



CRAILSHEIM

Begründung
zum Bebauungsplan
ENTWURF
„Ortsmitte Roßfeld 3“
Nr. F-2025-3B

Stand: 10.04.2026

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
2.	Verfahren	9
3.	Rahmenplan Reschl Stadtentwicklung	9
4.	Gesamtkonzept	10
5.	Städtebauliches Konzept	12
5.1	Baulich-räumliches Konzept	12
5.2	Verkehrsanbindung	13
5.3	Ver- und Entsorgung	14
6.	Planinhalt und Festsetzungen	15
6.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit	15
6.2	Erschließungsflächen und Verkehr	16
6.3	Natur, Umwelt und Klima	17
6.4	Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)	19
7.	Artenschutz	20
8.	Geräuschimmission	20
9.	Geruchsimmissionsprognose	21
10.	Hochwasserschutz	22
11.	Starkregenschutz	22
12.	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	23
13.	Untersuchungen	25
Teil B	Umweltbericht	25

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der westlich der Kernstadt von Crailsheim gelegene Stadtteil Roßfeld ist ein ehemals landwirtschaftlich geprägter Teilort, der im Zuge einer kontinuierlichen Wohnraumnachfrage und des damit verbundenen starken Wachstums der Kernstadt und Ihrer unmittelbar angrenzenden Stadtteile in den letzten Jahren zunehmend städtebaulich überformt wird. In den vergangenen Jahrzehnten erfolgte auf der Gemarkung Roßfeld eine kontinuierliche Entwicklung von Flächen für Gewerbe, Industrie und Einzelhandel, insbesondere am östlichen Ortsrand und entlang der Haller Straße. Auch erfolgten Wohngebietserweiterungen am Rand und außerhalb des historischen Ortskerns. Flächenmäßig sind die industriell-/gewerblichen Nutzungen im Osten des Stadtteils mittlerweile vergleichbar mit dem von Wohnnutzung geprägten erweiterten Ortskern.

Mit der Konversion der ehemals militärisch genutzten Flächen zwischen dem Stadtgebiet Sauerbrunnen und dem Stadtteil Roßfeld (McKee Barracks und Fliegerhorst) seit den 90er-Jahren, besteht mittlerweile eine lückenlose bauliche Anbindung an die Kernstadt.

Der Stadtteil Roßfeld bietet durch die Nähe zu den großen Einkaufszentren entlang der Haller Straße und den Gemeinbedarfseinrichtungen des Gebietes Hirtenwiesen, mit gutem Fuß-/ Rad- und ÖPNV-Anschluss, sehr gute Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung. Gleichzeitig erfordern Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels sowie geänderte Wohnstandards und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Um-, Aus- und Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Wohnraumnachfrage, die Steuerung der daraus resultierenden Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung des ehemals dörflich geprägten Stadtteils.

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen (§ 1a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend erforderlicher Wohnraum geschaffen.

Trotz der verstärkten baulichen Entwicklung sind im Ortskern von Roßfeld weiterhin Flächen vorhanden, die gute Potenziale für eine Neubebauung, Umnutzung bzw. Nachverdichtung darstellen. Es handelt sich hierbei um unbebaute Baulücken, untergenutzte Flächen und Bereiche mit älterer Bebauung für die in den kommenden Jahren eine Sanierung, Umnutzung oder Neubebauung ansteht. Für einige dieser Flächen besteht bereits Entwicklungsinteresse bzw. es liegen bereits konkrete Bebauungskonzepte vor. Der dörflich geprägte Ortskern von Roßfeld gilt größtenteils als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Vor diesem Hintergrund ist zurzeit nur eine eingeschränkte städtebauliche Steuerung möglich. Um städtebauliche Missstände zu vermeiden, hat der Gemeinderat der Stadt Crailsheim daher am 13.10.2022 für den Ortskern und die unmittelbar angrenzenden Bereiche eine Veränderungssperre beschlossen.

Zudem wurde im Zeitraum von 2022 bis 2024 eine städtebauliche Rahmenplanung unter Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet und am 08.02.2024 durch den Gemeinderat als Grundlage für die weiteren städtebaulichen Planungen beschlossen. Die städtebauliche Rahmenplanung umfasst ein generelles Strukturkonzept sowie Leitlinien der Innenentwicklung. Hierauf aufbauend wurde eine planerische Vertiefung in Form eines städtebaulichen Gesamtkonzept (Bebauung, Nutzung und Erschließung) entwickelt.

Aufbauend auf diesen grundlegenden Planungen soll für den Ortskern und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen geschaffen werden. Um auf Unwägbarkeiten (z.B. Einwendungen von Seiten der Öffentlichkeit oder von privater Seite) flexibel reagieren zu können, werden für das Gesamtplangebiet 6 Teilbebauungspläne aufgestellt.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne verfolgt die Große Kreisstadt Crailsheim das Ziel, eine der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen und gleichzeitig den Grundcharakter des erweiterten Ortskerns von Roßfeld bauplanungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln. Die geplante Entwicklung kann zur Deckung der Wohnraumversorgung in Roßfeld, insbesondere auch für die ortsansässige Bevölkerung, beigetragen. Neben Entwicklungsmöglichkeiten für (verdichtete) Einfamilienhausbebauung werden im Plangebiet auch die Voraussetzungen für den Bau von barrierefreien Geschosswohnungen mit kurzen Wegen zur bestehenden Infrastruktur geschaffen. Des Weiteren können durch die geplanten Entwicklungen Baulücken geschlossen, Straßen- und Platzräume gefasst und die Siedlungsfläche gegenüber dem Landschaftsraum arrondiert werden.

Zur Erreichung der o.g. städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Roßfeld 3“ erforderlich.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Stadtteil Roßfeld befindet sich westlich der Kernstadt von Crailsheim.

Die Entfernung des Stadtteils Roßfeld zum Crailsheimer Stadtzentrum beträgt etwa fünf Kilometer. Am südlichen Rand des Roßfelder Ortskerns verläuft die stark frequentierte Haller Straße (L 2218), die eine wichtige Verbindung zwischen den Mittelzentren Crailsheim und Schwäbisch Hall darstellt. In den letzten Jahren haben die städtebaulichen Entwicklungen, insbesondere durch die Konversion des ehemaligen Militärgeländes (McKee Barracks, Fliegerhorst), zu einer räumlichen Verknüpfung des Stadtteils Roßfeld und der Kernstadt von Crailsheim geführt. Mit dem anhaltenden Wachstum wird Roßfeld zunehmend in die städtische Struktur Crailsheims integriert. Siedlungsräumlich befindet sich Roßfeld in einer Übergangszone zwischen der urban geprägten Kernstadt von Crailsheim und dem ländlichen Umland. Während der historische Ortskern eine eher kleinteilige Bebauung aufweist, hat sich am östlichen Ortsrand eine vielseitige Nutzung aus Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen entwickelt.

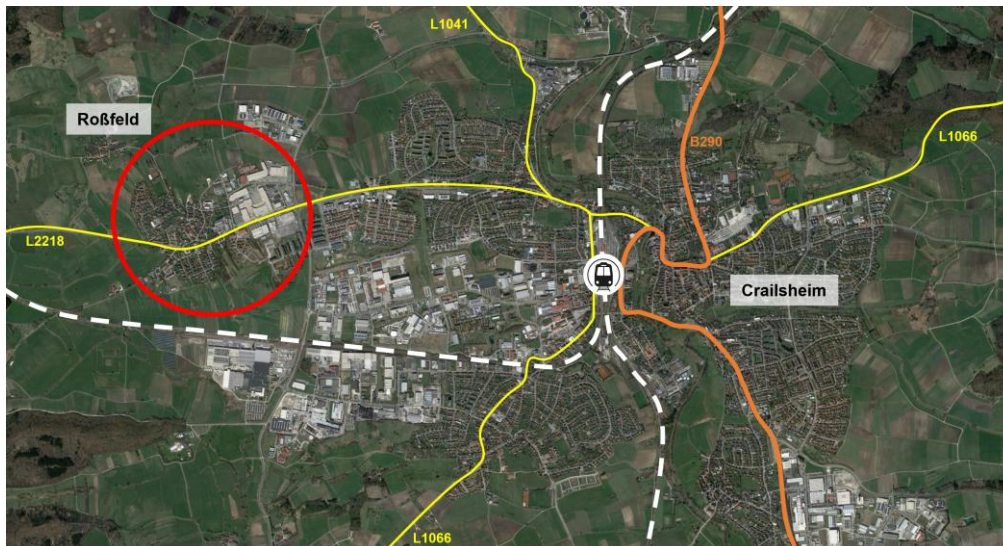


Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum – Kartendaten Google Maps ©2025, ARP 2025.

