



„WOHNBAUENTWICKLUNG FRANKENHARDT“ IN GRÜNDELHARDT, HONHARDT, OBERSPELTACH

MÖGLICHE STANDORTE IM VERGLEICH

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	3
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	7
1. Erfordernis und Ziel der Gegenüberstellung	9
2. Regionalplanung	10
3. Flächennutzungsplan	11
4. Einwohnerentwicklung	11
5. Standortbewertung	12
GRÜNDELHARDT	13
6. Übergeordnete Planung	14
6.1 Regionalplanung	14
6.2 Flächennutzungsplan	16
6.3 Landschaftsplan	17
A Fläche 1	18
A.1 Allgemeines	18
A.1.1 Landschaftsrahmenplan	19
A.1.2 Flächennutzungsplan	19
A.1.3 Landschaftsplan	19
A.1.4 Angrenzende Bebauungspläne	20
A.2 Schutzbereiche	20
A.3 Landschaft und Topografie	20
A.4 Städtebauliche Einbindung	20
A.5 Technische Erschließung	20
A.6 Zusammenfassende Bewertung	20
B Fläche 2	22
B.1 Allgemeines	22
B.1.1 Landschaftsrahmenplan	23
B.1.2 Flächennutzungsplan	23
B.1.3 Landschaftsplan	23
B.1.4 Angrenzende Bebauungspläne	23
B.2 Schutzbereiche	23
B.3 Landschaft und Topografie	24
B.4 Städtebauliche Einbindung	24
B.5 Technische Erschließung	24
B.6 Zusammenfassende Bewertung	24
C Fläche 3	25
C.1 Allgemeines	25
C.1.1 Landschaftsrahmenplan	26
C.1.2 Flächennutzungsplan	26
C.1.3 Landschaftsplan	26
C.1.4 Angrenzende Bebauungspläne	26
C.2 Schutzbereiche	26
C.3 Landschaft und Topografie	26
C.4 Städtebauliche Einbindung	26
C.5 Technische Erschließung	27
C.6 Zusammenfassende Bewertung	27
D Fläche 4	28
D.1 Allgemeines	28

D.1.1	Landschaftsrahmenplan	29
D.1.2	Flächennutzungsplan	29
D.1.3	Landschaftsplan	29
D.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	30
D.2	Schutzbereiche	30
D.3	Landschaft und Topografie	30
D.4	Städtebauliche Einbindung	30
D.5	Technische Erschließung	30
D.6	Zusammenfassende Bewertung	30
E	Fläche 5	32
E.1	Allgemeines	32
E.1.1	Landschaftsrahmenplan	33
E.1.2	Flächennutzungsplan	33
E.1.3	Landschaftsplan	33
E.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	33
E.2	Schutzbereiche	33
E.3	Landschaft und Topografie	34
E.4	Städtebauliche Einbindung	34
E.5	Technische Erschließung	34
E.6	Zusammenfassende Bewertung	34
HONHARDT		36
7.	Übergeordnete Planung	37
7.1	Regionalplanung	37
7.2	Flächennutzungsplan	39
7.3	Landschaftsplan	40
A	Fläche 1	41
A.1	Allgemeines	41
A.1.1	Landschaftsrahmenplan	42
A.1.2	Flächennutzungsplan	43
A.1.3	Landschaftsplan	43
A.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	43
A.2	Schutzbereiche	43
A.3	Landschaft und Topografie	43
A.4	Städtebauliche Einbindung	44
A.5	Technische Erschließung	44
A.6	Zusammenfassende Bewertung	44
B	Fläche 2	45
B.1	Allgemeines	45
B.1.1	Landschaftsrahmenplan	46
B.1.2	Flächennutzungsplan	46
B.1.3	Landschaftsplan	46
B.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	47
B.2	Schutzbereiche	47
B.3	Landschaft und Topografie	47
B.4	Städtebauliche Einbindung	47
B.5	Technische Erschließung	47
B.6	Zusammenfassende Bewertung	47
C	Fläche 3	49
C.1	Allgemeines	49
C.1.1	Landschaftsrahmenplan	50
C.1.2	Flächennutzungsplan	50
C.1.3	Landschaftsplan	50

