

Kriterien Nutzung/Nutzbarkeit	Bestand	Bewertung
Landwirtschaft / Flurbilanz	Überwiegende intensive Nutzung durch Baumschule. Für Existenz der Baumschule absolut notwendig Vorrangflur II, nach digitaler Flächenbilanz Vorrangflächen der Stufe 1	Hoch
Siedlungsnaher Erholung	Infolge der Nähe zur Siedlung und Tangierung Rad- / Fußweg Naherholungsbedeutung	Hoch
Verfügbarkeit	Kein Grunderwerb möglich	



Die Umweltauswirkungen der Flächenausweisung werden wie folgt bewertet.

Schutzgüter Umwelt	Bestand	Bewertung
Pflanzen und Tiere	Ackerflächen, überwiegend Baumschule zentral Gewächshaus, im Westen Lagerplatz und Hütte, im Süden Grünland, am Ostrand Gehölze. Außerhalb nördlich, östlich, südlich Gehölze.	Gering Gering Mittel -
Boden (BK 50)	Überwiegend <i>Erodierte Parabraunerde aus pleistozänen Terrassensedimenten</i> (J84). Im Südwesten <i>Tiefes, oft pseudovergleytes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen</i> (J19). Im Südosten <i>Erodierte Parabraunerde und humose Parabraunerde aus Löss auf Terrassen</i> (J20).	Hoch Hoch Sehr hoch
Wasser	Überwiegend <i>Hochterrassenschotter</i> als Porengrundwasserleiter. Im Südosten <i>Lößsediment</i> und im Südwesten <i>Verschwemmungssediment</i> als Deckschichten mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit.	Hoch Gering
Klima / Luft	Kleines Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung ohne Siedlungsrelevanz.	Mittel
Landschaftsbild	Ackerflächen und Gelände einer Baumschule im Anschluss an die Bebauung und Verkehrsflächen, z. T. von Gehölzen umgrenzt.	Mittel

Bei der Flächenausweisung wird es zu Konflikten mit den folgenden übergeordneten Planungen kommen.

Übergeordnete Planungen	
Regionalplan	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Planung).
Schutzgebiete Natur	Ges. gesch. Biotope: Südwestlich angrenzend <i>Bach im Gewann 'Hofäcker'</i> (6622-125-0494). 10 m östlich des Plangebiets <i>Trockenmauer und Feldhecke im Gewann 'Hofäcker'</i> (6622-125-0493). Südrand im LSG <i>Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl/Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen</i> .
Schutzgebiete Wasser	-
Biotopverbund	BV mittlerer Standorte. 1000 m - Suchraum zwischen Kernflächen und -räumen im Westen und Südosten.



5. Vergleich der Alternativflächen und Fazit

Aufgrund vorab festgelegter Kriterien wurden auf Gemarkung Widdern fünf Flächen als alternative Gewerbeflächen gefunden.

Bis auf die Fläche B erfüllen alle Flächen das **Größenkriterium**. Bei allen Flächen sind **Topographie und Relief** günstig. **Lage und verkehrliche Erschließung** und auch **Infrastruktur und Versorgung** sind bei den Flächen C, E und F ungünstig.

Bei näherer Betrachtung ist festzustellen, dass die Flächen B, C und F ebenfalls im Regionalen Grünzug liegen und mit ihrer Wahl der gleiche Zielkonflikt entstünde wie beim Gebiet „Löhren“.

Der Konflikt mit dem Regionalen Grünzug wäre in allen drei Fällen schwerwiegender, da die Flächen vollständig im Grünzug liegen und nicht wie die Fläche Löhren nur teilweise in einer zudem von der A81 separierten Randfläche des Grünzugs.

Bei den Flächen C, D, E und F, alle in der Flurbilanz Vorrangflur Stufe II und I, wird der Konflikt mit der Landwirtschaft nur schwer bewältigbar sein.

Die Fläche B ist zu klein.

Die Fläche D grenzt direkt an die aktuelle Wohnbauentwicklung an und ist laut Flächennutzungsplan als weitere Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine direkt angrenzende gewerbliche Fläche führt zu nicht bewältigbaren Konflikten.

Ein Vergleich der Flächen hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen ist an dieser Stelle eigentlich nicht mehr notwendig.

Die Matrix stellt trotzdem die Flächen und ihre Betroffenheit nebeneinander.¹

Schutzgut / Übergeordnete Planung	Pflanzen / Tiere	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Schutzgebiete Natur	Schutzgebiete Wasser	Biotopverbund
Fläche								
A	g	g	m	g	m	§	III	SR _m
B	g	h	m	g	m	(§)	III	SR _m
C	g	h	m	g	h	(§)	III	SR _m
D	g	h	m – h	h	h	(§, L)	-	SR _m
E	g	m – h	m	m	h	(§)	-	-
F	g	m	m	m	h	(§)	-	KR _m , SR _m , SR _t
G	g	h	h	m	m	§, L	-	SR _m

¹ Beim Verlust von Flächen hoher Wertigkeit wird die Betroffenheit mit hoch (h), bei mittlerer mit mittel (m) und bei geringer mit gering (g) bewertet.

Beim Regionalplan steht G für Lage im Regionalen Grünzug, L für Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und S für Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

Bei den Schutzgebieten steht § für direkt betroffene geschützte Biotope und (§) für randlich betroffene und entsprechend L bzw. (L) bei Landschaftsschutzgebieten.

Beim Biotopverbund steht SR für Such-, KR für Kernraum und KF für Kernfläche. Das tiefgestellte m steht für den Verbund mittlerer, das t für den Verbund trockener Standorte.



Bei den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Wasser ist die Betroffenheit der Alternativen B - F und der Fläche A gleich.

Beim Boden ist die Betroffenheit durchweg und i.d.R. deutlich höher als bei A. Beim Klima/Luft ist die Betroffenheit bei B und C auch gering.

Beim Landschaftsbild ist die Betroffenheit fast durchweg höher. Bei der Fläche Löhren West (B) ist sie vergleichbar.

Die Flächen B - F sind in der Gesamtbetrachtung keine Alternativen zum Gebiet Löhren. Bei einigen Schutzgütern ist die Betroffenheit höher, z.T. deutlich höher.

In der Fläche A liegt zwar das Biotop „Feldgehölz“ mit rd. 300 m², jedoch ist das Feldgehölz ringsum von der Ackerfläche umgeben und damit isoliert, so dass dessen Habitatqualität auch durch die Vorbelastung der Autobahn als gering einzustufen ist.

Die Fläche G wiederum ist beidseitig vom Landschaftsschutzgebiet mit angrenzenden Hangwäldern mit entsprechender Qualität eingerahmt.

Infolge der überwiegenden Nutzung als Baumschule ergibt sich ein Strukturreichtum, deren Wertigkeit als hoch einzustufen gilt.

In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass keine der betrachteten Alternativflächen eine Alternative zum Gebiet Löhren darstellt.

Drei Alternativen führen sogar zu einem größeren Konflikt mit dem regionalen Grünzug. Bei allen wird der Konflikt mit der Landwirtschaft kaum lösbar sein. Die Umweltauswirkungen sind in der Regel größer.

Ein 3,3 ha großer Bestandteil des Regionalen Grünzuges umgeben im Westen von der Autobahn, im Norden von der Autobahnraststätte und im Süden / Südosten von Gewerbe- und Wohnfläche hat keine wesentliche Bedeutung mehr für die Funktionen des Regionalen Grünzuges, sodass dieser Randbereich des Regionalen Grünzuges ohne signifikante Beeinträchtigung des Grünzuges zurück genommen werden könnte..