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstückes mit der Nummern 23 (Reußenbergstraße) sowie die Flurstücke mit den Nummern 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 54, 58 und 58/1.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Siedlungsfläche,
- im Osten: durch Siedlungsfläche
- im Süden: durch die Reußenbergstraße
- im Westen: durch Siedlungsfläche

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha und ist in der Planzeichnung vom 10.04.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

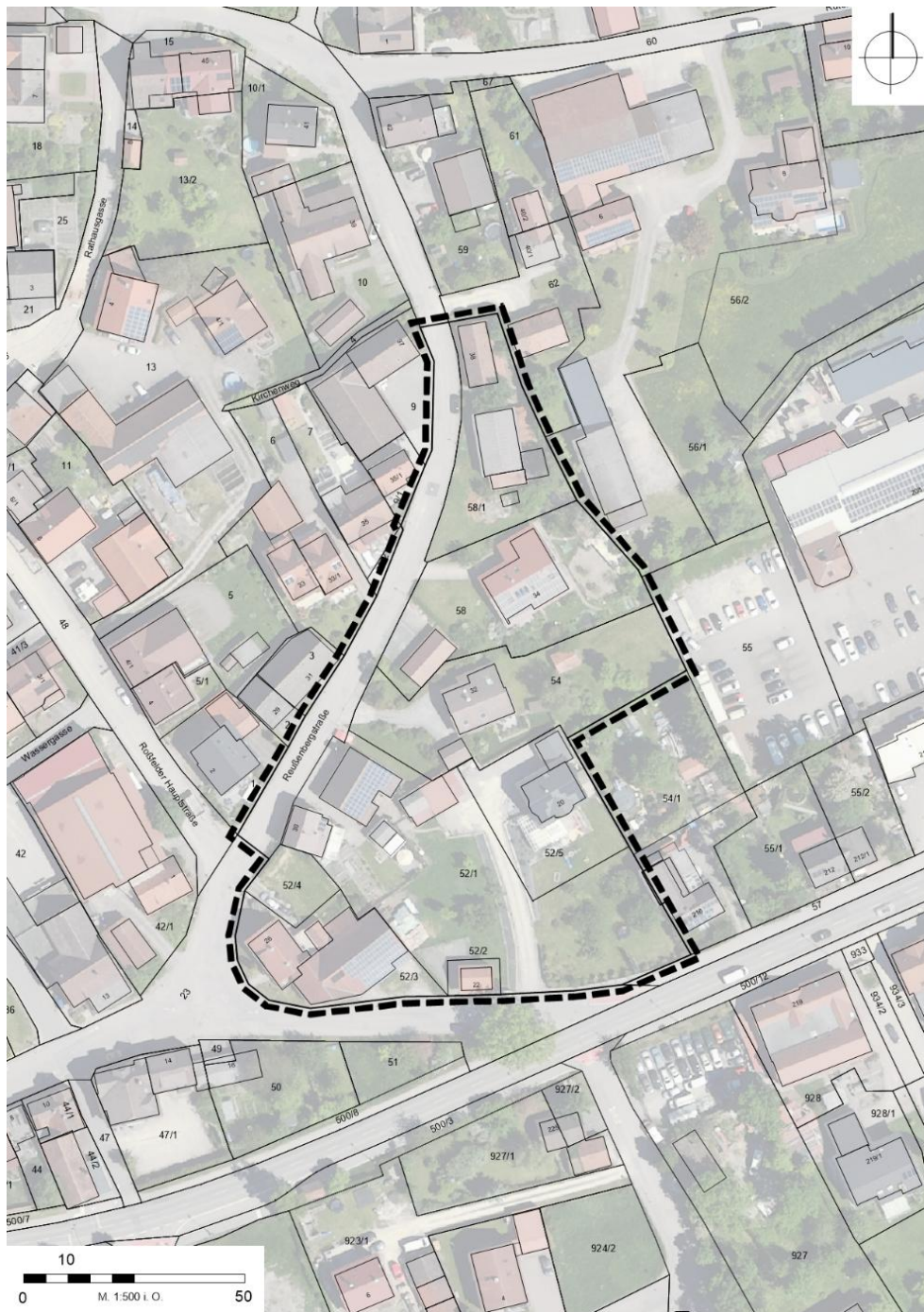


Abbildung 2: Abgrenzungsplan – ARP, 31.03.2026.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Haller Straße und wird im Süden und Westen von der Reußenbergstraße begrenzt.

Das Plangebiet wird aktuell durch Wohnbauten mit größeren Hausgärten sowie teils größeren Nebengebäuden (Scheunen) genutzt. Die Gebäude sind mit Satteldächern versehen und orientieren sich an der Bauweise der nordwestlich angrenzenden Umgebung. Die im Westen gelegene Reußenbergstraße wird in Teilen in den Planumgriff einbezogen.

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen. Nach Osten hin schließen Gewerbeflächen mit größeren Hallen, Parkplätzen und Lagerflächen an. In alle anderen Richtungen grenzt das Gebiet an Wohnbebauungen des Ortskerns von Roßfeld, welche sich durch eine dichte Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit kleineren Grundstücken auszeichnet. Im Süden mündet die Reußenbergstraße in die stark frequentierte Haller Straße.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen und hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Zusammen mit Schwäbisch Hall bildet Crailsheim einen sogenannten „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ (PS 2.1.3.1). Im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum um Schwäbisch Hall und Crailsheim sollen schwerpunktmäßig die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sowie bestehende Freiräume gesichert werden. Der Verdichtungsbereich, als stark vernetzter Teilraum, soll dem benachbarten ländlich geprägten Raum Entwicklungsimpulse („Entwicklungsmotor“) vermitteln. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb von zwei Landesentwicklungsachsen, welche durch Ergänzung mit Unter- und Kleinzentren konkretisiert und regional ausgeformt werden:

- (Bretten) – Eppingen – Schwaigern – Leingarten – Heilbronn – Weinsberg – Obersulm – Bretzfeld – Öhringen – Neuenstein/Waldenburg/Kupferzell – Untermünkheim – Schwäbisch Hall – Ilshofen – Crailsheim – (Feuchtwangen)
- (Ellwangen) – Crailsheim – Rot am See – Blaufelden/Schrozberg – Niederstetten – Weikersheim – Bad Mergentheim – Lauda-Königshofen – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr)

Die Siedlungsentwicklung soll, entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans, in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt Crailsheim die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen – über den Eigenbedarf hinaus – wahrzunehmen.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020, der seit 2006 in Kraft ist, ist der Stadtteil Roßfeld überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ im Bestand und im Nordwesten sowie Südosten als solche in Planung dargestellt. Im östlichen Bereich wird darüber hinaus „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Bestand und im nordöstlichen Teil als solche in Planung dargestellt. Der Ortskern wird ohne Nutzung bzw. als unbebaute Fläche dargestellt. Hier befinden sich insbesondere die Friedhofsanlage. Im Süden verläuft eine Straße für den großräumigen Verkehr, die Haller Straße (L2218), die eine wichtige Verbindung zwischen den Mittelzentren Crailsheim und Schwäbisch Hall bildet. Durch Roßfeld verlaufen darüber hinaus zwei Richtfunkstrecken. Des Weiteren ist im Nordosten der Verlauf des Sauerbrunnenbaches dargestellt.

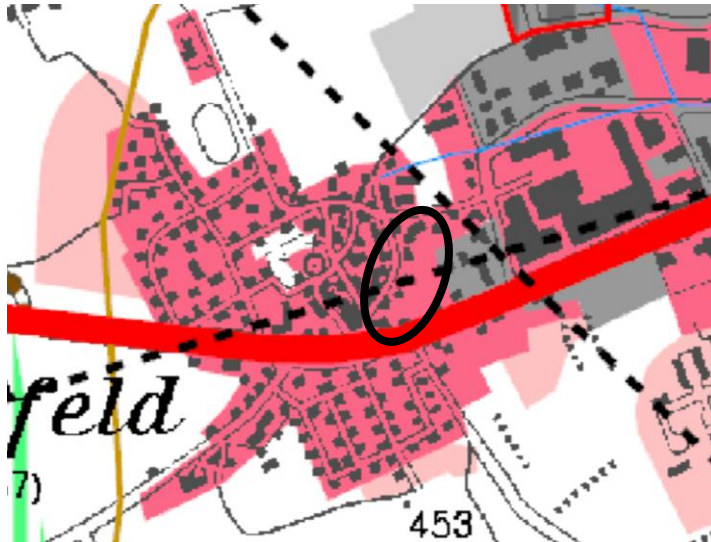


Abbildung 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte – Region Heilbronn-Franken 2020.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ im Bestand dargestellt. Die geplanten Nutzungen (Wohnen/ gemischte Nutzung) entsprechen damit den Darstellungen des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Ausweislich der Raumnutzungskarte befindet sich in dem Gebiet eine bestehende oder geplante Richtfunkstrecke. Gemäß Plansatz 4.1.7 (Z) des Regionalplans sind Richtfunkstrecken von einer störenden Bebauung freizuhalten.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.10.1993 ist der Großteil des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ein Randbereich im Osten ist, sind als landwirtschaftliche Nutzflächen (hellgrüne Flächen) ausgewiesen.

