

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum B-Plan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Plan-Nr. 64.5

Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan basiert auf der Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts und soll der Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Formen nachkommen. Hierzu sind 25 Ein-/Zweifamilienhausbauplätze (davon neun Kettenhäuser) und 11 Mehrfamilienhausbauplätze vorgesehen. Das 2,9 ha große Plangebiet ist eine innerörtliche Bebauung einer bisher als Bolzplatz, tlw. Sportplatz und für Kleingärten genutzten Fläche.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden Beobachtungen durchgeführt, ob relevante geschützte Tierartengruppen im Plangebiet vorkommen und damit beeinträchtigt sind. Hierzu zählen Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen und Haselmäuse. Bei zwei Brutvögeln auf der Vorwarnliste gelang ein Brutnachweis bzw. –verdacht. Zu den anderen untersuchten Tierartengruppen konnten keine Hinweise entdeckt werden. Der Untersuchungsumfang war im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und Naturschutzverbänden abgestimmt.

Bei Berücksichtigung des Baumfällverbots während der Brutzeit kommt es daher nicht zu Verstößen gegen den Artenschutz.

Im Rahmen eines Umweltberichts und einer Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen wie Dachbegrünung und Pflanzung zahlreicher hochstämmiger Laubbäume wird ein Teil der Eingriffe im Plangebiet wieder kompensiert. Der nicht im Plangebiet ausgleichbare Eingriff wird über das Ökokonto der Stadt abgewickelt.

Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 15.05.2017 bis 02.06.2017 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Es wurde eine Erschließung des Baugebiets über die Brunnenstraße direkt angrenzend an den Sportplatz vorgeschlagen. Diesem durch eine Unterschriftenliste mit 107 Unterzeichnern gestützten Vorschlag wurde gefolgt. Einer sich gegen diesen Vorschlag widmende Beteiligung hingegen nicht.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 15.05.2017 bis 02.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart regte den im Zuge der FNP-Änderung vorzubringenden Plausibilitätsnachweis über den Bedarf für die Wohnbebauung an. Dieser wird im Zuge des entsprechenden Verfahrens erbracht.



Die Untere Naturschutzbehörde regte im Rahmen des Ausgleichs eine ausreichende Begrünung und das Anbringen von Nistkästen an. Begrünungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen und Baumpflanzungen sind festgesetzt worden; Nistkästen werden obwohl keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind, an Bäumen angebracht.

Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt Bezug auf das erstellte Schallgutachten und mahnt dessen Einhaltung im Hinblick auf die festzusetzenden maximalen Gebäudehöhen fest. Dies wird so umgesetzt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 vorgestellt.

Hier wurde die verstärkte Verkehrsbelastung vorgebracht, die jedoch keine Richtwerte der RAS 06 übersteigt und damit als nicht kritisch bewertet abgewogen wurde. Ebenso wurde angeregt, dass der Baustellenverkehr nur aus der Richtung Voithstraße gelenkt werden soll, da aus der Richtung Sauerbrunnenstraße ein Schulweg gekreuzt würde und mehr Anwohner betroffen wären. Dies wird aufgegriffen, kann jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Einige gleichlautende Schreiben führten den Verlust des Sportplatzes an. Dies ist jedoch nicht der Fall, da sämtliche Funktionen im Rahmen der Neustrukturierung wieder hergestellt werden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.02.2018 über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurde von der Unteren Verkehrsbehörde auf den erhöhten Parkplatzdruck im Bereich Brunnenstraße hingewiesen. Um hier durch die zusätzliche Bebauung keine weitere Verschärfung herbeizuführen, ist die nachzuweisende Stellplatzanzahl pro Wohneinheit auf 2 erhöht wurden.

Der Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Plan-Nr. 64.5 wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 17.05.2018 als Satzung beschlossen.

