

B - 2 **Anlagen 5**

Darstellung und Bewertung der Entwicklungsflächen, welche im Entwurf nicht berücksichtigt wurden.

Tabellarische Darstellung und Kurzbewertung der Wohn- und Mischbauflächen, welche im Entwurf nicht berücksichtigt wurden.

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Kernstadt Bruchsal				
Innere Krottbach – Süd	1a	W	1,7	Bereich ist bereits überwiegend bebaut. Restfläche ist relativ kleinteilig und problematisch zu erschließen, da im rückwärtigen Bereich bestehender Grundstücke gelegen.
Innere Krottbach – West	1c	W	8,6	Nichtberücksichtigung zugunsten der Entwicklung von Kleingartenanlagen in diesem Bereich (Krottbach/Saalbachkanal) vor dem Hintergrund des Erhalts der dortigen Grünzone. Eine Berücksichtigung als Wohnbaufläche hätte zu einer Überausweisung geführt.
Weißer-Ost	4b	W	2,7	Problematische äußere Erschließung (Mehraufwendungen); innerhalb des regionalen Grünzuges (Zielkonflikt mit dem Regionalplan); Biotopfläche innerhalb des Plangebiets.
Leuxner	6a	W	3,4	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Die Anbindung an den Bestand ist relativ problematisch. Ein Regionaler Grünzug überschneidet das Gebiet teilweise und unterbindet die Entwicklung der Teilfläche. Eine spätere bedarfsorientierte Entwicklung der Restfläche ist dennoch möglich (FNP-Änderung).
Holzmann, Teilbereich c	7c	W	11,8	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung und zu einer Überlastung des Bestands geführt (Verkehrsaufkommen, Lärm). Bezüglich des Wohnwertes wurden hochwertigere Flächen berücksichtigt. Spätere bedarfsorientierte Entwicklung mit Anbindung an die zu entwickelnde B35-Ost möglich (FNP-Änderung).
Nördlich des gewerblichen Bildungszentrums	11a	W	2,0	Hochwassergefährdung
Summe			30,2	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Stadtteil Heidelberg				
Altenbergteich-West	3a	W	3,8	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Bezüglich des Wohnwertes wurden hochwertigere Flächen berücksichtigt. Spätere bedarfsorientierte Entwicklung möglich (FNP-Änderung).
Altenbergteich-Ost	3b	W	5,1	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Bezüglich des Wohnwertes wurden hochwertigere Flächen berücksichtigt. Spätere bedarfsorientierte Entwicklung möglich (FNP-Änderung); Bodendenkmal.
Lorenzrain	4	W	4,4	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Bezüglich des Wohnwertes wurden hochwertigere Flächen berücksichtigt. Spätere bedarfsorientierte Entwicklung möglich (FNP-Änderung); Baumgruppen.
Summe			13,3	
Stadtteil Helmsheim				
Gerstner, Viermorgen	5	W	2,6	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Ungünstige städtebauliche Lage; überwiegend schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I.
Klamme	6	W	1,4	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Ungünstige städtebauliche Lage; schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I; Biotopflächen.
Berntal	7	W	2,4	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I im westlichen Drittel; Biotopflächen.
Nieder	8	W	1,0	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt; Lärmimmissionen durch benachbartes Gewerbegebiet.
Summe			7,4	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Stadtteil Obergrombach				
Unterer Holder	2b	W	1,6	Überschneidung mit FFH-Gebiet unterbindet die Entwicklung. Spätere Entwicklung ist erst nach der Bewältigung des FFH-Konfliktes möglich.
Hessenbuckel/ Zirchental-Süd	2c	W	2,0	Siehe Entwicklungsbereich „Unterer Holder, Nr.2b“.
Spesental	3a	W	4,7	Eine Berücksichtigung hätte zu einer Überausweisung geführt. Der Erhalt der ökologisch hochwertigen Böden ist die Maßgabe für die Entwicklung des Gebiets „Tanzberg-Erweiterung, Nr.1“. Die topographische Lage würde zu erhöhten Erschließungskosten führen.
Vorderer Wannenberg	3b	W	2,6	Siehe Entwicklungsbereich „Spesental, Nr.3a“.
Summe			10,9	
Stadtteil Untergrombach				
Obere Sand	1b	W	7,6	Die Berücksichtigung des Gebiets hätte zu einer Überausweisung geführt. Eine bedarfsorientierte Entwicklung ist zu einem späteren Zeitpunkt und nach Entwicklung des nördlich angrenzenden Gebiets „Schwamm, Nr.1a“ möglich (FNP-Änderung); Lärmschutz ist erforderlich (Bahn).
Summe			7,6	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Stadtteil Büchenau				
Krautgärten	2	W	4,0	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Gebiets im FNP hätte den ermittelten Wohnbedarf überschritten. Ungünstige äußere Erschließung. Entwicklung dennoch zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert möglich (FNP-Änderung). Innerhalb des Wasserschutzgebiets der Zone IIIB.
Baierhäusel	3	W	1,7	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Gebiets im FNP hätte den ermittelten Wohnbedarf überschritten. Ungünstige äußere Erschließung. Entwicklung dennoch zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert möglich (FNP-Änderung).
Summe			5,7	
Summe Stadt Bruchsal			75,1	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Gemeinde Forst				
Unten am Rotenweg	2	W	4,7	Eine städtebaulich unerwünschte Ausdehnung des Ortsrandes zum Außenbereich. Ein schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II steht der Siedlungsentwicklung entgegen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen wären notwendig (Schnellbahn); Überschreitung des ermittelten Wohnflächenbedarfs durch Berücksichtigung des Gebiets im FNP.
Wanne Nord	3b	W	5,5	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Gebiets im FNP hätte den ermittelten Wohnbedarf überschritten. Schallschutz am östlichen Gebietsrand erforderlich aufgrund K3524. Entwicklung dennoch zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert möglich (FNP-Änderung).
Birkig Nord	3c	W	4,5	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Gebiets im FNP hätte den ermittelten Wohnbedarf überschritten. Schallschutz am östlichen Gebietsrand erforderlich aufgrund K3524. Ungünstige äußere Erschließung. Entwicklung dennoch zu einem späteren Zeitpunkt bedarfsorientiert möglich (FNP-Änderung).
Summe			14,7	
Gemeinde Hambrücken				
Hungerbühl	9	W	3,8	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Berücksichtigung des Gebiets im FNP hätte den ermittelten Wohnbedarf überschritten. Ein Lärmschutz ist erforderlich. Eine spätere Entwicklung ist dennoch nicht ausgeschlossen.
Summe			3,8	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung W = Wohnbaufläche, M = Gemischte Bauflächen	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard				
Ostendstraße Nordost	2a	W	0,7	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Lage in der Nähe der Autobahn macht einen Lärmschutz erforderlich und sorgt für einen mäßigen Wohnwert. Eine spätere Entwicklung ist dennoch nicht ausgeschlossen.
Ostendstraße Südost	2b	W	1,5	Hinsichtlich der Wohnnutzung wurden höherwertige Flächen im FNP berücksichtigt. Die Lage in der Nähe der Autobahn macht einen Lärmschutz erforderlich und sorgt für einen mäßigen Wohnwert. Eine spätere Entwicklung ist dennoch nicht ausgeschlossen. Der Verlauf der Stadtbahntrasse ist zu berücksichtigen.
Krähbusch Ost	5b	W	11,5	Überschreitung des ermittelten Wohnflächenbedarfs durch Berücksichtigung des Gebiets im FNP. Städtebaulich unerwünschte Ausdehnung des Ortsrandes zum Außenbereich. Eine maßvolle Inanspruchnahme unter Berücksichtigung des südlich anschließenden Ortsrandes bzw. des Friedhofs ist entsprechend eines nachgewiesenen Bedarfs zu einem späteren Zeitpunkt denkbar (FNP-Änderung).
Am Büchenauer Weg/Mittelgewann	7	W	6,2	Überschreitung des ermittelten Wohnflächenbedarfs durch Berücksichtigung des Gebiets im FNP. Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Städtebaulich unerwünschte Ausdehnung des Ortsrandes zum Außenbereich.
Summe			19,9	

Tabellarische Darstellung und Kurzbewertung der Gewerbeflächen, welche im Entwurf nicht berücksichtigt wurden.