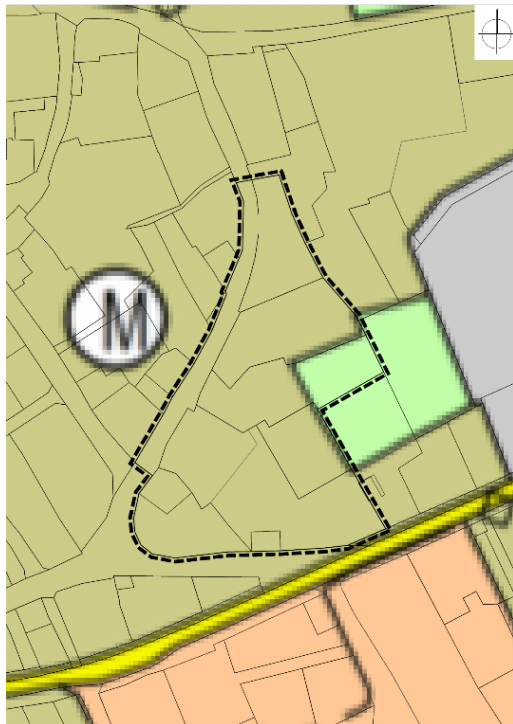


Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan – VVG Crailsheim, 01.10.1993.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der in den Teilbebauungsplänen Ortsmitte Roßfeld 1 - 6 künftig festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Parallelverfahren geändert.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 28.06.2010 stellt den Großteil des Plangebiets als Mischgebiet (MI) dar. Der Randbereich im Norden ist wird als Fläche ohne Nutzung dargestellt. Für den Planbereich werden keine Schwerpunkte, Konflikte oder Maßnahmen ausgewiesen.

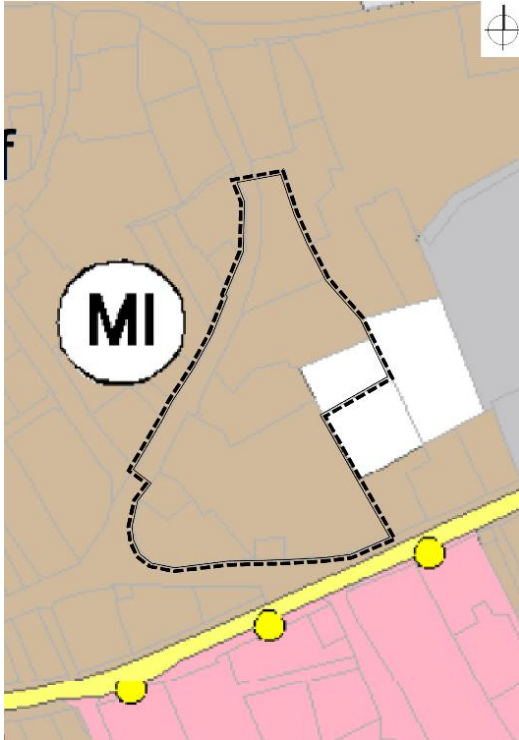


Abbildung 5: Ausschnitt Landschaftsplan – VVG Crailsheim, 28.06.2010.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes richtet sich daher bisher nach § 34 BauGB.

Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Crailsheimer Hart und Reußenberg“ mit der Nummer 6926341 und einer Fläche von ca. 713 ha liegt westlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Reußenberg“ mit der Nummer 1.001 und einer Fläche von ca. 184 ha liegt nordwestlich des Plangebietes in ca. 950 m Entfernung.

Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung (Entfernung < 1,5 km) nicht vorhanden.

Biotope

Geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene geschützte Biotop „Feldhecken I N Roßfeld“ mit der Biotop-Nr. 168261270130 und einer Fläche von ca. 0,07 ha liegt in kurzer Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in seiner näheren Umgebung (Entfernung < 1,5 km) sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Ortsmitte Roßfeld 3“ wird im Vollverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Er wird trotz seiner Lage im Innenbereich nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist darin begründet, dass die Bebauungspläne „Ortsmitte Roßfeld 1 – 6“ zeitgleich aufgestellt werden, sodass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB der Teilbebauungspläne jeweils addiert werden müssen und der Schwellenwert von 20.000 m² damit überschritten wird. Für die Belange des Umweltschutzes wird damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht verzichtet. Bei der Planung handelt es sich trotz Überschreitung des o.g. Schwellenwertes um eine Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb eines bereits bestehenden und gewachsenen Siedlungsgefüges. Das Plangebiet ist demnach durch bauliche Nutzungen sowie anthropogene Vorprägungen gekennzeichnet, sodass mit dem Bebauungsplan keine Inanspruchnahme bislang un bebauter Außenbereichsflächen vorbereitet wird. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren oder zulässig sind. Dies ist vorliegend der Fall, da die planungsrechtliche Zulässigkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung nach Art und Maß im Grundsatz bereits bestand beziehungsweise sich aus dem bestehenden Siedlungszusammenhang bereits bisher ableiten lässt.

Durch die Planung wird somit kein zusätzlicher, über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehender, Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Vor diesem Hintergrund wird auf eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Ungeachtet dessen werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung weiterhin berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

3. Rahmenplan Reschl Stadtentwicklung

Von 2022 bis 2024 wurde vom Büro Reschl Stadtentwicklung unter Einbeziehung der Bürgerschaft eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Diese wurde am 08.02.2024 durch den Gemeinderat als Grundlage für die weiteren städtebaulichen Planungen beschlossen. Die städtebauliche Rahmenplanung umfasst ein generelles Strukturkonzept sowie Leitlinien der Innenentwicklung. Auf diese wird verwiesen.

Das Strukturkonzept bildet eine Grundlage für künftige städtebauliche Entwicklungen und Nachverdichtungen sowie zur Qualifizierung von Freiräumen in Roßfeld. Dabei werden Bereiche aufgezeigt, in welchen der Fokus im Rahmen einer künftigen Entwicklung auf Transformation, auf Sanierung/ Aufstockung oder auf Neubau gesetzt werden soll. Zudem werden Bereiche dargestellt, in denen der Fokus auf die Entwicklung von Grün- und Straßenräumen gelegt werden sollte.

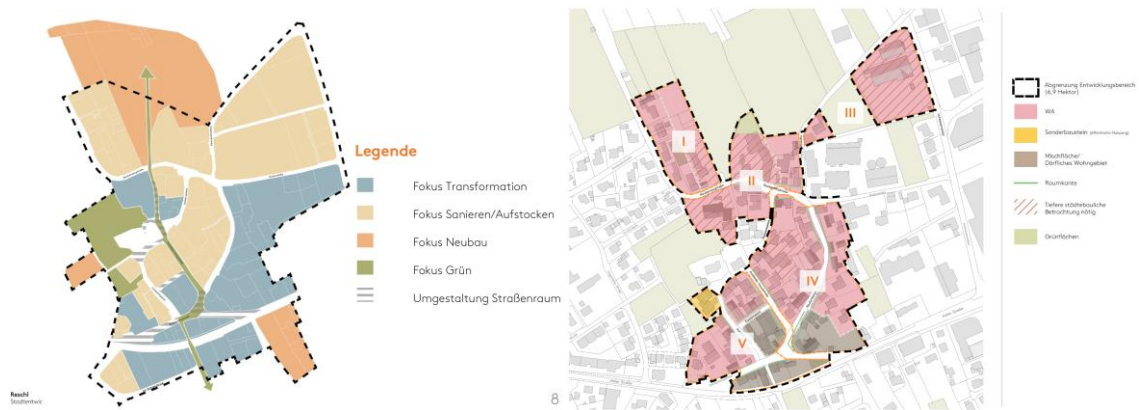


Abbildung 6: Strukturkonzept (links), Prinzipien der Innenentwicklung (rechts) – Reschl Stadtentwicklung, 2024.

In den Bereichen „Fokus Transformation“ ist die Schaffung neuer, klarer städtebaulicher Strukturen sowie gegebenenfalls eine Nutzungsänderung bestehender Flächen vorgesehen. Langfristig wird eine differenzierte Neubebauung angestrebt, um ein vielfältiges Wohnraumangebot zu ermöglichen. Der „Fokus Neubau“ konzentriert sich auf die kurz- bis mittelfristige Bebauung leerstehender oder untergenutzter Flächen. Dabei wird eine ortsverträgliche Bebauung angestrebt, die sich an den umliegenden Strukturen orientiert. In den Bereichen „Fokus Sanieren/Aufstocken“ wird primär der Erhalt bestehender städtebaulicher Strukturen fokussiert. Bestehende Gebäude sollen modernisiert und saniert werden, um den aktuellen energetischen und funktionalen Anforderungen gerecht zu werden. Zudem sollen Potenziale zur Aufstockung und maßvollen Nachverdichtung genutzt werden, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei neue Flächen zu versiegeln.

Parallel dazu wird ein Fokus auf Grünräume gelegt. Der Erhalt, die Öffnung und die Attraktivierung bestehender Grünflächen sind dabei zentrale Maßnahmen. Zudem wird die Schaffung neuer Grünverbindungen angestrebt, um eine bessere Vernetzung von Freiräumen zu gewährleisten und eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sicherzustellen. Ergänzend wird auch die Umgestaltung des Straßenraums berücksichtigt.

In einem Übersichtsplan formuliert das Büro Reschl Stadtentwicklung Prinzipien der Innenentwicklung, welche als Handlungs- und Orientierungsleitfaden dienen sollen. Ziel dabei ist der Erhalt des charakteristischen Ortsbildes von Roßfeld und der hier vorherrschenden Nutzungsdurchmischung.

