

# VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

## Begründung zur FNP-Änderung Nr. 13-2018, Gemeinbedarfsfläche „Feuerwache Onolzheim“

### 1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

#### 1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim benötigt einen Feuerwehrneubau im Ortsteil Onolzheim. Der bisherige Standort ist hierfür nicht geeignet. Daher soll eine abrundende Gemeinbedarfsfläche am Ortsrand hierfür entwickelt werden.

Eine FNP-Änderung ist hierzu erforderlich. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### 1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22.03.2018 durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 23.04. bis 11.05.2018 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden durch den Gemeinderat behandelt und so weit wie möglich berücksichtigt. Am 25.07.2018 erfolgte der Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 13.08. bis 14.09.2018. Am 25.10.2018 ist der Satzungsbeschluss gefasst worden.

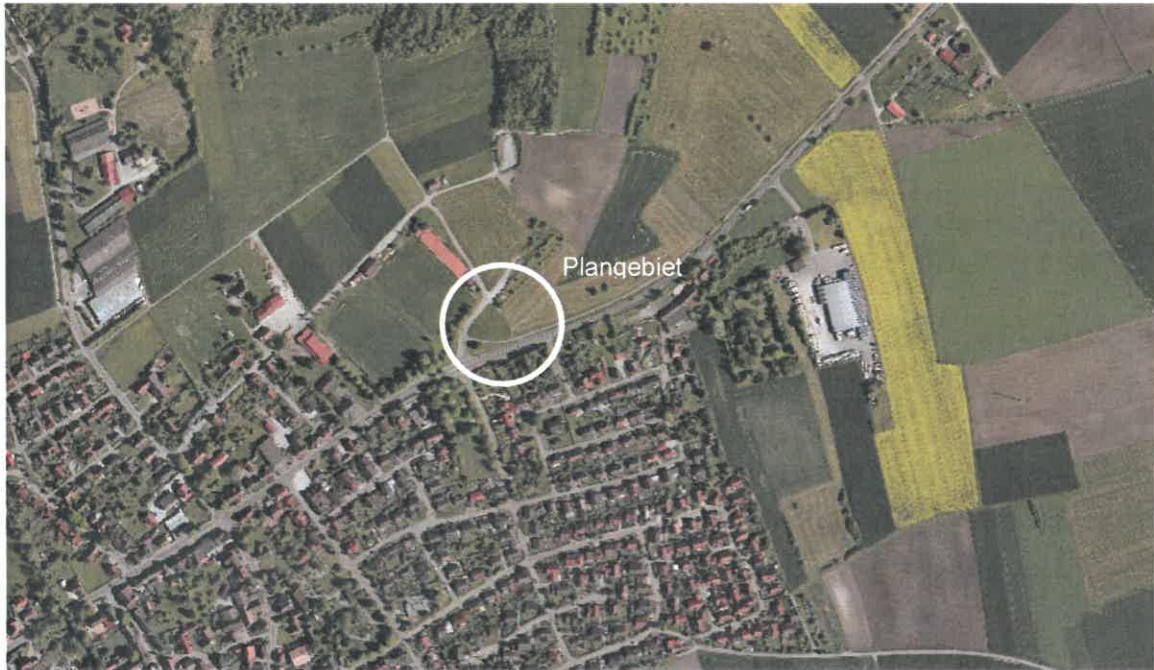
#### 1.3 Standort der Planung

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 0,4 ha und befindet sich in einem Dreieck zwischen der L1066 und der in die Landesstraße einmündenden Talstraße. Die Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Onolzheim wird begrenzt

im Norden und Westen durch ein Sportplatzgelände,  
im Osten durch Grünland und eine Streuobstwiese,  
sowie im Süden durch die Onolzheimer Hauptstraße.

Die Fläche zwischen zwei asphaltierten Verkehrswegen wird derzeit als Grünland genutzt. Ein solitärer Spitz-Ahorn steht im Zentrum des Gebiets und im südlichen Randbereich verläuft ein Radweg straßenbegleitend zur Onolzheimer Hauptstraße zwischen Onolzheim und Altenmünster.



