

# **Begründung zur Flächennutzungsplanänderung**

## **Nr. K-2023-1F „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“**

### **VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Satteldorf**

Planstand 06.02.2025

#### **Teil A - Planungsbericht**

##### **1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung**

###### **1.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche.

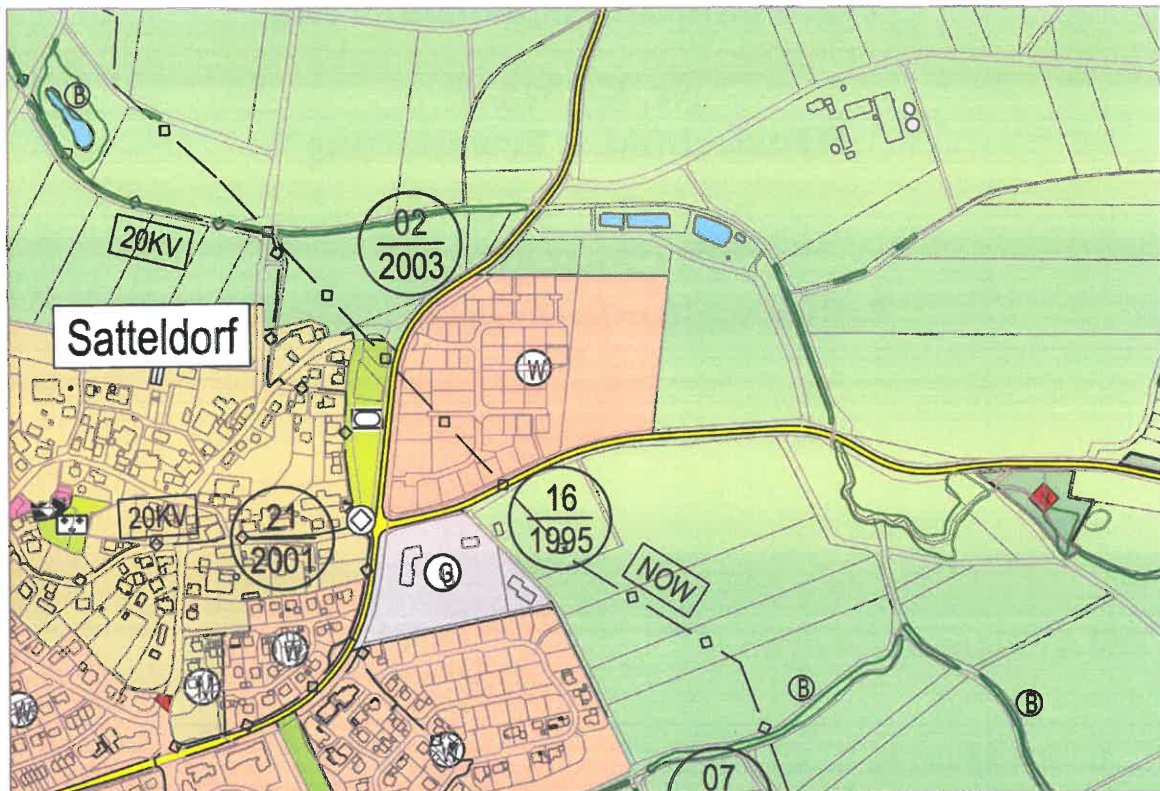
Die Flächennutzungsplanänderung sowie der dazugehörige Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ werden mit dem Ziel aufgestellt, der anhaltend hohen Nachfrage an Wohnbauplätzen der Gemeinde Satteldorf nachzukommen sowie den Bedarf an Wohnraum teilweise zu decken.

Mit dem Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ wird ein Teilbereich des, seit 16.03.2018 rechtskräftigen, Bebauungsplanes „Häuslesbühl“ der Gemeinde Satteldorf überplant. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häuslesbühl“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, ist eine Flächennutzungsplanänderung lediglich im bislang unbeplanten Außenbereich erforderlich. Der zu ändernde Teilbereich im Flächennutzungsplan (landwirtschaftliche Fläche) umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha, der gesamte Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ eine Fläche von ca. 3,0 ha. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Satteldorf am 28.02.2022 gefasst.