4. Gesamtkonzept

Um die Bebaubarkeit der im städtebaulichen Rahmenplan definierten Potenzialflächen entsprechend bewerten und steuern zu können, bedarf es in Teilen einer tieferen städtebaulichen Betrachtung. Es wurde daher, auf dem Rahmenplan des Büros Reschl Stadtentwicklung aufbauend, ein städtebauliches Gesamtkonzept (Bebauung, Nutzung und Erschließung) für den Ortskern in Roßfeld entwickelt. Dieses dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne). Für die Planung wurde das Büro ARP aus Stuttgart beauftragt. Ziel der Planung ist es, die Bestandsbebauung innerhalb eines städtebaulichen Konzeptes für das Gesamtgebiet zu sichern und gleichzeitig Spielräume für eine geordneten Umnutzung und Nachverdichtung und Neubebauung von bereits bebauten Flächen im Innerortsbereich sowie von vorhandenen Baulücken zu schaffen. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Gleichzeitig wird der Wohnraumnachfrage in Crailsheim und im Stadtteil Roßfeld Rechnung getragen. Das Gesamtkonzept von ARP fußt auf vier Entwurfsprinzipien, die im Nachgang erläutert werden.

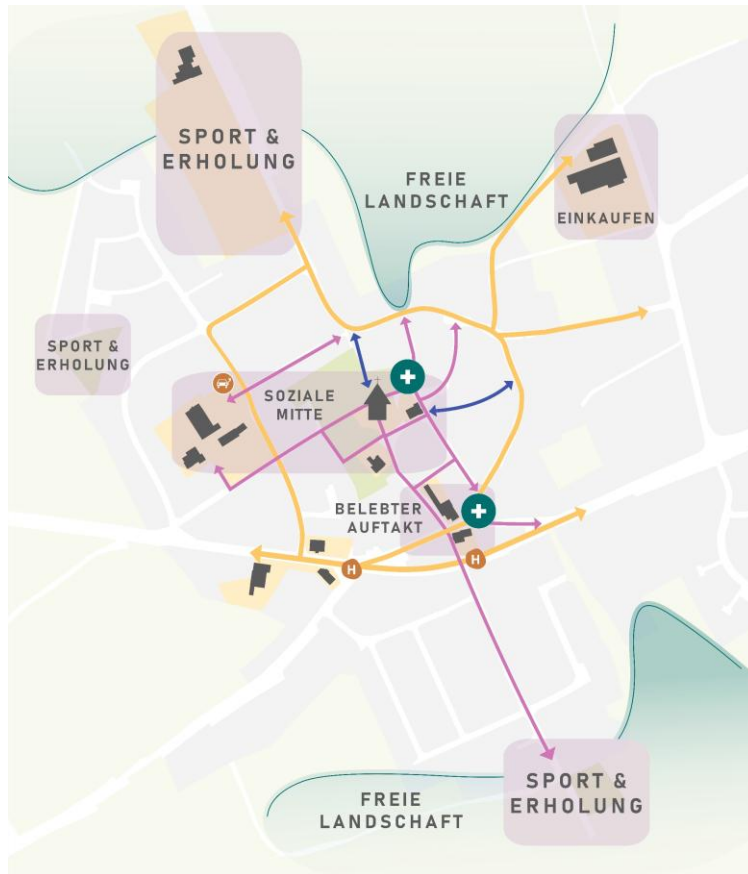


Abbildung 7: Konzept – ARP Stuttgart, 2025.

Entwurfsprinzip I: Clusterbildung

Das Plangebiet lässt sich in funktionale Cluster gliedern, die schwerpunktmäßig unterschiedliche Nutzungen gezielt bündeln. Die einzelnen Clusterfelder werden untereinander durch das bestehende Straßen- und Wegenetz sowie durch neue Wegeverbindungen vernetzt.

Die „Soziale Mitte“ bildet das zentrale Gemeinschaftszentrum von Roßfeld. Hier sind wichtige soziale Einrichtungen wie die Kirche, die Friedhofsanlage, eine Kindertagesstätte, eine Schule sowie eine Sport- und Veranstaltungsstätte verortet. Künftig können hier weitere soziale Einrichtungen, wie beispielsweise betreute Wohneinheiten, angesiedelt werden, um den künftig steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnformen und sozialer Infrastruktur zu decken.

Der „Belebte Auftakt“ stellt eine gemischt genutzte Zone dar, in der Wohnen, Gastronomie und kleine Dienstleistungsangebote kombiniert werden können. Dieser Bereich soll in Verbindung mit einem attraktiv gestalteten öffentlichen Raum eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und an der Haller Straße den Auftakt zum nördlich gelegenen Ortskern bilden.

Das Cluster „Sport & Erholung“ ist an mehreren Standorten im Gebiet verortet. Es umfasst Spiel- und Sportangebote, die sowohl der Naherholung als auch der aktiven Freizeitgestaltung dienen. Die Verteilung dieser Nutzungen über das gesamte Plangebiet sorgt für eine gleichmäßige Erreichbarkeit.

Entwurfsprinzip II: Ringsystem und „Strickleiter“

Das Konzept sieht ein verkehrsberuhigtes und gut erschlossenes Ortsgebiet vor, dessen Teilbereiche durch zwei zentrale Erschließungselemente vernetzt werden: einen äußeren Erschließungsring mit Schwerpunkt für den ortsinternen Pkw-Verkehr und ein leiterartiges

Wegesystem („Strickleiter“) das insbesondere für Fußgänger und Radfahrer direkte, attraktive Verbindungen sichern soll.

Das Ringsystem für den Pkw-Verkehr soll den internen Ziel- und Quellverkehr aus dem engeren Ortskern heraushalten und über die Reußenbergstraße und Hagenhofer Straße führen. Dadurch wird der Ortskern entlastet und es kann ein attraktives Umfeld für die Bewohner geschaffen werden. Das Ringsystem verknüpft wichtige Standorte wie Einkaufsmöglichkeiten und Sportflächen und auch das Cluster „Belebter Auftakt“ an der Haller Straße. Bestehende und künftige Gewerbe- und Gastronomiebetriebe profitieren hierbei von einer guten Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Parallel dazu schafft die zentrale „Strickleiter“ die im Wesentlichen von der Roßfelder Hauptstraße und der Forstamtsstraße, den von Nord nach Süd verlaufenden „Seilen“ und den senkrecht hierzu verlaufenden „Sprossen“, Wassergasse und Forstamtsstraße, gebildet wird, für Fußgänger und Radfahrer direkte und attraktive Wegeverbindungen. In Verbindung mit kleinen Ergänzungen im Wegenetz wird hierdurch eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Clusterfelder – wie die Soziale Mitte, Sport- und Erholungsbereiche sowie Einkaufszonen – gewährleistet.

Entwurfsprinzip III: Freiraumvernetzung

Durch eine Abfolge von Grün- und Aufenthaltsräumen entlang zentraler Achsen und Kreuzungen entsteht ein Netzwerk aus gut erreichbaren und attraktiven Freiräumen. Diese Freiräume werden gezielt miteinander verknüpft, um den Bewohnern sowie Besuchern hochwertige Aufenthalts- und Bewegungsmöglichkeiten zu bieten.

Entwurfsprinzip IV: Höfe

Im Falle von Umnutzungen größerer Grundstücksbereiche (Althofstellen, Zusammenlegung von Einzelgrundstücken) können Bauquartiere mit jeweils einem gemeinsamen Hofbereich die künftige Grundstruktur des Gebietes bilden. Das Entwurfsprinzip „Höfe“ greift bereits bisher im Ortskern vorhandene städtebauliche Strukturen auf um lebendige und gemeinschaftsfördernde Nachbarschaften zu schaffen. Durch die Ausbildung von Hofstrukturen entstehen halböffentliche und geschützte Räume, die Platz für Spielbereiche, Begrünung oder gemeinschaftliche Nutzungen bieten und die Identifikation mit dem jeweiligen Teilquartier stärken.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Baulich-räumliches Konzept

Der erweiterte Ortskern von Roßfeld stellt sich als ein weitgehend bebautes Gebiet mit einer kleinteilige, teilweise über Jahrzehnte gewachsenen Gebäudestruktur sowie entsprechenden Grundstückszuschnitten und Eigentumsverhältnissen dar. Die Teilbebauungspläne treffen daher lediglich wenige grundlegende Festsetzungen, insbesondere zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung (Gebietstyp gemäß BauNVO, GRZ, Geschosszahl) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche und den damit verbundenen Baukanten zur Begrenzung der Straßenräumen. Für die künftige Bebauung und Nutzung werden damit – unter Einhaltung einer angemessenen Höhenentwicklung – große Spielräume für die Planung offengehalten.

Das Büro ARP hat für die Geltungsbereiche der Einzelbebauungspläne städtebauliche Testentwürfe entwickelt, die auf den Entwurfsprinzipien des Gesamtkonzepts für den erweiterten Ortskern von Roßfeld basieren (siehe Ziffer 4) und als Leitbild für künftige Bebauungen dienen können.

