

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB Zum Bebauungsplan „Langäckerstraße“ Plan-Nr. 325

## Ziel der Bebauungsplanänderung

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung am Ortsrand des Ortsteils Onolzheim.

## Art und Weise, wie die Umweltbelange und das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen berücksichtigt wurde

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Durchführung der Planung wird für eine momentan unbebaute Fläche auf einer Größe von ca. 1,5 ha Baurecht für Wohnbebauung geschaffen.

Bei der Bebauungsplanaufstellung wird von keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen, sofern die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der vorgesehenen Neubebauung realisiert werden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Plangebiet die Gewässerentwicklung Mühlbach zum Ausgleich des entstehenden Defizits von 16.655 Ökopunkten zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Landratsamt gesichert.

Als weitere Maßnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Verkehrsflächen
- schonender Umgang mit dem abgetragenen Boden und dessen Weiterverwendung
- Baumneupflanzungen und Fassadenbegrünung von Nebengebäuden
- Dachbegrünung für Dachflächen über 15 qm
- Pflanzung einer Hecke

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde das Plangebiet auf (geschützte) Arten untersucht. Bei den Begehungen wurden keine entsprechenden Tierarten im Plangebiet gefunden.

### Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 13.08.2018 bis 24.08.2018 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregung von Bürgern vorgebracht.

In der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 26.07.2018 vom bis 29.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vom Regierungspräsidium Stuttgart eingebrachte Stellungnahme hinsichtlich der Aufnahme von archäologischen Belangen wurden

entsprechend eingearbeitet. Die vorgebrachten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Gemeinderat Crailsheim fasste in seiner Sitzung vom 19.05.2022 den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) fand vom 07.06.2022 bis zum 08.07.2022 statt. Dabei gingen keine Stellungnahmen von Bürger ein.

In der formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 07.06.2022 vom bis 08.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die hierbei eingegangenen Hinweise wurden entsprechend aufgenommen. Die vorgebrachten Hinweise wurden abgearbeitet. So haben die STW den auf Bedarf eines Standortes für einen Schaltschrank hingewiesen. Das Regierungspräsidium Stuttgart äußerte Hinweise hinsichtlich der nach § 13b BauGB zulässigen Nutzungen.

Da durch die Einarbeitung der Hinweise die Grundzüge der Planung betroffen waren, wurde am 02.02.2023 der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss getroffen.

Die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) fand vom 20.02.2023 bis zum 24.03.2023 statt. Dabei gingen keine Stellungnahmen von Bürger ein.

In der erneuten formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 20.02.2023 vom bis 24.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die hierbei eingegangenen Hinweise wurden entsprechend aufgenommen. Die vorgebrachten Hinweise wurden abgearbeitet. So wurden zum Beispiel Informationen zu Starkregenereignissen in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Mit dem Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2023 (Az. 4 CN3/23) wurde § 13b BauGB für unanwendbar erklärt. Um das Verfahren zu heilen, wurde gemäß der Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ein Umweltbericht erstellt und ein erneuter Beschluss für ein Normalverfahren im Gemeinderat am 18.04.2024 herbeigeführt.

Die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) fand vom 29.04.2024 bis zum 07.06.2024 statt. Dabei gingen keine Stellungnahmen von Bürger ein.

In der erneuten formellen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 29.04.2024 vom bis 07.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die hierbei eingegangenen Hinweise wurden entsprechend aufgenommen. Der Hinweis zur Berechnung der Bruttowohndichte wurde entsprechend der Stellungnahme des RPs nachrichtlich übernommen.

Der Gemeinderat Crailsheim fasste für die Bebauungsplan „Langäckerstraße“ Nr. A-2021-2B in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2025 den Satzungsbeschluss. Er wird mit dieser amtlichen Bekanntmachung wirksam.