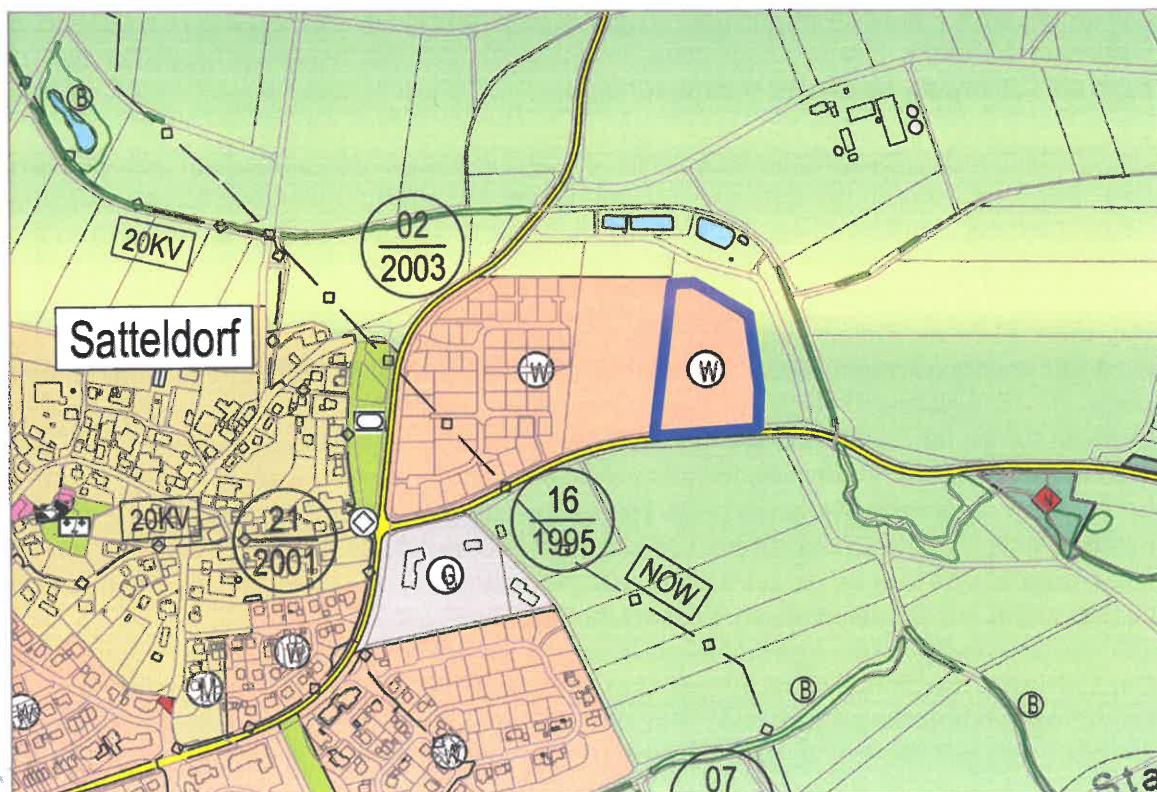
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häuslesbühl“ wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 02-2003 „Häuslesbühl“, welche mit amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2012 in Kraft trat, in den Flächennutzungsplan aufgenommen.



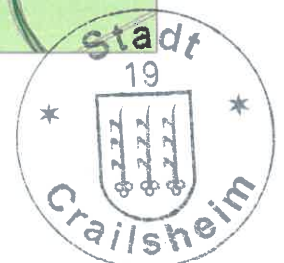
Gegenüberstellung Bestand und Planung



**Abbildung 01:** Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich.



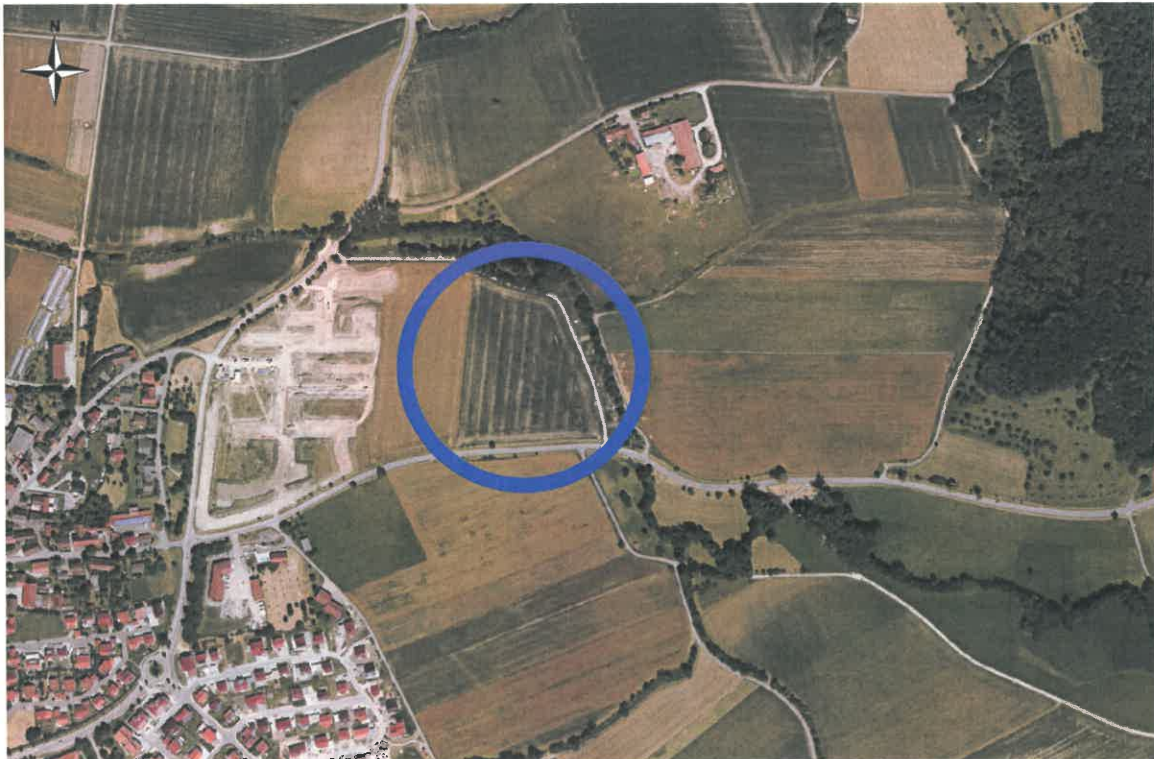
**Abbildung 02:** Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. K-2023-1F „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“, unmaßstäblich.





Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch geplante Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ mit dahinter anschließendem Wirtschaftsweg, Kleingärten, Teichanlagen und dem Entenbach,
- im Süden durch die Kreisstraße K 2504 mit dahinter anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie
- im Westen durch das Baugebiet „Hauslesbühl“.



**Abbildung 04:** Luftbild, unmaßstäblich,  
Quelle: Gemeinde Satteldorf

#### 1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

##### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet nicht als Baufläche enthalten (sognannte „Weißfläche“). Es befindet sich randlich im Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“.

Für den Regionalen Grünzug sind im Regionalplan folgende Ziele formuliert (Plansatz 3.1.1):

- Z (1) Zur Erhaltung gesunder Lebens- und Umweltbedingungen und zur Gliederung der Siedlungsstruktur werden insbesondere im Bereich der Entwicklungsachsen, der stärker verdichteten Räume und in Gebieten mit starken Nutzungskonflikten Regionale Grünzüge als Teil eines leistungsfähigen regionalen Freiraumverbundes als Vorranggebiet festgelegt und in der Raumnutzungskarte im Maßstab 1:50.000 dargestellt.



Grünzsuren ergänzen diesen Freiraumverbund in den siedlungsnahen Freiräumen vor allem im Bereich der Entwicklungsachsen.

- Z (2) Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeiten und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszurichten.

Weiterhin sind dem Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“ die Funktionen Naturschutz und Landschaftspflege, Hochwasserretention, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft zugeordnet:

- **Naturschutz und Landschaftspflege**

Das geplante Wohngebiet „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ schließt in westlicher Richtung an den bestehenden Siedlungskörper an (rechtskräftiger Bebauungsplan „Häuslesbühl“).

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets überlagert zum einen den bestehenden Bebauungsplan und besteht zum anderen aus landwirtschaftlichen genutzten Ackerflächen. Die bestehenden Gehölze entlang des Entenbachs bleiben durch die Planung unberührt. Zudem ist eine breite Eingrünung des Wohngebiets in Richtung Osten entlang des Feldweges am Entenbach geplant. Somit kann eine Pufferzone zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Grünzug entstehen.

Die Funktion „Naturschutz und Landschaftspflege“ wird durch die geplante Eingrünung abgemindert und somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Hochwasserretention**

Die geplante Wohnbebauung weist einen Abstand von ca. 65 m zum Entenbach auf. Ferner beinhaltet der Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ die Planung für ein Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des geplanten Wohngebiets. Das geplante Wohngebiet führt somit zu keiner zusätzlichen Belastung des Entenbachs. Zudem werden Überflutungsflächen des Entenbachs durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Funktion „Hochwasserretention“ wird somit ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Siedlungsnaher Erholung**

Die siedlungsnaher Erholungsfunktion der geplanten Fläche ist als sehr gering einzustufen, da es sich um Ackerflächen handelt. Der bestehende Wirtschaftsweg, die Teichanlagen sowie Kleingärten im Norden und Osten außerhalb des Geltungsbereichs werden nicht beeinträchtigt.

Die Funktion „siedlungsnaher Erholung“ ist somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Siedlungsgliederung**

Das geplante Wohngebiet bildet eine städtebauliche Einheit mit dem bestehenden Wohngebiet. Die Gehölze entlang des Erlenbachs bilden eine optische Zäsur. Zudem ist eine breite Eingrünung durch eine Streuobstwiese sowie Heckenstreifen am



östlichen Rand geplant. Dies führt zu einer harmonischen Eingliederung der geplanten Wohnbebauung in die freie Landschaft.  
Somit wird die Funktion „Siedlungsgliederung“ ebenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt.

- **Bodenerhaltung und Landwirtschaft**

Die westlich an den geplanten Bebauungsplan „Häuslebühl, 1. Erweiterung“ angrenzende Fläche ist bereits größtenteils bebaut. Momentan verbleiben noch Ackerflächen zwischen dem bestehenden Baugebiet „Häuslebühl“ und dem Wirtschaftsweg entlang des Entenbachs im Nordosten des Plangebiets, welche landwirtschaftlich genutzt werden könnten. Die Flächen sind jedoch von weiteren landwirtschaftlichen nutzbaren Flächen getrennt. Eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Häuslebühl“ bis zum bestehenden Wirtschaftsweg rundet das dort entstehende Wohngebiet ab.

Die Funktion „Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ wird somit nicht wesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der städtebaulichen sinnvollen abschließenden Ergänzung des Wohngebiets „Häuslebühl“ nach Osten und der konsequenten Umsetzung von hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen zur Eingrünung des Wohngebiets (Mager- u. Streuobstwiese, Regenrückhaltebecken) kann der Eingriff in den Regionalen Grünzug als randliche Ausformung betrachtet werden, zumal die raumordnerischen Zielfestlegungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.



Abbildung 05: Ausschnitt Legende zur Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

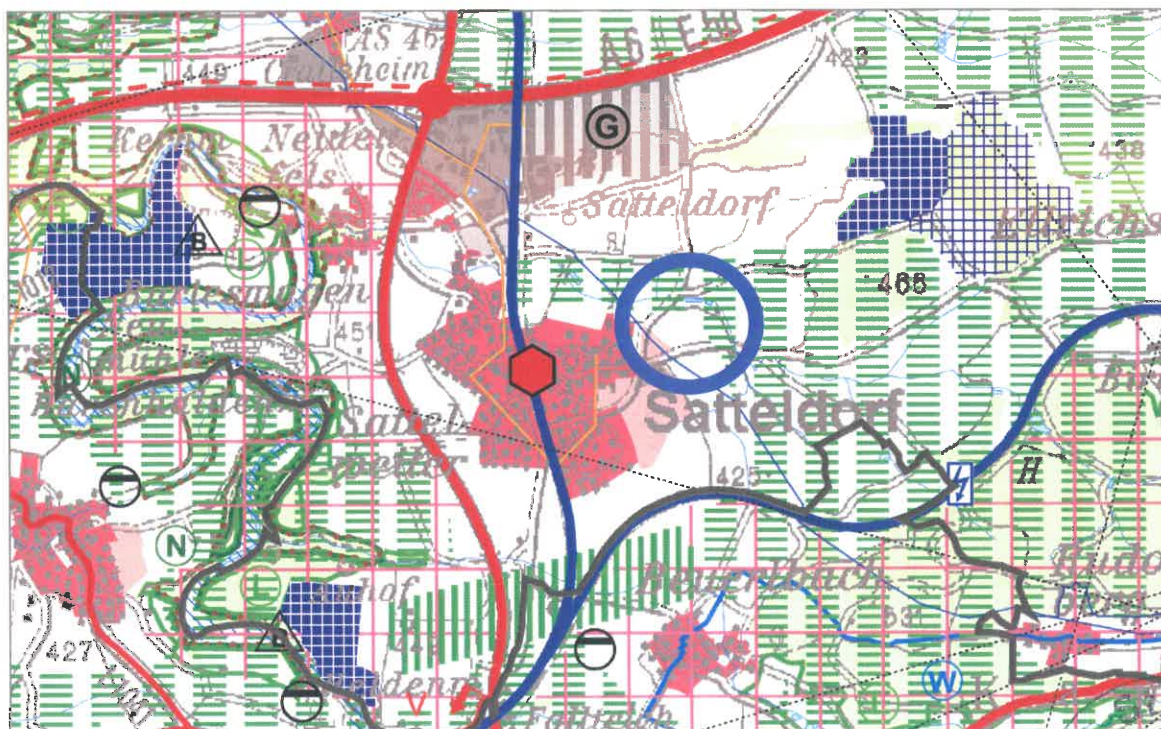
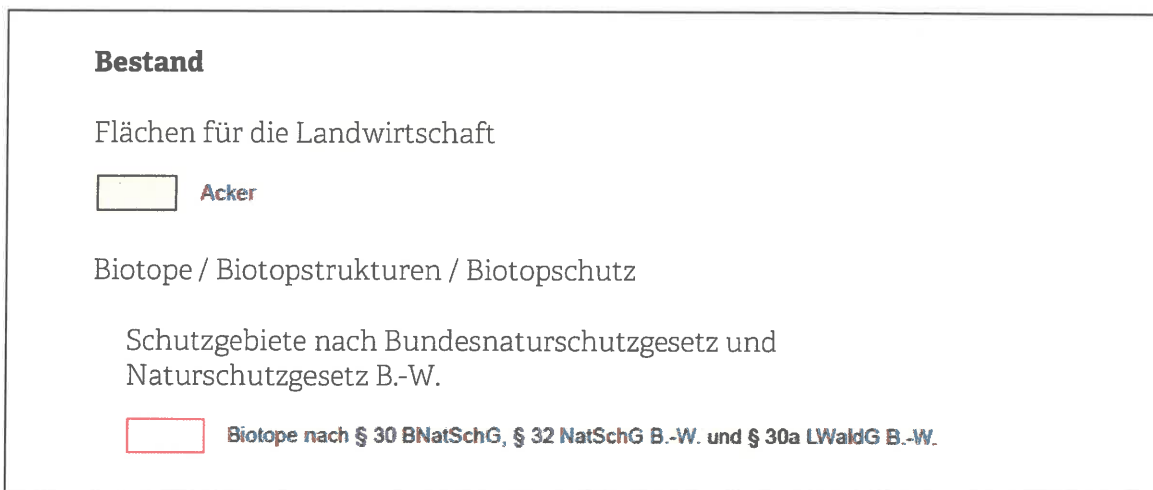


Abbildung 06: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich



## Landschaftsplan

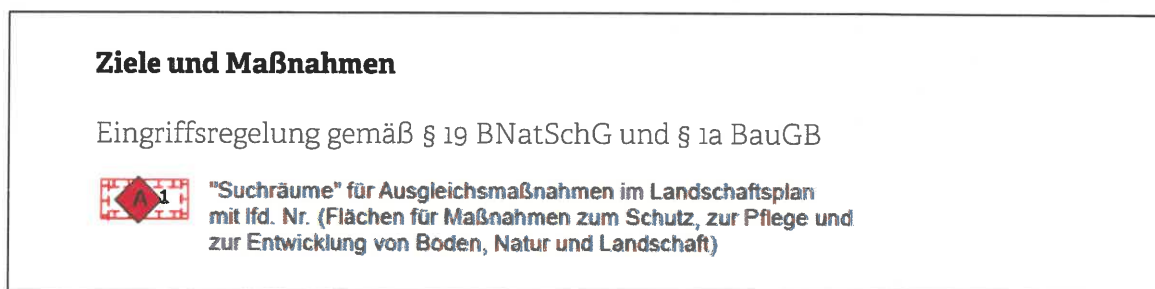
Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim aus dem Jahr 2011 unter der Kategorie „Flächen für Landwirtschaft“ als „Acker“ dargestellt. Ferner ist ein Biotop innerhalb des Geltungsbereichs, entlang der Straßenböschung zur Kreisstraße K 2504, verortet. Das Biotop Nr. 16826 127 0695 „Feldhecke III östlich von Satteldorf“ ist nicht mehr existent und wurde bereits gelöscht.



**Abbildung 07:** Ausschnitt Legende zur der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich

Weiterhin bildet das Plangebiet eine Teilfläche des Suchraums für Kompensationsflächen „Nördlich von Satteldorf“. In den Suchräumen sollen gezielt Maßnahmen zur Aufwertung oder Neuanlage von Lebensräumen durchgeführt werden.

Mit der Ausweisung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche steht dieser nicht mehr für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.



**Abbildung 08:** Ausschnitt Legende zur der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich

An das Plangebiet grenzt im Nordosten der Gewässerrand des Entenbachs an. Dem Gewässerrand ist als Maßnahme die „Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland extensiver Nutzung in Gewässerauen“ zugewiesen. Der Gewässerrand wird durch die geplante Wohnbauentwicklung nicht beeinträchtigt.

In südlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Kreisstraße K 2504 begrenzt. Diese ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die bestehende Wohnsiedlung „Häuslesbühl“ im Westen des Plangebiets ist im Landschaftsplan bereits als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

**Ziele und Maßnahmen**

Maßnahmen an Gewässern

 Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland extensiver Nutzung in Gewässerrauen


**Abbildung 09:** Ausschnitt Legende zur der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich

Weiterhin ist entlang der östlichen Gebietsgrenze des Baugebiets „Häuslesbühl“ eine Maßnahme zur „Ortsrandgestaltung“ festgelegt. Diese entfällt mit Umsetzung der Wohnbauflächenenerweiterung.