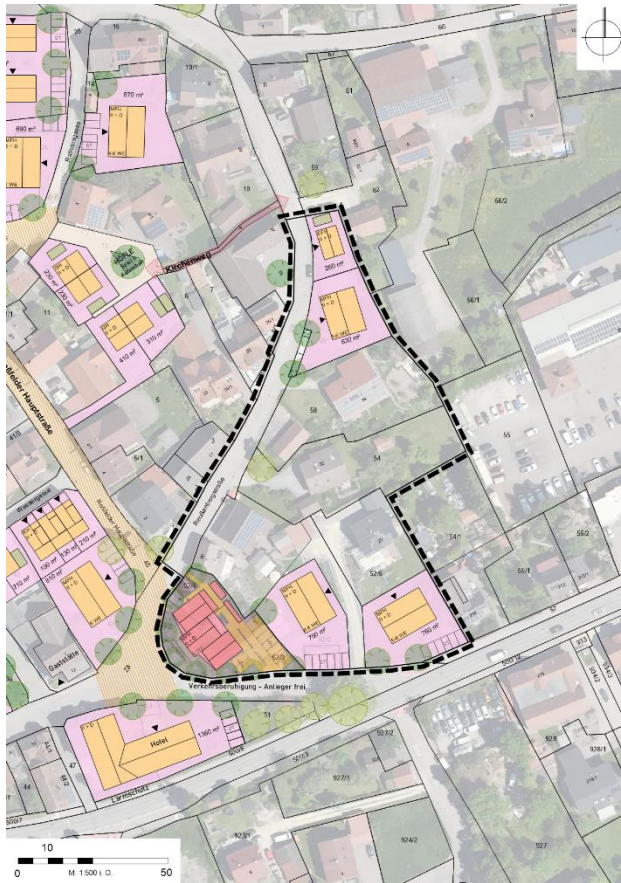


Abbildung 8: Lageplan – ARP Stuttgart 31.03.2026.

Die Reußenbergstraße wird durch die Neubebauung städtebaulich gefasst, während das bewusste Vor- und Zurücksetzen der Gebäude spannungsvolle Räume schafft, die den gewachsenen dörflichen Charakter von Roßfeld aufgreifen.

Im südlichen Bereich sieht das Planungskonzept eine verdichtete Wohnnutzung mit mehreren Mehrfamilienhäusern vor. Für die Flurstücke 52/3 und 52/4 wird bereits eine Neubebauung erstellt, welche im Sinne des Gesamtkonzeptes künftig den Kreuzungsbereich Reußenberger/ Roßfelder Hauptstraße städtebaulich in angemessener Form fasst. Östlich davon sind zwei kleinere Mehrfamilienhäuser (MFH) auf großzügigen Grundstücken angeordnet. Diese nutzen die Zufahrt zum Bestandsgebäude Reußenbergerstraße 20 und bilden mit diesem ein kleines eigenständiges Quartier.

5.2 Verkehrsanbindung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist für alle Verkehrsarten, ausgehend von der Haller Straße, über das bestehende innerörtliche Straßensystem erschlossen (Reußenbergstraße, Roßfelder Hauptstraße, Rathausgasse). Aufgrund der Lage im gewachsenen Ortsteil stellt die verkehrliche Situation jedoch eine besondere Herausforderung für die angestrebte Nachverdichtung dar. Bereits heute bestehen Engstellen im Straßenraum. Parkende Fahrzeuge verschärfen die Problematik zusätzlich.

Zur Entlastung des öffentlichen Raums und zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrsabwicklung werden daher gezielte Maßnahmen vorgesehen. Ein wesentlicher Baustein ist die Festlegung eines der örtlichen Situation angemessenen Stellplatzschlüssels, um ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Ergänzend und unabhängig vom Bebauungsplanverfahren sind Maßnahmen der Verkehrsbehörde geplant.

So soll an den Zufahrten von der L 2218 zu den Ortschaften Heinkenbusch, Maulach, Hagenhof sowie zur Reußenbergstraße das Verkehrszeichen 253 (Verbot für Kraftfahrzeuge über 3,5 t) mit dem Zusatzzeichen „Anlieger frei“ angeordnet werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Bereich Reußenbergstraße 49 und 51 das Verkehrszeichen 120 (Verengte Fahrbahn) anzubringen, um auf die örtliche Situation hinzuweisen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Ein zusätzliches Halteverbot in der Reußenbergstraße wird geprüft.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr sind zwei Bushaltestellen entlang der südlich verlaufenden Haller Straße in kurzer fußläufiger Entfernung erreichbar (u.a. Schnellbus S1 Crailsheim - Schwäbisch Hall).

Fuß- und Radwege

Fußläufige Anbindungen zur Schule, zum Sport und zu den angrenzenden Bestandsgebieten entlang der Haller Straße sind vorhanden.

Am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets sind überörtlich bedeutsame Radwegenetze der RadNETZ BW (dunkelblau) und des Kreisradnetz Alltag (rot) gelegen. Ein eventueller Ausbau erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

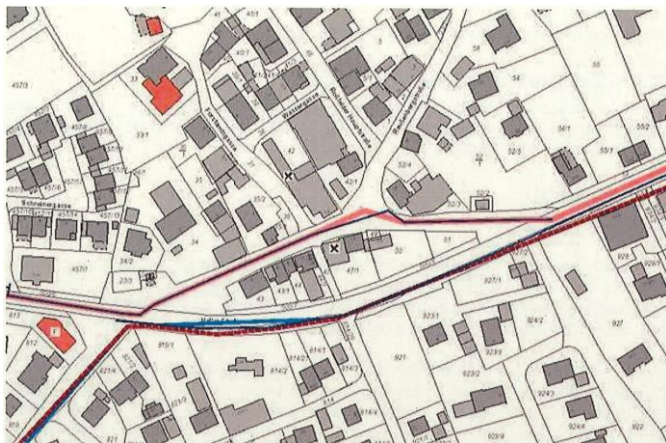


Abbildung 9: Übergeordnete Radwegenetze – Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt, 29.07.2025.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Stromversorgung:

Das Gebiet ist mittel- und niederspannungsseitig durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) erschlossen. Sollte eine energieintensive Bebauung stattfinden, können Netzverstärkungsmaßnahmen und eine Trafostation notwendig werden. Hierfür muss an einer geeigneten Stelle ein Platz für eine Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Die Einspeisung von selbsterzeugter elektrischer Energie ist begrenzt möglich.

Wasserversorgung

Das Gebiet wird und kann über die umliegenden Straßen durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Wasser versorgt werden.

Gasversorgung

Eine Erschließung mit Gas durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) ist derzeit nicht vorgesehen.

Wärmeversorgung

Ein Anschluss an bestehende Wärmenetze durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) ist nicht möglich. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung sind für das Gebiet keine kurzfristigen Neuplanungen für Wärmenetze vorgesehen.

Abfall und Müllentsorgung

Die bestehenden Erschließungsstraßen sind zur Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO)

Die Stadt Crailsheim beabsichtigt die Überplanung der Ortsmitte von Roßfeld. Dies soll im Rahmen von 6 Bauleitplanverfahren mit entsprechenden Teilbebauungsplänen erfolgen. Ziel ist es dabei, den baulichen Charakter im Grundsatz zu erhalten, unterschiedliche bestehende Nutzungen zu integrieren und gleichzeitig eine angemessenen Nachverdichtung zu ermöglichen.

Das Teilgebiet 3 soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen mit der Möglichkeit für unterschiedliche Wohn- und Eigentumsformen für wechselnde Bedürfnisse in unterschiedliche Lebensphasen dienen. Des Weiteren können durch die geplanten Entwicklungen Baulücken geschlossen, Straßen- und Platzräume gefasst und die Siedlungsfläche gegenüber dem Landschaftsraum arrondiert werden.

Neben Wohngebäuden sollen auch weitere, für ein lebendiges und zeitgemäßes Wohnen förderliche Nutzungen zulässig sein. Das Plangebiet wird daher entsprechend der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gartenbaubetrieb und Tankstellen werde nicht zugelassen. Die ausgenommenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten kleinteiligen Charakter im historischen Ortskern von Roßfeld. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und innerhalb des Plangebietes und in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur zu vereinbaren. Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Stadtgebiet verwirklicht werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe sowie der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In dem Teilgebiet liegen größere zusammenhängende Grundstücke. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies trägt der Lage am Rande des engeren Ortskerns Rechnung.

Die zulässige Grundfläche für die o.g. baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB wird bis zu einer GRZ von 0,8 erhöht. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe über eine maximale Firsthöhe (FH_{max}) gewährleistet eine eindeutige Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen. Durch die Bezugnahme auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird ein einheitlicher Höhenbezug sichergestellt.

Zur Steuerung von Gebäudehöhe und Gebäudekubatur werden im Plangebiet einheitlich maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der ortsbildprägenden Höhenentwicklung des Bestandes und gewährleistet damit eine angemessene Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur. Dach- und Sockelgeschosse (entsprechende der jeweiligen topografischen Verhältnisse) können hierbei im Rahmen der landesrechtlichen Vorgaben genutzt werden. Gleichzeitig werden negative gestalterische Ausprägungen durch „Übernutzungen“ von Sockel und Dachbereichen verhindert bzw. minimiert.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Beschränkung der Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen dient der Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im öffentlichen Straßenraum, indem ein angemessener Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Nebenanlagen gewährleistet wird.

Einfriedungen und Stützmauern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie für die Grundstücksabgrenzung, Geländesicherung und die Anpassung an topografische Gegebenheiten erforderlich sein können.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die aus technischen oder funktionalen Gründen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, können ausnahmsweise auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden. Diese stellt sicher, dass zwingend notwendige technische Einrichtungen (z. B. Trafostationen, Anlagen zur Wasser- oder Energieversorgung) trotz ihrer besonderen Anforderungen standortspezifisch sinnvoll untergebracht werden können, ohne die städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen (Baufenster) definiert. Durch die großzügige Festlegung der Baufenster wird eine flexible Bebaubarkeit gewährleistet und gleichzeitig ein angemessener Straßenraum gesichert. Die festgesetzten Baufenster verhindern, dass Gebäude künftig unmittelbar an der Straße errichtet werden und damit eine unerwünschte räumliche Verengung entsteht.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht Individualität und Flexibilität bei der Gestaltung der Wohnbebauung, insbesondere auch im Segment Geschosswohnungsbau und fördert dabei ebenfalls die angestrebte Vielfalt im Quartier.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan formulierten Bestimmungen erforderlich.