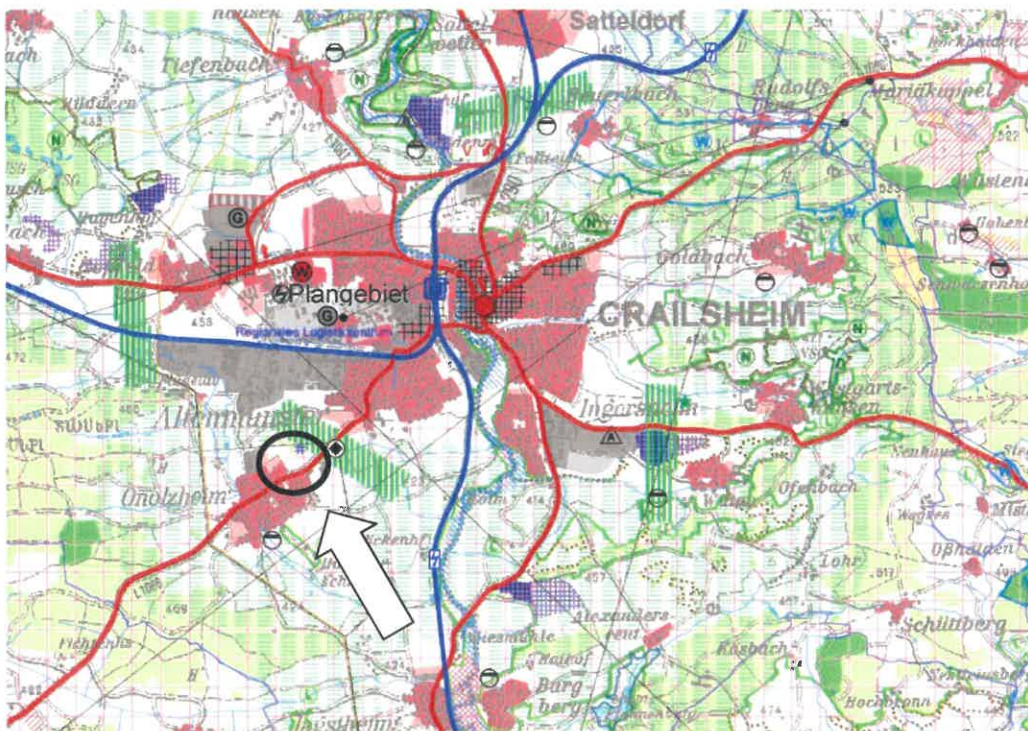


**Abbildung 1:** Luftbild 2017 mit Lage

## 1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

### 1.4.1 Regionalplan 2020

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nicht beplanten Bereichs zwischen zwei Gebieten der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ an einer Straße für den überregionalen Verkehr. In einem leichten Abstand von ca. 100 bis 200 m zur nordöstlichen Grenze des Plangebiets beginnt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung.



**Abbildung 2:** Ausschnitt des Regionalplans 2020



### **1.4.2 Bedarf und Eignung der Fläche**

Das denkmalgeschützte Gebäude des bisherigen Feuerwehrstandorts in der Langackerstraße 6 in Onolzheim aus dem 18. Jahrhundert erfüllt nicht mehr die aktuellen Anforderungen einer Feuerwehrrarbeit. Die notwendigen baulichen Veränderungen dort durchzuführen, ist nicht möglich. Ein Neubau des Feuerwehrgebäudes im Teilort ist mit Einbeziehung des Feuerwehrbedarfsplans erforderlich.

Der neue Standort muss daher an den Teilort angebunden sein. Dies ist hier der Fall. Die bessere verkehrliche Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße und ausreichend Fläche, um das Bauvorhaben und die nötigen Stellplätze unterzubringen, sprechen ebenso für diesen Standort, wie die Wahrung der Bedürfnisse von Schutzgütern. Bisher bestehen an dem vorgesehenen Standort im Außenbereich keine baurechtlichen Voraussetzungen. Hierfür ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Fläche ist nach Digitaler Flurbilanz BW als landwirtschaftliche Nutzfläche der Vorrangflur 2 eingestuft. Da keine andere verfügbare integrierte Fläche den Anforderungen des Feuerwehrbetriebs genügt, der nicht Belange des Immissionsschutzes entgegen stehen, sind die agrarstrukturellen Belange nachgeordnet worden.

## **2. Städtebauliches Konzept**

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

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen als Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr festgesetzt. Ziel der Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist das Aufgreifen der Siedlungsstruktur und die Schaffung einer zurückhaltenden Ortsauftakt-situation.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Talstraße. Diese wird innerhalb des Abgrenzungsbereichs planungsrechtlich gesichert. Der ebenfalls bereits vorhandene Radweg zwischen Altenmünster und Onolzheim wird näher an den Einmündungsbereich verschwenkt und verläuft parallel zur Onolzheimer Hauptstraße.

### **2.3 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung**

Der vorhandene Spitz-Ahorn ist zum Erhalt festgesetzt und bei Stellplatzanlagen notwendige Baumpflanzungen sind nach Pflanzliste einheimischer hierfür geeigneter Arten durchzuführen. Eine weitere Baumpflanzung ist an der Gebäuderückseite zur Ortsrand-eingrünung vorzunehmen.

## **3. Flächenbilanz**

Die ca. 0,4 ha große Fläche wird vollständig als Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) entwickelt.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Eine detaillierte Darstellung der nachfolgend beschriebenen Umweltauswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen, der der Flächennutzungsplanänderung als separater Teil der Begründung beiliegt.



#### **4.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"**

Aufgrund nicht vorhandener Habitatstrukturen geschützter Tierarten, bestehen keine besonderen negativen Auswirkungen auf Tiere.

Mit der Planung der Feuerwache werden Wiesenflächen durch die Bebauung teilweise verloren gehen. Der vorhandene Ahorn soll erhalten bleiben und durch zusätzliche Baumpflanzungen auf den Stellplätzen und an der Gebäudeostseite ergänzt werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt die Garagendächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

#### **4.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"**

Durch den Neubau der Feuerwache mit ihren Erschließungsflächen und Parkplätzen nimmt die Flächenversiegelung und der Verlust von entsprechenden Bodenfunktionen weiter zu.

#### **4.3 Belange des Schutzguts "Wasser"**

Das Gebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete und verfügt über kein Oberflächengewässer. Die Böden haben in ihrer Eigenart nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Untersuchungsraum nicht aus.

#### **4.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"**

Die westlich angrenzende Siedlungsfläche zählt zum klimaökologischen Wirkungsraum und befindet sich somit in einem, durch anthropogenen Einfluss, klima- und lufthygienisch belasteten Raum. Diese Belastungen sowie die Immissionen des Straßenverkehrs der Onolzheimer Hauptstraße wirken sich auf das Planungsgebiet auch weiterhin aus und werden durch die Planung sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase weiter verstärkt.

Aufgrund der geringen Größe kann das Gebiet als Kaltluftentstehungsfläche vernachlässigt werden. Durch die Planung wird in diesem Bereich lediglich das Kleinklima der näheren Umgebung beeinflusst. Die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen auch weiterhin als Kaltluftentstehungsflächen.

#### **4.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"**

Mit dem Bau der Feuerwache nimmt die Wirkung der Siedlungsfläche weiter zu und es entfallen kleinräumig landwirtschaftlich genutzt Wiesenflächen einer durchschnittlichen Kulturlandschaft. Die vorhandenen Erschließungswege als Zugangswege zu den angrenzenden Naherholungsflächen bleiben erhalten.

#### **4.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"**

Durch die Zunahme an versiegelten Flächen wird die Biologische Vielfalt abnehmen, die Pflanzung der Einzelbäume am nordöstlichen Planungsrandes und im Bereich der Stellplätze kann dem nicht entgegenwirken.



Schutzgüter können aufgrund ihres engen Wirkungsgeflechtes nicht isoliert voneinander betrachtet werden, da sie immer in Wechselwirkung zu anderen Schutzgütern stehen. Dadurch kann sich die Beeinträchtigung eines Schutzgutes sowohl negativ wie auch positiv auf andere Schutzgüter auswirken. So besteht eine enge Beziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser da der Wasserhaushalt den Bodentyp bestimmt. Beide zusammen bestimmen die Standortbedingungen, welche wiederum sowohl das Kleinklima als auch das Landschaftsbild prägen und damit letztlich auch die Erholungswirkung und das menschliche Wohlbefinden.

#### **4.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine entsprechenden Schutzgebiete.

#### **4.8 Belange des Schutzguts "Mensch"**

Die bisherigen Wegeverbindungen sollen erhalten bleiben und können auch weiterhin genutzt werden. Auch die Einwirkungen der Onolzheimer Hauptstraße bleiben im Planungsgebiet erhalten können bei der künftigen Nutzung als Standort der Feuerwehr für das Gebiet vernachlässigt werden. Durch die künftige Nutzung kann von einer Zunahme auf die angrenzenden Siedlungsflächen (z.B. durch Lärm) ausgegangen werden.

#### **4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"**

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen relevanten Sachgüter bekannt.

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

Über die für die zugelassene Bebauung üblichen Emissionen in Form von Lärm, Licht und Heizemissionen ist mit Störfaktoren nicht zu rechnen. Die planungsrechtlichen Schutzansprüche der angrenzenden Bebauung werden eingehalten. Auf der Fläche erzeugte Abfälle werden über die örtliche Müllabfuhr beseitigt und verwertet. Abwässer werden der Kanalisation mit Anschluss an die Crailsheimer Kläranlage zugeführt.

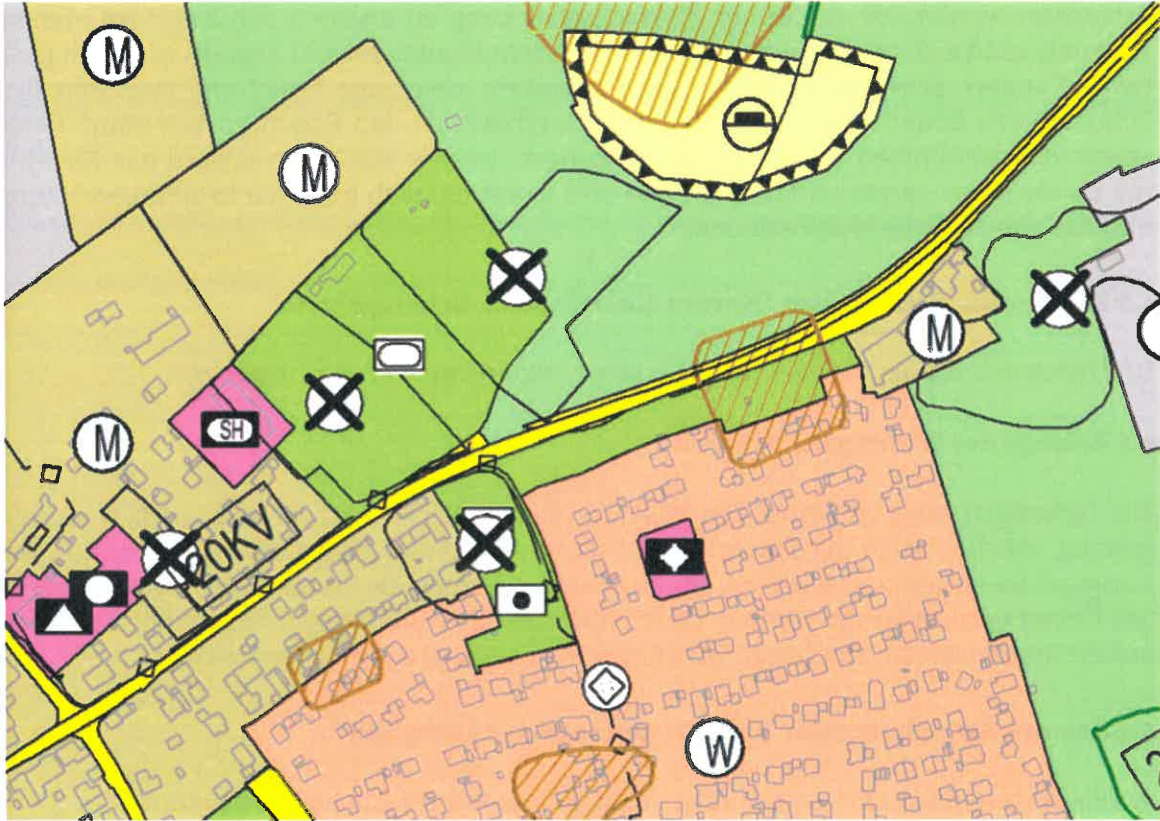
#### **4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Gebiet möglich und erwünscht.



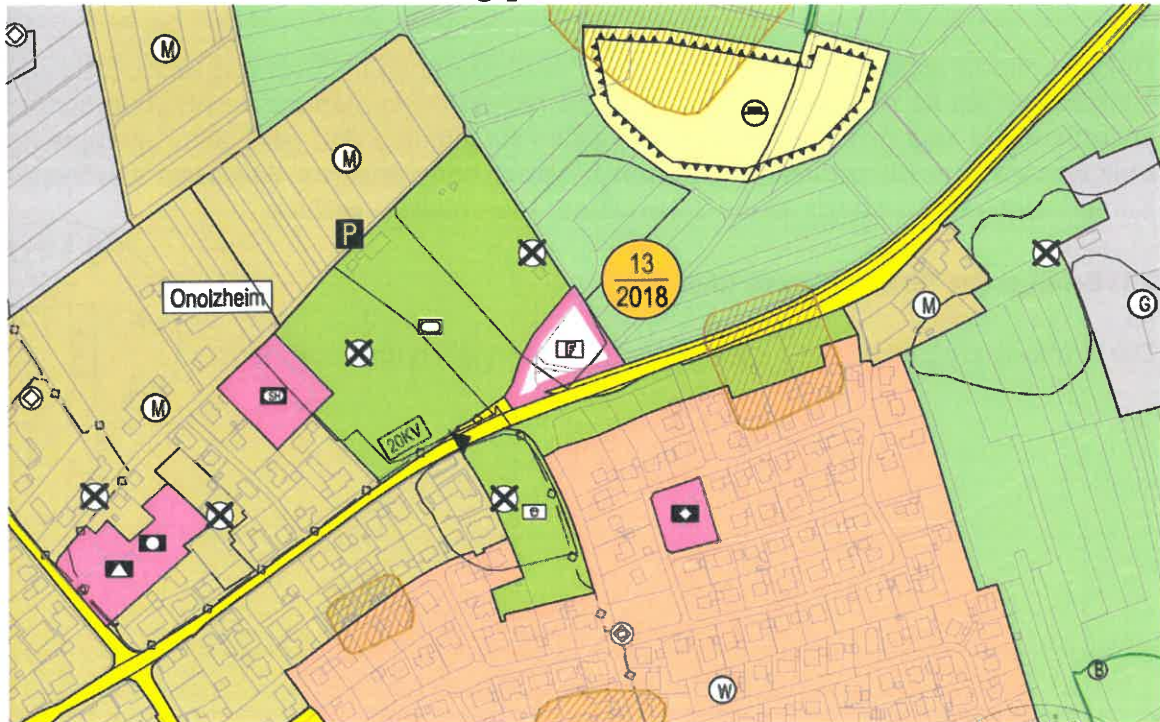


**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:**



ohne Maßstab

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:**



ohne Maßstab



## Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB  
zur FNP-Änderung Nr. 13-2018 „Feuerwache Onolzheim“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 06.02.2019 beigelegt.



Crailsheim, den 25.04.2022

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Czybulka', is written over the printed name.

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka

