

## 1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

### 1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Grünfläche dargestellt. Die Stadt Crailsheim hat am 21. 09. 2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Hagenhof“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Dorfgebietes in Anlehnung an die bestehende Klarstellungssatzung.

### 1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Hagenhof“ Nr. 316 wurde am 22.03.2018 als Satzung beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Bürgerbeteiligung wurden keine gravierenden Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert.

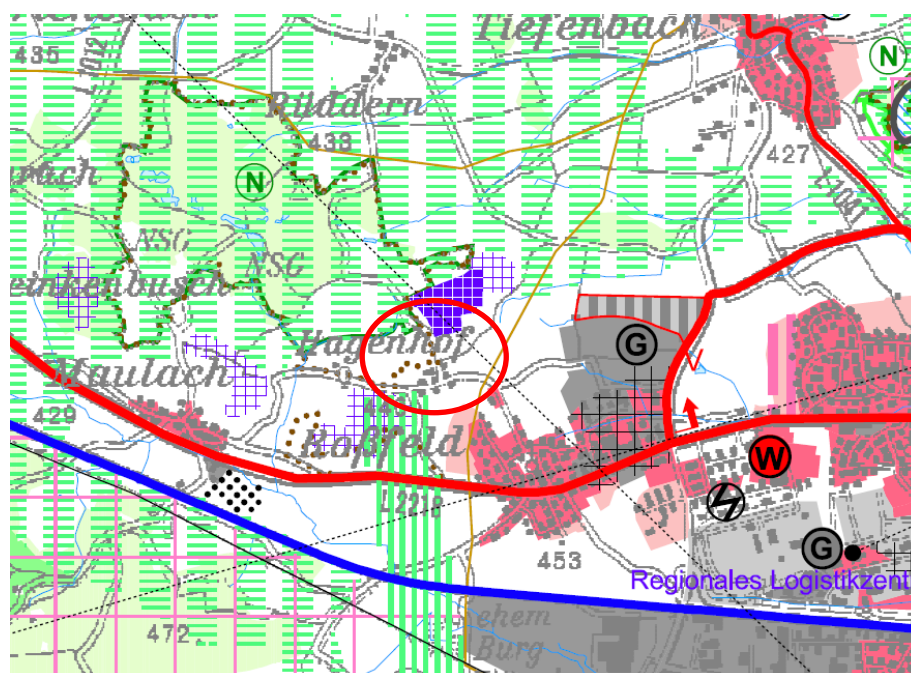
### 1.3 Standort der Planung

Bei der Planung werden Grundstücke mit den Fl. Nr. 171/2, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 162/1, 162/2, 162/3., 83/5, 50, 49, 39, 21, 18, 17, 14, 13/1, 12, 11, 10, 10/1, 10/2, 10/5, 8, 7, 5, 3 und Teilflächen von den Grundstücken mit den Fl. Nr. 262/0, 170, 171, 168, 162/1 162, 163, 83/1, 83, 82, 81, 80, 58/3, 18/1, jeweils Gemarkung Roßfeld, überplant. Rings um das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Grünland.

Bislang weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Fläche wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben als Grünfläche aus.

### 1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

#### 1.4.1. Regionalplan 2020



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020

### 1.4.2. Beschreibung der Fläche

Da der Flächennutzungsplan zum größten Teil an eine faktisch bereits langjährig existierende Bebauung angepasst wird, wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.

Die Fläche ist nach Digitaler Flurbilanz BW als landwirtschaftliche Nutzfläche der Vorrangflur 2 eingestuft. Da zusätzlich zu der bestehenden Bebauung nur einzelne Grundstücke neu hinzukommen und durch das zugehörige Bebauungsplanverfahren die Ortsränder in Hagenhof abschließend definiert werden, können agrarstrukturelle Belange nachgeordnet werden.