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung G = Gewerbe	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Kernstadt Bruchsal				
Bruchwiesen Nord	12b	G	12,2	Die Berücksichtigung ist erst im Rahmen einer FNP-Änderung nach vorausgegangener Regionalplanänderung möglich.
Fuchsloch Süd	13a	G	3,4	Die Durchgrünung und Belüftung des südlich anschließenden Siedlungskörpers der Kernstadt soll gewährleistet bleiben. Konflikte mit der benachbarten Sondergebiets- bzw. geplanten Wohngebietsnutzung wären zu erwarten.
Fuchsloch Nord	13b	G	4,8	Ein Regionaler Grünzug verhindert die Entwicklung des Gebiets.
Fasanenschlag	14	G	12,6	Die Entwicklung ist nur in Verbindung mit der Umsetzung des Gebiets „Grasiger Schlag/Dunkelhieb, Nr.4“ (Karlsdorf-Neuthard) sinnvoll.
Summe			33,0	
Stadtteil Heidelheim				
Schwallenbrunnen	5b	G	2,2	Biotopfläche innerhalb des Gebiets. Großer Niveauunterschied zur Straße führt zu Problemen hinsichtlich des Anschlusses des Gebiets. Unerwünschte Bandartige Entwicklung der Siedlungsfläche.
Summe			2,2	
Stadtteil Büchenau				
Steingebiß Auf die Heck	6	G	2,9	Die Fläche liegt vollständig in einer Grünzäsur.
Summe			2,9	
Summe Stadt Bruchsal			38,1	

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung G = Gewerbe	Größe (ha)	Begründung für Nicht- berücksichtigung im FNP2025
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard				
Grasiger Schlag/Dunkelhieb	4	G	54,8	Aufgrund der Überschneidung mit einem Regionalen Grünzug und der Hochwertigkeit der Fläche hinsichtlich der Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklungen, ist zunächst eine Regionalplanänderung durchzuführen, bevor diese Fläche in einem nachgelagerten Änderungsverfahren des FNPs berücksichtigt werden kann.
Summe			54,8	

Tabellarische Darstellung und Kurzbewertung der sonstigen Flächen (Sonderbauflächen, Gartenhausgebiete, Gemeinbedarfsflächen, Versorgungsflächen, Grünflächen, Flächen für Rohstoffe), welche im Entwurf nicht berücksichtigt wurden.

Baugebiet	Gebiets Nr.:	Nutzung E=Einzelhandel GA=Gartenhausgebiet V=Versorgung SP=Sondergebiet Sport GS=Grünfläche Sport GF=Grünfläche Friedhof	Größe (ha)	Begründung für Nichtberücksichtigung im FNP2025
Kernstadt Bruchsal				
Klein Wendelrot	16	E	6,3	Der den Siedlungskörper gliedernde Freiraum (Grünzäsur) zwischen den Gewerbeflächen und den Wohnbauflächen soll in diesem Bereich aufrechterhalten werden. Dafür wird das Gewerbegebiet „Im Brühl, Nr.25“ in die Grünzäsur hinein erweitert.
Hirschmann	20	GA	2,5	Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs. Die Darstellung ist mit den Zielen des Regionalverbands nicht vereinbar. Das Baugesetzbuch bietet mit § 35 BauGB ausreichend Handlungsmöglichkeiten, um das Bauen im Außenbereich zu unterbinden. Einer mit der Entwicklung des Gebiets verbundenen Legalisierung des Bestands an Gartenhäusern in diesem Bereich stimmt der RVMO nicht zu.
Schwabberg	21	GA	8,9	Siehe „Hirschmann, Nr.20“
Rohracker	23	GA	9,9	Siehe „Hirschmann, Nr.20“
Kläranlage-Erweiterung	37	V-Kläranlage	3,6	Für die Entwicklung ist zuerst eine Regionalplanänderung erforderlich, bevor die Fläche im FNP dargestellt werden kann.
Stadtteil Büchenau				
Fläche für Sport- und Spielanlagen	7	GS	2,0	Zunächst ist die Prüfung des tatsächlichen Bedarfs notwendig, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt das Gebiet zu entwickeln.
Gemeinde Hambrücken				
Sportplatz	8	GS	1,8	Der benachbarte bestehende Sportplatz ist für den Bedarf der Gemeinde ausreichend. Nach nachgewiesenem Bedarf ist eine Entwicklung zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Kernstadt Bruchsal

Neubaugebiet

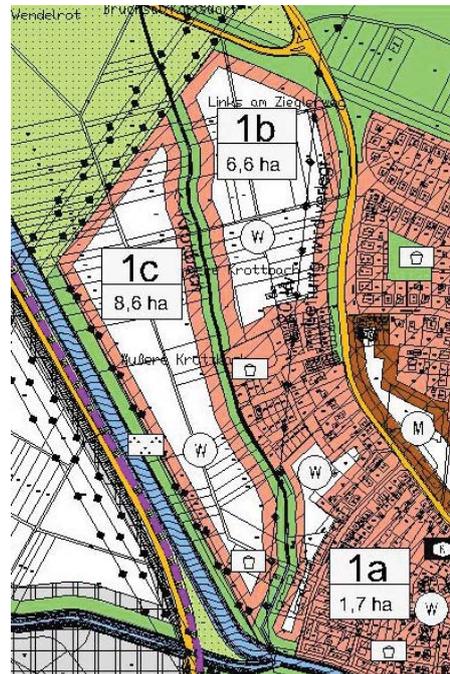
„Innere Krottbach“, Nr. 1

Teilbereich „Innere Krottbach –Süd“, Nr.1a

Teilbereich „Innere Krottbach –West“, Nr.1c

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	10,3 ha
Teilbereich a	1,7 ha
Teilbereich c	8,6 ha
Bisherige Nutzung	Siedlungsfreifläche (a) Landwirtschaftliche Fläche (c)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung. Der Regionalplan weist den Entwicklungsbereich mit einer Grünzäsur nördlich/nordöstlich angrenzend sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen liegend aus. Das Gebiet ist ein überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Als Belastung bestehen Lärmimmissionen von der B 35 aus Süd - Westen in das Stadtgebiet. Somit sind erhebliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An- und Abflugsektor für den Flugplatz/ Bauschutzbereich.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich soll die Siedlungsfläche (Wohnen) nach Westen abrunden. Vorgesehen ist eine verdichtete Bebauung im mehrgeschossigen Wohnungsbau mit Dichtewerten über 100 EW/ha.

Als Standortgunst soll die Verbindung zu den umgebenden Grünflächen herausgearbeitet werden.

Die Erschließung des Gebietes ist problemlos und günstig. Größere Erschließungsaufwendungen sind nicht erforderlich.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Eingriffe in die Umwelt sind aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung nicht sehr groß.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sollen zusätzlich Aufwertungen im Plangebiet, Renaturierungsmaßnahmen am Krottbach vorgenommen werden.

Kernstadt Bruchsal
Teilbereich „Weißer-Ost“, Nr.4b

Städtebauliche Daten

Teilfläche b	2,7 ha
Bisherige Nutzung	überwiegend Baumschule und Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend, innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Als Restriktion für das Gebiet 4 ist die bisherige Nutzung als Baumschule zu nennen (Verfügbarkeit). Durch die Nähe des Plangebiets 4 zur B 3 sind die vorhandenen Lärmimmissionen zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Rheinniederung und dem Beginn des Kraichgau auf der östlichen Seite der B 3. Aus dieser Situation heraus ist eine teilweise verdichtete Bebauung im Mittelhochbau östlich der B 3 vorgesehen und weiter den Berg ansteigend soll ein Übergang zu flacherer Bebauung erfolgen. Die anzustrebenden Dichtewerte werden insgesamt bei 80 EW/ha liegen.

Das Plangebiet besitzt insgesamt eine durchschnittliche Standortgunst, die sich aus der verkehrlichen Lage, der Aussichtslage nach Westen aufgrund der Hanglage im oberen Teil und der Verflechtung mit den angrenzenden Grünflächen im Norden ergeben.

Durch die Lage am nordöstlichen Siedlungsrand liegen die Gebiete relativ weit vom Zentrum entfernt. Die verkehrliche Erschließung wird sich überwiegend auf die Peter-Frank-Straße und auf den Mozartweg beziehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch Erschließungsfunktionen für das südöstlich angrenzende Gebiet „Zaisental“ mit übernommen werden sollten. Aufgrund der Hanglage ergeben sich geringfügig erhöhte Erschließungskosten. Die Belange der Baumschule sind im Aufstellungsverfahren (B – Plan) ausreichend zu berücksichtigen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

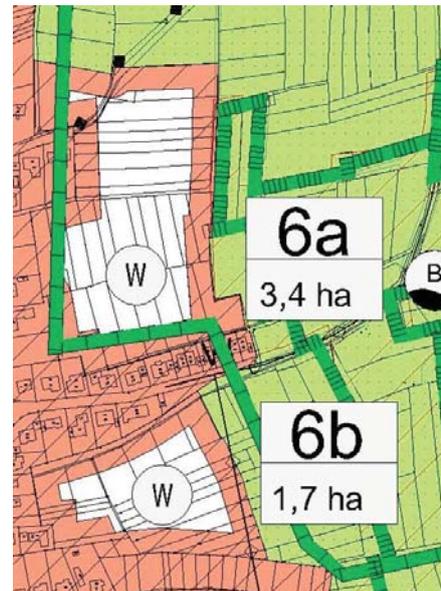
Die Verträglichkeit hinsichtlich der Ausstattung mit Biotoptypen ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung am Hangfuß erheblich. Soweit allerdings Flächen der Baumschule betroffen sind, ergeben sich hier nur geringe Kompensationsforderungen.

Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Gebietes sind nur beschränkt möglich. Weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Teilbereich 4b ist ökologisch so hochwertig, dass ein Großteil innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen liegt. Er verläuft nördlich und östlich des Entwicklungsbereichs 4a.

Kernstadt Bruchsal
Neubaugebiete „Leuxner“, Nr.6a

Städtebauliche Daten

Teilbereich a	3,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung (Streuobstbestände)
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, Überschneidung mit regionalem Grünzug, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es besteht ein erhebliches Konfliktpotenzial mit dem Naturraum.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet „Steig“ ist eine Fläche, die bestehende Siedlungsflächen abrundet.

Die verkehrliche Erschließung kann an das vorhandene Straßensystem angehängt werden, wobei auf eine möglichst zweiseitige Erschließung geachtet werden sollte. Hierbei ergeben sich in beiden Plangebieten Mehraufwendungen für die äußere Erschließung. Vorgesehen ist eine Erschließung im Flachbau mit einer hohen Entwicklung des Wohnwertes. Die städtebaulichen Dichtewerte werden allerdings unter dem Wert von 80 EW/ha liegen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

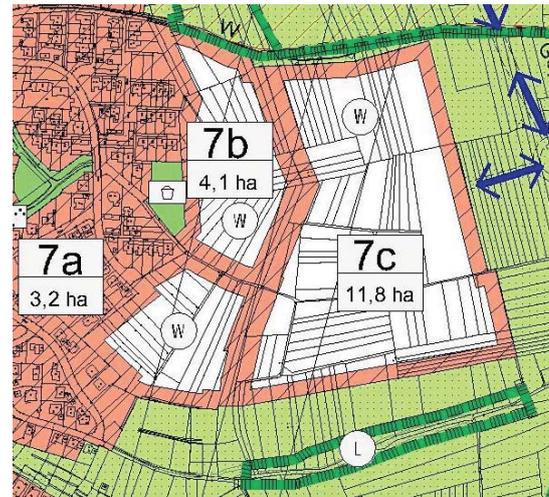
Hier ergeben sich Kompensationsmaßnahmen, die nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nur außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Bereich „Steig“ sehr erheblich. Als Ausgleichsmaßnahmen können im Gebiet Pufferzonen herangezogen werden, die den Siedlungsdruck auf die westlich angrenzenden Schutzgebiete mildern sollen.

Kernstadt Bruchsal
Neubaugebiet „Holzmann“, Nr. 7c

Städtebauliche Daten

Teilbereich c	11,8 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung angrenzend. Teilweise Überschneidung mit regionalem Grünzug und schutzbedürftigem Bereich von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Das Plangebiet ist von einem Flurbereinigungsverfahren betroffen. Nördlich angrenzend befindet sich ein FFH – Gebiet.

Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet „Holzmann“ liegt bereits auf einer ebenen Fläche (Höhenlage des Kraichgaus) oberhalb des Saalbachs. Die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes ist nicht sonderlich groß. Es bestehen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Potenziell besteht daher die Möglichkeit, dass das bestehende Wohngebiet nach Osten erweitert wird. Eine solche Erweiterung ist voraussichtlich nur möglich mit einem neuen Verkehrsanschluss aus Richtung Osten (evtl. Anschluss an die B 35 Umgehung). Bei der künftigen verbindlichen Bauleitplanung sind daher diese Entwicklungsmöglichkeiten mit zu berücksichtigen.

Das jetzt im Flächennutzungsplan eingetragene Erweiterungsgebiet „Holzmann“ wird noch an das bestehende Siedlungsgebiet angeschlossen, hierbei ist bei der Planung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass der Zuwachs an Verkehrsmenge in den bestehenden Wohngebieten ohne erhebliche Auswirkungen (z.B. im Schallschutz) bleibt. Die Versorgung mit Kanal und Wasser ist dagegen relativ unproblematisch möglich.

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist nur ein Flachbau mit städtebaulichen Dichtewerten um 80EW/ha möglich. Es sollten in diesem Bereich auch verdichtete Bauweisen aufgrund der ebenen Lage angestrebt werden.

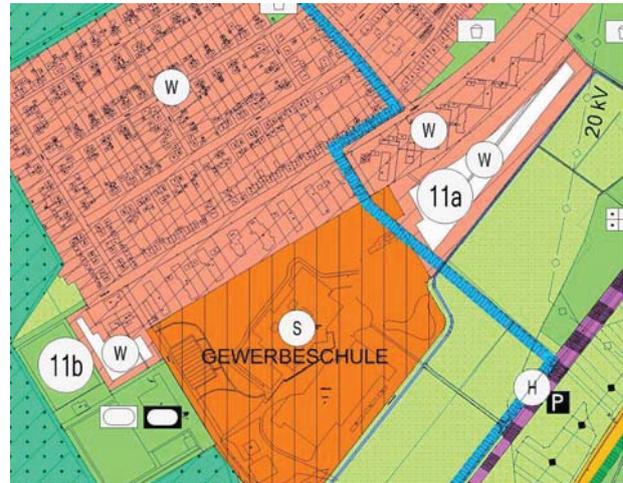
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Eingriffe in die Umwelt sind, wie bereits oben dargelegt, nicht sehr erheblich. Gegenüber den nördlich angrenzenden Schutzgebieten sind entsprechende Puffermaßnahmen erforderlich. Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes nur beschränkt vorgenommen werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen kommen nur in den Suchflächen nach dem Flächennutzungsplan in Frage. Nördlich des Entwicklungsbereichs 7c verläuft ein Suchraum für Kompensationsmaßnahmen.

Stadt Bruchsal
Neubaugebiet „Nördlich des gewerblichen
Bildungszentrums“ Nr. 11a

Städtebauliche Daten

Teilbereich a	2,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Grünzäsur, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen, überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser

Konflikte/ Restriktionen

Es handelt sich bei dem Plangebiet Nr.11a um einen Niedermoorstandort (Gründungsprobleme)

Städtebauliche Bewertung

Die Anbindung der Fläche an den ÖPNV ist aufgrund der Lage zur S-Bahnhaltestelle (GBZ) hervorragend. Der Wohnwert ist durch die Nähe zur Bahntrasse nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bereich stellt eine Ortsabrundung im Süden der Stadt dar.

Die äußere Erschließung und auch die innere Erschließung sind kostengünstig durchführbar. Eine Hochwassergefährdung muss bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden. Entfallende Retentionsräume sind an anderer Stelle nachzuweisen.

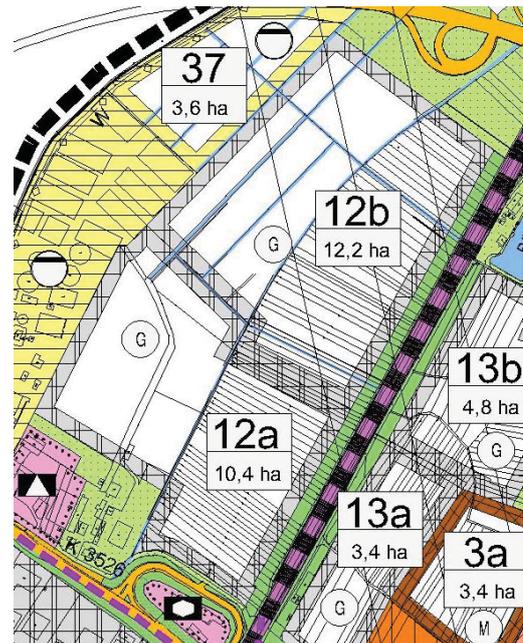
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Die Verträglichkeit in Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kann voraussichtlich bewältigt werden, so dass mit Ausgleichsmaßnahmen zu rechnen ist, die auch überwiegend im oder am Plangebiet vorgenommen werden können. An dem bestehenden Graben können Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Gleichzeitig ist zu dem Graben ein ausreichender Abstand mit der Bebauung einzuhalten (Eingrünung).

Kernstadt Bruchsal
Neubaugebiet „Bruchwiesen“, Nr. 12
Teilbereich „Bruchwiesen-Nord“, Nr.12b

Städtebauliche Daten

Teilbereich b	12,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (b)
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Der nördliche Teil liegt innerhalb des regionalen Grünzuges, ist überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser und Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Grundwasserprobleme durch Stauänsse. Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Betriebe an. Die Abgrenzungen zu den Betrieben sind unter dem Gesichtspunkt Geruchsbelästigungen und künftige Entwicklungen vorzunehmen.

Städtebauliche Bewertung

Verkehrsgünstige Lage an der Bahnlinie Karlsruhe-Heidelberg. Das Plangebiet soll für eine Erweiterung nach Norden ausgelegt werden.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen. Zur Bahnlinie soll ein dichter Grüngürtel angelegt werden.

Kernstadt Bruchsal

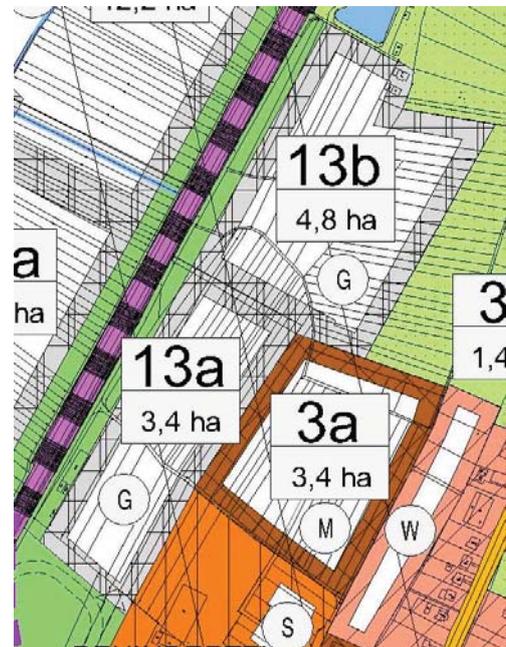
Neubaugebiet „Fuchsloch“, Nr.13

Teilbereich „Fuchsloch-Süd“, Nr.13a und

Teilbereich „Fuchsloch-Nord“, Nr.13b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	8,2 ha
Teilbereich a	3,4 ha
Teilbereich b	4,8 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche (a und b)
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Lage innerhalb des regionalen Grünzuges (13b). Lage am Rande des Grünzuges und regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungsentwicklung (13a). Die Bereich liegen im überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Verkehrsgünstige Lage an der Bahnlinie Karlsruhe-Heidelberg.