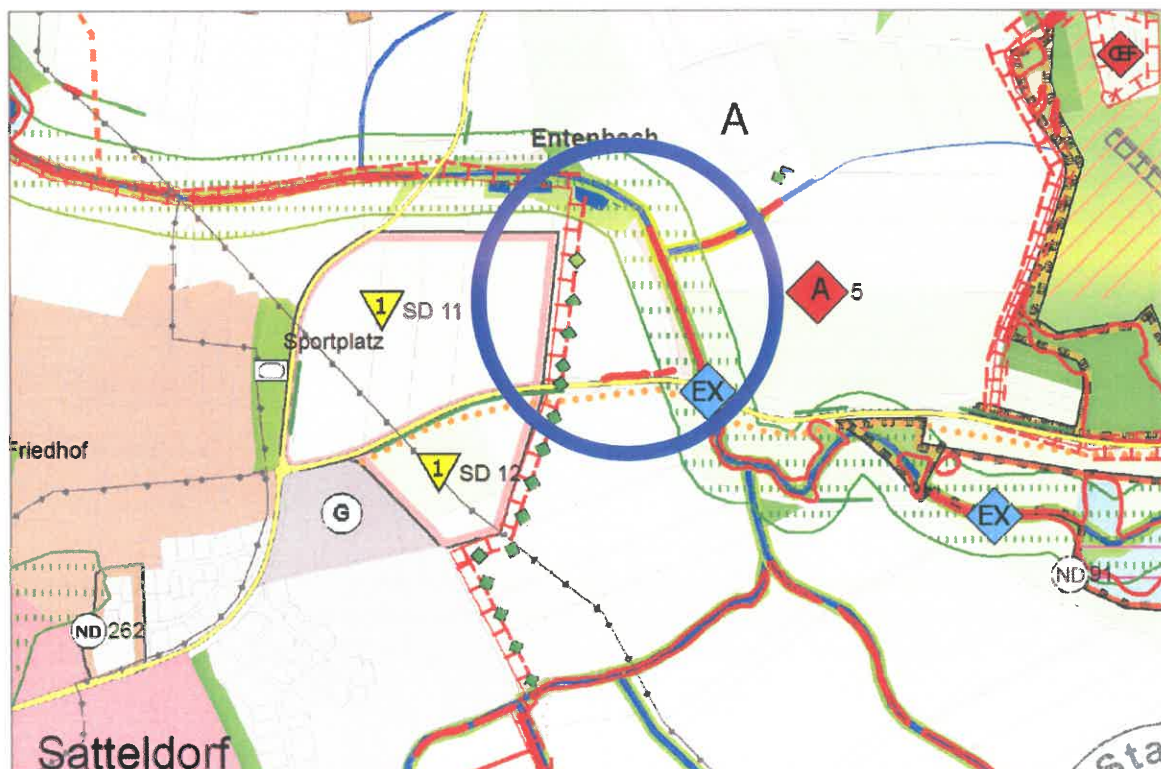
Um die Funktion der Maßnahme zur Ortsrandgestaltung trotz Baugebietserweiterung zu erhalten, wurden Heckenstreifen und Streuobstbäume entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze im Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ festgesetzt.

**Ziele und Maßnahmen**

Maßnahmen im Siedlungsbereich

 Ortsrandgestaltung

**Abbildung 10:** Ausschnitt Legende zur der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich



**Abbildung 11:** Ausschnitt aus der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich



## **2. Städtebauliche Konzeption**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ wird die bestehenden Wohnsiedlung „Häuselsbühl“ im Westen des Plangebiets fortgeführt. Bauungsstruktur und Erschließung orientieren sich am bestehenden Siedlungskörper (Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser). Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets.

### **2.2 Erschließung**

Die Wohngebietserweiterung wird über die Straßen Zum Hornberg und Bürgermeister-Hommel-Straße an den bestehenden Siedlungskörper angeschlossen. Über die inneren Erschließungsstraßen besteht Anschluss an die Bronnholzheimer Straße / Kreisstraße K 2503 in Richtung Hengstfeld und Crailsheim.

### **2.3 Einbindung in die Landschaft**

Zur Eingrünung des Wohngebiets wurden Begrünungsmaßnahmen entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze im Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ festgesetzt (Mager- u. Streuobstwiese, Regenrückhaltebecken). Die Maßnahmenflächen befinden sich jedoch bereits außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

### **2.4 Maßnahmen aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben und den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie**

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ festgesetzt:

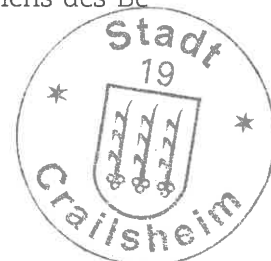
- Ausschluss von grell leuchtenden und reflektierenden Farben,
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens um den Abfluss zu verzögern und die Gefahr von Hochwasser zu verringern,
- Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen innerhalb des Baugebiets,
- Pflanzung von kleinkronigen Einzelbäumen auf privaten Grundstücken.

Die Maßnahmen können den Eingriff in Natur und Landschaft teilweise vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Ferner wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ festgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens,



- Pflanzung einer Streuobstwiese,
- Heckenstreifen zur Eingrünung des Baugebiets.

Darüber hinaus waren externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich:

- Pflanzung einer Streuobstwiese (eM1),
- Ansaat einer Magerwiese (eM1),
- Pflanzung von Heckenstreifen zur Eingrünung des Baugebiets mit mesophytem Saum (eM2).