In der Fläche befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche (Spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Hagenhof). Diese Fläche befindet sich ausschließlich unter Bestandsgebäuden, eine Gefährdung derselben durch die geplante Neubebauung ist daher nicht gegeben. Weiterhin schließt direkt im Südosten das Kulturdenkmal „Abgegangene Siedlung Strozworm“ an. Da hier kein Baurecht besteht, wird die Fläche nicht tangiert. Im zugehörigen Bebauungsplanverfahren wurden entsprechende Hinweise aufgenommen, für den Fall, dass bei Bauarbeiten dennoch archäologische Funde entdeckt werden.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan überplant Flächen, die aktuell der Wohnnutzung und dem landwirtschaftlichen Erwerb dienen. Die bestehende Klarstellungssatzung und deren Baurecht werden durch den Bebauungsplan abgelöst, der den Planbereich als Dorfgebiet festlegt. Die wenigen Flächen, die einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden, bleiben in privater Hand und dienen im Wesentlichen der Deckung des Bedarfs an Bauplätzen von Anwohnern und deren Angehörigen. Um nicht übermäßig in den Bestand einzugreifen und das bereits vorher bestehende Baurecht zu reduzieren wurde ein unqualifizierter Bebauungsplan erstellt.

### 2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets bleibt wie vorhanden bestehen. Die Erschließung der neuen Bauplätze ist durch private Absprachen zu sichern.

### 2.3 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung



Ausschnitt aus dem Luftbild, Quelle: intern, 2013/2014

Die Planung findet auf bereits bebauten Flächen statt, deshalb ist eine Auswirkung auf das bestehende Landschaftsbild als vernachlässigbar einzuschätzen. Die zulässigen Gebäudehöhen der neuen Bauplätze richten sich nach der bereits vorhandenen Bebauung.

Die Grünordnung wird sich an den vorhandenen Strukturen orientieren.

## 2.4 Flächenbilanz & Bedarfsnachweis

	neue Baufläche	
Bruttobauland	6.250 qm	
Zahl der Baugrundstücke	8	
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück)	16	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	33	
Bruttowohnungsdichte	10	WE/ha
Bruttowohndichte	20	EW/ha

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Dorfgebietes „Hagenhof“ liegt deutlich unter diesem Zielwert. Da Hagenhof eine Splittersiedlung ist, die auf ihre Eigenentwicklung beschränkt sein sollte, ist ein hoher Verdichtungsgrad hier nicht gewünscht. Es sollen die dörflichen Strukturen erhalten bleiben und dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung an neuen Bauplätzen entsprochen werden, eine höhere Bevölkerungsdichte vor Ort ist nicht im Sinne der Planung.

## 3 Auswirkungen der Planung

### 3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Im Rahmen einer Relevanzprüfung und eines Scopingtermins wurde mit dem zuständigen Büro festgelegt, dass im Bauleitplanungsverfahren in Hagenhof nur für die Fälle 1 und 6 eine artenschutzrechtliche Prüfung Relevanz hat. Für die Fälle 3 -5 ist diese nicht notwendig, wenn Baufeldräumungen außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Die vorliegende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beschränkt sich daher auf die Grundstücke mit der Fl. Nr. 19 und 83/1 (Fa. Gekoplan, SaP v. 11.12.2016).

Innerhalb des Plangebietes konnte keine der untersuchten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Fledermausarten) bzw. deren Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden.

Insgesamt wurden 22 Vogelarten nachgewiesen von denen sich für 8 Brutverdacht bzw. Brutnachweis ergab. Die restlichen 14 Arten nutzen die untersuchten Flächen als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

### 3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Braunerde-Pelosolen und Pararendzinen.

Die Bedeutung der Fläche für die verschiedenen Bodenfunktionen wird insgesamt als „niedrig“ eingestuft. Dies resultiert vor allem aus der bereits vorhandenen Nutzung des Plangebietes als Siedlungsraum und dessen vorliegender Bebauung. Der relativ kleine Anteil an Neubebaubaren Flächen, fällt daher bei der Gesamtbetrachtung des Plangebietes hinsichtlich der Bodenfunktionen kaum ins Gewicht.

### 3.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und verfügt über kein Oberflächengewässer. Die Bedeutung der Fläche für die Grundwasserneubildung ist auf Grund der bestehenden Bebauung als sehr gering bis gering einzustufen.