6.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Tiefgaragen, Garagen, Carports und offene Stellplätze

Tiefgaragen werden auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen, um insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern eine flächeneffiziente Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen und die oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen freizuhalten. Die Verpflichtung zur Begrünung dient der Regenwasserrückhaltung und der gestalterischen Einbindung in die Freiraumstruktur.

Garagen werden auf die Baufenster beschränkt, um den Straßenraum zu sichern, indem ein angemessener Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude dauerhaft

gewährleistet wird. Der Mindestabstand von 5,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche auf der Zufahrtsseite gewährleistet, dass Fahrzeuge vor der Garage abgestellt werden können.

Carports werden ebenfalls auf die Baufenster beschränkt, um einen angemessenen Straßenraum zu sichern.

Offene Stellplätze werden auf der gesamten Grundstücksfläche zugelassen, da sie nicht als bauliche Anlagen im selben Maß raumprägend wirken wie Garagen oder Carports. Die Flexibilität ermöglicht eine bedarfsgerechte Unterbringung von Stellplätzen.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung dient der Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

6.3 Natur, Umwelt und Klima

Regelungen des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung dient der Begrenzung und Verzögerung des Oberflächenabflusses. Durch die Herstellung eines Rückhaltevolumens wird eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Entwässerung sichergestellt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Fußwege, sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind zum Schutz des Grundwassers mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 auszuführen.

Außenbeleuchtungen sind nur in insektenschützenden Ausführungen zulässig. Künstliche Beleuchtung kann erhebliche negative Auswirkungen auf nachtaktive Tiere haben, insbesondere auf Insekten, Fledermäuse und Vögel.

Zum Vogelschutz sind größere Glasflächen mit mehr als 50 m² mit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen.

Zum Schutz der Brutvögel dürfen Rodungen und Abrissarbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel, zwischen 01. März und 30. September vorgenommen werden.

Flächen mit besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen von Gewerbebetrieben und Straßen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Form einer schalltechnischen Untersuchung vom 10.04.2026 die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens geprüft. Auf diese wird verwiesen.

Die Planung für das Plangebiet 3 sieht die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewerbebetriebe, sodass keine internen Gewerbegeräusche entstehen. Gewerbegeräusche wirken auf das Plangebiet nur von außerhalb des Plangebiets und nur in einem geringen Rahmen ein. Straßenlärm wirkt ebenfalls nur im geringen Umfang, durch den Verkehr auf der Reußenbergstraße ein. In größerem Maß ist der südliche Rand des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Haller Straße betroffen.

Bezüglich Gewerbelärms bestehen keine Konflikte. Bezüglich Verkehrslärms liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der 16. BImSchV und in Teilbereichen auch der als gesundheitskritisch geltenden Schwellwerte vor. Insofern sind Maßnahmen abzuwägen und entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Grundsätzlich kommen folgende Maßnahmen zum Schallschutz in Betracht:

- Räumliche Trennung zwischen Schallquellen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Trennungsgrundsatz),
- Aktiver Schallschutz (bspw. Lärmschutzwälle oder -wände),
- Passiver Schallschutz (bspw. Schallschutzfenster).

Um den Belangen des § 50 Satz 1 BImSchG gerecht zu werden, ist zunächst eine räumliche Trennung zwischen der maßgeblichen Schallquelle (hier: Haller Straße) und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwägen. Im Plangebiet wäre es jedoch nicht möglich, durch das bloße Abrücken von der Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehr gemäß DIN 18005 ohne weitere Maßnahmen einzuhalten, da es sich um eine gewachsene Siedlungsstruktur handelt. Ein weitreichendes Abrücken schutzbedürftiger Nutzungen von der Straße würde den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet wäre die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwällen oder -wänden denkbar. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Schallschutzbauwerke in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit kleinzuhalten. Ein effektiv abschirmendes Schallschutzbauwerk sollte deshalb möglichst nahe an der Straße verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen. Die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der betroffenen Straßen erscheint im vorliegenden Fall jedoch nicht sachgerecht, da die Errichtung von Schallschutzbauwerken zu einer Abschottung und Isolierung der Bebauung und des gesamten Ortskerns von Roßfeld führen würde. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Schallschutzwällen oder -wänden) erscheinen daher im vorliegenden Fall nicht geeignet, um den erforderlichen Schutz vor Verkehrslärm zu erreichen.

Demgegenüber erscheint es sachgerecht, den Schutz vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzkonzept) sicherzustellen.

Lärmschutzmaßnahme 1 (L 1): Schalldämmmaße der Außenbauteile

Aufgrund der Nähe zur Haller Straße ist das Plangebietes maßgeblich dem Straßenverkehr ausgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrsimmissionen die Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ auszuführen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Kennznisgabeverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die Gebäude auch bei sich ändernden technischen Normen und Lärmbedingungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen.

Lärmschutzmaßnahme 2 (L 2): nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdung

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Gebäude erforderlich. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind nur dort zulässig, wo eine natürliche Belüftung der Räume über mindestens ein offenbares Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite mit Tag-Beurteilungspegeln von max. 64 dB(A) tags und max. 54 dB(A) nachts möglich ist. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Alternativ sind schutzbedürftige Räume auch dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen wie Doppelfassaden, Prallscheiben, verglaste Vorbauten (z.B. verglast Loggien, unbeheizte Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 64 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 54 dB(A) nicht überschritten wird.

Lärmschutzmaßnahme 3 (L 3): Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. In Bereichen, in denen zur Tageszeit Beurteilungspegel von über 64 dB(A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien oder Terrassen) nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur bzw. durch geeignete bauliche Schallschutzvorkehrungen wie z.B. (verschiebbare) Balkonvergasungen, Loggia, oder vergleichbare Maßnahmen im Bereich des Außenwohnbereichs zur Tageszeit ein Beurteilungspegel von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Lärmschutzmaßnahme 4 (L 4): Lüftungseinrichtungen

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen). Hiervon kann abgewichen werden, wenn vom Antragsteller im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht wird, dass durch die konkrete Stellung des Gebäudes, Gebäudekubatur oder durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an mindestens einem offenbaren Fenster des Raums ein Tag-Beurteilungspegel von 55 dB(A) und ein Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) nicht überschritten wird.

Anpflanzungen/ Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Garagen (pfg1) dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Die Begrünung von Dächern unterstützt die nachhaltige Bewirtschaftung von Regenwasser. Durch die Verzögerung des Abflusses wird das lokale Abwassersystem entlastet und das Risiko von Überschwemmungen reduziert. Gleichzeitig haben die begrünten Flächen positive kleinklimatische Auswirkungen.

Grundstücksgrößenbezogene Baumpflanzungen (pfg2), zusätzliche Baumpflanzungen bei etwaigen Stellplatzanlagen (pfg3) und Einzelbäume im öffentlichen Raum (pfg4) tragen zur Durchgrünung bei und haben positive kleinklimatische Auswirkungen.

6.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe in Relation zur mittleren Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zur mittleren Höhenlage des bestehenden Geländes stellt sicher, dass sich die Gebäude gut in das bestehende Gelände und das Straßenbild einfügen. Durch die Begrenzung auf maximal 0,50 m über dem Bezugsniveau werden überhöhte Sockel und starke Geländeaufschüttungen vermieden.

Die unterschiedlichen Regelungen berücksichtigen die jeweilige Lage der Grundstücke und schaffen klare und nachvollziehbare Bezugspunkte.

7. Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden für das Gebiet durch das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung vom 14.03.2025, sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 10.04.2026, durchgeführt. Auf diese wird verwiesen.

Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien untersucht. Die Erhebungen erfolgten vor Ort im Zeitraum April bis August 2025. Für den Schutz der im Plangebiet nachgewiesenen Brutvögel und Reptilien werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig. Erhebliche potentielle Beeinträchtigungen von Fledermäusen und andere streng geschützte Arten(gruppen) konnten im Zuge der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Bei Umsetzung der Planung ist bei Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu Rechnen.

Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung und Minimierung – Brutvögel

Fällarbeiten, Gebäudeabriss und Baufeldfreiräumung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Künstliche Brutplätze sind zu erhalten bzw. im randlichen Umfeld neu anzubringen.

Die Gebäude sind im Zuge der konkreten Planung noch einmal auf die aktuelle Nutzung durch Brutvögel zu prüfen. Bei Entfall von Gebäuden und Fassadenbereichen mit Brutplätzen sind im Vorfeld je entfallendem Nistplatz 2 Nistkästen für die entsprechenden Arten im räumlichen Umfeld anzubringen.

Gehölze sind, wo möglich, zu erhalten.

Artenschutzmaßnahme zur Vermeidung und Minimierung – Reptilien

Sollten im Bereich der Flurstücke mit den Nummern 54 und 58 Zauneidechsenhabitatbereiche überbaut werden, sind in den angrenzenden Bereichen Habitataufwertungen für Zauneidechsen durchzuführen. Dazu zählt die Anlage von Totholzhaufen mit frostfrei ausgekofferten Bereichen.

Erste Erdarbeiten sind an besonnten Tagen in den Zeiträumen April und September durchzuführen. Ein ausreichender Erhalt von Habitatstrukturen ist im Zuge der Planung zu gewährleisten.

8. Geräuschimmission

Aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschen von Gewerbebetrieben und Straßen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG in Form einer schalltechnischen Untersuchung vom 10.04.2026 die Immissionsverträglichkeit des Vorhabens geprüft. Auf diese wird verwiesen.

Die Planung für das Plangebiet 3 sieht die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete (WA) vor. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewerbebetriebe, sodass keine internen Gewerbegeräusche entstehen. Gewerbegeräusche wirken auf das Plangebiet nur von außerhalb des Plangebiets und nur in einem geringen Rahmen ein. Straßenlärm wirkt ebenfalls nur im geringen Umfang, durch den Verkehr auf der Reußenbergstraße ein. In größerem Maß ist der südliche Rand des Plangebietes durch den Verkehrslärm der Haller Straße betroffen.

Bezüglich Gewerbelärms bestehen keine Konflikte. Bezüglich Verkehrslärms liegen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, der 16. BImSchV und in Teilbereichen auch der als gesundheitskritisch geltenden Schwellwerte vor. Insofern sind Maßnahmen abzuwägen und Festsetzungen zu treffen.

9. Geruchsimmisionsprognose

Aufgrund von auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmisionen der in der direkten Umgebung des Ortsteils Roßfeld befindlichen vier landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet durch das Büro Lohmeyer GmbH im Januar 2025 eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Auf diese wird verwiesen. Es wurden die möglichen Auswirkungen bestehender landwirtschaftlicher Betriebe auf die bestehenden und geplanten Nutzungen untersucht. Die räumliche Verteilung der Geruchsimmisionen wurde durch die Windrichtungsverteilung und die Lage der Quellen, deren Einflüsse sich überlagern, bestimmt.

Die berechnete gewichtete Gesamtbelastung durch Geruch zeigt für ein Großteil der Beurteilungspunkte im Plangebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 10 % der Jahresstunden. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Immissionswert für Wohngebiete gemäß TA Luft (2021) von 10 % der Jahresstunden ist somit eingehalten.

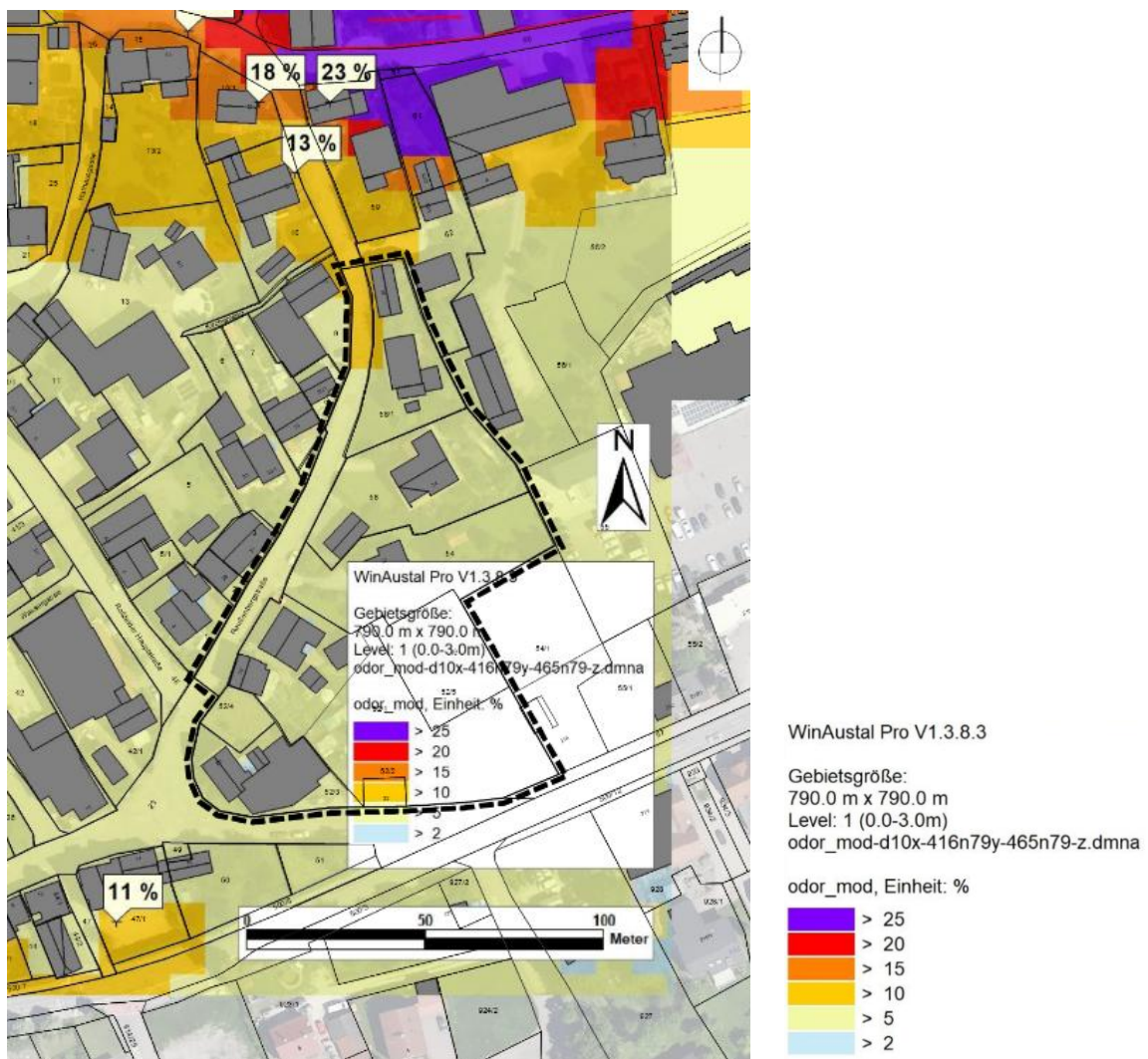


Abbildung 10: Geruchsimmisionsprognose – Büro Lohmeyer GmbH, Januar 2025.

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß gültiger Hochwassergefahrenkarte außerhalb einer Überflutungsfläche eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ-Extrem) befindet sich das Plangebiet außerhalb von einem Überflutungsbereich. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 1 WHG, § 65 WG, noch in einem Risikogebiet nach § 78b WHG.

11. Starkregenschutz

Die Stadt Crailsheim war 2020 (3. August) von einem besonderen Starkregenereignis betroffen. In Folge dieses Ereignisses entschied sich die Stadt Crailsheim zur Durchführung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements nach Leitfaden LUBW und beauftragte nach der Ausschreibung im März 2021 das Büro CDM Smith mit der Aufstellung eines solchen Konzeptes. Das Büro hat in einem ersten Schritt Starkregengefahrenkarten erstellt. Im weiteren Schritt wurde basierend auf der Gefährdungsanalyse die Risikoanalyse durchgeführt, um anschließend ein Handlungskonzept mit Präventionsmaßnahmen gegenüber dem Eintritt eines möglichen Starkregenereignisses zu entwickeln.

Gemäß Starkregengefahrenkarten können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen durch Starkregen auftreten. Dabei kann es in einigen Bereichen des Bebauungsplans bei extremen Starkregenereignissen zu Überflutungstiefen von bis zu 50 cm und Fließgeschwindigkeiten von 2 m/s kommen. Die Starkregengefahrenkarte zeigt, dass am nördlichen Rand des Ortsteils Roßfeld starke Überflutungen vor allem im Bereich der (ggf. verlegten) Verdolungen (z.B. Hofwiesenstraße, Hartbach) ab dem Gewerbegebiet, aber auch schon westlich bis ca. zum Friedhof auftreten. Es füllen sich insbesondere Senken an Gebäuden.

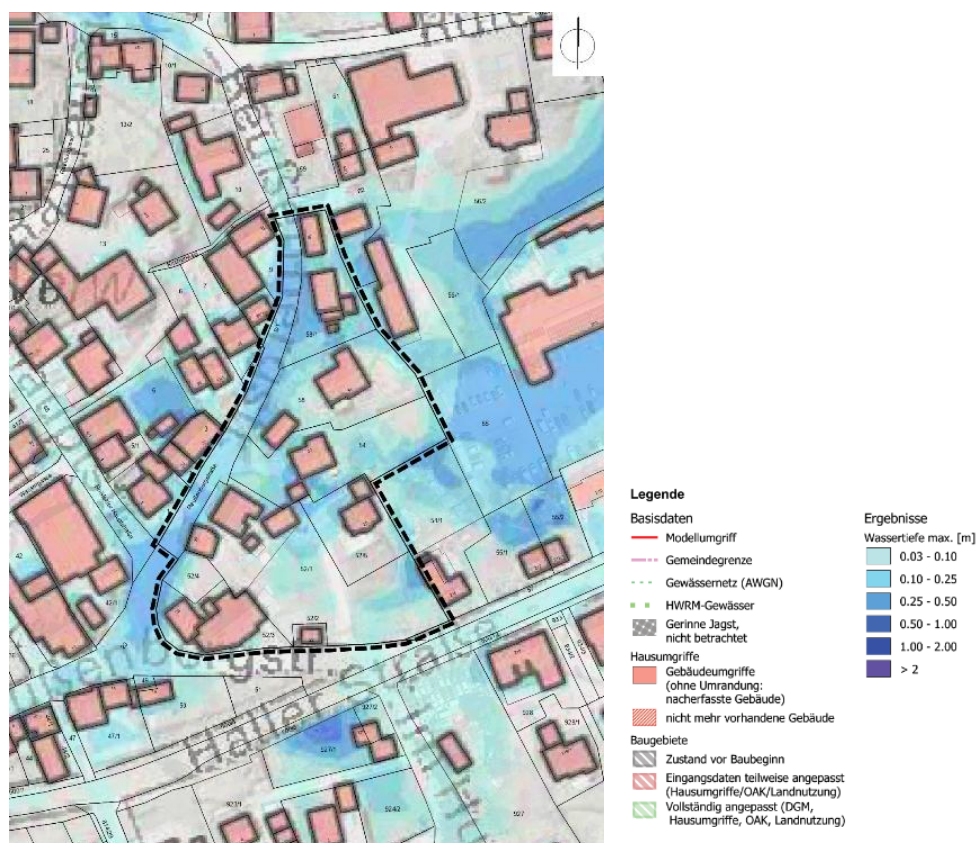


Abbildung 11: Starkregengefährdeter Bereich – Stadt Crailsheim, 2021.

Für das Plangebiet werden Maßnahmen vorgeschlagen, um schädliche Auswirkungen im Starkregenfall zu minimieren und den Folgen von Starkregenereignissen entgegenzuwirken.

Für einen verbesserten Schutz vor dem anströmenden Oberflächenabfluss für die Bestandsbebauung sowie geplante Neubebauungen, sollten baulich folgende Maßnahmen bei Betroffenheit geprüft werden:

- Gebäudeabdichtung gegen potenziell aufstauendes Grundwasser.
- Erhöhung von Hauseingängen und Erdgeschosshöhen in Bezug auf die bestehenden/ geplanten Straßenhöhen.
- Gebäudetechnik oder technische Anlagen außerhalb der Gebäude sind in den überfluteten Bereichen hochwassersicher auszuführen bzw. oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen zu platzieren (inkl. Extremereignissen).
- Sollten Untergeschosse oder Tiefgaragen im weiteren Planungsprozess vorgesehen werden, sind in den überflutungsgefährdeten Bereichen neben hochwasserangepassten Baumaterialien auch die Eingänge, Zufahrten und Öffnungen gegen Wassereintritt zu sichern.

Darüber hinaus wurden zur Reduzierung von Abflussmengen, der Förderung der Versickerung sowie zur Entlastung der Kanalisation Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Eine vollständige Versiegelung der Baugrundstücke ist nicht zulässig. Dies wird durch das Festsetzen einer GRZ sichergestellt. Dadurch wird gewährleistet, dass ein Teil des Niederschlagswassers auf den Grundstücken verbleibt und vor Ort versickern kann. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Verkehrsflächen (Wege, Stellplätze, Zufahrten) gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Dies trägt zur Wasseraufnahme, zur Verzögerung des Oberflächenabflusses und zur Kühlung der Umgebung bei.
- Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien sind verpflichtend für offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken, einschließlich ihres Unterbaus. Sie ermöglichen das Versickern von Niederschlagswasser in den Boden und reduzieren den Oberflächenabfluss.
- Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlagen genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erdreich überdeckt werden. Diese Maßnahme ermöglicht eine bessere Regenwasseraufnahme und verhindert die Versiegelung großer Flächen durch unterirdische Strukturen.
- Dächer von Garagen bis zu einer Dachneigung von einschließlich 10° sind auf mindestens 50% ihrer Fläche flächig extensiv zu begrünen.

12. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes sind gemäß § 13 Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes gemäß § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten mit anderen Belangen abzuwägen. Die Auswirkungen der Planung auf den Klimaschutz bezogen auf die in den §§ 1 und 3 KSG konkretisierten nationalen Klimaschutzziele (Minderung der Treibhausgasemissionen) sind zu ermitteln und Ergebnisse in die Entscheidungsfindung einzustellen. Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor.

Die Belange des Klimaschutzes sind mit anderen bedeutsamen Belangen abzuwägen. Der Treibhausgasausstoß des Landes soll im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 bis 2030 um mindestens 65 Prozent und bis 2040 soll über eine schrittweise Minderung Netto-Treibhausgasneutralität („Klimaneutralität“) erreicht sein. Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11. Oktober 2021 ist zu beachten.

Die landesweiten Klimaanalyse der LUBW (Planungshinweise von 2025) bewertet das Bebauungsplangebiet als Belastungsraum mit mittlerem Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Klimaanpassung. Die thermische Belastung im Sommer und der damit verbundene Handlungsbedarf für die hitzebedingte Gesundheitsgefährdung beläuft sich auf drei Wochen im Jahr.

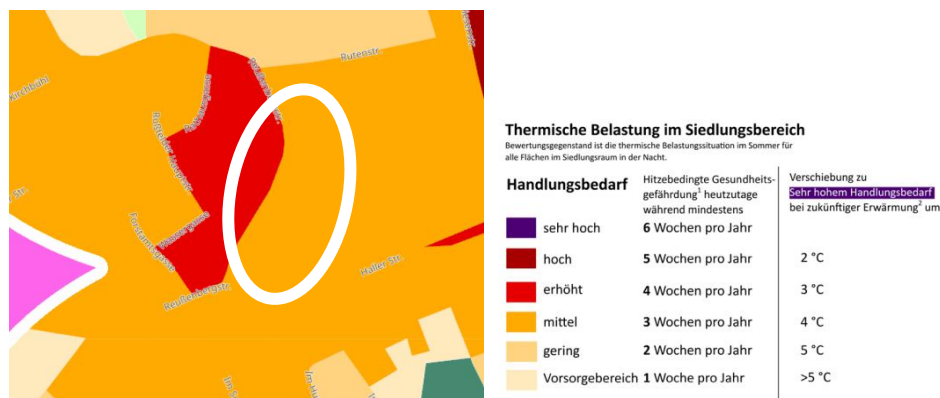


Abbildung 12: Planungshinweiskarte, Klimaanalyse LUBW mit Lage Geltungsbereich (weißer Kreis), <https://www.klimaatlas-bw.de/planungshinweiskarte>, abgerufen am 23.01.2026.

Die Einstufung des Plangebietes als Siedlungsfläche mit mittlerer und erhöhter belastender Wirkung auf Klima und Luft ist im Kontext der innerörtlichen Lage nicht ungewöhnlich. Das Gebiet befindet sich innerhalb eines dicht bebauten Siedlungsraums, in dem aufgrund der baulichen Verdichtung typischerweise eine höhere Klimabelastung vorliegt.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Gehölzen ist mit kleinklimatischen Beeinträchtigungen verbundenen. Durch Teilversiegelung von Flächen (Offene Stellplätze sowie Erschließungsflächen und Wege auf den Baugrundstücken) sowie die Begrünung von Baugrundstücken und von den Dächern von Garagen können die Beeinträchtigungen gemindert werden. Des Weiteren wirken sich die Neupflanzung von Einzelbäumen positiv auf das Kleinklima aus. Durch Umsetzung der genannten Maßnahmen können negative Auswirkungen durch die Neuplanung in Bezug auf das Schutzgut Klima und Luft gemindert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte Roßfeld 3“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung von in Teilen bereits baulich genutzten ortskernnahen Bereichen. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden. Innerhalb des Plangebietes soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen. Alternativ vorstellbar wäre vor dem Hintergrund der Ziele des KSG bzw. des KSG BW, Verringerung des Treibhausgasausstoßes, auch eine deutlich geringere Überbauung und/oder Baumasse oder der vollständige Verzicht auf eine Bebauung und die Erhaltung der bestehenden Freiflächen. Die stadtklimatischen Vorteile sind hierbei mit den unter Ziffer 1. genannten städtebaulichen Zielen der Stadt Crailsheim abzuwägen. Es handelt sich um ein bereits weitgehend bebauten Gebiet. Die vorgesehenen Maßnahmen zum Klimaschutz kommen daher erst bei Neubauprojekten zum tragen.

13. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 1: Gefährdungsanalyse
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach
vom 12.07.2023
2. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 2: Risikoanalyse
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach
vom 06.06.2024
3. Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Crailsheim, Phase 3: Handlungskonzept
Büro CDM Smith Consult GmbH, 64404 Bickenbach
vom 02.08.2024
4. Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Bebauungsplanung „Ortsmitte Roßfeld 3“ in Roßfeld, Crailsheim
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn
vom 14.03.2025
5. Geruchsimmissionsprognose für das Bauleitplanverfahren in Crailsheim, Stadtteil Roßfeld
Büro Lohmeyer GmbH, 76229 Karlsruhe
vom Januar 2025
6. Geräuschimmissionsprognose für die Bebauungspläne „Ortsmitte Roßfeld“ 1-6 der Stadt Crailsheim
Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 74523 Schwäbisch Hall
vom 10.04.2026
7. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Bebauungsplanung „Ortsmitte Roßfeld 3“ in Roßfeld, Crailsheim
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn
vom 10.04.2026

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß § 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht des Büros für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn, vom 10.04.2026, wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 10.04.2026

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka