

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Nr. A-2025-1F „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand 08.04.2025

TEIL A - PLANUNGSBERICHT

1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ ist eine konkrete Anfrage privater Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung von rückwärtig liegenden Grundstücken im Stadtteil Ingersheim, östlich der Geschwister-Scholl-Straße und westlich der Ellwanger Straße (B 290). Das Aufstellungsverfahren dient der Schaffung von Baurecht für die privaten Grundstückseigentümer.

Die betroffenen Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.

Die Flächennutzungsplanänderung wird, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ wurde am 26.10.2023 gefasst.

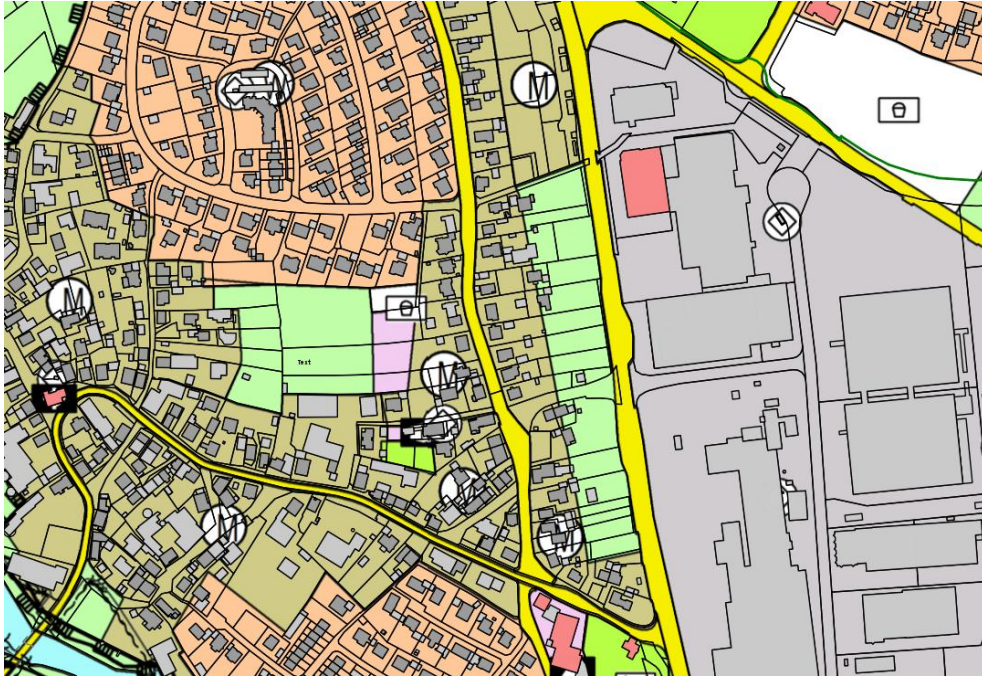


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

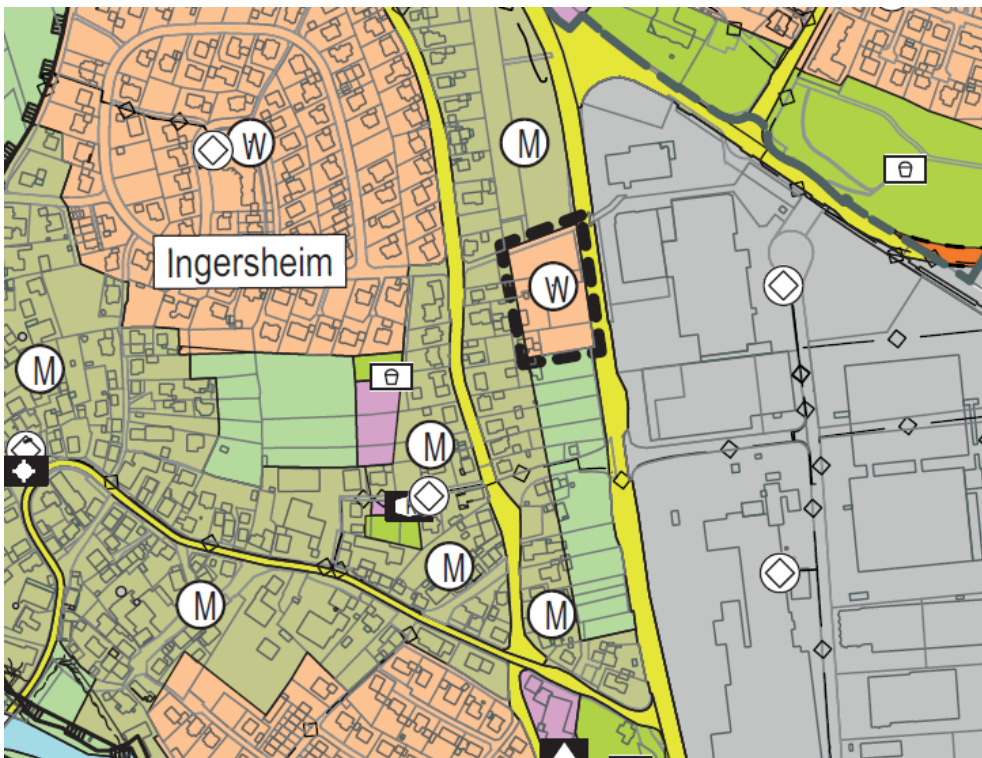


Abbildung 2: Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. A-2025-1F „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“, unmaßstäblich

1.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Ingersheim, östlich der Geschwister-Scholl-Straße und westlich der Ellwanger Straße (B 290).

Die Stadt Crailsheim hat das Bebauungsplanverfahren „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ mit dem am 26.10.2023 gefassten Aufstellungsbeschluss eingeleitet.



Abbildung 3: Planteil Bebauungsplan "Östlich Geschwister-Scholl-Straße"

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha und sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vor. Mit dem Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ soll den Grundstückseigentümern die rückwärtige Bebauung ihrer Grundstücke mit Ein- und Mehrparteienhäusern ermöglicht werden.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

1.3. Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Ingersheim, östlich der Geschwister-Scholl-Straße und westlich der Ellwanger Straße (B 290).

Der Bebauungsplan sowie die dazugehörige Flächennutzungsplanänderung umfassen die Grundstücke Nr. 1038/2, 1037, 1035 (Teilfläche), 1033/1 (Teilfläche), 1033/2 und 1035/5 der Gemarkung Crailsheim.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit gärtnerisch genutzt mit Grünflächen, Gehölzbestand und kleinflächigen Nutzgärten. Die Erschließung des nördlichen Grundstücks 1037 erfolgt über Flst. 1038/1, die Erschließung der übrigen Grundstücke erfolgt über Privatgrundstücke entlang der Geschwister-Scholl-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch urbanes Gebiet,
- im Osten durch die Ellwanger Straße (B 290) sowie dahinter anschließenden Gewerbeflächen,
- im Süden durch Wiesenflächen sowie
- im Westen durch Wohnbebauung.

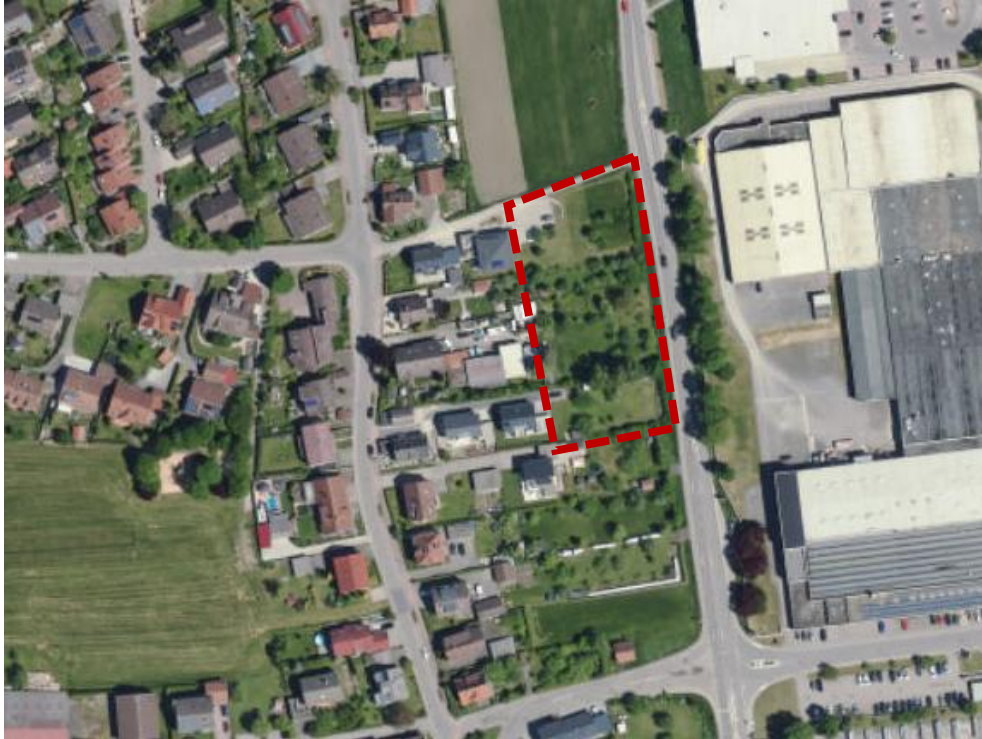


Abbildung 4: Luftbild, unmaßstäblich

1.4. Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

1.4.1. Regionalplan

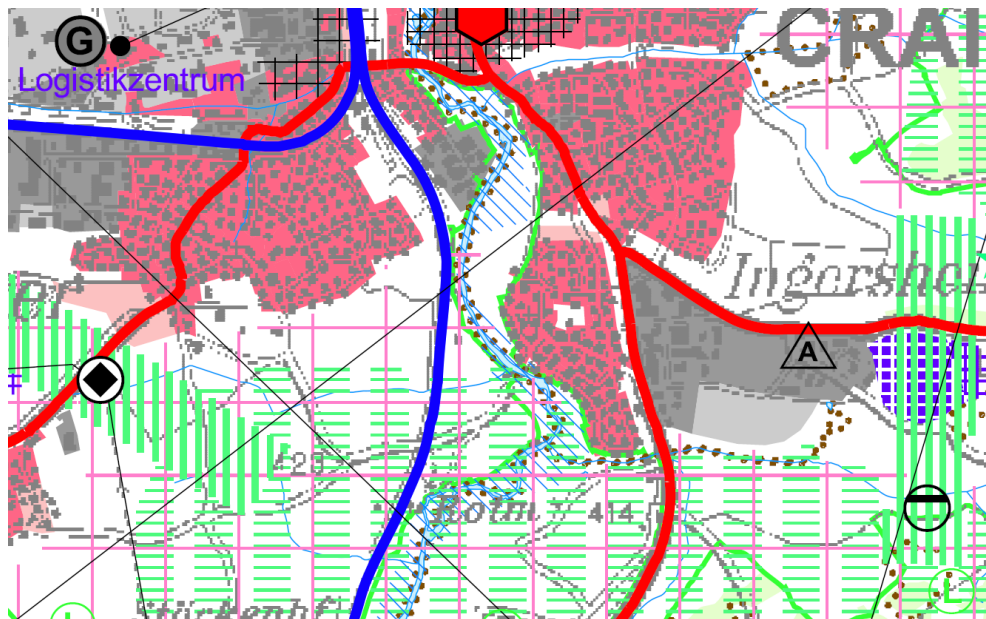


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Regionalverband Heilbronn-Franken)

Die Stadt Crailsheim ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung.

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

Im Regionalplan ist dem Plangebiet keine Funktion zugeordnet, durch die Planung werden demnach keine Ziele der Regionalplanung berührt.

1.4.2. Landschaftsplan

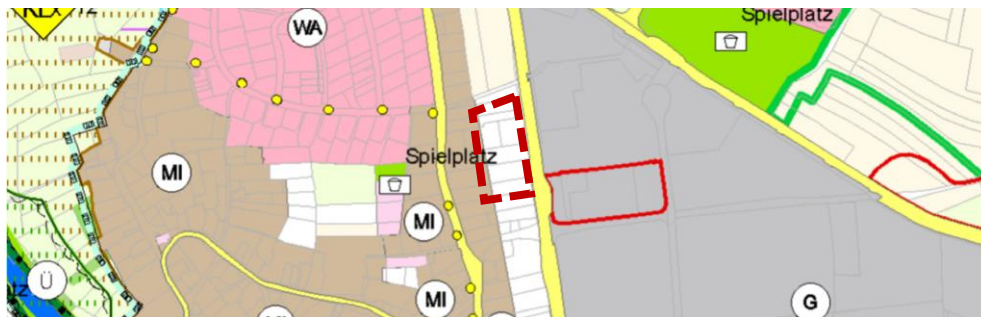


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (VVG Crailsheim)

Im Landschaftsplan der VVG Crailsheim sind keine Aussagen zum Plangebiet getroffen.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung von Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie die Schaffung von örtlich angepassten Mehrparteienhäusern vorgesehen. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“

2.2. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die direkt angrenzenden Privatgrundstücke an die Geschwister-Scholl-Straße. Die Zufahrt zum nördlichsten Grundstück erfolgt über Flst. Nr. 1038/1, die Zufahrt zum mittleren Grundstück über die Flurstücke Nr. 1033 und 1033/1 und die Zufahrt zum südlichsten Grundstück über die Flurstücke Nr. 1031, 1031/4 und 1031/1. In den Grundbüchern sind die Geh- und Fahrrechte auf den benannten Grundstücken bereits eingetragen, sodass alle benötigten Überfahrrechte entsprechend per Grunddienstbarkeit gesichert sind.

Ein Ausbau von Verkehrsanlagen ist nicht notwendig.

2.3. Einbindung in die Landschaft

Zur Eingrünung des Baugebiets wurden private Grünflächen entlang der östlichen Gebietsgrenze im Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ festgesetzt.

2.4. Maßnahmenkonzeption

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wurde im Bebauungsplan die Fällung von Gehölzen und das Entfernen des Schnittgutes außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 01. November und 28. Februar) festgesetzt.

Darüber hinaus wurde zum Schutz der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten der Erhalt von Vogelkästen im nahen räumlichen Umfeld sowie die Anbringung weiterer Vogelbrutkästen festgesetzt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Es sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Biotopschutz, Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände, Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sowie Maßnahmen für Krisenfälle

Da sich keine Biotope innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder der näheren Umgebung befinden, sind keine Maßnahmen zum Biotopschutz erforderlich.

Der Streuobstbestand innerhalb des Plangebietes wird mittels der Festsetzung einer privaten Grünfläche sowie von Pflanzbindung geschützt.

Zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind keine Maßnahmen erforderlich. Überdies sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu erwarten, noch werden Maßnahmen für Krisenfälle notwendig.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern. Sollten nach der Umsetzung der Maßnahmen unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

Ausgleichsmaßnahmen

Sollte der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, muss die weitere Kompensation außerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwäbisch Hall, und der Stadt Crailsheim zu sichern.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestimmt.

3. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

3.1. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha.

Bisherige Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche ca. 0,44 ha
--	---

Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als	Wohnbaufläche - ca. 0,44 ha
---	-----------------------------

4. Fachgutachten

- Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“
rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mgH & Co. KG, 74523 Schwäbisch Hall vom 15.05.2024
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Bebauungsplanung „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ in Crailsheim
Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 74582 Gerabronn vom 08.08.2024

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Belange der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

Das Plangebiet umfasst private Gärten und Gehölzbestände. Durch die Planung werden Flächen versiegelt, wodurch es zu einem Lebensraumverlust sowie zu Veränderungen der Standortbedingungen kommt. Vorhabenbedingt werden vorhandene Bäume / Gehölze, die als Lebensraum dienen, teilweise entfernt.

Ausgewiesene Schutzgebiete, Naturdenkmale, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope sowie FFH-Mähwiesen sind von der Planung nicht betroffen.

Vom Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Fällungen und Baufeldfreimachung von Anfang Oktober bis Ende Februar, Erhalt von Höhlenbrutstätten und Anbringung von drei Vogelbrutkästen) nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind.

5.2. Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, was mit einem Verlust der Bodenfunktionen einhergeht. Insgesamt kann durch das Baugebiet von einer versiegelten Fläche von ca. 1.007 m² ausgegangen werden (GRZ 0,4).

Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel, geogene Vorbelastungen oder schädliche Bodenveränderungen bestehen nicht.

5.3. Belange des Schutzguts "Wasser"

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Auch Oberflächengewässer befinden sich keine im Plangebiet oder angrenzend.

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, sodass sich der Oberflächenabfluss erhöht und die Versickerung von Niederschlagswasser reduziert wird. Hierdurch wird der Grundwasserkörper beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Schadstoffeinträge ins Grundwasser sind aufgrund der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

5.4. Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Durch die Planung bzw. Umsetzung werden zusätzliche Flächen versiegelt und überbaut, wodurch mögliche Flächen für die Kaltluftproduktion/Frischluffproduktion verloren gehen. Das Plangebiet bildet jedoch keinen Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen.

Darüber hinaus erhitzen sich die versiegelten Flächen und Gebäude durch Sonneneinstrahlung, wodurch das Mikroklima beeinträchtigt werden kann. Zur Minimierung der Auswirkungen ist eine Durchgrünung des Plangebiets, u.a. mit Baumpflanzungen, vorgesehen.

5.5. Belange des Schutzguts "Landschaft"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets durch die Planung beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsraum bereits urban geprägt. Durch die Bebauung erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild keine prinzipielle Veränderung, es handelt sich lediglich um eine Verschiebung/Abrundung der bestehenden Bebauung.

5.6. Belange der "Wechselwirkungen"

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Die Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, den Verlust der Bodenfunktionen, eine Minderung der Grundwasserneubildungsrate und die Verringerung der Kaltluftneubildung herbei. Gleichzeitig werden mit der Umnutzung der Freiflächen das Mikroklima und Landschaftsbild beeinflusst. Besondere Wechselwirkungen sind im Rahmen des geplanten Eingriffs jedoch nicht zu erwarten.

5.7. Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

5.8. Belange des Schutzguts "Mensch"

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Ellwanger Straße /B290 vorbelastet. Ferner befinden sich weder ein für Fußgänger und Radfahrer ausgebautes Wegenetz, noch Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die Umsetzung der Planung gehen der Öffentlichkeit folglich keine ortsnahen Freiflächen für die Erholung verloren.

Die von der direkt angrenzenden B 290 sowie den nahegelegenen Gewerbeflächen ausgehenden Schallimmissionen können sich negativ auf die Gesundheit der zukünftigen Anwohner und Anwohnerinnen auswirken. Die Schallimmissionen wurden im Rahmen einer Geräuschemissionsprognose vom Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, vom 15.05.2024 untersucht. Im Ergebnis wurde das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen (lärmoptimierte Grundrissplanung und passive Schallschutzmaßnahmen) ermittelt.

5.9. Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Durch den Bebauungsplan ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

5.10. Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"

Im Plangebiet sind, der Bebauung entsprechende, durchschnittliche Lärm-, Licht- und Hitzeemissionen zu erwarten. Ein überdurchschnittlicher Emissionsaustrag ist nicht zu erwarten. Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11. Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.

TEIL B – UMWELTBERICHT

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zum Bebauungsplan „Östlich Geschwister-Scholl-Straße“ Nr. A-2023-4B.

Der Umweltbericht wurde vom Büro stadtlandingenieure GmbH, 73479 Ellwangen erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 06.03.2025 beigelegt.

TEIL C – ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

- Nach Abschluss des Verfahrens -