C.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	51
C.2	Schutzbereiche	51
C.3	Landschaft und Topografie	51
C.4	Städtebauliche Einbindung	51
C.5	Technische Erschließung	51
C.6	Zusammenfassende Bewertung	52
D	Fläche 4	53
D.1	Allgemeines	53
D.1.1	Landschaftsrahmenplan	55
D.1.2	Flächennutzungsplan	55
D.1.3	Landschaftsplan	55
D.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	55
D.2	Schutzbereiche	55
D.3	Landschaft und Topografie	56
D.4	Städtebauliche Einbindung	56
D.5	Technische Erschließung	56
D.6	Zusammenfassende Bewertung	56
E	Fläche 5	58
E.1	Allgemeines	58
E.1.1	Landschaftsrahmenplan	59
E.1.2	Flächennutzungsplan	59
E.1.3	Landschaftsplan	59
E.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	59
E.2	Schutzbereiche	59
E.3	Landschaft und Topografie	59
E.4	Städtebauliche Einbindung	60
E.5	Technische Erschließung	60
E.6	Zusammenfassende Bewertung	60
F	Fläche 6	61
F.1	Allgemeines	61
F.1.1	Landschaftsrahmenplan	62
F.1.2	Flächennutzungsplan	62
F.1.3	Landschaftsplan	62
F.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	62
F.2	Schutzbereiche	62
F.3	Landschaft und Topografie	62
F.4	Städtebauliche Einbindung	63
F.5	Technische Erschließung	63
F.6	Zusammenfassende Bewertung	63
G	Fläche 7	64
G.1	Allgemeines	64
G.1.1	Landschaftsrahmenplan	65
G.1.2	Flächennutzungsplan	65
G.1.3	Landschaftsplan	65
G.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	65
G.2	Schutzbereiche	65
G.3	Landschaft und Topografie	65
G.4	Städtebauliche Einbindung	66
G.5	Technische Erschließung	66
G.6	Zusammenfassende Bewertung	66
OBERSPELTACH		67
8. Übergeordnete Planung		68

8.1	Regionalplan	68
8.2	Flächennutzungsplan	70
8.3	Landschaftsplan	71
A	Fläche 1	72
A.1	Allgemeines	72
A.1.1	Landschaftsrahmenplan	73
A.1.2	Flächennutzungsplan	73
A.1.3	Landschaftsplan	73
A.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	74
A.2	Schutzbereiche	74
A.3	Landschaft und Topografie	74
A.4	Städtebauliche Einbindung	74
A.5	Technische Erschließung	74
A.6	Zusammenfassende Bewertung	74
B	Fläche 2	76
B.1	Allgemeines	76
B.1.1	Landschaftsrahmenplan	77
B.1.2	Flächennutzungsplan	77
B.1.3	Landschaftsplan	77
B.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	77
B.2	Schutzbereiche	77
B.3	Landschaft und Topografie	78
B.4	Städtebauliche Einbindung	78
B.5	Technische Erschließung	78
B.6	Zusammenfassende Bewertung	78
C	Fläche 3	79
C.1	Allgemeines	79
C.1.1	Landschaftsrahmenplan	80
C.1.2	Flächennutzungsplan	80
C.1.3	Landschaftsplan	80
C.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	80
C.2	Schutzbereiche	80
C.3	Landschaft und Topografie	81
C.4	Städtebauliche Einbindung	81
C.5	Technische Erschließung	81
C.6	Zusammenfassende Bewertung	81
D	Fläche 4	82
D.1	Allgemeines	82
D.1.1	Landschaftsrahmenplan	83
D.1.2	Flächennutzungsplan	83
D.1.3	Landschaftsplan	83
D.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	83
D.2	Schutzbereiche	84
D.3	Landschaft und Topografie	84
D.4	Städtebauliche Einbindung	84
D.5	Technische Erschließung	84
D.6	Zusammenfassende Bewertung	84
E	Fläche 5	86
E.1	Allgemeines	86
E.1.1	Landschaftsrahmenplan	87
E.1.2	Flächennutzungsplan	88
E.1.3	Landschaftsplan	88
E.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	88

E.2	Schutzbereiche	88
E.3	Landschaft und Topografie	88
E.4	Städtebauliche Einbindung	89
E.5	Technische Erschließung	89
E.6	Zusammenfassende Bewertung	89
F	Fläche 6	90
F.1	Allgemeines	90
F.1.1	Landschaftsrahmenplan	91
F.1.2	Flächennutzungsplan	91
F.1.3	Landschaftsplan	91
F.1.4	Angrenzende Bebauungspläne	91
F.2	Schutzbereiche	91
F.3	Landschaft und Topografie	91
F.4	Städtebauliche Einbindung	91
F.5	Technische Erschließung	92
F.6	Zusammenfassende Bewertung	92

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Strukturkarte	10
Bild 2:	Mögliche Wohnbauflächen in Gründelhardt, Ausschnitt 1:10.000	13
Bild 3:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000	14
Bild 4:	Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, 1:10.000	16
Bild 5:	Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim - Frankenhardt - Satteldorf - Stimpfach	17
Bild 6:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 1)	18
Bild 7:	Blick nach Südwesten auf das Plangebiet (Fläche 1)	18
Bild 8:	Panoramabild von Süden auf das Plangebiet (Fläche 1)	19
Bild 9:	Blick nach Norden auf das Plangebiet (Fläche 1)	19
Bild 10:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 2)	22
Bild 11:	Blick nach Westen auf das Plangebiet (Fläche 2)	22
Bild 12:	Panoramabild von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 2)	23
Bild 13:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 3)	25
Bild 14:	Panoramabild von Süden nach Norden auf das Plangebiet (Fläche 3)	25
Bild 15:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 4)	28
Bild 16:	Blick nach Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 4)	29
Bild 17:	Panoramabild von Osten auf das Plangebiet (Fläche 4)	29
Bild 18:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 5)	32
Bild 19:	Blick nach Osten auf das Plangebiet (Fläche 5)	32
Bild 20:	Panoramabild von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 5)	33
Bild 21:	Mögliche Wohnbauflächen in Honhardt, Ausschnitt 1:15.000	36
Bild 22:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000	37
Bild 23:	Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, 1:15.000	39
Bild 24:	Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim - Frankenhardt - Satteldorf - Stimpfach	40
Bild 25:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 1)	41
Bild 26:	Blick von Westen auf das Plangebiet (Fläche 1)	42
Bild 27:	Panoramabild von Norden auf das Plangebiet (Fläche 1)	42
Bild 28:	Panoramabild von Westen auf das Plangebiet (Fläche 1)	42
Bild 29:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 2)	45
Bild 30:	Blick nach Osten auf das Plangebiet (Fläche 2)	46
Bild 31:	Panoramabild von Nordwesten auf das Plangebiet (Fläche 2)	46
Bild 32:	Luftbild, 1:5.000 (Fläche 3)	49
Bild 33:	Blick von Nordwesten auf das Plangebiet (Fläche 3)	50
Bild 34:	Panoramabild von Nordwesten auf das Plangebiet (Fläche 3)	50

Bild 35: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 4)	53
Bild 36: Blick von Süden auf das Plangebiet a (Fläche 4)	54
Bild 37: Panoramabild von Norden auf das Plangebiet a (Fläche 4)	54
Bild 38: Panoramabild von Westen auf das Plangebiet b (Fläche 4)	54
Bild 39: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 5)	58
Bild 40: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 5)	58
Bild 43: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 6)	61
Bild 44: Blick von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 6)	61
Bild 47: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 7)	64
Bild 48: Blick von Süden auf das Plangebiet (Fläche 7)	64
Bild 39: Mögliche Wohnbauflächen in Oberspeltach, 1:10.000	67
Bild 40: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Teilort Oberspeltach, 1:20.000	68
Bild 41: Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, 1:10.000	70
Bild 42: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim - Frankenhardt - Satteldorf - Stimpfach	71
Bild 43: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 1)	72
Bild 44: Blick nach Süden auf das Plangebiet (Fläche 1)	73
Bild 45: Panoramabild von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 1)	73
Bild 46: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 2)	76
Bild 47: Blick nach Südwesten auf das Plangebiet (Fläche 2)	76
Bild 48: Panoramabild von Norden auf das Plangebiet (Fläche 2)	77
Bild 49: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 3)	79
Bild 50: Blick nach Südwesten auf das Plangebiet (Fläche 3)	79
Bild 51: Panoramabild von Westen auf das Plangebiet (Fläche 3)	80
Bild 52: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 4)	82
Bild 53: Blick nach Süden auf das Plangebiet (Fläche 4)	82
Bild 54: Panoramabild von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 4)	83
Bild 55: Luftbild, 1:5000 (Fläche 5)	86
Bild 56: Blick 1: Panoramabild von Westen auf das Plangebiet a (rechts) und b (links) (Fläche 5)	86
Bild 57: Blick 2: Panoramabild von Norden nach Osten auf das Plangebiet c (Fläche 5)	87
Bild 58: Blick 3: Panoramabild von Norden nach Süden auf das Plangebiet c (Fläche 5)	87
Bild 59: Blick 4: Panoramabild von Norden nach Süden auf das Plangebiet d (Fläche 5)	87
Bild 66: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 6)	90
Bild 67: Blick nach Süden auf das Plangebiet (Fläche 6)	90

1. **Erfordernis und Ziel der Gegenüberstellung**

Die Gemeinde Frankenhardt besteht aus mehreren Teilorten. Stetig versuchte die Gemeinde auch der Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Neubaugebieten nachzukommen.

Die Gemeinde stellt Überlegungen an, wie sich die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Frankenhardt zukünftig darstellen könnte sowie wo und in welchem Umfang neue Wohnbauflächen geschaffen werden können. Hierzu soll die vorliegende Untersuchung eine Basis liefern, um entsprechende Flächen in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Die drei Hauptorte Gründelhardt, Honhardt und Oberspeltach sollen hinsichtlich künftiger Wohnbauflächen untersucht werden. Die Standorte werden einer ersten Einschätzung/Bewertung unterzogen, die den Gemeinderäten eine Entscheidungshilfe sein soll.

2. Regionalplanung

Frankenhardt liegt zwischen dem Mittelzentrum Crailsheim und dem Doppelunterzentrum Obersontheim und Bühlertann. Die zu betrachtenden Teilorte der Gemeinde Frankenhardt Oberspeltach, Gründelhardt und Honhardt sind nach der Raumkategorie des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ gemäß Plansatz 2.1.3.1, zu definieren.

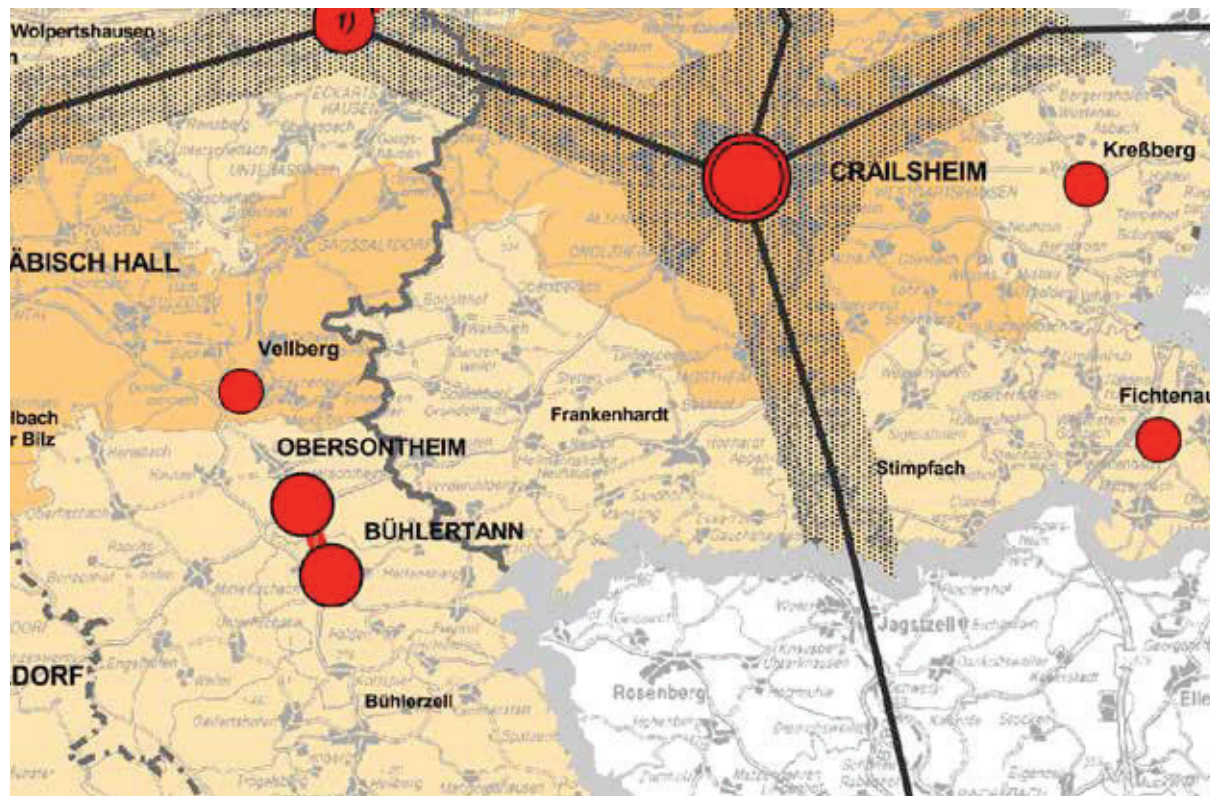


Bild 1: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Strukturkarte

Der Teilort Honhardt selbst ist außerdem als ein „Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ gemäß Plansatz 2.4.1 festgesetzt. In diesen Orten soll sich über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt eine Siedlungstätigkeit vollziehen, die zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur beiträgt.

Die Gemeinde Frankenhardt liegt nicht auf einer Entwicklungsachse, wird aber dennoch als eine Gemeinde gesehen, bei der in einigen Ortsteilen ein Erfordernis zur Konzentrierung der Wohnbauentwicklung durch Festlegung von Siedlungsbereichen besteht.

Weitere Aussagen des Regionalplanes zu den genauer betrachteten Flächen in den Teilorten erfolgen in den entsprechenden Kapiteln weiter unten.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim wurde am im März 1984 genehmigt. Aussagen des Flächennutzungsplanes zu den genauer betrachteten Flächen erfolgen in den entsprechenden Kapiteln weiter unten.

4. Einwohnerentwicklung

Seit der Volkszählung von 2007 hat sich die Einwohnerzahl in Frankenhardt sowie im Landkreis Schwäbisch Hall wie folgt entwickelt¹:

	Frankenhardt		Landkreis Schwäbisch Hall	
2007	4.803	100 %	189.288	100 %
2017	4.832	100,6 %	193.410	102,2 %

Die Einwohnerzahl von Frankenhardt ist seit der Volkszählung von 2007 leicht angestiegen und liegt im Vergleich zur Entwicklung des Landkreises, etwas unter der Gesamtbevölkerungszahl.

¹ Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und Gemeindedatenblätter des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

5. Standortbewertung

Nachfolgend werden ausgewählt Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung in den Teilorten Gründelhardt, Honhardt und Oberspeltach der Gemeinde Frankenhardt in Frage kommen könnten, näher untersucht.

Folgende Aspekte werden für die Alternativstandorte beleuchtet:

- **Übergeordnete Planungen**
Dabei werden die relevanten Aussagen des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ und des Flächennutzungsplanes der VVG Crailsheim wiedergegeben.
- **Schutzbereiche**
Darunter sind festgesetzte Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Biotope usw. zu verstehen. Auch Artenschutzaspekte werden mit aufgeführt.
- **Landschaft und Topographie**
Hierunter werden die landschaftliche Einbindung, die topographische Eignung der Flächen sowie eventuelle Fernwirkungen bewertet.
- **Städtebauliche Einbindung**
Bewertet wird die Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen.
- **Technische Erschließung**
Untersucht werden die direkte verkehrliche Erschließung, die Anbindung an die überregionale Verbindung sowie die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme.

GRÜNDELHARDT

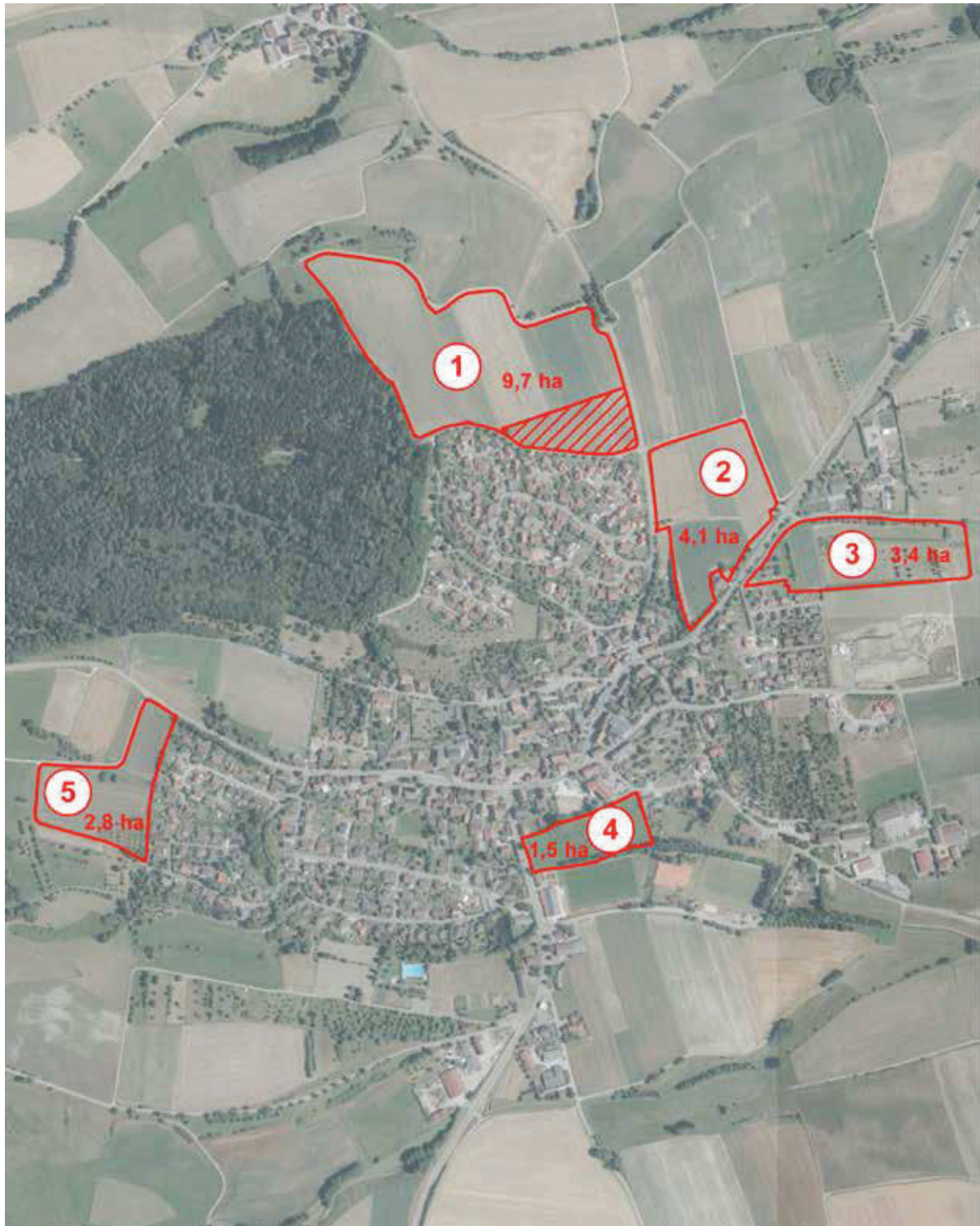


Bild 2: Mögliche Wohnbauflächen in Gründelhardt, Ausschnitt 1:10.000

6. Übergeordnete Planung

6.1 Regionalplanung



Bild 3: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:10.000

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Alle 5 betrachteten Flächen, die im nachfolgenden Kapitel analysiert werden, liegen in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ im Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

Beurteilung

Trotz der Einstufung als regionalplanerisches Ziel ist eine Abwägung möglich. Das vorliegende Konzept dient vorerst zur Analyse und Abwägung möglicher Flächen, die zu Wohn- und Mischflächen entwickelt werden könnten. Welche und wie viele Flächen realisiert werden können, muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

6.2 Flächennutzungsplan

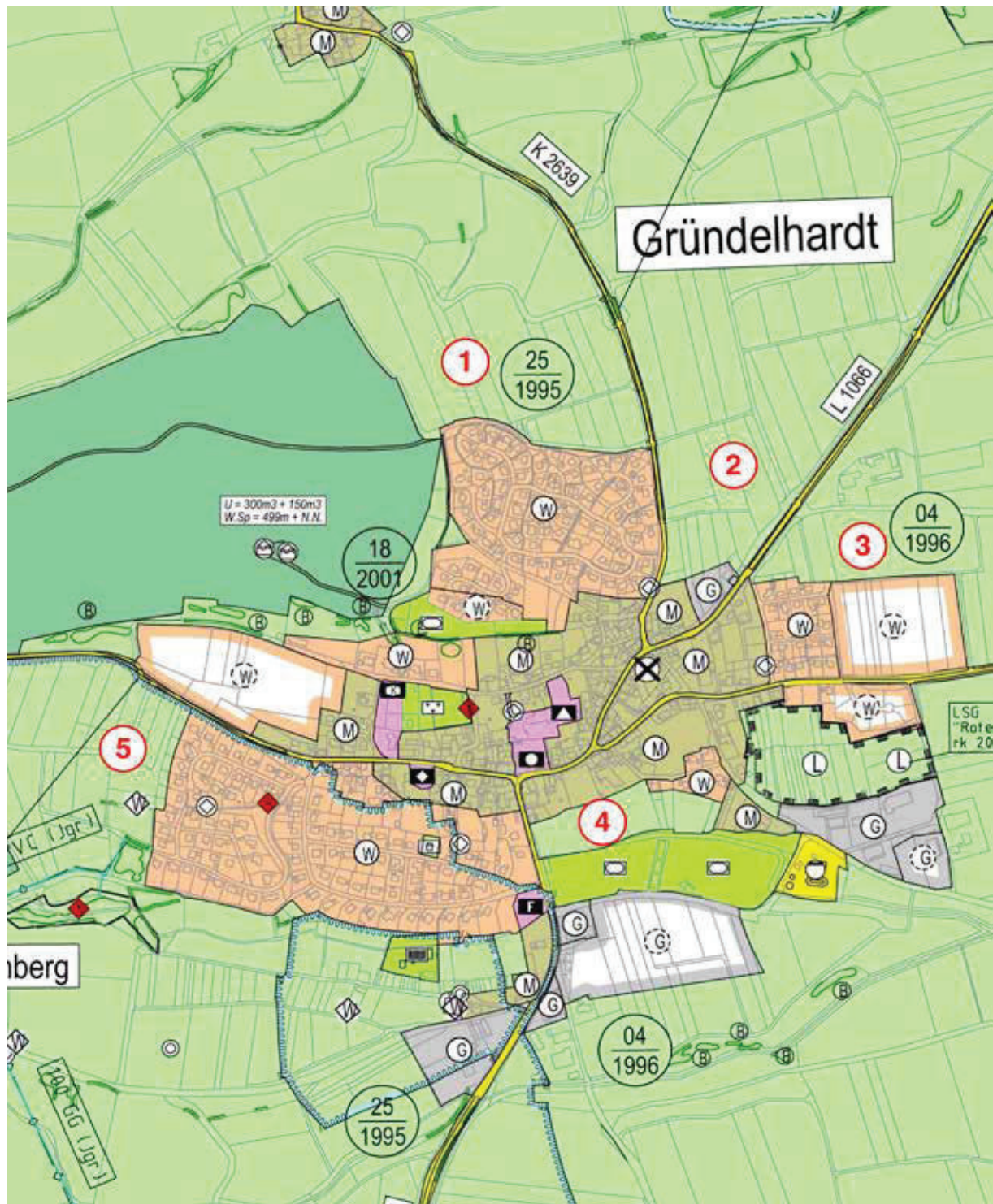


Bild 4: Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, 1:10.000

6.3 Landschaftsplan



Bild 5: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim - Frankenhardt - Satteldorf - Stimpfach

B FLÄCHE 2

B.1 Allgemeines

Die Fläche 2 befindet sich im Norden des Teilortes Gründelhardt. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Fläche und wird momentan als Acker genutzt. Die Fläche wird im Westen durch die Kreisstraße 2639 und im Osten durch die L 1066 begrenzt.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kann durch eine Anbindung an die K 2639 erfolgen.

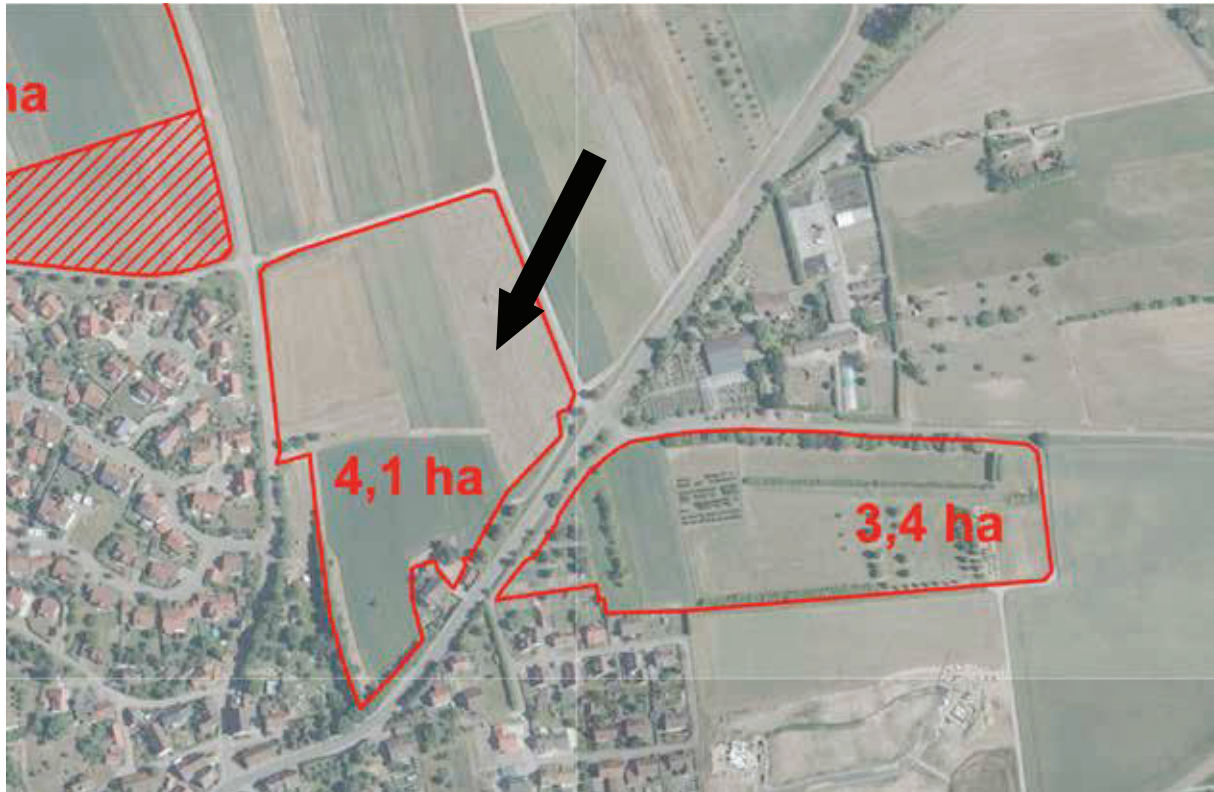


Bild 10: Luftbild, 1:5.000 (Fläche 2)



Bild 11: Blick nach Westen auf das Plangebiet (Fläche 2)



Bild 12: Panoramabild von Nordosten auf das Plangebiet (Fläche 2)

B.1.1 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit naturbedingt geeigneter Bereich“

B.1.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

B.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim - Frankenhardt - Satteldorf - Stimpfach wurde 2011 durch das Büro Prof. Schmid-Treiber-Partner erstellt.

Das Kartenblatt Potential Klima/Luft ist der Standort als Kaltluftentstehungsfläche gekennzeichnet.

Das Kartenblatt Potential Landschaftsbild/Erholung stellt die Fläche als wohnungsnaher Erholungsfläche dar. Das Landschaftsbild ist mit einer allgemeinen Bedeutung angegeben.

In der Karte „Ziele/Maßnahmen“ ist die landwirtschaftliche Nutzung an die standörtlichen Gegebenheiten anzupassen.

B.1.4 Angrenzende Bebauungspläne

Es grenzen im Süden Bebauungspläne an die Fläche an.

B.2 Schutzbereiche

Im Norden der Fläche verläuft eine oberirdische Leitung, welche im weiteren Verfahren überprüft werden muss.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist mindestens mit dem Vorkommen von Offenlandbrütern zu rechnen. Vorhandene Gehölzstrukturen könnten Habitate für Brutvögel oder Fledermäuse sein.

B.3 Landschaft und Topografie

Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und als Acker bewirtschaftet. Der gesamte Bereich stellt sich relativ eben dar. Einsehbar ist die Fläche, vor allem von Norden und Nordosten.

B.4 Städtebauliche Einbindung

Eine Erweiterung sollte sich städtebaulich vom Süden nach Norden hin entwickeln. Das Gebiet befindet sich am Ortsrand von Gründelhardt und wäre eine Abrundung dieses, sowie eine städtebaulich sinnvolle Schließung der Ortsausdehnung.
Ein Lärmgutachten ist aufgrund des angrenzenden Gewerbegebietes und der Landesstraße erforderlich.

Die öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte und auch die Einkaufsmärkte sind fußläufig zu erreichen.

B.5 Technische Erschließung

Eine verkehrliche Erschließung des Gebietes kann durch einen Anschluss an die K 2639 erfolgen. Ob eine Zu- und Ausfahrt auf die L1066 erfolgen kann, sollte im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die genaue Ver- und Entsorgung müsste im Detail ausgearbeitet werden. Jedoch ist anzunehmen, dass dies durch Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur möglich sein müsste.

B.6 Zusammenfassende Bewertung

- + Eingriffe in den Naturhaushalt und Landschaftsbild ergeben sich nur in begrenztem Umfang.
- + Die Fläche ist topographisch gut geeignet.
- + Gute fußläufige Erreichbarkeit der öffentlichen Einrichtungen in der Ortsmitte.
- + Abrundung des Ortsrandes und sinnvoller Abschluss der Ortsausdehnung.

- Ausreichender Abstand zur Landesstraße muss eingehalten werden, der von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist (20 m).
- Überprüfung der oberirdischen Leitung.

- Ein Lärmgutachten wäre aufgrund der angrenzenden Landesstraße im Osten erforderlich.
- Eine artenschutzrechtliche Untersuchung kann erforderlich werden.

Die Fläche ist für eine Wohnbauentwicklung **gut geeignet**.

Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass eine Entwicklung der Fläche eine harmonische Erweiterung des Ortsrandes wäre. Die Fläche ist topographisch sehr gut geeignet. Eine ausreichende Eingrünung zur offenen Landschaft hin ist zu empfehlen. Ebenso ist hier eine Teilentwicklung der Fläche denkbar.

Durch die angrenzende Landesstraße sind eventuelle Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.