Die Maßnahmenflächen schließen unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ an. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Satteldorf und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwäbisch Hall gesichert. Mit der Umsetzung der Maßnahmen werden die durch den Bebauungsplan zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

#### Maßnahmen zum Biotopschutz

Da sich keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sowie die Biotope außerhalb des Bebauungsplanes durch die geplante Wohngebietserweiterung nicht beeinträchtigt werden, sind keine Maßnahmen zum Biotopschutz erforderlich.

Nähere Ausführung zu den Biotopen in räumlicher Nähe zum Plangebiet unter Punkt 5.1 (Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“).

#### Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

Die Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zwingend umzusetzen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist die Baufeldräumung lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Als vorgezogene Maßnahmen (CEF) ist die Anlage von 0,2 ha Buntbrache (eM3) erforderlich. Die CEF-Maßnahmen sind vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätte umzusetzen.

Nähere Ausführung zum Artenvorkommen und den erforderlichen Schutzmaßnahmen unter Punkt 5.1 (Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“).

#### Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

FFH-Gebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereichs noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind folglich nicht erforderlich.



### 3. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

#### 3.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Bisherige Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche
Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als	Wohnbaufläche

#### 3.2 Bedarfsnachweis

Der Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ umfasst eine Fläche von 3,0 ha. Insgesamt können im Baugebiet 77 Wohneinheiten entstehen, diese setzen sich wie folgt zusammen:

- 3 Mehrfamilienwohnhäuser  
mit max. 12 Wohneinheiten 36 Wohneinheiten
- 27 Einfamilienwohnhäuser  
mit max. 2 Wohneinheiten (rechnerisch 1,5) 41 Wohneinheiten

77 Wohneinheiten entsprechen bei 2,4 EW/WE einer Einwohnerdichte von 61,6 EW / ha.

Die Gemeinde Satteldorf liegt im Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Damit muss die Gemeinde laut Regionalplan (Plansatz 2.4.0) beim Wohnungsbau eine Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW / ha erfüllen. Der Zielwert wird im Baugebiet „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ deutlich überschritten.

Die Gemeinde Satteldorf konnte in den vergangenen Jahren ein dynamisches Wachstum verzeichnen. Entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise der Gemeinde Satteldorf, welche im Bauleitplanverfahren erstellt wurde, ist davon auszugehen, dass sich der Wachstumstrend auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Mit dem Bebauungsplan „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“ kann der ermittelte Flächenbedarf teilweise gedeckt werden. Auf die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise der Gemeinde Satteldorf vom 11.10.2021 wird verwiesen.

### 4. Fachgutachten

- Bebauungsplan „Häuslesbühl“ in Satteldorf spezielle artenschutzrechtliche Prüfung  
Büro Gekoplan, 74420 Oberrot  
vom 19.06.2016.



- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Erschließung Baugebiet Häuslebühl Satteldorf  
Geologisches Büro Günther Weid-Lachs, 74579 Fichtenau  
vom 15.09.2017.
- Geräuschimmissionsprognose  
Büro rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 27.09.2017.
- Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise  
Kuhn Architekten und Stadtplaner PartGmbH, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 11.10.2021.
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Häuslebühl, 1. Erweiterung“ in Satteldorf  
Landratsamt Schwäbisch Hall - Fachbereich Kreisplanung, 74523 Schwäbisch Hall  
vom 28.02.2022.
- Plausibilitätsprüfung 2024 zu den speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (saP) für die Bebauungsplanung „Häuslebühl, 1. Erweiterung“ in Satteldorf  
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn  
vom 10.08.2024

## **5. Auswirkungen der Planung**

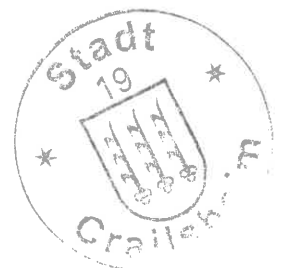
### **5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“**

Mit dem Bebauungsplan „Häuslebühl, 1. Erweiterung“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Häuslebühl“ der Gemeinde Satteldorf teilweise überplant (zu bebauende Flächen, geplante Straßen und Ausgleichsmaßnahmen). Die überplanten Ausgleichsmaßnahmen (Heckenstreifen und Obstbäume) werden an der neuen, nordöstlichen Wohnbereichsgrenze wiederhergestellt. Die bislang unbebauten Flächen des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden momentan als Ackerflächen bewirtschaftet.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geschützten Biotop des Offenlands oder Waldschutzgebiete ausgewiesen, noch befinden sich Standorte, welche dem Biotopverbund zugeordnet werden innerhalb des Plangebiets. Das Biotop Nr. 16826 127 0695 „Feldhecke III östlich Satteldorf“, welches sich auf der Straßenböschung entlang der Kreisstraße K 2504 befand, wurde gelöscht.

Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich das Biotop Nr. 16826 127 0696 „Gewässerbegleitender Auwaldstreifen II östlich Satteldorf“, geschützt als Auwald sowie als Röhricht und Großseggen-Ried. Das Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung. Das Biotop wird durch die geplante Wohnbereichserweiterung jedoch nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Häuslebühl“ wurde 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese beinhaltete bereits die geplante Erweiterungsfläche. Da sich die Bewirtschaftung der Fläche nicht gravierend geändert hat, konnte das Gutachten auch nach über fünf Jahren, nach Rücksprache mit der Unteren Natur- schutzbehörde, weiterverwendet werden.



Südlich der Kreisstraße K 2504 konnte ein Revier der Feldlerche kartiert werden. Das Brutrevier wird durch die geplante Wohngebietserweiterung zerstört. Es sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Zur Vermeidung von Verbotsbeständen ist die Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Ferner sind für die Sicherstellung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet, Buntbrachestreifen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), umzusetzen.

Weiterhin konnten Brutvögel im Gehölzbestand nördlich des Plangebiets, um die Teichanlage sowie entlang des Entenbachs, nachgewiesen werden. Der Gehölzbestand ist als besonders artenreich einzustufen. Da der Gehölzbestand durch die vorliegende Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird und die Nistmöglichkeiten auch weiterhin unverändert erhalten bleiben, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt noch werden Altlastenflächen außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

Das Plangebiet befindet sich in der Hohenloher Ebene. Die geologischen Untergrundverhältnisse bestehen aus Gipskeuper im Übergang zum Lettenkeuper. Es handelt sich um Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionskarte als Vorrangflur Stufe II eingestuft sind.

Durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kommt es zu einer Zunahme an versiegelten Flächen. Auf den versiegelten Flächen ist die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, als Filter- und Puffer für (Schad-)Stoffe, als Sonderstandort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Ferner gehen die versiegelten Flächen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren.

## **5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“**

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Plangebiet noch werden Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Weiterhin befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs.

Der außerhalb des Plangebiets verlaufende Entenbach sowie die nördlich gelegenen Fischteiche werden durch die geplante Wohngebietserweiterung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Bodenversiegelung verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers.

Überdies soll das im Bebauungsplan „Häuselsbühl, 1. Erweiterung“ geplante Regenrückhaltebecken die Gefahr von Hochwässern verhindern.



#### **5.4 Belange des Schutzguts „Luft / Klima“**

Der Geltungsbereich ist durch die, südlich des Plangebiets verlaufende, Kreisstraße K 2504 vorbelastet. Auf der landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche kommt es zu Kaltluftbildung. Wichtige Kaltluftleitbahnen bestehen innerhalb des Plangebiets jedoch nicht.

Die aktuell kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Bebaute und versiegelte Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird durch die geplante Bebauung verhindert oder stark eingeschränkt.

#### **5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“**

Der Geltungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Satteldorf, nördlich der Kreisstraße K 2504. Das geplante Wohngebiet stellt eine Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung „Häuslesbühl“ nach Osten dar. Im Norden und Osten wird die geplante Wohngebietserweiterung durch die Gehölze entlang des Entenbachs zur freien Landschaft abgegrenzt.

Die bestehenden Gehölze entlang des Entenbachs bleiben erhalten. Zudem wird das geplante Wohngebiet durch verschiedene Pflanzmaßnahmen eingegrünt. Somit kann der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ abgemildert werden.

#### **5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“**

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Veränderung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken (Summations- und Aufhebungswirkungen). Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam mit der menschlichen Nutzung die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Kulturlandschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert. Die Versiegelung von Boden behindert einerseits die Grundwasserbildung, andererseits werden mögliche Schadstoffeinträge ins Grundwasser erschwert.

#### **5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgüter“**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete / -güter noch werden Schutzgebiete / -güter außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert.

#### **5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“**

Entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Dieser wird von Erholungssuchenden zur Naherholung genutzt. Der Wirtschaftsweg wird durch die geplante Wohngebietserweiterung nicht beeinträchtigt und kann auch weiterhin zur Naherholung



genutzt werden. Ferner kann durch die geplante Eingrünung des Wohngebiets ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt werden.

Im Plangebiets selbst befinden sich keine Erholungseinrichtungen.

Durch die Planung ist mit keinen Immissionen zu rechnen.

#### **5.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

#### **5.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“**

Durch die Planung ist mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### **5.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“**

Das Plangebiet wird aktuell nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt. Mit dem Neubau greift die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlage auf Dachflächen gemäß § 8 a KSG BW.



## Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Häuslesbühl, 1. Erweiterung“, Nr. K-2023-1F.

Der Umweltbericht wurde vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamts Schwäbisch Hall erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 10.12.2024 beigefügt.

## Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 06.02.2025

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

