



## W-RA-004 Ausgewiesene Wohnbaufläche „Mittlere Flur“

### PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

**Zusammenfassende Eignungsbewertung:**

Großflächige Wohnbauflächenreserve aus dem Flächennutzungsplan 1993/94. Da aufgrund des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs die Reserveflächen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan deutlich reduziert werden müssen und im Kernort hinsichtlich der Einbindung ins stadträumliche Gefüge wesentlich besser geeignete Wohnbauflächen vorhanden sind, wird empfohlen die Ausweisung zu streichen und landwirtschaftliche Fläche auszuweisen.

**Empfehlung für weiteres Vorgehen:**

- Eignung als Wohnbaufläche insgesamt mit Tendenz zu „günstig“ (+ / ++) und zur Berücksichtigung/Beibehaltung im Vorentwurf FNP 2013/2014 geeignet.
- Wohnbaufläche bedarfsgerecht reduzieren
- Wohnbaufläche streichen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan			-		
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst / ÖPNV			-		
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					
Umweltverträglichkeit		--			
Umwelt und Landschaft / Restriktionen			-		

### Lage und Größe

Gemarkung:  
Bad Rappenau

Größe der Prüffläche:  
ca. 4,7 ha

M. 1 : 25.000  
Digitales Orthofoto 2009  
© Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Baden-Württemberg  
(www.lgl-bw.de)



### FNP 1993 / 1994

Aktuelle Darstellung:  
Geplante Wohnbaufläche

Flächennutzungsplan 1993/1994  
© Verwaltungsraum Bad Rappenau



Legende Eignungseinstufung:

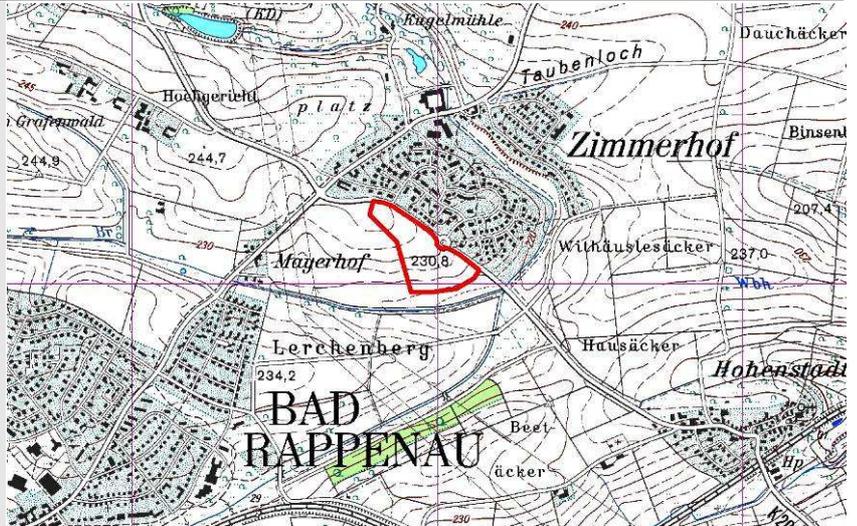
--	-	+	++
stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal



**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (1)**

**Raumbezugskarte**

M. 1 : 25.000  
Digitale Topografische Karte (DTK25) 2011  
© Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Baden-Württemberg  
(www.lgl-bw.de)



**Siedlungsstruktur**      --      -      +      ++

		Anmerkungen:
Innenentwicklung vs. „grüne Wiese“	-	
Arrondierung bestehender Nutzung	-	
Belastung von Bestand durch Verkehr	-	
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Südlicher Gebietsteil in Talau des Dobach, benachbarte Salinebohrung / Soleförderung (geringe Senkungen möglich)

**Lagegunst**      --      -      +      ++

		Anmerkungen:
Entfernung zu:		
- Ortszentrum	-	< 2000 m
- Gemeinbedarfseinrichtungen	-	< 2000 m      Mühltschule (Grundschule) < 500 m
- Versorgungseinrichtungen	-	< 2000 m      Bäckerei < 300 m
- Haltestelle S-Bahn / Bus	+	< 2000 m      S-Bahn, Bushaltestelle „Kreuz“ < 100 m
- Bahnhof	-	< 2000 m

**Erschließungsaufwand**      --      -      +      ++

		Anmerkungen:
Topografie (Geländeneigung)		Schwach geneigter Südosthang
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)		
Straßenbau		
Entwässerung (Kanal, Versickerung,...)		
Versorgungsmedien (Breitband,...)		
Leitungsverlegung erforderlich		
Verlagern inkompatibler Nutzungen		