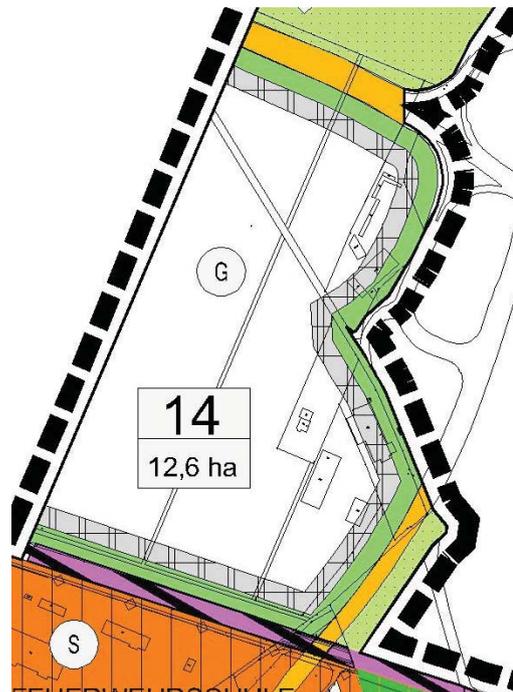
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

**Kernstadt Bruchsal
Neubaugebiet „Fasanenschlag“, Nr.14**

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	12,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Lage innerhalb des regionalen Grünzuges bzw. einer Grünzäsur und des schutzbedürftigen Bereiches für die Erholung und innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Obwohl das Gebiet auf Bruchsaler Gemarkung liegt, ist es von dort aus nur sehr schwer zu erschließen. Da es aber direkt an das Gebiet „Grasiger Schlag/Dunkelhieb“ auf der Gemarkung von Karlsdorf-Neuthard angrenzt, bietet sich der Anschluss an dieses Gewerbegebiet von überregionaler Bedeutung nach dessen Entwicklung an.

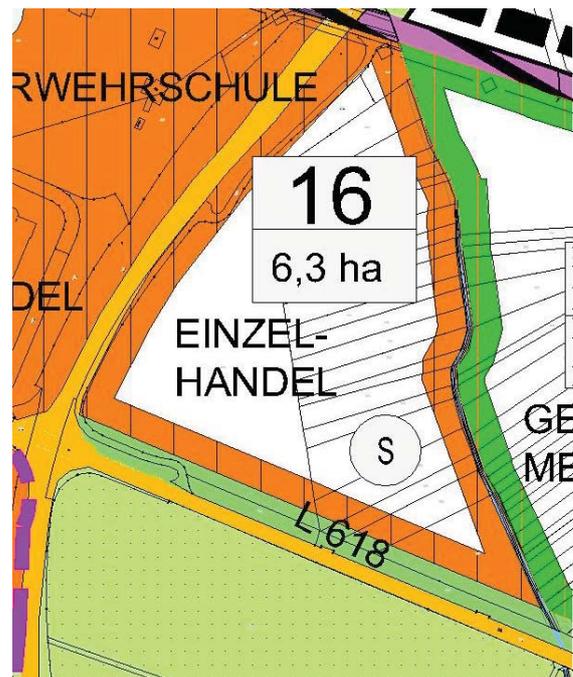
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Kernstadt Bruchsal
Neubaugebiet „Klein Wendelrot“, Nr.16

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,3 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Sondergebiet - Einzelhandel



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, der südliche Rand liegt innerhalb der Grünzäsur, innerhalb des Bereichs zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Die Fläche ist bei der Fortschreibung des Regionalplans Kapitel 2.5.3 „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ als „Ergänzungsstandort“ für die Kernstadt Bruchsal aufgenommen worden.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet liegt an der Verlängerung der Schlossachse, die von baulichen Maßnahmen freizuhalten ist. Es schließt sich an das bestehende Sondergebiet für Einzelhandel und Feuerweherschule an und ist durch seine Lage an Durchgangsstraßen sehr gut von Bruchsal, Forst und Karlsdorf-Neuthard erreichbar.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

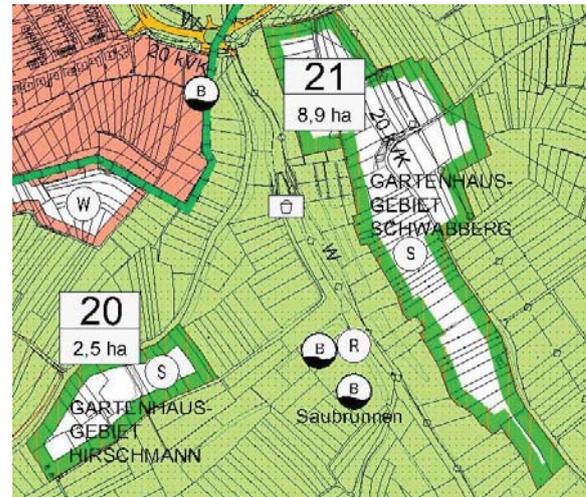
Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Kernstadt Bruchsal
Entwicklungsbereiche Nr.20 und Nr.21

Teilbereich 20 „Hirschmann“
Teilbereich 21 „Schwabberg“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	11,4 ha
Teilbereich 20	2,5 ha
Teilbereich 21	8,9 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gartenhausgebiete



Regionalplanerische Vorgaben

Die Gebiete befinden sich innerhalb eines regionalen Grünzuges, in einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Innerhalb des Entwicklungsbereichs befinden sich Biotopflächen.

Städtebauliche Bewertung

Die beiden Teilbereiche waren bereits im vorhergehenden Flächennutzungsplan mit abweichenden Geltungsbereichen als geplante Gartenhausgebiete eingetragen (Hirschmann: 4,7 ha und Schwabberg: 5,8 ha). Die Bereiche liegen am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt und sind verkehrlich gut an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Sie sollen für die Freizeitnutzung herangezogen werden.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

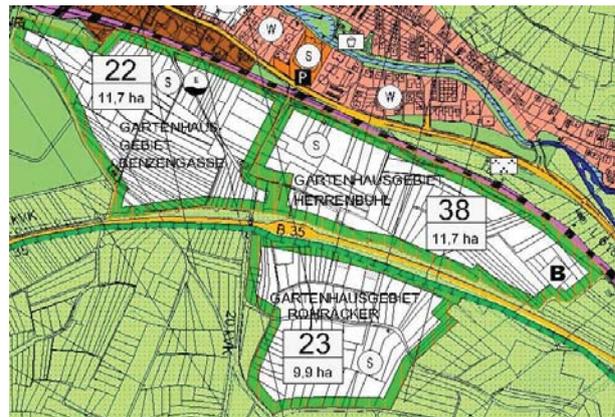
Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl innerhalb der Gebiete als auch außerhalb in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich. Die Obstbaumbestände und enthaltene Biotopflächen sind zu erhalten. Die Grenze eines FFH-Gebietes (Natura 2000) verläuft teilweise entlang der nördlichen Gebietsgrenze von Hirschmann.

Die beiden Bereiche liegen innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen, sind jedoch aufgrund ihrer Nutzung weniger hochwertig als ihre direkte Umgebung.

Entwicklungsbereich 23
Teilbereich 23 „Rohracker“

Städtebauliche Daten

Teilbereich 23	9,9 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gartenhausgebiete



Regionalplanerische Vorgaben

Die Bereiche 22 und 38 liegen in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereichen für die Siedlungserweiterung. Das Gebiet 23 befindet sich innerhalb eines regionalen Grünzuges, in einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Im südöstlichen Teil des Gebiets „Herrenbühl“ befindet sich ein Bodendenkmal. Innerhalb der Entwicklungsbereiche 23 und 38 befinden sich Biotopflächen. Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Die Entwicklungsbereiche 22 und 38 waren bereits mit ähnlichen Abgrenzungen Bestandteil des vorhergehenden Flächennutzungsplanes, wobei Bereich 22 als geplantes Wohngebiet (ehem. 8,0 ha) und Bereich 38 (ehem. 11,0 ha) als geplantes Gartenhausgebiet vorgesehen war. Durch die hohe Lärmbelastung (L 618, B 35 und Bahnlinie) ist eine Wohnnutzung jedoch nicht zu empfehlen. Alle drei Bereiche liegen am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt und sind verkehrlich gut an das bestehende Wegenetz angeschlossen. Sie sollen für die Freizeitnutzung herangezogen werden.

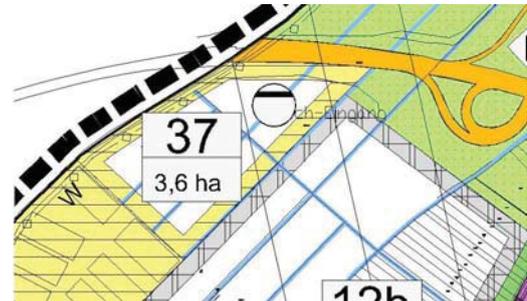
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl innerhalb der Gebiete als auch außerhalb in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich. Die Obstbaumbestände und enthaltene Biotopflächen sind zu erhalten. Aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit ist der Bereich 23 Teil eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.

Kernstadt Bruchsal
Entwicklungsbereich „Kläranlage-Erweiterung“, Nr.37

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Versorgungseinrichtung



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen. Der nördliche Bereich des Gebiets liegt innerhalb des regionalen Grünzugs.

Konflikte/ Restriktionen

Es sind derzeit keine Restriktionen bekannt

Städtebauliche Bewertung

Die Kapazität der bestehenden Kläranlage ist an Ihrer Grenze angelangt und muss der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Verbandsgebiets angepasst werden. Das Entwicklungsgebiet erweitert die bestehende Kläranlage südwestlich davon und erstreckt sich entlang der Gemarkungsgrenze bis zur B 35 und ist daher gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen.

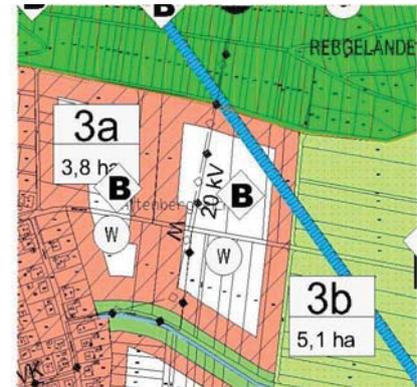
Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

Der Naturraum wird von dieser Planung nicht zusätzlich belastet. Allerdings kann die Versiegelung des Bodens durch eine Neuplanung verringert werden.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Stadtteil Heidelheim

Neubaugebiet „Altenberge“ , Nr.3
Teilbereich „Altenberge-West“, Nr.3a
Teilbereich „Altenberge-Ost“, Nr.3b



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	8,9 ha
Teilabschnitt a	3,8 ha
Teilabschnitt b	5,1 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Flächen

Geplante Nutzung Wohnbauflächen

Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Wasserschutzgebiet.

Konflikte/ Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III B bzw. Zone III geplant). Über das Gebiet 3b verläuft eine 20 KV-Freileitung, und es befinden sich 2 Bodendenkmäler innerhalb der Gebiete.

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet soll eine endgültige Ortsabrundung in Richtung Nord-Osten von Heidelheim markieren. Die Entfernung zu den Ortszentrum und zu den Nahverkehrseinrichtungen ist noch als ausreichend anzusehen. Für den Wohnwert ergeben sich jedoch aufgrund der Lage gute Entwicklungsmöglichkeiten. Auch die Verträglichkeit hinsichtlich der naturräumlichen Ausstattung ist durchaus gegeben. Es sind jedoch erhebliche Aufwendungen im Rahmen der äußeren Erschließung zu erwarten.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotential ist durchaus gut, erhebliche Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht sehr erheblich. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Heidelheim.

Stadtteil Heidelheim
Neubaugebiet „Lorenzrain“, Nr.4

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung, schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Wasserschutzgebiet.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III B bzw. Zone III geplant). Vorhandene Strauch- und Baumgruppen.

Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Lage, der Wohnwert und die innere Erschließung des Gebietes sind günstig. Probleme sind bei der äußeren Erschließung zu erwarten, aufgrund der erheblichen Aufwendungen.

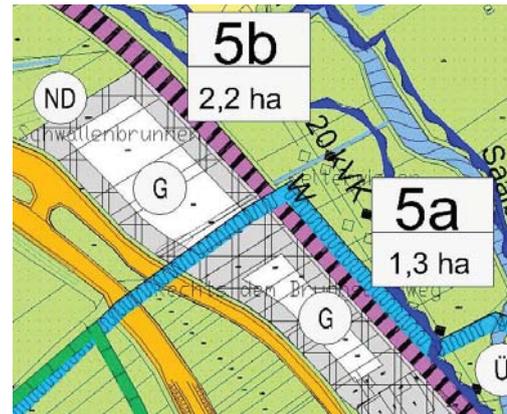
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotential ist durchaus gut, erhebliche Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht sehr erheblich. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Heidelheim.

Stadtteil Heidelheim
Bebauungspläne
„Schwallenbrunnen“, Nr.5b,

Städtebauliche Daten

Teilbereich b	2,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Baugebiete liegen in einem Wasserschutzgebiet (Zone III B) bzw. in einem geplanten Wasserschutzgebiet (Zone III).

Konflikte/Restriktionen

Innerhalb des Teilbereichs 5c befindet sich eine Biotopfläche. Zur Bahnlinie sind Abstandsflächen einzuhalten.

Städtebauliche Situation

Das Gebiet 5a liegt sehr verkehrsgünstig zur B 35. Die äußere Erschließung direkt von der Landesstraße in allen drei Fällen ist sehr positiv. Auch die innere Erschließung lässt sich ohne größere Probleme durchführen.

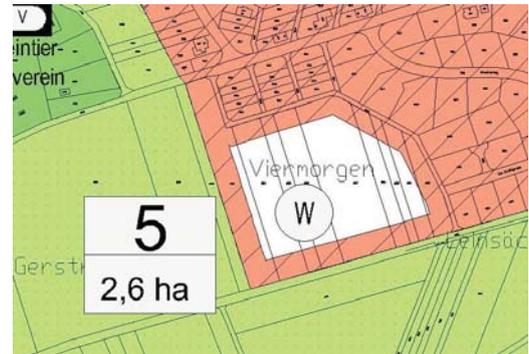
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biototypen bestehen zu den Gebieten kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum großen Teil außerhalb des Gebietes auf Gemarkung Heidelheim durchführbar (Suchräume).

**Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Gerstner, Viermorgen“, Nr.5**

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung; entlang des bestehenden Siedlungsgebietes ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung; ansonsten überwiegend schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant).

Städtebauliche Bewertung

Die städtebauliche Lage, der Wohnwert und die innere Erschließung des Gebietes sind günstig. Die äußere Erschließung ist problematisch und hängt von der ungewissen zukünftigen Entwicklung des benachbarten Gebiets Nr.4 („Hinter der Kirch, Ochsenweg“) ab. Bei einer Aufhebung des entsprechenden Bebauungsplanes kann nicht an bestehende Straßen angeknüpft werden.

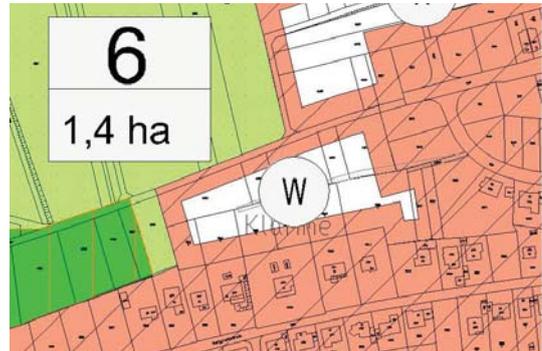
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotenzial ist durchaus gut; Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht sehr erheblich. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Helmsheim.

Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Klamme“, Nr.6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I)

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant).

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet arrondiert den Bestand an reinen Wohnbauflächen am nördlichen Rand von Helmsheim. Der Südhang begünstigt die Nutzung von Solarenergie. Die steile Hanglage führt zu einer sehr problematischen und daher voraussichtlich kostenintensiven Erschließung (Straßen- und Leitungsführung), die mit einem Ausbau der Straße „Zum Rötig“ in Richtung Westen verbunden sein wird. Außerdem ist eine parallel dazu führende Abzweigung von der Straße „Am Hohbrunnen“ für die Anbindung an die bestehende Siedlungsfläche sinnvoll.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotenzial (§ 32) ist kritisch zu bewerten, Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen wären erheblich. Möglichkeiten hierfür bestehen innerhalb des Gebietes oder in den Suchbereichen auf Gemarkung Helmsheim.

**Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Berntal“, Nr.7**

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,4 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft (Stufe I) im westlichen Drittel, ansonsten regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant).

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche von Helmsheim nach Norden dar und lagert sich an ein bestehendes Wohngebiet an, über das es verkehrlich an lediglich einer bestehenden Straße erschlossen werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist wegen der dezentralen Lage als ungünstig zu bewerten. Die Topographie bedingt eine schwierige Entwässerung.

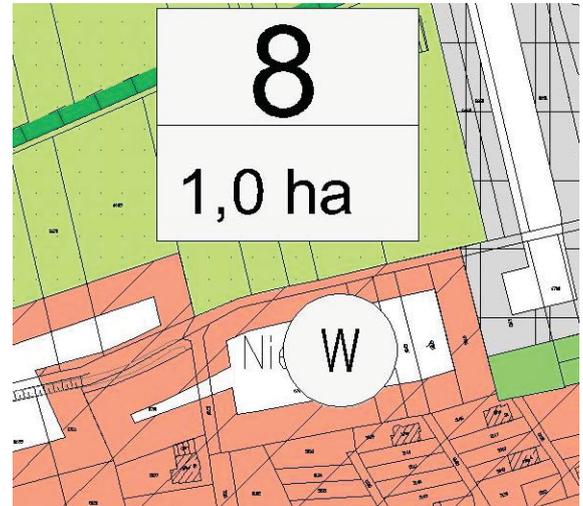
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Starke Eingriffe in die Flächen der § 32-Biotop führen zu einem hohen Ausgleichsbedarf, der entweder auf dem Gebiet selbst oder in den Suchräumen auf der Gemarkung Helmsheim erfolgen muss. Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotential ist bedenklich. Außerdem ist eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die neue Ortsrandausbildung gegeben.

Stadtteil Helmsheim
Neubaugebiet „Nieder“, Nr.8

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III, geplant).