### 3.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Die bestehende Bebauung wirkt der Kaltluftentstehung entgegen. Weiterhin hat der Bestand an Einzelbäumen und Gehölzgruppen im Betrachtungsraum keine großflächige Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird daher als gering eingestuft.

### 3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes „Hohenloher – Haller Ebene“. Das Plangebiet entspricht mit dem dörflichen Charakter aus Hofstellen, Wohnbauten sowie angrenzenden Garten- und Streuobstnutzungen ohne größere Verkehrsachse der landschaftstypischen Kulturlandschaft. Die Bedeutung der Flächen wird bezogen auf die Landschaft als mittel eingestuft.

### 3.6 Belange „Wechselwirkungen/ Biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den derzeitigen Biotopausprägungen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf. Die bestehende Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, zum Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen, einer verringerten Grundwasserneubildungsrate und einer verringerten Kaltluftneubildung.

### 3.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Im Plangebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

### 3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Die Ortschaft selbst bietet keine touristische Infrastruktur, die anschließenden Offenlandbereiche befinden sich in direktem Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und können von Anwohnern gut genutzt werden.

Das Gesamtgebiet der FNP-Änderung wird für die wohnumfeldnahe Erholung im gegenwärtigen Zustand als gering geeignet bewertet.

### 3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Im Plangebiet befindet sich die archäologische Verdachtsfläche „spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Siedlungsbereich Hagenhof“. Diese Fläche befindet sich ausschließlich unter Bestandsgebäuden, eine Gefährdung derselben durch die geplante Neubebauung ist daher nicht gegeben (siehe auch 1.4.2.).

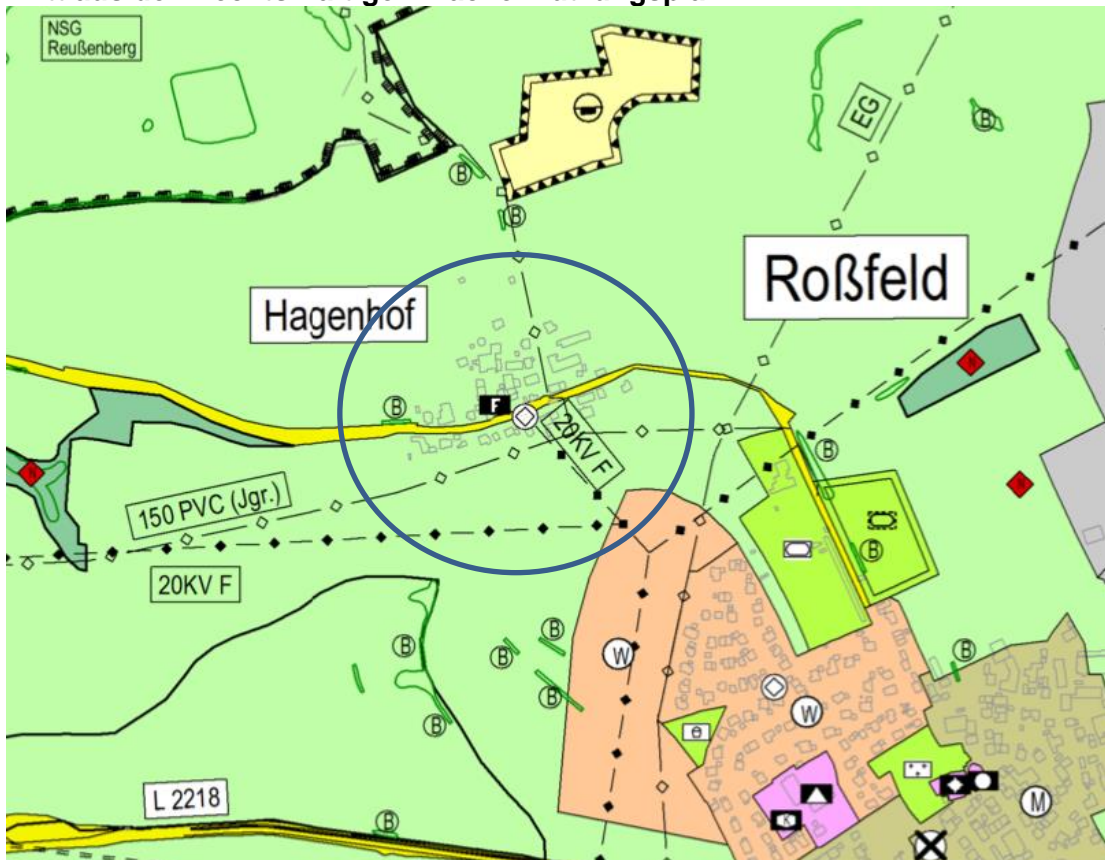
### 3.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"

Vom Gebiet gehen derzeit Emissionen durch die bestehenden Wohnbauten den daraus resultierenden geringen Verkehr und die bestehende Tierhaltung aus.

### 3.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“

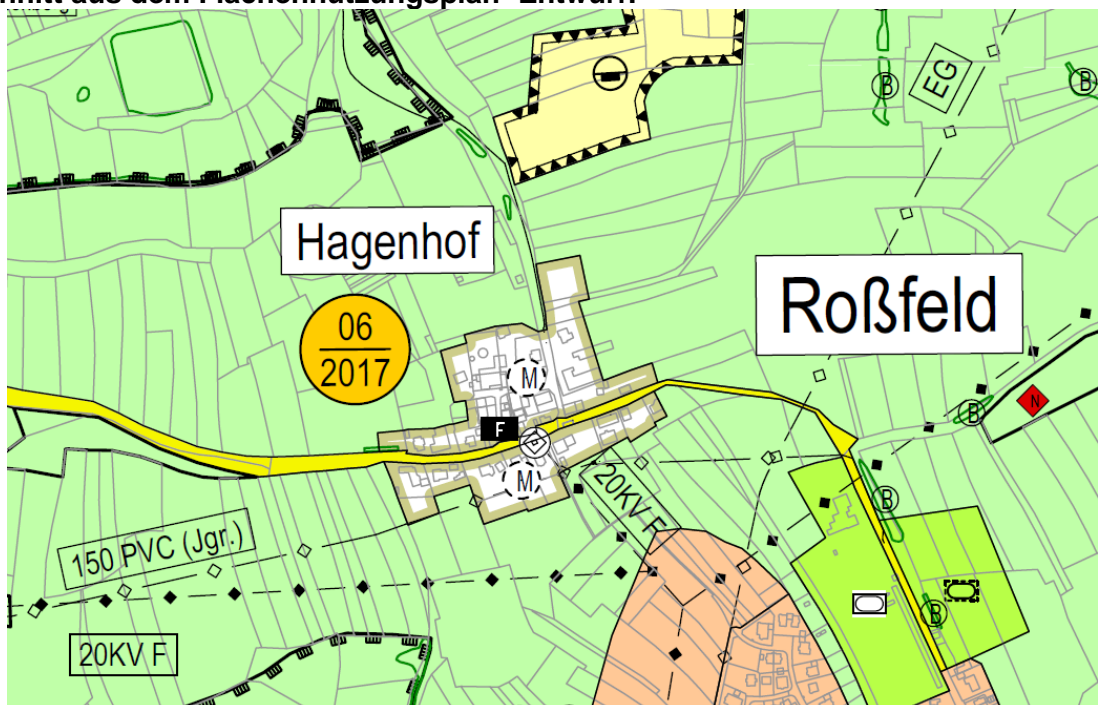
Im Rahmen erneuerbaren Energien können bebaute Flächen aktuell vor allem für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:**



ohne Maßstab

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:**



ohne Maßstab

**Teil B – Umweltbericht - Entwurf**

Anlage zu §2 Abs. 4 und 2a BauGB  
zur FNP-Änderung Nr. 06-2017 „Hagenhof“

-Der Umweltbericht von der Firma Gekoplan ist vom 01.10.2018 und ist als selbstständiger Teil beigefügt.–

**Teil C – Zusammenfassende Erklärung****- Nach Abschluss des Verfahrens –**

Bearbeitet,
Crailsheim, den
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Carolin Cichon, MSc.