**Eigentumsverhältnisse**      --      -      +      ++

		Anmerkungen:
Anzahl Eigentümer		
Eigentumsanteil Gemeinde		

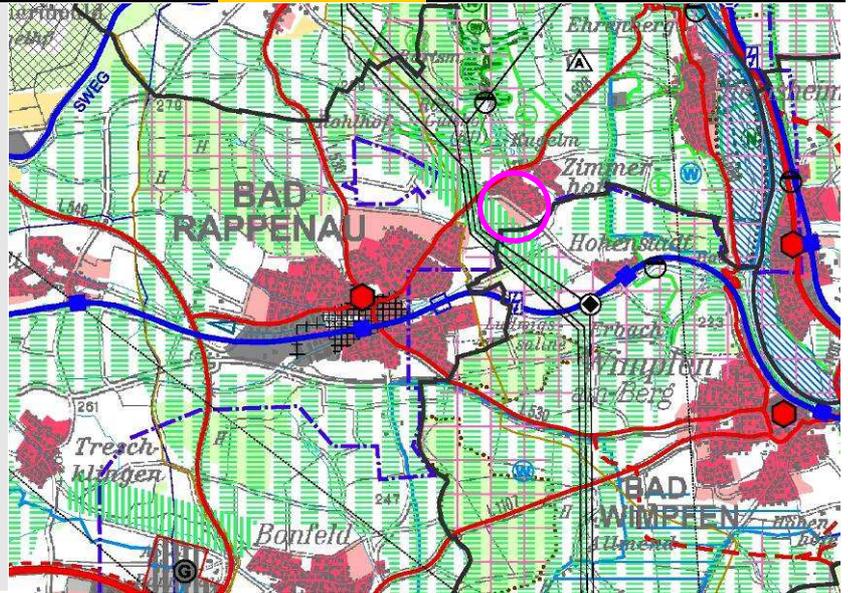
Legende Eignungseinstufung:      --      -      +      ++  
 stark eingeschränkt      mäßig      günstig      optimal



**PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)**

**Regionalplan**

	Regionaler Grünzug (VRG)
	Grünzäsur (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG)
	Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Landwirtschaft (VBG)
	Gebiet für Forstwirtschaft (VRG)
	Gebiet für Erholung (VRG)
	Gebiet für Erholung (VBG)



Regionalplan Heilbronn-Franken 2020  
© Regionalverband Heilbronn-Franken

**Konflikte mit Zielen der Raumordnung**

	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur	-- ca. 16 %	Überlagert mit Grünzäsur im südwestlichen Gebietsteil
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	++	ansonsten als geplante Siedlungsfläche dargestellt

**Umweltverträglichkeit**

	--	-	+	++
Schutzgut:				
<b>Boden</b>	--			
<b>Wasser</b>	-			
<b>Biologische Vielfalt</b>	--			
<b>Freiraum / Erholung</b>	--			
<b>Klima / Lufthygiene</b>	-			

**Bewertung Imiba**

Anmerkungen:

- Verlust landwirtschaftlicher Böden mit hohen Bodenfunktionen
- Verlust von Flächen mit geringer Grundwasserneubildungsfunktion
- Verlust von Grünzäsur, pot. Beeinträchtigung des angrenzenden Biotopverbund Kern- und Suchraumes
- hohe Zerschneidung der Landschaft
- Verlust mittlerer lufthygienischer Ausgleichsflächen, pot. Beeinträchtigung der Kaltluftleitbahn

**Umwelt u. Landschaft / Restriktionen**

	--	-	+	++
<b>Landschaftsbild</b> (Vorbelastungen)	-			
<b>Schutzgebiete</b> (LSG, NSG, FFH u. a.)	+			
<b>Hochwasserschutz</b> (Überflutungsfläche HQ100)	-			
<b>Artenschutz</b> (Arten- und Biotopschutzprogramm)	-			
<b>Biotoptypen, Biotopverbund</b> (Wertigkeit)	+			
<b>Kompensation</b> (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)	-			
<b>Emissionen</b> (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)	+			
<b>Landwirtschaft</b> (Nahrungsmittelversorgung)	--			
<b>Forstwirtschaft</b> (Eingriff in Wald- / Aufforstungsflächen)	+			
<b>Kultur- und Sachgüter</b> (Wertigkeit)	-			

**gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Imiba**

Anmerkungen:

- Eingriff Talaue Dobach
- Keine Schutzgebiete betroffen
- Überflutungsfläche Dobach südlich angrenzend
- Eventuell Vorkommen besonders geschützter Arten
- Keine Biotope betroffen
- Schwerpunkt: Grünzäsur, Boden, Biotopverbund und Landschaftsbild
- Keine beeinträchtigenden Nutzungen im Umfeld vorhanden
- Hochwertige, großflächig genutzte Grünlandfläche (Vorrangflur I)
- Keine Waldflächen betroffen
- Archäologisches Denkmal: jungsteinzeitliche Siedlungen

Legende Eignungseinstufung:

