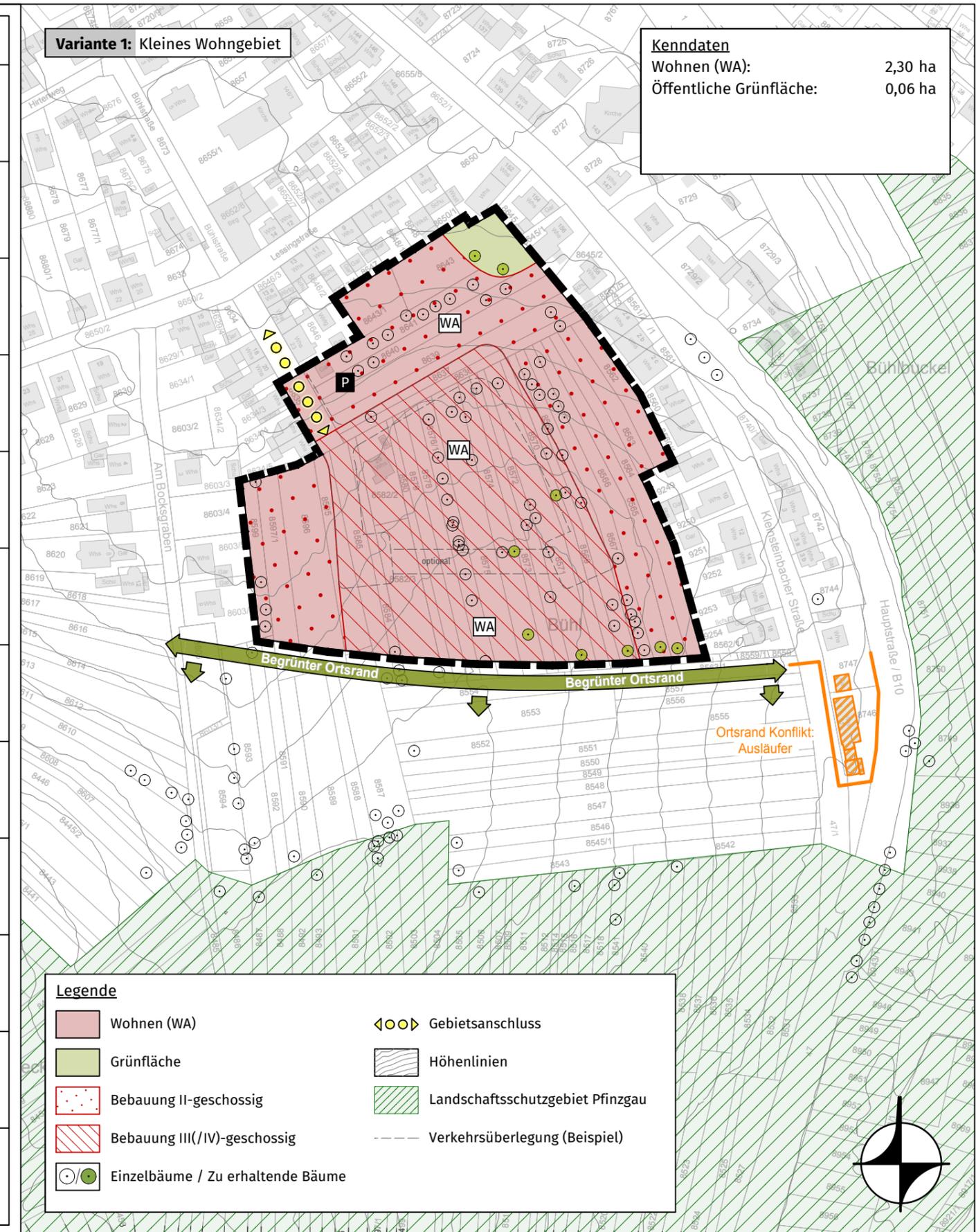
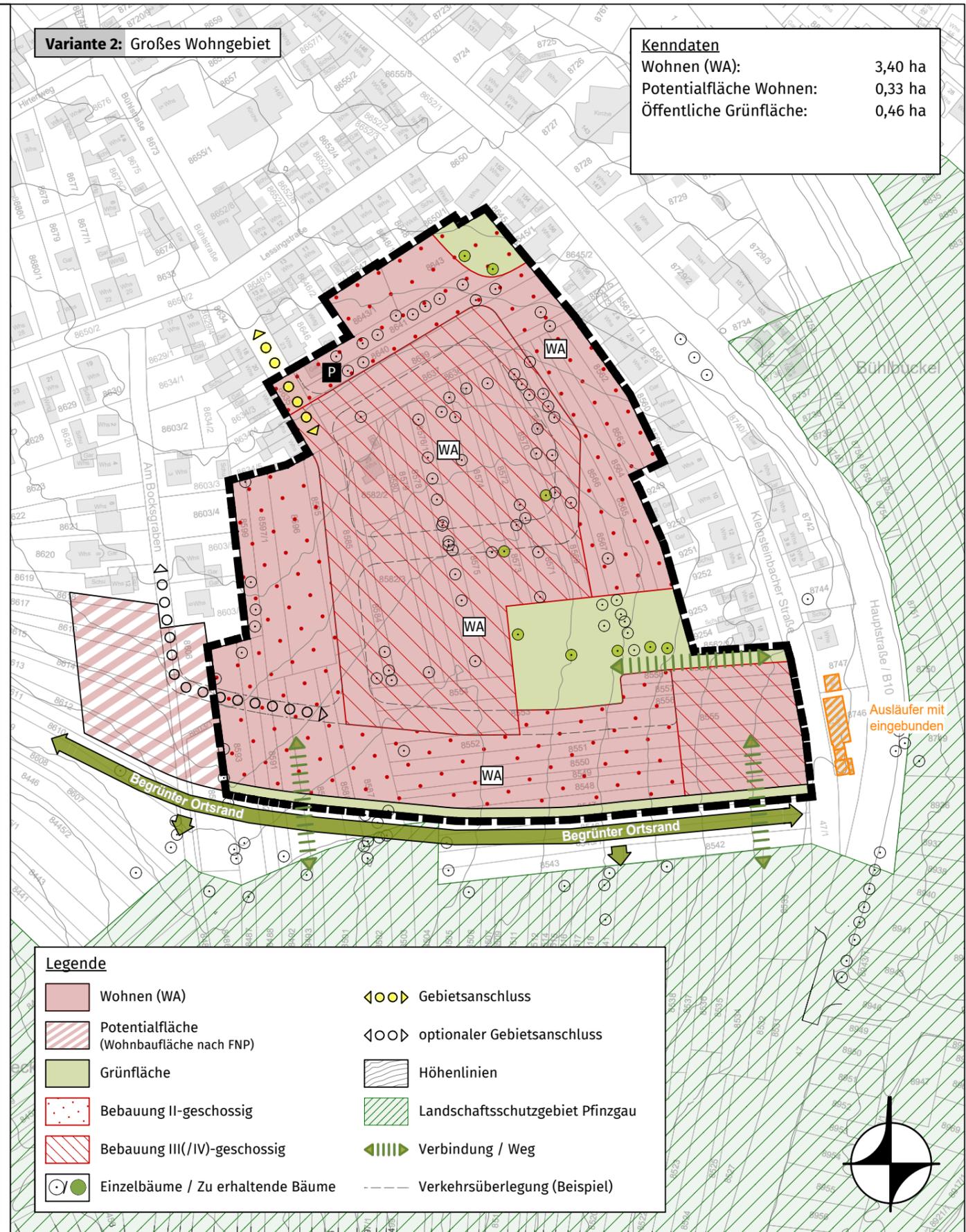


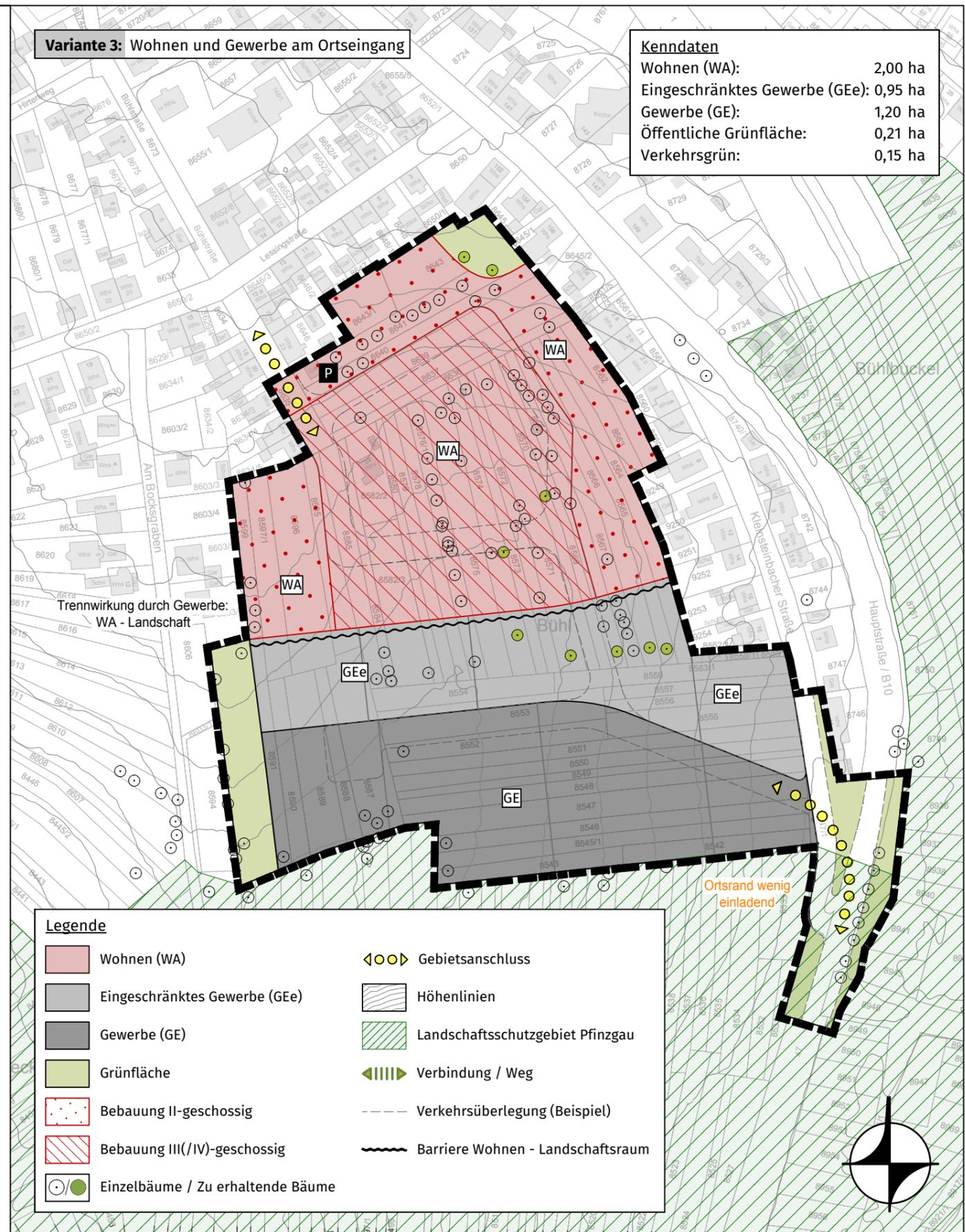
<b>Einzelbewertung</b>	<b>+</b>	<b>(Gesamtbewertung: Rang 2)</b>
Typologie & Dichte	<b>+</b>	Wohnen: GRZ 0,4; verdichtete Kettenhäuser II und mehrgeschossige Wohnformen III (-IV)
Zielgruppen	<b>+</b>	Familien, Ein- bis Zweipersonenhaushalte / Sozialer Wohnungsbau, sozial durchgemischt, ggfs. Nachbarschaftsladen o.ä.
