W-GR-002 Neuausweisung Wohnbaufläche „Rotenacker“

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Gut geeignete Fläche für die weitere Wohnbauflächenentwicklung.
Entsprechend der Wohnbauflächenbedarfsberechnung wären in Grombach über die bereits ausgewiesene Wohnbaufläche „Kobach“ hinaus keine weiteren Wohnbauflächen erforderlich. Mit der vorliegenden Ausweisung soll aber dem besonderen Ansiedlungsdruck Rechnung getragen werden, der aufgrund der künftig in wenigen Gehminuten erreichbaren S-Bahn-Haltestelle in Grombach erwartet wird.
In Bezug auf die geplante Wohnbaufläche ‚Kobach‘ bietet es sich an, die Flächen gezielt für die Kompensation ‚Biotopverbund‘ (Ortsrandeingrünung) zu optimieren.

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

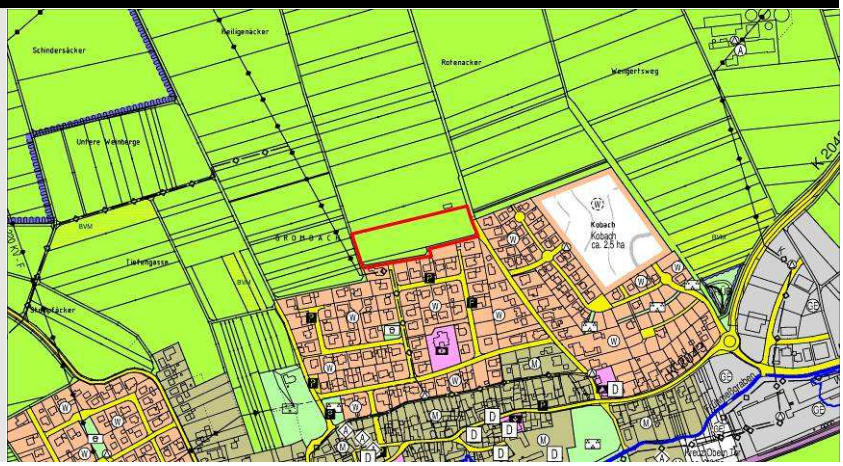
Gemarkung:
Grombach

Größe der Prüffläche:
ca. 1,2 ha

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

FNP 1993 / 1994

Aktuelle Darstellung:
Fläche für Landwirtschaft

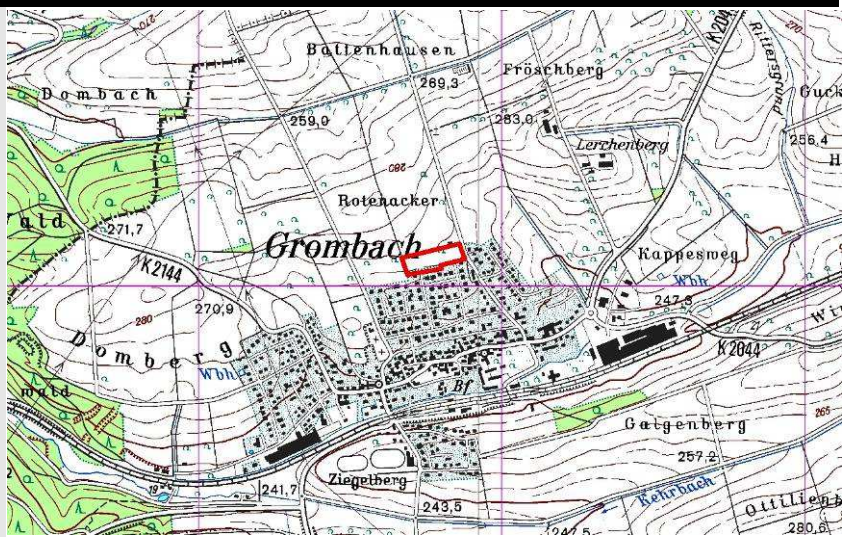


Flächennutzungsplan 1993/1994
© Verwaltungsraum Bad Rappenau

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	+		Siedlungsarrondierung	
Belastung von Bestand durch Verkehr	-			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+		Keine Konflikte mit anderen Nutzungen	

Lagegunst	--	-	+	++
Entfernung zu:			Anmerkungen:	
- Ortszentrum	+	< 500 m		
- Gemeinbedarfseinrichtungen	+	< 500 m	Kiga, Schule, Sportplatz < 800 m	
- Versorgungseinrichtungen	+	< 500 m	Bäcker, Metzger	
- Haltestelle S-Bahn / Bus	++	< 500 m	S-Bahn	
- Bahnhof	+	< 500 m		

Erschließungsaufwand	--	-	+	++
			Anmerkungen:	
Topografie (Geländeneigung)	+		Relativ ebenes Gelände	
Untergrund (Auffüllungen / Altlasten)	+		Keine Altlasten bekannt	
Straßenbau				
Entwässerung (Kanal, Versickerung,…)	--		Keine Trennentwässerung möglich	
Versorgungsmedien (Breitband,…)				
Leitungsverlegung erforderlich				
Verlagern inkompatibler Nutzungen	+		Keine Verlagerung von Nutzungen erforderlich	

Eigentumsverhältnisse	--	-	+	++
			Anmerkungen:	
Anzahl Eigentümer				
Eigentumsanteil Gemeinde				

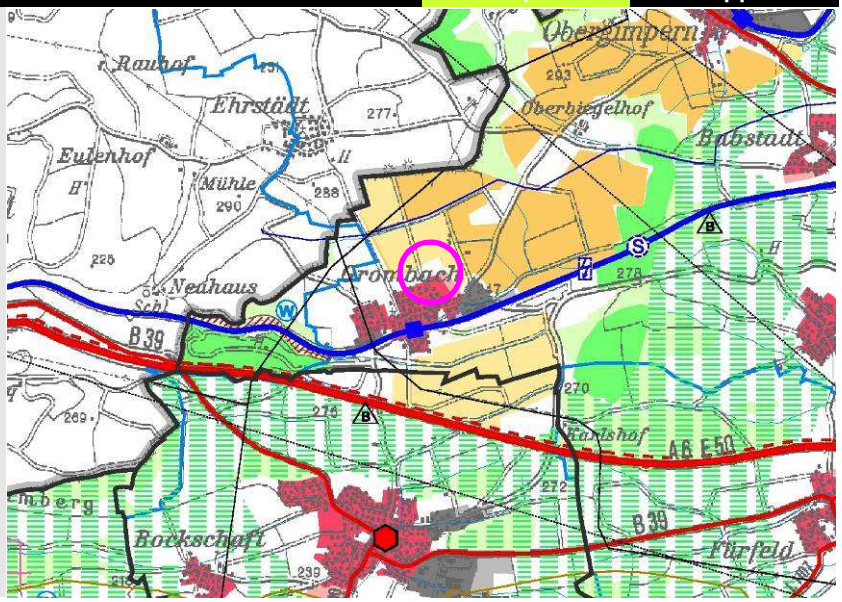
Legende Eignungseinstufung:	-- stark eingeschränkt	- mäßig	+ günstig	++ optimal

PRÜFKATEGORIEN – DETAILS (2)

Regionalplan

--	-	+	++

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
© Regionalverband Heilbronn-Franken



Konflikte mit Zielen der Raumordnung	Flächenanteil	Anmerkungen:
- Grünzäsur		
- Regionaler Grünzug		
- sonstige Darstellungen	+	Darstellung als „weiße“ Fläche, konfliktfrei

Umweltverträglichkeit

--	-	+	++

Schutzgut:	Bewertung Imiba		Anmerkungen:
Boden		+	Verlust landwirtschaftlicher Flächen mit geringen Bodenfunktionen
Wasser		-	Verlust von Flächen mittlerer Grundwasserneubildungsfunktion
Biologische Vielfalt		+	Verlust von Flächen geringerer Bedeutung (>Stärkung des Biotopverbunds in Verbindung mit ‚Kobach‘)
Freiraum / Erholung		+	Zerschneidungswirkung gering
Klima / Lufthygiene		+-	Verlust mittlerer lufthygienischer Ausgleichsflächen

Umwelt u. Landschaft / Restriktionen

--	-	+	++

	gemeinsame Bewertung Braun + Nagel / Imiba		Anmerkungen:
Landschaftsbild (Vorbelastungen)		+	20 kV-Freileitung westlich angrenzend
Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH u. a.)		+	Keine Schutzgebiete betroffen
Hochwasserschutz (Überflutungsfläche HQ100)		+	Keine Überflutungsflächen betroffen
Artenschutz (Arten- und Biotopschutzprogramm)		+	Vorkommen besonders geschützter Arten eher unwahrscheinlich
Biotoptypen, Biotopverbund (Wertigkeit)		+	Keine Biotope betroffen, angrenzend am Gebietsrand besteht Gehölz als Kleinststruktur
Kompensation (Aufwand für Ausgleich / Ersatz)		+-	Schwerpunkt: Biotopverbund
Emissionen (Abstand zu empfindlichen Nutzungen)		+	Keine beeinträchtigenden Nutzungen im Umfeld
Landwirtschaft (Nahrungsmittelversorgung)		+	großflächig genutzte Ackerfläche
Forstwirtschaft (Eingriff in Wald- / Aufforstungsflächen)		+	Keine Waldflächen betroffen
Kultur- und Sachgüter (Wertigkeit)		+	Keine Kultur- u. Sachgüter betroffen

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