



Flächenpotenzialanalyse Gemeinde Eimeldingen

Sitzung des Gemeinderats am 15.05.2019

Berit Ötinger
Nadia Kasper-Snouci
Thomas Hauptmann

Übersichtsplan



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläsikeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha



1. Planungsrecht und Restriktionen	
Kriterien	Bemerkungen
Gebietsentwicklung nach § 13 b BauGB Anschluss an Bebauung	+ Anschluss an Bebauung (Wohnen, Gewerbe) - kein Anschluss an Bebauung + Flächengröße 2,5 bis 3,5 ha O Flächengröße unter 2,5 oder über 3,5 ha (Verkleinerung erforderlich)
Regionalplan	+ Wohnbaufläche O undefiniert „weiße Fläche“ (keine Festlegung raumordnerischer Grundsätze oder Ziele), Grün- und Landwirtschaftsfläche - Bahnfläche, Grünzäsuren, Biotope etc.
Flächennutzungsplan, Flurstückwidmung	+ überwiegende Gartenland O Überwiegend Ackerland; Mischnutzung; - zweckgebundene Fläche (Gemeinbedarf, Ausgleichsfläche o.ä.)
Schutzgebiete	+ keine Schutzgebiete - Schutzgebiete

3. Erschließung	
Kriterien	Bemerkungen
Äußere Erschließung	+ Anschluss an Sammelstraße O enge Anliegerstraße - private Grundstücke
Innere Erschließung	+ Anschluss an Sammelstraße O enge Anliegerstraße - private Grundstücke
Leitungen Ver- und Entsorgung	+ Anschluss unproblematisch O zu prüfen - Anschluss schwierig
Lärmschutzmaßnahmen	+ keine Maßnahmen nötig O zu prüfen - dringend erforderlich
Gewährleistung Erschließung Landwirtschaft	+ keine angeschnittenen Grundstücke O Prüfung erforderlich, angeschnittene Grundstücke

2. Städtebauliche Bewertung	
Kriterien	Bemerkungen
Lage und Ausrichtung	+ attraktive Lage (Ausblick Landschaft) + leichte Anhöhe, süd- oder südwestexponiert o Lage an Verkehrsstrasse, Barriere, Begrenzung o eben, ostexponiert - nordexponiert, steil, Senke
Topographie	+ Eben, ca. bis 3 m Höhendifferenz O 3-10 m Höhendifferenz - steil: > 10 m Höhendifferenz
Ortsbild	+ Außenentwicklung: Ausbildung einer Ortseingangssituation, klare Konturen, ortsbildprägend + Innenentwicklung: integrierte Lage, zweite Reihe, Nachverdichtung, unscheinbare Erweiterung, nicht ortsbildprägend + Verbindung der beiden Ortsteile O Außenentwicklung: Ausbildung eines Ortsrandes, nicht ortsbildprägend - Flatterrand, keine zusammenhängende Bebauung, Zersiedlung - Trennung der Ortsteile wird verstärkt
Anbindung Infrastruktur	+ Überwiegend unmittelbare Nähe zu IS Einrichtungen (<300m) O Erreichbarkeit Infrastruktur überwiegend gewährleistet (< 500m) - Erreichbarkeit Infrastruktur überwiegend nicht gewährleistet (> 500 m)
Nutzungskonflikte	+ keine Konflikte O Abstandsflächen berücksichtigen O Lage im Biotopverbund - Konflikte gesundheitliche Beeinträchtigung (Lärm, Strahlung, Hochwasser etc.), Altlasten
Wohnqualität	+ Aussicht, Landschaft + Ruhe + Nähe Infrastruktur - Nordausrichtung, Senklage - Lärm - Erreichbarkeit Infrastruktur nicht gewährleistet

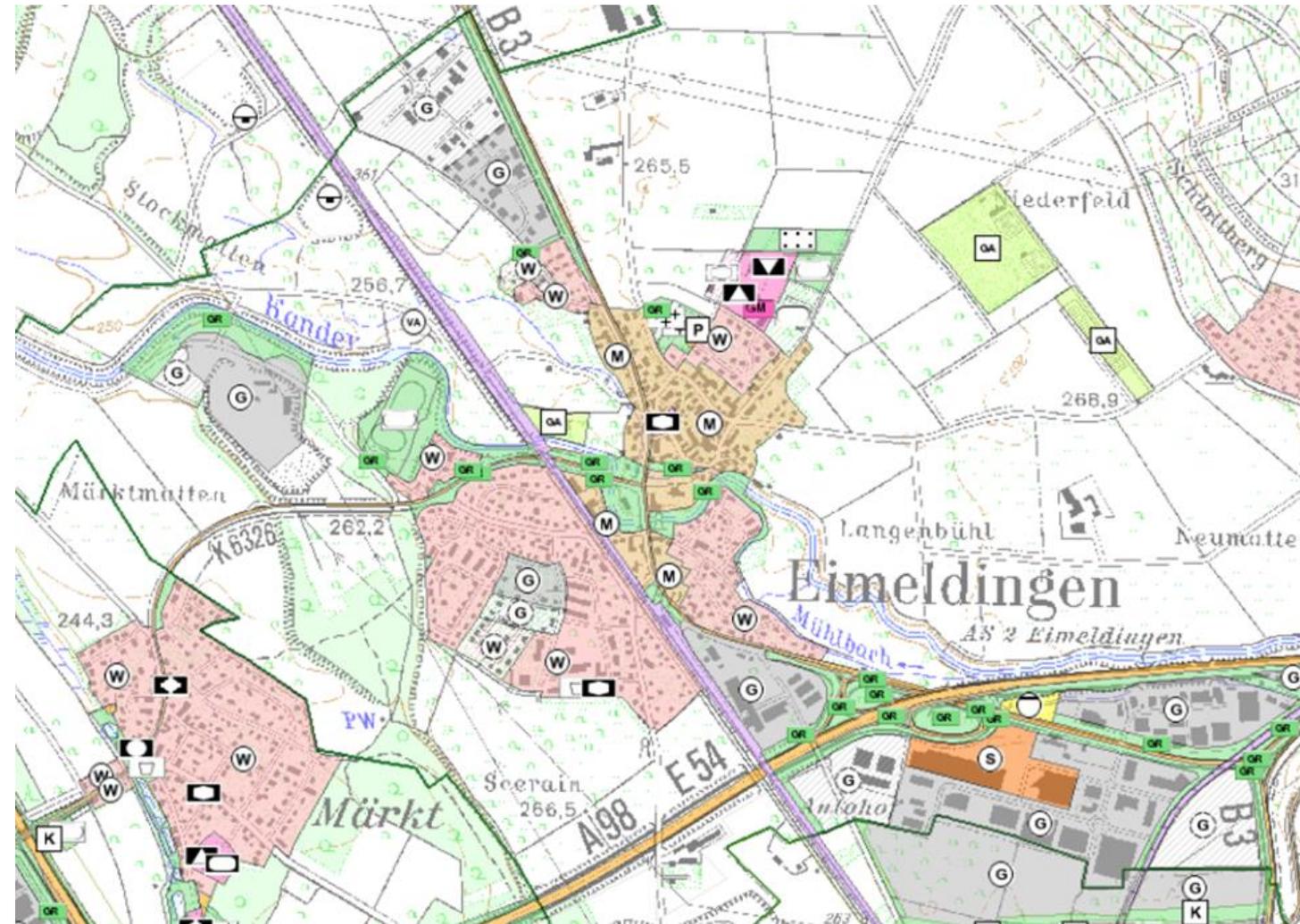


4. Umweltbelange	
Kriterien	Bemerkungen
Derzeitige Nutzung	Beschreibung ohne Wertung
Pflanzen und Tiere	0 geringe Beeinträchtigungen - mittlere Beeinträchtigungen - - hohe und sehr hohe Beeinträchtigungen
Artenschutz	im weiteren Verfahren zu erheben
FFH- Lebensraumtypen	im weiteren Verfahren zu erheben
Boden	0 geringe Beeinträchtigungen - mittlere Beeinträchtigungen - - hohe und sehr hohe Beeinträchtigungen
Wasser	0 geringe Beeinträchtigungen - mittlere Beeinträchtigungen - - hohe und sehr hohe Beeinträchtigungen
Klima/Luft	0 geringe Beeinträchtigungen - mittlere Beeinträchtigungen - - hohe und sehr hohe Beeinträchtigungen
Landschaftsbild	0 geringe Beeinträchtigungen - mittlere Beeinträchtigungen - - hohe und sehr hohe Beeinträchtigungen

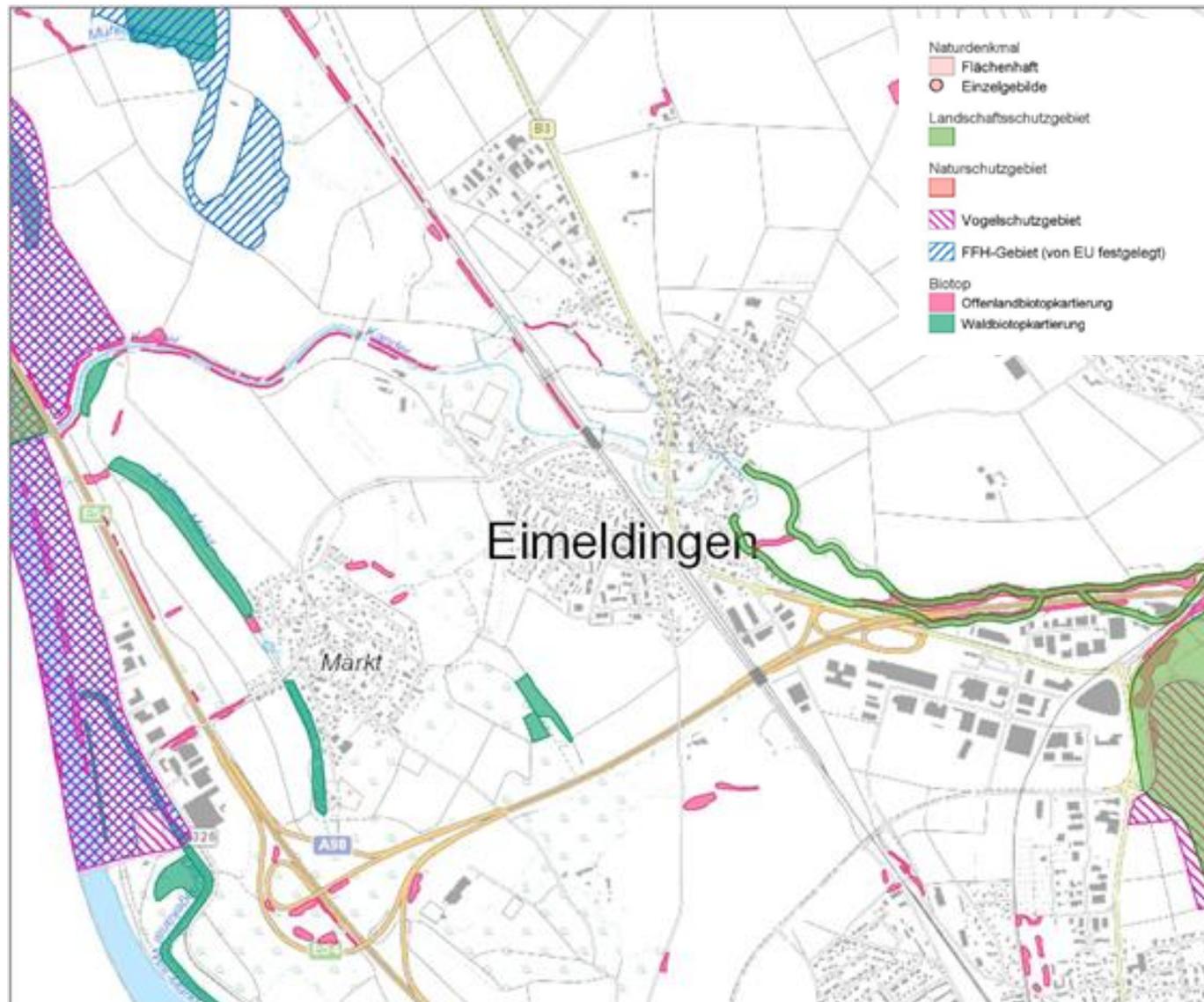
5. Verfügbarkeit/Akzeptanz	
Kriterien	Bemerkungen
Anzahl Flurstücke (auch angeschnitten)	+ < 10 0 10 bis 30 - > 30
Eigentumsverhältni sse	+ > 20 % Gemeindeeigentum 0 1-19 % Gemeindeeigentum - kein Gemeindeeigentum vorhanden
Zu erwartende Akzeptanz	+ keine Komplikationen erkennbar - Aufgabe Kleingärten/Hausgärten



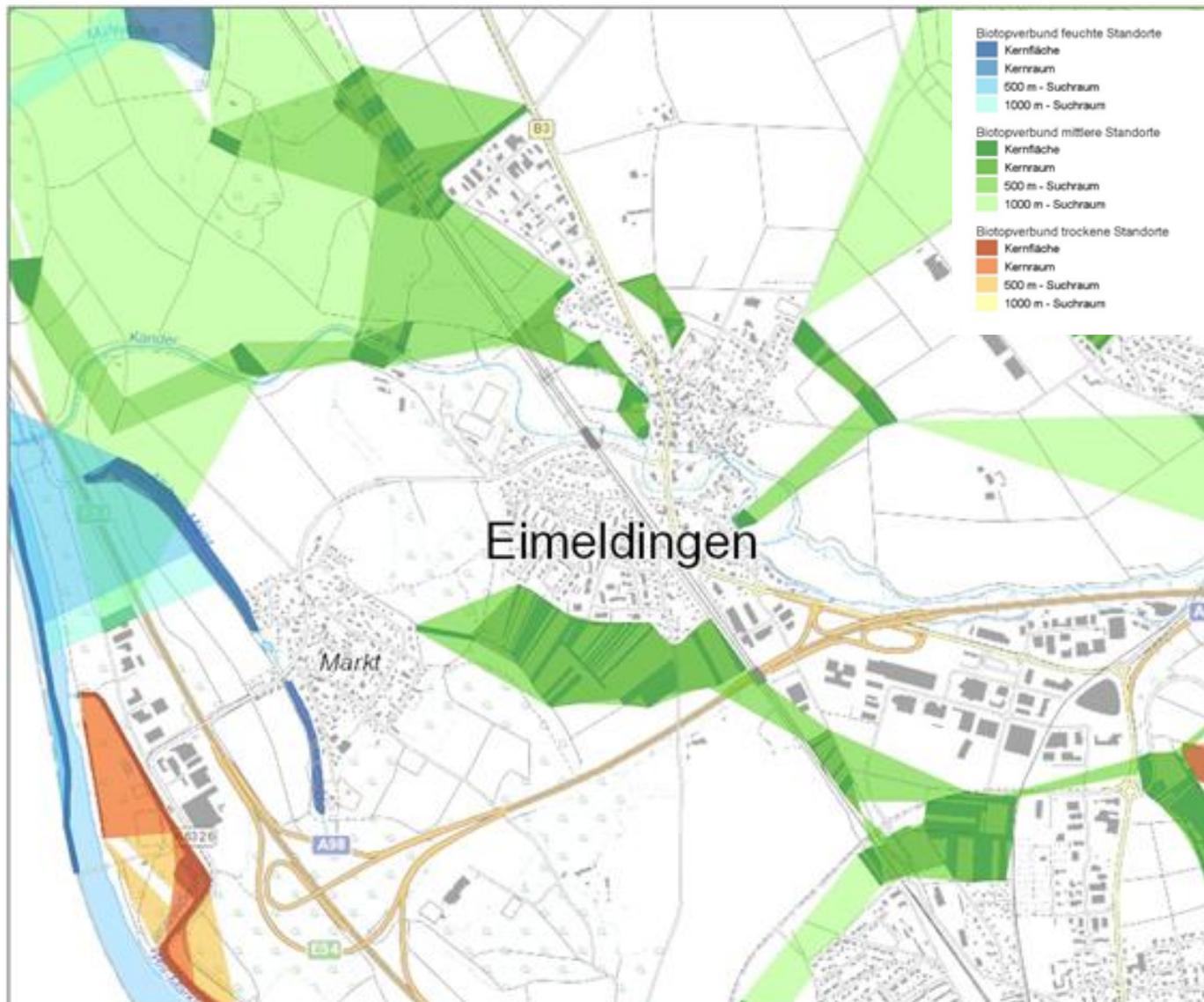
- Entlastungsort für Oberzentrum Lörrach/Weil und Basel
- Orientierungswert 80 EW/ha
- Entspricht 240 EW bei 3,0 ha
- Entspricht bei Belegungsdichte 2,1 EW/WE ca. 114 WE
- Rote Schraffur: Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Grüne Schraffur: Grünzäsur



- Keine Potenzialflächen für Wohnen ausgewiesen



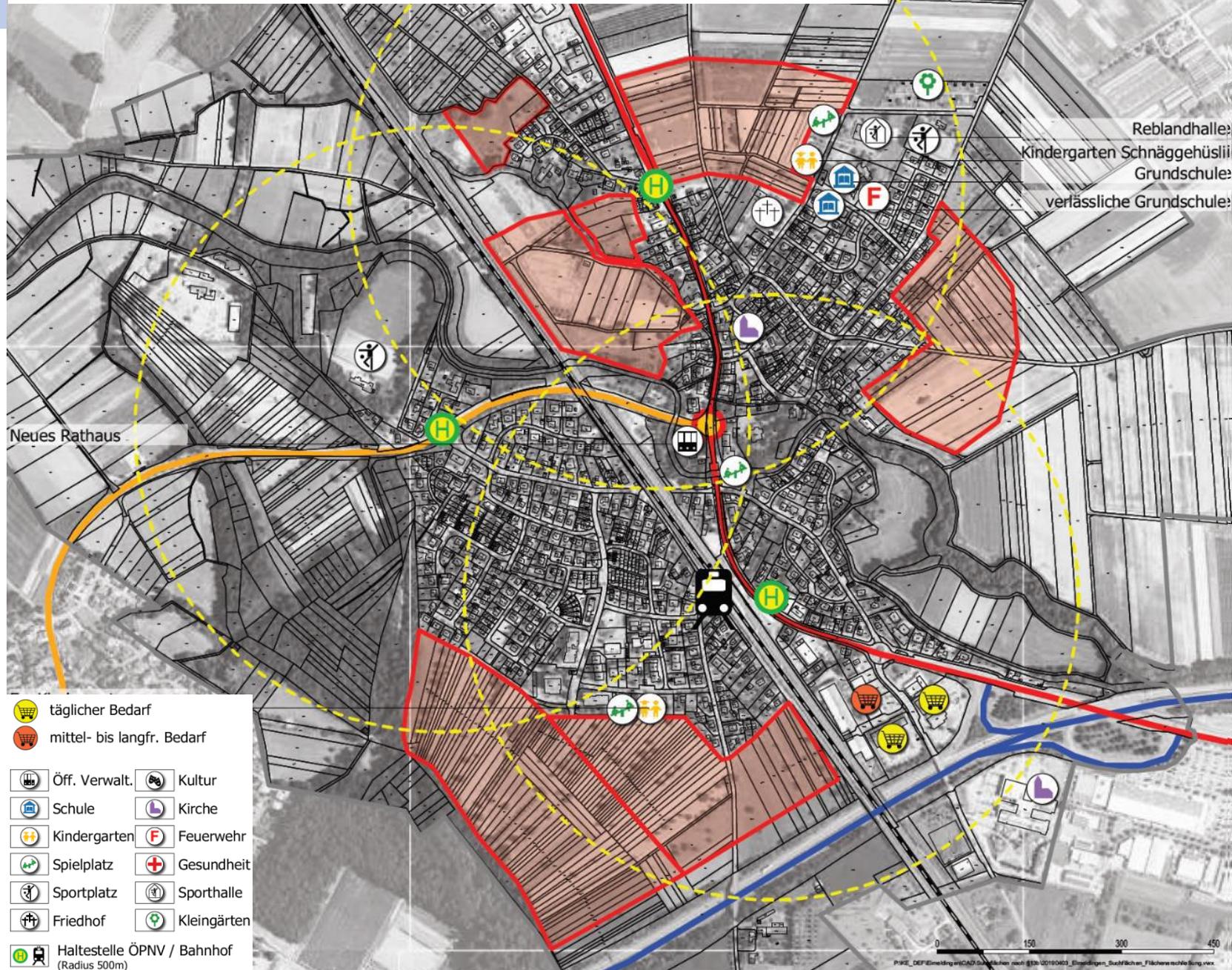
- Keine geschützten Bereiche in den Potenzialflächen



- Fachplan Landesweiter Biotopverbund
- Nach § 22 BNatschG berücksichtigen



Übergeordnete Vorgaben | Infrastruktureinrichtungen



Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 1 – Schlüpfwinkel



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläskeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha



-  Wohnbaufläche ca. 4,83 ha
-  Erschließungsfläche ca. 0,97 ha
-  Abgrenzung ca. 5,8 ha

Zusammenfassung

- Flächengröße 5,8 ha
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich (Teilfläche von ca. 3,00 ha)
- Attraktive Lage, hohe Standortgunst
- Soziale Infrastruktur angrenzend
- Ausbildung nördlicher Ortseingangssituation
- Erschließung unproblematisch, Zufahrt B3
- Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen
- Überwiegend Acker- und Sonderkulturflächen
- Isolierte Biotopverbund-Kernfläche
- Boden überwiegend hohe Bedeutung
- Hochflutlehm, hohe Grundwasserneubildung
- Nicht siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet

Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 2 – Malzmatten



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

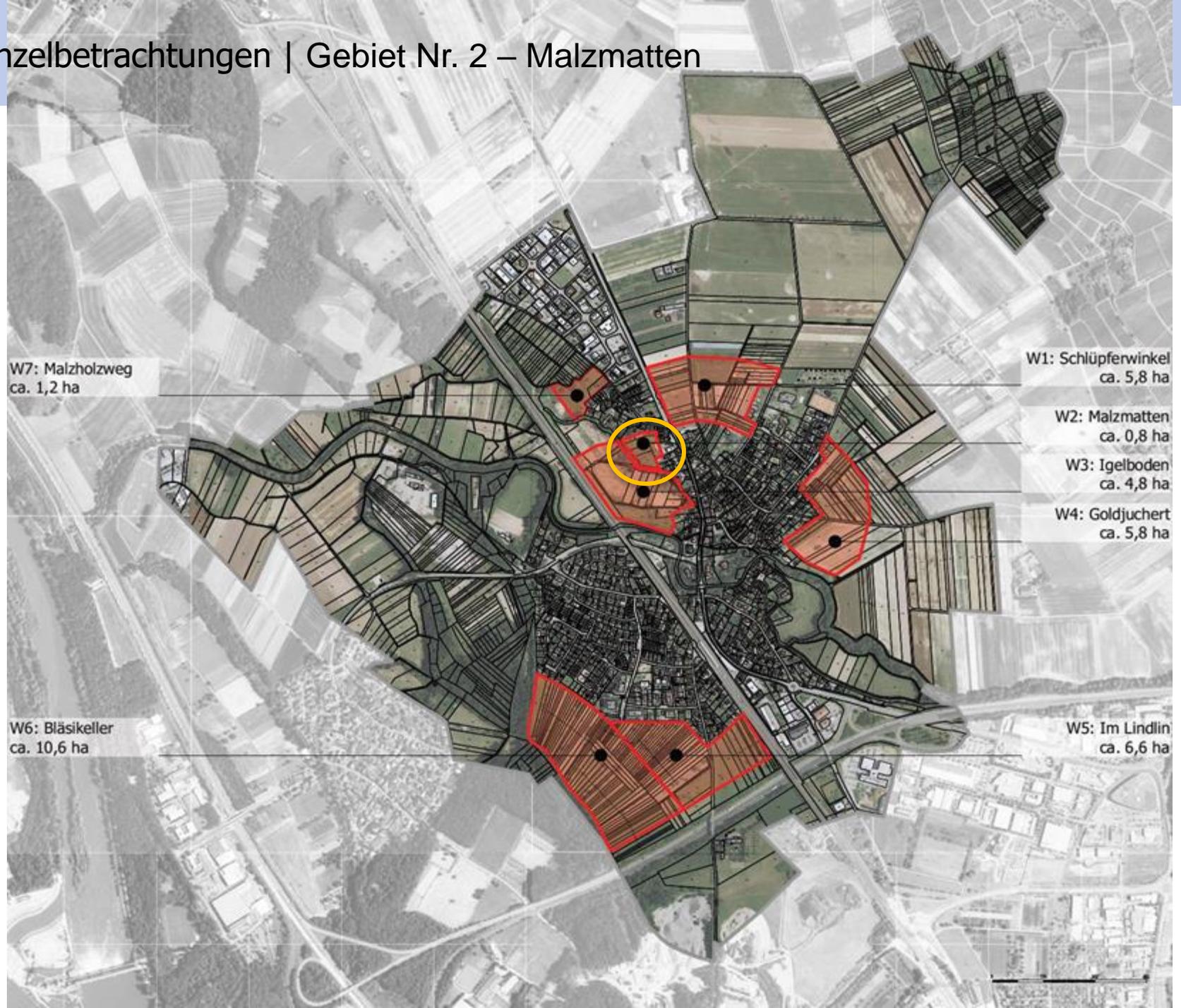
W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläsikeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha



Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 3 – Igelboden



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

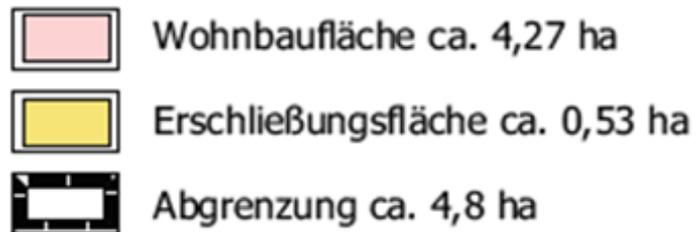
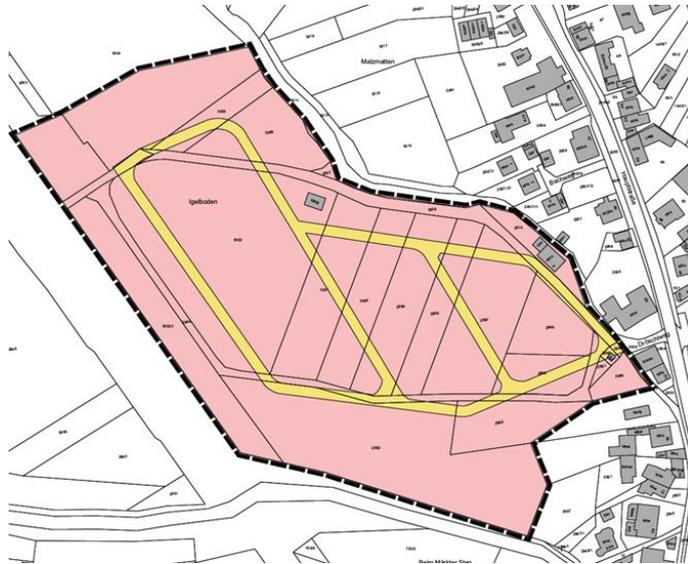
W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläskeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha





Zusammenfassung

- Flächengröße 4,8 ha
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich, Gebiet müsste verkleinert werden
- Attraktive Lage, Ausbildung westlicher Ortsrand
- Erschließung schwierig
- Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen
- Verfügbarkeit eher schwierig aufgrund hoher Anzahl an privaten Grundstücken
- überwiegend Ackerflächen, außerdem Wiesen, mit halb- und hochstämmigen Obstbäumen, Walnussbäumen und sonstigen Laub- und einzelne Nadelbäumen
- Boden überwiegend hohe, teilweise sehr hohe Bedeutung
- Auenlehm, hohe Grundwasserneubildung
- Evtl. Lage im Biotopverbund

Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 4 – Goldjuchert/Am Binzer Weg



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

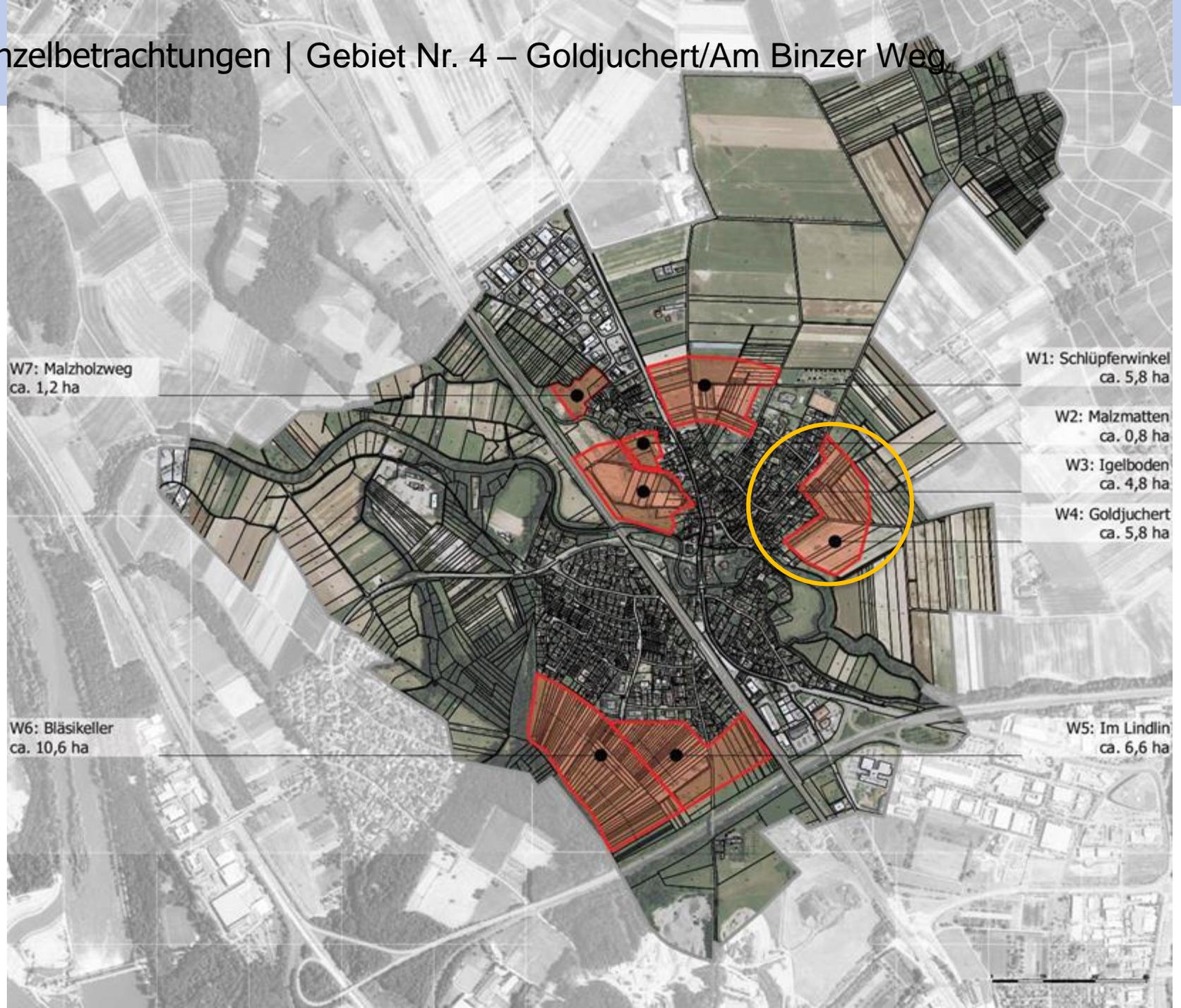
W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

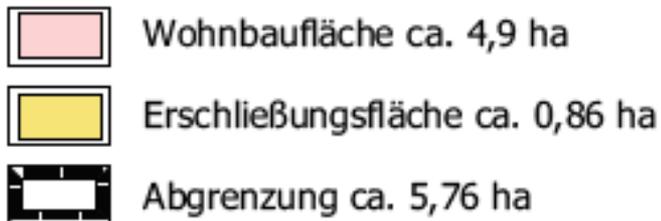
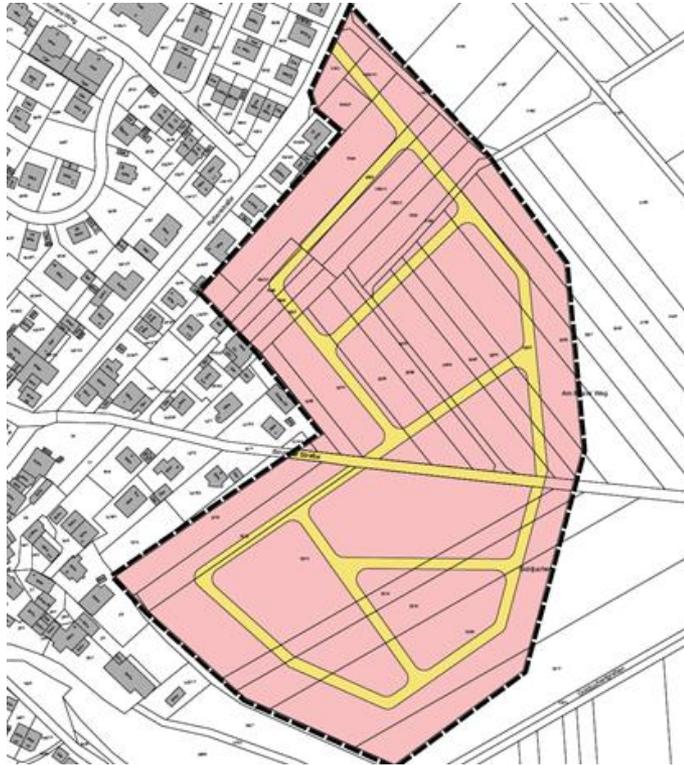
W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläskeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha





Zusammenfassung

- Flächengröße 5,8 ha
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich, Gebiet müsste verkleinert werden
- Attraktive Lage, Ausbildung östlicher Ortsrand
- Erschließung gegeben über Binzener Straße
- Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich
- Verfügbarkeit eher schwierig aufgrund hoher Anzahl an privaten Grundstücken
- Überwiegend Acker und Baumschulflächen, Gartenflächen und Wiesen mit Obstbäumen
- Boden überwiegend hohe Bedeutung
- Auenlehm, hohe Grundwasserneubildung
- Evtl. Lage im Biotopverbund

Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 5 – Im Lindlin



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

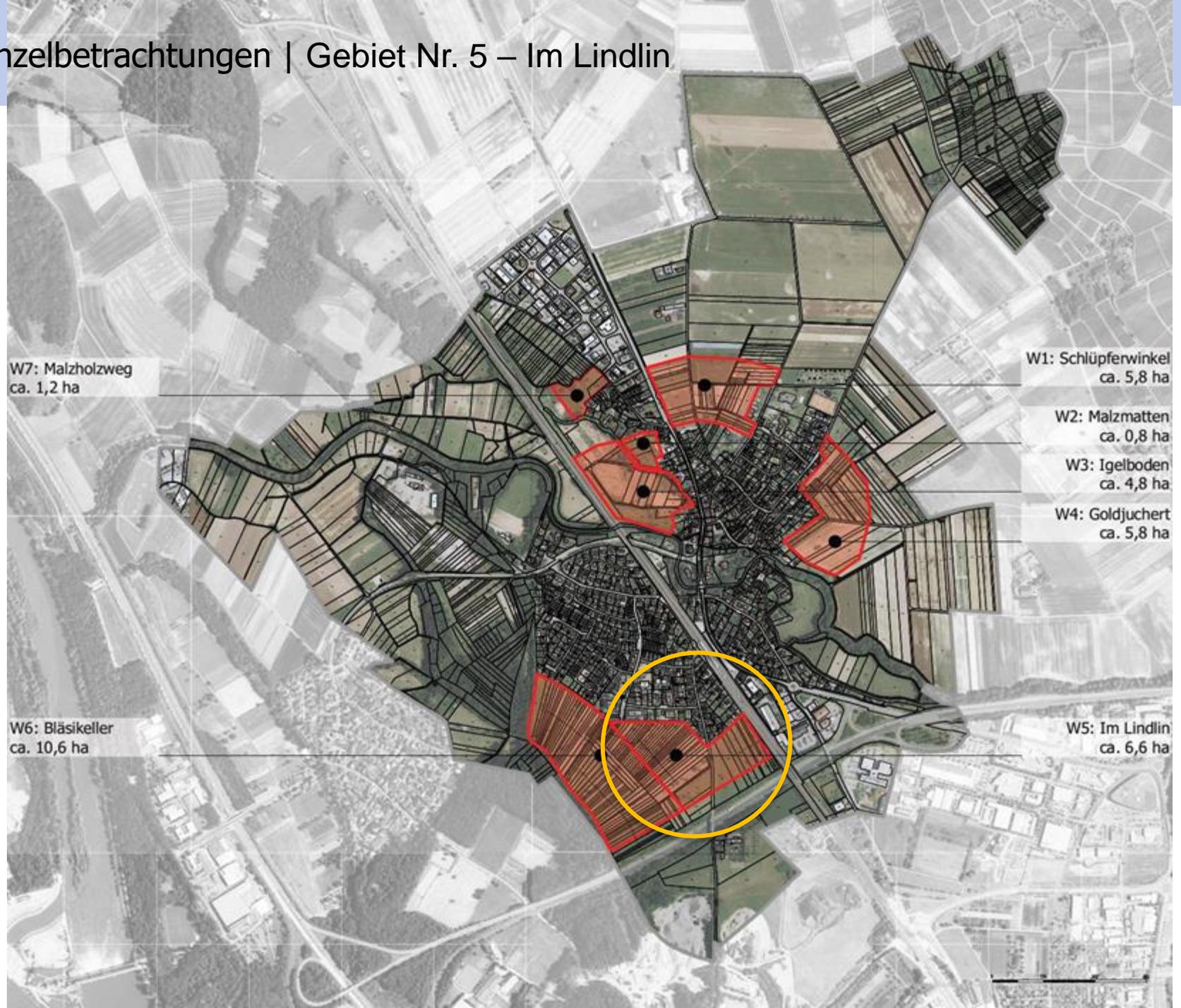
W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläskeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha





	Wohnbaufläche ca. 5,46 ha
	Erschließungsfläche ca. 1,11 ha
	Abgrenzung ca. 6,57 ha

Zusammenfassung

- Flächengröße 6,6 ha
- Wiesen mit einem lockeren Obstbaumbestand und Ackerflächen
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich, Gebiet müsste verkleinert werden
- Ausbildung südlicher Ortsrand
- Erschließung gegeben über Alte Basler Straße, Im Bruckacker
- Schlechte Anbindung an Infrastruktur
- Lärm durch Verkehrs- und Bahntrassen
- Abstand kV-110-Leitung einhalten
- Verfügbarkeit eher schwierig aufgrund hoher Anzahl an privaten Grundstücken
- Boden überwiegend mittlere Bedeutung
- Würmzeitlicher Niederterrassenschotter, hohe Grundwasserneubildung
- Kernraum Biotopverbund

Einzelbetrachtungen | Gebiet Nr. 6 – Bläskeller



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

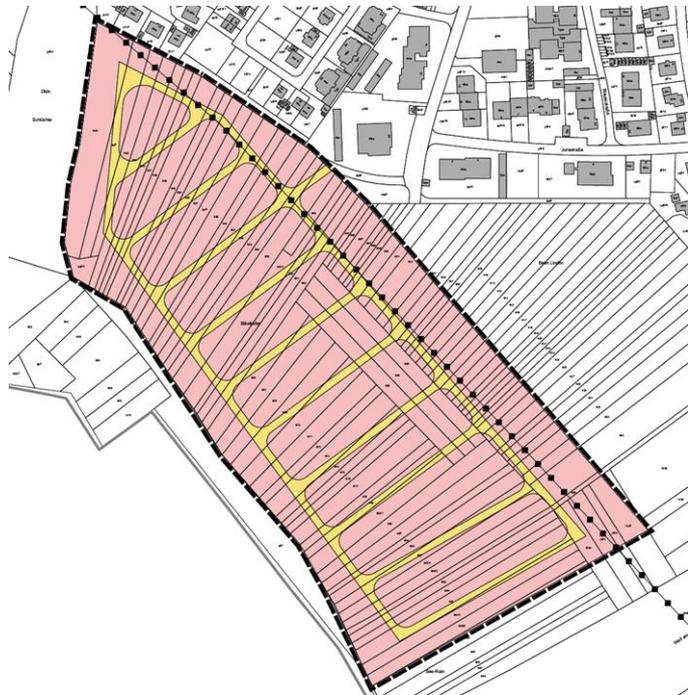
W6: Bläskeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha



Zusammenfassung

- Flächengröße 10,6 ha
- überwiegend Wiesen mit einem lockeren Obstbaumbestand und einzelne Ackerflächen
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich, Fläche verkleinern
- laut Regionalplan Grünzäsur, Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- laut FNP Anlage mit sehr hohen Emissionen
- Abseitige Lage, Trennwirkung in zwei Ortsteile wird verstärkt
- Erschließung über den Bruckacker
- sehr schlechte Anbindung an Infrastruktur
- Lärmbelastung durch Verkehrsstrasse
- Verfügbarkeit sehr schwierig 98 priv. FISTk.
- Boden überwiegend mittlere Bedeutung
- Würmzeitlicher Niederterrassenschotter, sehr hohe GWNB
- Kernraum Biotopverbund



- Wohnbaufläche ca. 9,01 ha
- Erschließungsfläche ca. 1,56 ha
- Abgrenzung ca. 10,57 ha



W7: Malzholzweg
ca. 1,2 ha

W1: Schlüpfwinkel
ca. 5,8 ha

W2: Malzmatten
ca. 0,8 ha

W3: Igelboden
ca. 4,8 ha

W4: Goldjuchert
ca. 5,8 ha

W6: Bläsikeller
ca. 10,6 ha

W5: Im Lindlin
ca. 6,6 ha

Zusammenfassung

- Flächengröße 1,2 ha
- Anschluss an Bebauung gegeben → § 13b möglich
- Arrondierung, unscheinbare Erweiterung
- Erschließung unproblematisch
- Altlasten vorhanden, ggf. Konflikte durch angrenzendes Gewerbegebiet und Bahntrasse, teilweise Lage in HQ-extrem, Lage im Biotopverbund
- überwiegend Wiesenfläche, Einzelbäume, Gehölzbereiche und Tümpel
- Boden überwiegend hohe Bedeutung
- Würmzeitlicher Schotter, sehr hohe Grundwasserneubildung



	Wohnbaufläche ca. 1,07 ha
	Erschließungsfläche ca. 0,09 ha
	Abgrenzung ca. 1,16 ha



Kriterienblöcke	Gebiete						
	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7
1. Planungsrecht und Restriktionen	+0	+0	+0	+0	+0	0	+0
2. Städtebauliche Bewertung	+	+	+	+	0	-	0
3. Erschließung	+	-	-	+	+	+0	+
4. Umweltbelange	-	-	-	-	--	--	-
5. Verfügbarkeit / Akzeptanz	+	+	0	-	0	0	+



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Str. 31
70174 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

KE Menschen
Ideen
Lösungen