Art und Umfang der baulichen Nutzung	<b>~</b>	WA ca. 2,36 ha kleine Lösung + Fläche für den Wohnungsbau - potentiell bebaubare Fläche vom FNP nicht voll ausgenutzt
Topografieverträglichkeit	<b>~</b>	- gute Topografieverträglichkeit, wenn hohe Gebäude in Gelände eingegraben - Absenkung Geschosswohnungsbauten zur Landschaft hin möglich + Gebietszufahrt nicht zu steil + Bebauung gestuft
Einbindung in Bestandsbebauung	<b>+</b>	+ Lage zwischen bestehenden Wohngebäuden + Anschluss über bestehende Wohnstraße + Stärkung des Wohnstandorts + "Insellage" schafft Gestaltungsspielraum
Ortseingangsqualität	<b>~</b>	+ kleine Abrundung - Ortseingang nicht ausgebildet und klar definiert - Ausläufer nicht berücksichtigt (Einzelbebauung ragt in die Landschaft) + Gebiet tritt optisch zurück (Abgrabung, Abstand)
Landschaftsbild	<b>~</b>	+ zum größten Teil klare Siedlungs- und Landschaftsraumgrenze - Ausläufer stört die ansonsten klare Trennung + Naherholung in direkter Nähe zum Wohngebiet - greift kleinflächig in den Landschaftsraum ein
Lärmschutz / Gebietsruhe	<b>+</b>	+ kein Gewerbegebietslärm + wenig Verkehrslärm / -belastung (kein Durchfahrtsverkehr, Abstand zur Hauptstraße / B 10) - ggf. unwesentliche Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung
Landschaftsschutzgebiet	<b>+</b>	+ keine Inanspruchnahme + großer Puffer zum Landschaftsschutzgebiet
Grünordnung	<b>~</b>	+ öffentliche Grünflächen weniger nötig, durch Nähe zur Landschaft - Baumerhalt randlich möglich, auf Grundstücken nur teilweise sinnvoll - Versiegelung durch Verkehrsflächen
Artenschutz	<b>+</b>	+ weitgehender Erhalt der bestehenden Höhlenbäume (Lebensraum für Fledermäuse) + südliche bestehende Amphibienstandorte nicht betroffen + im Gebiet Gehölzpflanzgebote für Vögel sinnvoll und möglich
Ausgleich und Verfahren	<b>+</b>	+ geringe Flächeninanspruchnahme + grünordnerische Festsetzung sinnvoll und möglich + § 13 a Verfahren ohne externen Ausgleich möglich



<b>Einzelbewertung</b>	~	<b>(Gesamtbewertung: Rang 3)</b>
Typologie & Dichte	+	Wohnen: GRZ 0,4; differenziertes Angebot; verdichtete Kettenhäuser II und mehrgeschossige Wohnformen III (-IV), evtl. Einfamilien- und Doppelhäuser am Ortsrand
Zielgruppen	+	Familien, Ein- bis Zweipersonenhaushalte / Sozialer Wohnungsbau, Senioren sozial durchgemischt, Infrastrukturnutzungen, ggfs. ruhiges Arbeiten
Art und Umfang der baulichen Nutzung	+	WA ca. 3,95 ha, große Lösung + Fläche für den Wohnungsbau + potentiell bebaubare Fläche vom FNP zum größten Teil ausgenutzt
Topografieverträglichkeit	~	~ gute Topografieverträglichkeit, wenn hohe Gebäude in Gelände eingegraben ~ Absenkung Geschosswohnungsbauten zur Landschaft hin möglich + Gebietszufahrt nicht zu steil + Bebauung gestuft
Einbindung in Bestandsbebauung	+	~ verlässt z.T. den von der Bestandsbebauung eingefassten Bereich + Anschluss über bestehende Wohnstraße, dort gewisse Mehrbelastung + Stärkung des Wohnstandorts + "Insellage" schafft Gestaltungsspielraum
Ortseingangsqualität	+	+ große Abrundung + Ortseingang ausgebildet und klar definiert, dadurch optisch wahrnehmbar + Einzelbebauung wird in den Ortsrand mit aufgenommen + Gebiet ist markant, hat aber einen abgestuften Ortsrand mit Eingrünung
Landschaftsbild	~	+ klare Siedlungs- und Landschaftsraumgrenze + Naherholung in direkter Nähe zum Wohngebiet - greift großflächig in den Landschaftsraum ein
Lärmschutz / Gebietsruhe	~	+ kein Gewerbegebietslärm ~ größerer Verkehrslärm / -belastung als Variante 1 (evtl. kein Durchfahrtsverkehr) ~ ggf. unwesentliche Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung ~ passiver Schallschutz nahe B 10 nötig
Landschaftsschutzgebiet	+	+ keine Inanspruchnahme + z.T. kleiner Puffer zum Landschaftsschutzgebiet
Grünordnung	~	~ interne Begrünung nötig ~ Erhalt Einzelbäume auf Privatgrundstück zum Teil möglich, nur teilweise sinnvoll + Ortsrandbegrünung und Parkanlage - Versiegelung durch Verkehrsfläche
Artenschutz	~	- (größerer) Entfall ökologischer Strukturen + weitgehender Erhalt der bestehenden Höhlenbäume (Lebensraum f. Fledermäuse) - Reptilienvergrämung am Siedlungsrand nötig + im Gebiet Gehölzpflanzgebote für Vögel sinnvoll und möglich
Ausgleich und Verfahren	~	- große Flächeninanspruchnahme, entsprechend hoher externer Ausgleich ~ Versiegelungsgrad niedriger als bei GE + grünordnerische Festsetzung sinnvoll und möglich ~ Vollverfahren, bei zeitversetzter Entwicklung nach § 13 a und § 13 b BauGB



<b>Einzelbewertung</b>	<b>-</b>	<b>(Gesamtbewertung: Rang 4)</b>
Typologie & Dichte	<b>+</b>	Wohnen: GRZ 0,4; verdichtete Kettenhäuser II und mehrgeschossige Wohnformen III (-IV),  Gewerbe: GRZ 0,8; klein- und mittelgroße Gewerbebetriebe (z.B. Handwerk, Bau)
Zielgruppen	<b>~</b>	Familien, Ein- bis Zweipersonenhaushalte / Sozialer Wohnungsbau, sozial durchgemischt, Schaffung von Arbeitsplätze, aber geringe gewerbliche Konzentrationsvorteile
Art und Umfang der baulichen Nutzung	<b>~</b>	WA ca. 2,05 ha; GE ca. 2,15 ha, davon 0,95 ha GEe, große Lösung + Fläche für den Wohnungsbau und für die Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen ~ hohe bauliche Ausnutzung, aber auch hohe Versiegelung ~ Gewerbe vs. Wohnstandort Pfinztal
Topografieverträglichkeit	<b>~</b>	WA: ~ gute Topografieverträglichkeit, wenn hohe Gebäude in Gelände eingegraben + Bebauung gestuft + Gebietszufahrt nicht zu steil GE: - Topografieverträglichkeit besonders bei großen Grundstücken schlecht - steile Gebietszufahrt, Höhenunterschiede GE untypisch
Einbindung in Bestandsbebauung	<b>~</b>	+ Lage zwischen bestehenden Wohngebäuden + Anschluss über bestehende Wohnstraße ~ Stärkung des Wohnstandorts, unwesentliche Stärkung des Gewerbebestandsorts - dem Wohngebiet wird am Ortsrand Gewerbe mit größerer Baustruktur vorgelagert
Ortseingangsqualität	<b>-</b>	- keine Aufwertung des Ortseingangs: Gewerbe prägt Ortseinfahrt - hohe Gewerbebauten von Weitem sichtbar - zergliederter Ortsrand
Landschaftsbild	<b>-</b>	- Wohnen von Landschaft abgerückt - greift großflächig in den Landschaftsraum ein - massiver Eingriff ins Landschaftsbild durch Gewerbebauten
Lärmschutz / Gebietsruhe	<b>-</b>	- Beeinträchtigung des Wohnens durch Gewerbelärm /-verkehre ~ Durchfahrtsverkehr möglich
Landschaftsschutzgebiet	<b>-</b>	+ keine Inanspruchnahme - schlechter Gebietszuschnitt durch Landschaftsschutzgebiet (LSG) - optische Beeinträchtigung des LSG durch Gewerbe - kein Puffer zum LSG
Grünordnung	<b>-</b>	- Vorrang der baulichen und verkehrlichen Optimierung - Entfall Bestandsbäume - wenig Grün, interne Begrünung nötig - Versiegelung durch Verkehrsflächen
Artenschutz	<b>-</b>	- größerer Entfall ökologischer Strukturen - externe Maßnahme nötig
Ausgleich und Verfahren	<b>-</b>	- maximale Flächeninanspruchnahme und Versiegelung - entsprechend hoher Ausgleich für Eingriff und Artenschutz nötig + grünordnerische Festsetzung sinnvoll und möglich ~ Vollverfahren und Umweltbericht



<b>Einzelbewertung</b>	<b>+</b>	<b>(Gesamtbewertung: Rang 1)</b>
Typologie & Dichte	<b>+</b>	Wohnen: GRZ 0,4; differenziertes Angebot; verdichtete Kettenhäuser II und mehrgeschossige Wohnformen III (-IV) Gemeinbedarf: Kindergarten, Tages- und Altenpflege, Sozialstation, Betreutes Wohnen, Gemeinschaftsräume für Tagesmütter, Begegnungszentren und ähnliches
Zielgruppen	<b>+</b>	Familien, Ein- bis Zweipersonenhaushalte / Sozialer Wohnungsbau, Senioren, sozial durchgemischt, ggfs. soziale Infrastruktureinrichtung
Art und Umfang der baulichen Nutzung	<b>+</b>	WA ca. 2,10 ha Gemeinbedarf ca. 0,65 ha mittlere bauliche Ausnutzung mit Grünanlage + Fläche für den Wohnungsbau + Schaffung von sozialen Einrichtungen
Topografieverträglichkeit	<b>~</b>	~ gute Topografieverträglichkeit, wenn hohe Gebäude in Gelände eingegraben ~ Absenkung Geschosswohnungsbauten zur Landschaft hin möglich + Bebauung gestuft + Gebietszufahrt nicht zu steil
Einbindung in Bestandsbebauung	<b>+</b>	+ Lage zwischen bestehenden Wohngebäuden, Sonderelement vorgelagert + Anschluss über bestehende Wohnstraßen + Stärkung des Wohnstandorts + "Insellage" schafft Gestaltungsspielraum
Ortseingangsqualität	<b>+</b>	+ Aufwertung des Ortseingangs durch Gemeinbedarfsfläche am Ortseingang + Ortseingang optisch erkennbar und wahrnehmbar durch Sonderelement + Gebiet tritt ansonsten optisch zurück (Abstand, Eingrünung) + grüner Ortsrand und Parkanlage
Landschaftsbild	<b>+</b>	+ Neubaugebiet durch Parkanlage mit Landschaft verbunden + Naherholung in direkter Nähe zum Wohngebiet / zur Gemeinbedarfsfläche + Bebauung bindet sich in Landschaftsbild ein
Lärmschutz / Gebietsruhe	<b>+</b>	+ kein Gewerbegebietslärm, wenig Verkehrslärm / -belastung + kein Durchfahrtsverkehr, WA Abstand zur Hauptstraße ~ ggf. unwesentliche Störungen durch landwirtschaftliche Nutzung ~ passiver Lärmschutz am Sonderelement nötig
Landschaftsschutzgebiet	<b>+</b>	+ keine Inanspruchnahme, + z.T. Puffer zum Landschaftsschutzgebiet
Grünordnung	<b>+</b>	~ Erhalt Einzelbäume auf Privatgrundstück zum Teil möglich, nur teilweise sinnvoll + Nähe zur Landschaft + Parkanlage + Ortsrandbegrünung und Parkanlage ~ Versiegelung durch Verkehrsflächen
Artenschutz	<b>~</b>	+ weitgehender Erhalt der bestehenden Höhlenbäume in Parkanlage ~ südliche Amphibienstandorte weitgehend nicht betroffen + im Gebiet Gehölzpflanzgebote für Vögel sinnvoll und möglich
Ausgleich und Verfahren	<b>~</b>	~ mittlere Flächeninanspruchnahme + Einbindung von öffentlichen Grünflächen ~ ggf. interner Teilausgleich, externe Ergänzung nötig ~ beschleunigtes Verfahren (§ 13 a/b BauGB) für Wohngebiet und/oder Vollverfahren mit Umweltbericht bei Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche