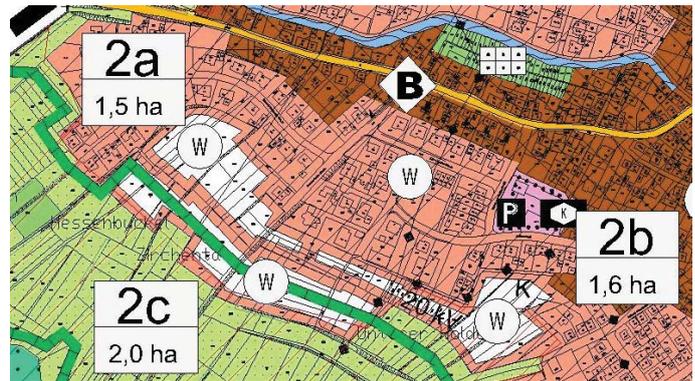
Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet kann am westlichen Rand an die Straße „Zum Rötig“ und am östlichen Rand an die Heidelheimer Straße angebunden werden. Damit ist das Gebiet günstig zu erschließen. Über die vorhandenen Wege im südlich angrenzenden Quartier kann wegen ihrer geringen Breite verkehrlich nicht erschlossen werden. Lärmeinwirkungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet und dessen geplanter westlicher Erweiterung in unmittelbarer Nachbarschaft (eingeschränktes GE erforderlich) können die Wohnqualität beeinträchtigen, wobei durch die vorhandene Wohnbebauung bereits ein Rücksichtnahmegebot besteht. Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle ist eine neue Ortsrandausbildung sicherzustellen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Die Verträglichkeit mit dem vorhandenen Biotoppotenzial ist durchschnittlich, Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen sind in vertretbarem Umfang notwendig. Das im Nordwesten angrenzende Biotop ist bei der Entwicklung zu berücksichtigen und zu erhalten. Um das Landschaftsbild durch die Entwicklung des Gebiets nicht zu beeinträchtigen, ist eine Randeingrünung in Verlängerung des Biotopstreifens erforderlich.

Stadtteil Obergrombach
Neubaugebiet Nr.2
Teilbereiche
„Hessenbuckel/Zirchentel - Süd“, Nr.2c &
„Unterer Holder“, Nr.2b



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,6 ha
Teilbereich b	1,6 ha
Teilbereich c	2,0 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Die Teilbereiche liegen im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

Konflikte/Restriktionen

Alle drei Gebiete befinden sich in einem Wasserschutzgebiet (Zone III). Teilbereich 2b wird im Osten und Teilbereich 2c im Süden von einem FFH-Gebiet (NATURA2000) überlagert. Am östlichen Rand und durch die Mitte des Plangebiets 2b verläuft eine Hochspannungsleitung, von der mit der Bebauung abgerückt werden muss.

Städtebauliche Bewertung

Die Bereiche dienen dazu, die Siedlungsentwicklung nach Süden abzuschließen und damit einen endgültigen Ortsrand zu schaffen. Sie waren bereits mit anderen Abgrenzungen Bestandteil des alten FNPs. Durch die Randlage ist in diesem Bereich lediglich Flachbau mit einer Siedlungsdichte von ca. 80 EW/ha möglich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann von Norden über das bestehende Wohngebiet über die Hermann-Stehr-Straße bzw. die Friedrich-Hebbel-Straße erfolgen. Die Aufnahmekapazität dieser Straßen ist vorab zu prüfen. Durch die schwierige topografische Lage ergeben sich bei der Erschließung Mehraufwendungen. Um den Siedlungsdruck auf das FFH-Gebiet abzumildern, sollten Pufferzonen vorgesehen werden. Der Wohnwert wird als hoch eingestuft.

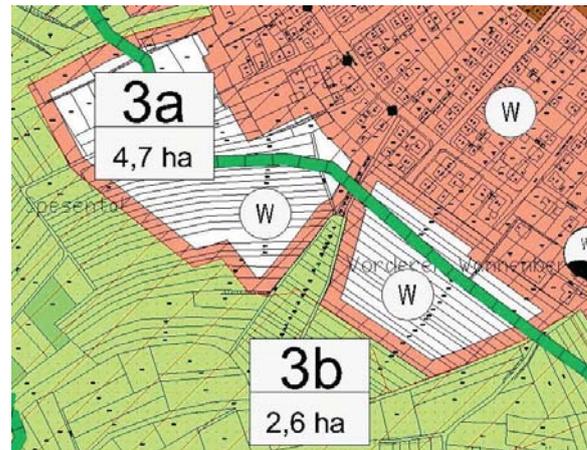
Die Fläche 2c ist zunächst auch bei einer künftigen Fortschreibung der Flächennutzungsplanung kaum zu realisieren, da sie zum Großteil zu den Suchflächen für Kompensationsmaßnahmen zählt.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Hier ergeben sich erhebliche Kompensationsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebiets sind nur in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich und können auch innerhalb des Gebiets durchgeführt werden.

Der Teilbereich 2c liegt aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.

Stadtteil Obergrombach
Neubaugebiet Nr.3
Teilbereiche
„Spesental“, Nr. 3a und
„Vorderer Wannenberg“, Nr.3b



Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	7,3 ha
Teilbereich a	4,7 ha
Teilbereich b	2,6 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Fläche

Geplante Nutzung Wohnbaufläche

Regionalplanerische Vorgaben

Die beiden Baugebiete liegen im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung.

Städtebauliche Bewertung

Die Plangebiete dienen dazu, die Siedlungsentwicklung nach Süden abzuschließen und damit einen endgültigen Ortsrand zu schaffen. Sie waren bereits mit anderen Abgrenzungen Bestandteil des alten FNPs. Durch die Randlage ist in diesem Bereich lediglich Flachbau mit einer Siedlungsdichte von weniger als 80 EW/ha möglich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann von Norden über das bestehende Wohngebiet über die Johannes-Brahms bzw. die Friedrich-Silcher- und Franz-Lehar-Straße erfolgen. Die Aufnahmekapazität dieser Straßen ist vorab zu prüfen. Durch die schwierige topografische Lage ergeben sich bei der Erschließung Mehraufwendungen. Um den Siedlungsdruck nach Süden hin zur FFH-Gebiet abzumildern, sollten Pufferzonen vorgesehen werden. Der Wohnwert wird als hoch eingestuft.

Die Flächen sind zunächst auch bei einer künftigen Fortschreibung der Flächennutzungsplanung kaum zu realisieren, da sie zu den Suchflächen für Kompensationsmaßnahmen zählen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass diese Flächen als Kompensation für das Gebiet „Tanzberg-Erweiterung“ aufgegeben wurden.

Konflikte/Restriktionen

Die beiden Plangebiete grenzen an das FFH-Gebiet (NATURA2000) mit einer evtl. Überschneidung am äußersten Rand. Sie befinden sich in einem Wasserschutzgebiet (Zone III)

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Der Konflikt mit den verschiedenen Biotoptypen wird als hoch eingestuft. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete sind nur in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich und können auch innerhalb des Gebiets durchgeführt werden.

Die Bereiche 3a und 3b liegen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit zum Großteil innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.

Stadtteil Untergrombach
Neubaugebiet Nr. 1
„Obere Sand“, Nr. 1b

Städtebauliche Daten

Teilbereich 1b	7,6 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Entwicklungsgebiete liegen im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Ein regionaler Grünzug liegt westlich angrenzend. Die beiden Gebiete liegen im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/Restriktionen

Die Gebiete befinden sich innerhalb eines künftigen Wasserschutzgebiets (Zone IIIB), nahe der Bahnlinie sowie A 5 und benötigen einen Lärmschutz (Abklärung auch zur A5).

Etwa 200 m vom westlichen Rand des Gebietes verläuft die als Freihaltetrasse ausgewiesene Umgehungsstraße im Zuge der B 3. Da diese Trasse bisher nicht festgelegt worden ist, sind auch keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst zu berücksichtigen. Soweit zu einem späteren Zeitpunkt (als der Bau des Wohngebietes) diese Trasse an dieser Stelle realisiert werden sollte, sind potentielle Schallschutzmaßnahmen nur an der Umgehungsstraße selbst (zum Schutz des Baugebietes) möglich.

Städtebauliche Bewertung

Das Teilgebiet 1a ist eine ebene Fläche, liegt direkt an der Büchenauer Straße und ist damit von der B 3 aus gut erreichbar. Durch seine günstige Lage an der Kreisstraße wird seine Erschließung unproblematisch sein. Städtebaulich setzt es das nordwestliche Wohngebiet Untergrombachs fort und ist zur freien Landschaft hin orientiert.

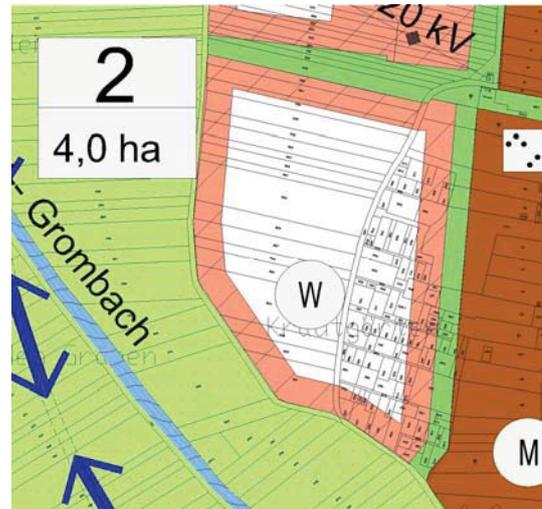
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind durch Renaturierungsmaßnahmen an den Gräben und außerhalb des Plangebietes in den Suchräumen nach der Flächennutzungsplankarte möglich. Nach Westen ist ein endgültiger Ortsrand auszubilden. Für das Gebiet wird voraussichtlich eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Stadtteil Büchenau
Neubaugebiet „Krautgärten“, Nr.2

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet ist im Regionalplan als Bereich für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Es liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und innerhalb des überschwemmunggefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Teile des Gebiets könnten aufgrund der Besitzverhältnisse nur schwer verfügbar sein. Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB.

Städtebauliche Bewertung

Aufgrund der Siedlungsrandlage ist nur ein Flachbau mit städtebaulichen Dichtewerten um 60EW/ha möglich. Es sollten in diesem Bereich auch verdichtete Bauweisen aufgrund der ebenen Lage angestrebt werden. Die äußere Erschließung ist als problematisch zu betrachten, da das Gebiet nur über den Ausbau einer Straße südlich bzw. westlich des Kleintierzuchtvereins zu erreichen wäre. Die geplante Trasse einer Umgehungsstraße östlich von Büchenau findet keine Berücksichtigung im Vorentwurf und ist für die Bewertung ohne Bedeutung.

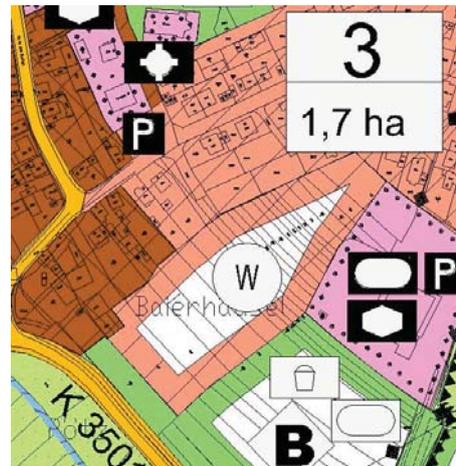
Landesplanerische Bewertung/Ziele

Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur können zum Teil auf dem Gebiet erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Stadtteil Büchenau
Neubaugebiet „Baierhäusel“, Nr.3

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,7 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet ist im Regionalplan als Bereich für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Es liegt im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Es besteht eine Lärmbelastung durch die Kreisstraße und durch die geplante Erweiterung des Sportplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet liegt auf einer ebenen Fläche und ist bezüglich der Erschließung der K3501 zugeordnet, ist jedoch schwer an das bestehende Straßennetz anzuschließen. Insgesamt besitzt der Bereich einen geringen Wohnwert, da er relativ dezentral liegt.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

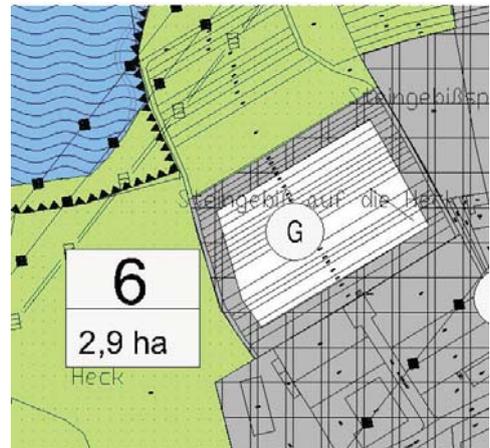
Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur können zum Teil auf dem Gebiet erfolgen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Stadtteil Büchenau

Neubaugebiet „Steingebiß auf die Heck“, Nr.6

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,9 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Baugebiet befindet sich im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen und im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser. Es überschneidet sich mit einer regionalplanerisch festgelegten Grünstreife.

Konflikte/ Restriktionen

Das Baugebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A. Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Die äußere Erschließung ist unproblematisch und kann von der Sackgasse Im Steingebiß erfolgen.

Landesplanerische Bewertung/Ziele

Der Bereich ist ein Feuchtgebiet, die Eingriffe in die Umwelt sind jedoch aufgrund der geringen naturräumlichen Ausstattung nicht sehr hoch, als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff können innerhalb des Gebietes nur geringe Kompensationen durchgeführt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Stadtteil Büchenau
Entwicklungsbereich
„Fläche für Sport- und Spielanlagen“, Nr.7

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,0 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen
Geplante Nutzung	Sportplatz, Spielplatz



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist im Regionalplan als Bereich für Siedlungserweiterung bestimmt, befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und im regionalplanerisch abgestimmten Bereich bei Katastrophenhochwasser.

Konflikte/ Restriktionen

Der östliche bzw. südöstliche Bereich der Entwicklungsfläche wird von einer Elektrofreileitung überspannt. Der Bereich liegt in einer Wasserschutzzone (III B).

Städtebauliche Bewertung

Es besteht eine sehr gute Anbindung an die benachbarte Kreisstraße. Der Bereich grenzt im Norden an bestehende öffentliche Einrichtungen (Mehrzweckhalle) an.

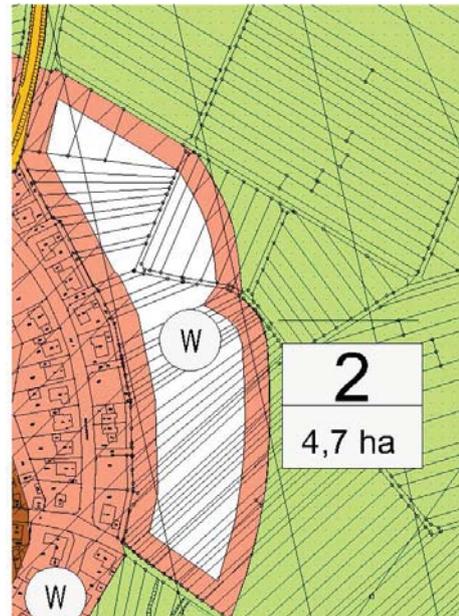
Landesplanerische Bewertung/Ziele

Ein Bodendenkmal befindet sich im südlichen Bereich. Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff können innerhalb des Gebietes teilweise durchgeführt werden. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Suchflächen zu berücksichtigen.

Gemeinde Forst
Neubaugebiet „Unten am Rotenweg“, Nr.2

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	4,7 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Die Fläche befindet sich innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft Stufe II; ein flächenhaftes Naturdenkmal ist angrenzend. Außerdem befindet sich das Plangebiet im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/ Restriktionen

Wegen der Schnellbahn, die nordöstlich des Gebiets verläuft, sind Maßnahmen für den Schallschutz bei der Durchführung notwendig.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet befindet sich am Ostrand des Siedlungskörpers. Der Wohnwert ist mit neutral zu bewerten. Die Orientierung zur freien Landschaft hin ist zwar attraktiv, jedoch ist das Gebiet dadurch relativ weit vom Zentrum entfernt, wodurch lange Wege in Kauf genommen werden müssen. Die verkehrliche Erschließung kann zum einen über Stichstraßen von der Gregor-Wildschütte-Straße aus erfolgen, zum anderen kann sie an die Weiherer- und Ubstader Straße angehängt werden. Der Einfluss auf ein höheres Verkehrsaufkommens im benachbarten Wohngebiet ist zu untersuchen. Die städtebaulichen Dichtewerte werden aufgrund der Randlage unter dem Wert von 80 EW/ha liegen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Forst durchführbar.

**Gemeinde Forst
Neubaugebiet Nr.3**

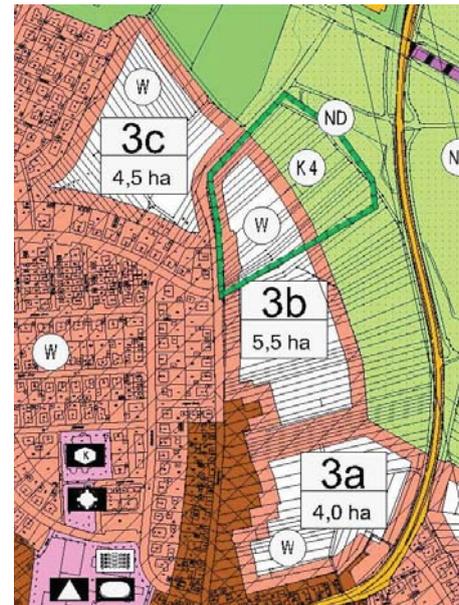
„Wanne-Nord“, Nr.3b und
„Birkig-Nord“, Nr.3c

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	10,0 ha
Abschnitt b	5,5 ha
Abschnitt c	4,5 ha

Bisherige Nutzung Landwirtschaftliche Flächen

Geplante Nutzung Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist im Regionalplan als Bereiche für Siedlungserweiterung gekennzeichnet. Es befindet sich im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Forst und ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin orientiert. Verkehrlich kann das Gebiet an das bestehende Straßennetz angehängt werden (Wannenstraße bzw. Weihererstraße). Dichtewerte werden aufgrund der Randlage unter dem Wert von 80 EW/ha liegen. Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden sollten offen gehalten werden. Zur Weihererstraße sollte ein Grünstreifen (Abstandsgrün) vorgesehen werden.

Restriktionen

Aufgrund der Lärmimmission durch die Weiherer Straße und durch die Schnellbahntrasse, ist ein Schallschutz zu prüfen.

Landschaftsplanerische Bewertung/ Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Gebiet kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Forst durchführbar.

Der nördliche Teil des Entwicklungsbereichs 3b liegt aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.

Gemeinde Hambrücken
Entwicklungsbereich „Sportplatz“, Nr.8

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	1,8 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Grünfläche/Gemeinbedarf



Regionalplanerische Vorgaben

Die Fläche liegt innerhalb des regionalen Grünzugs und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Städtebaulich liegt das Gebiet verkehrsgünstig angebunden an der L 556 im Süden der Gemarkung und ergänzt die bereits vorhandenen Sportflächen. Seine dezentrale Lage verhindert Lärmimmissionen auf die Wohngebiete.

Durch die Lage des Gebietes innerhalb eines regionalen Grünzuges sind Hochbauten nicht zulässig.

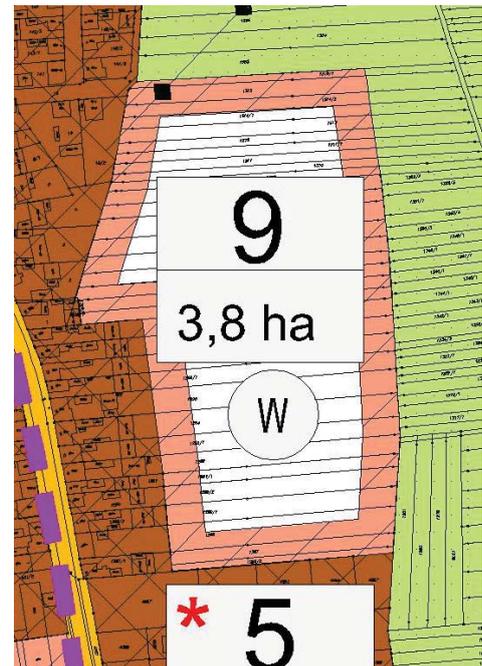
Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Eingriff in den Naturraum kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

Gemeinde Hambrücken
Neubaugebiet „Hungerbühl“, Nr.9

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	3,8 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet ist ein regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung. Ein regionaler Grünzug grenzt nördlich an. Es liegt im großräumigen Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Eine Elektrofreileitung überschneidet einen Teil des nördlichen Randes, der somit von Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der Nähe zur L 556 ist ein Lärmschutz erforderlich.

Städtebauliche Bewertung

Der Bereich „Hungerbühl“ liegt abseits des Zentrums direkt hinter der Bebauung der L 556 im Südosten von Hambrücken. Das Gebiet kann nur von einer kleinen Straße aus erschlossen werden, die im Nordwesten des geplanten Wohngebiets aus dem bestehenden Mischgebiet heran läuft. Die äußere Erschließung ist somit ungünstig. Die Wohndichte sollte aufgrund der Randlage zwischen 60 und 80 EW/ha liegen.

Landschaftsplanerische Bewertung/Ziele

In Hinblick auf die Verträglichkeit der Biotoptypen bestehen zu dem Eingriff in den Naturraum kaum Vorbehalte. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes und zum Teil außerhalb des Gebietes auf der Gemarkung von Hambrücken durchführbar.

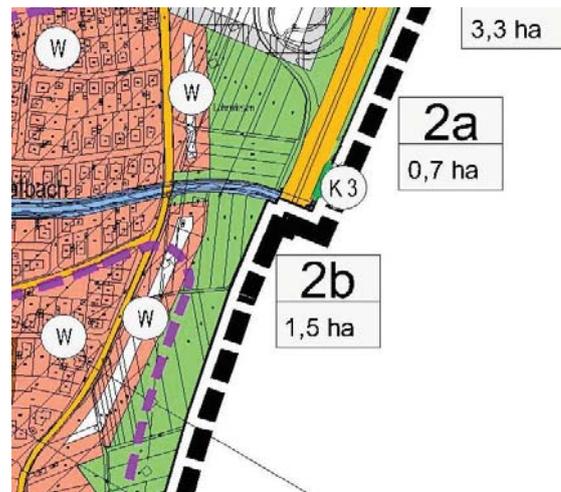
Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Neubaugebiet Nr.2
Teilbereiche „Ostendstraße Nordost“, Nr.2a und
„Ostendstraße Südost“, Nr.2b

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	2,2 ha
Teilbereich a	0,7 ha
Teilbereich b	1,5 ha

Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
-------------------	----------------------------

Geplante Nutzung	Wohngebiete
------------------	-------------



Regionalplanerische Vorgaben

Beide Plangebiete befinden sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser, sind regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung und liegen im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Hohe Lärmbelastung durch die Autobahn. Eine Gasfernleitung verläuft unter dem Planungsgebiet. Der Neubau einer Straßenbahnstrecke (Trassenvariante) ist zu berücksichtigen.

Städtebauliche Bewertung

Die äußere und innere Erschließung sind unproblematisch und können von der zur Zeit einseitig bebauten Ostendstraße erfolgen. Städtebaulich findet durch die Entwicklung der Gebiete eine Arrondierung statt. Der Wohnwert ist aber nicht sehr hoch, da die Lärmbelastung durch die Autobahn beträchtlich ist. Die günstige Lage zum Zentrum ist aber positiv zu bewerten.

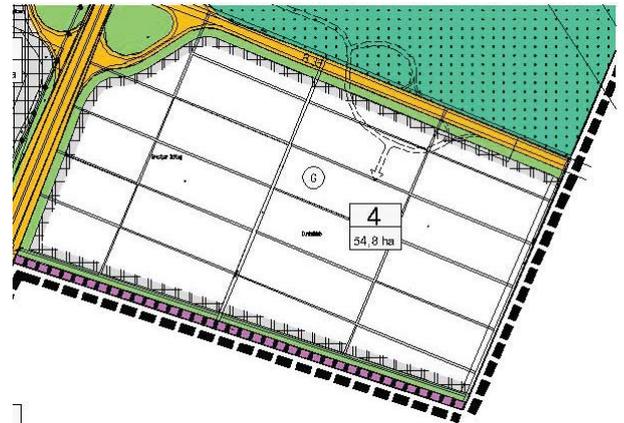
Landespflegerische Bewertung/Ziele

Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebietes durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Karlsdorf
Neubaugebiet „Grasiger Schlag/ Dunkelhieb“, Nr.4

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	54,8 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Areal liegt im schutzbedürftigen Bereich für die Erholung, in einem regionalen Grünzug und im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Durch seine hervorragende Lage an der B 35 und der BAB 5 kann es durch einen eigenen Anschluss verkehrlich erschlossen werden. Aufgrund seiner Größe hat es überregional bedeutsamen Charakter.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Die Entwicklung dieses Gebietes bedeutet einen erheblichen Eingriff in den regionalen Grünzug. Der Anbindung an die BAB 5 bedeutet zudem einen erheblichen Eingriff in den Waldverband. Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des Gebiets durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Neuthard
Neubaugebiet Nr.5
„Krähbusch-Ost“, Nr.5b

Städtebauliche Daten

Teilbereich b	11,5 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbauflächen



Regionalplanerische Vorgaben

Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung, im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser sowie im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Es sind keine weiteren Restriktionen bekannt.

Städtebauliche Bewertung

Die Plangebiete liegen am östlichen Rand von Neuthard in städtebaulich günstiger Lage zum Zentrum und rundet das bestehende Wohngebiet ab. Die Anbindung an den Bestand erfolgt über die Karlstraße und über die Webereistraße und ist weitgehend unproblematisch (ebene Fläche). Durch die geplante Stadtbahntrasse am westlichen Rand ist das Plangebiet gut an den ÖPNV angebunden. Die Wohndichte sollte zwischen 60 und 80 EW/ha liegen, um dem Siedlungsdruck auf die angrenzende Landschaft entgegenzuwirken. Nach Osten sind potentielle Erweiterungen zu beachten.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit Biotoptypen sind kaum vorhanden. Aus den Eingriffen in den Naturraum resultierende Kompensationsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich.

Entwicklungsbereich 7

„Am Büchenauer Weg/Mittelgewann“

Städtebauliche Daten

Gesamtfläche	6,2 ha
Bisherige Nutzung	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Nutzung	Wohnbaufläche



Regionalplanerische Vorgaben

Das Gebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Bereich bei Katastrophenhochwasser und ist regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung. Es befindet sich im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen.

Konflikte/Restriktionen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Zone III A. Damit besteht eine Einschränkung bei Lagerung von Heizöl.

Städtebauliche Bewertung

Das Gebiet ist gut an die bestehende verkehrliche Erschließung anzukoppeln. Seine Entwicklung bedeutet jedoch eine Mehrbelastung des bestehenden Wohngebiets bezüglich des Verkehrs. Es besitzt einen hohen Wohnwert, weil es sich zur freien Landschaft hin orientiert. Allerdings liegt es relativ abseits des Zentrums von Neuthard. Die Wohndichte sollte zwischen 60 und 80 EW/ha liegen, um dem Siedlungsdruck auf die angrenzende Landschaft entgegenzuwirken.

Landespflegerische Bewertung/Ziele

Konflikte mit Biotoptypen sind kaum vorhanden. Aus den Eingriffen in den Naturraum resultierende Kompensationsmaßnahmen sind teilweise innerhalb der Gebiete durchführbar. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nur innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Suchräume möglich. Aufgrund seiner ökologischen Wertigkeit liegt der Entwicklungsbereich 7 innerhalb eines Suchraumes für Kompensationsmaßnahmen.