



CRAILSHEIM

# **Begründung zum Bebauungsplan**

„Langäckerstraße“ Nr. 325

Stand: 30.07.2024  
Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Langäckerstraße"  
im Planbereich Nr. 325

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	PLANUNGSBERICHT .....	3
1.	EINLEITUNG:.....	3
1.1	Anlass des Aufstellungsverfahrens.....	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
1.3	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.4	Übergeordnete Planungen.....	3
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	5
2.1	Baulich-räumliches Konzept.....	5
2.2	Verkehrskonzept.....	6
2.3	Energie-/Klimaschutzkonzept und Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	7
2.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	9
3.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....	9
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	9
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr .....	10
3.3	Natur und Umwelt.....	11
3.4	Klima- und Immissionsschutz .....	11
4.	FLÄCHENBILANZ UND BEDARFSNACHWEIS.....	11
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
5.1	Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ .....	12
5.2	Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“ .....	13
5.3	Belange des Schutzgutes „Wasser“ .....	13
5.4	Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“ .....	13
5.5	Belange des Schutzgutes „Landschaft“ .....	13
5.6	Belange der „Wechselwirkungen/Biologische Vielfalt“ .....	13
5.7	Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“ .....	13
5.8	Belange des Schutzgutes „Mensch“ .....	13
5.9	Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	14
5.10	Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“ .....	14
5.11	Belange der „Erneuerbaren Energien“ .....	14
6.	KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	14
7.	MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG.....	14
7.1	Ver- und Entsorgung.....	14
7.2	Durchführung der Erschließung.....	14
TEIL B	UMWELTBERICHT .....	15
TEIL C	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN.....	15

## Teil A Planungsbericht

### 1. Einleitung:

#### 1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan „Langäckerstraße“ stellt die Wiedernutzbarmachung eines unbewohnten Grundstücks und maßvolle Arrondierung des Kernbereichs in Onolzheim dar. Die Fläche ist nicht im Wohnbauflächenentwicklungskonzept enthalten, jedoch war auf dem nördlichen Teil der Fläche im Neuordnungskonzept von Onolzheim im Rahmen eines städtebaulichen Rahmenplans eine Nachverdichtung vorgesehen. Zusätzlich kann durch die Überplanung bereits bestehender Gebäude, die Bebauung entlang der Langäckerstraße so gestaltet werden, dass das denkmalgeschützte Feuerwehrgebäude entsprechend zu Geltung kommt.

Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs.1 BauGB.

#### 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat zum Ziel den Bedarf an verschiedenen Wohnbauarten zu decken. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung der vorhandenen Siedlungsflächen dar und knüpft somit an bestehende Infrastrukturen an.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und einer geordneten Erschließung und Bebauung des Gebietes, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Zweck des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, von Verkehrsflächen sowie von Grünflächen. Zudem werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise geregelt.

#### 1.3 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das geplante Baugebiet „Langäckerstraße“ liegt in dem Ortsteil Onolzheim (ca. 1.800 Einwohner), 3,9 km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Onolzheim ist durch eine kleinteilige ehemals landwirtschaftlich dominierte Siedlungsstruktur geprägt, die seit den 1950er Jahren mehrere Siedlungserweiterungen erfuhr.

Bis zum ersten Halbjahr 2018 war das Grundstück an der Langäckerstraße noch bebaut. Hier stand eine ehemalige Hofstelle inklusive einiger Nebengebäude. Die restlichen Grundstücke dienen aktuell als Ackerfläche. Es gibt kein nennenswertes Gefälle im Plangebiet.

Zu berücksichtigende Gehölzbestände gibt es im eigentlichen Plangebiet nicht. Westlich des Abgrenzungsbereichs befindet sich uferbegleitend zum Mühlkanal ein Gehölzstreifen.

Der Geltungsbereich ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundstücken mit den Fl. Nr. 32, 34, 35, 1114, 1115, 1116, 1117, 1135, 1136, 1138, 1139 und Teilstücke des Flurstücks 8, jeweils Gemarkung Onolzheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplanentwurf vom 07.03.2022 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt:

Im Norden durch die „Langäckerstraße“.

Im Osten durch die bestehende Bebauung.

Im Süden durch das landwirtschaftliche genutzte Grundstück mit Fl.Nr. 1134.

Im Westen durch die bestehende Bebauung.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

##### Regionalplan

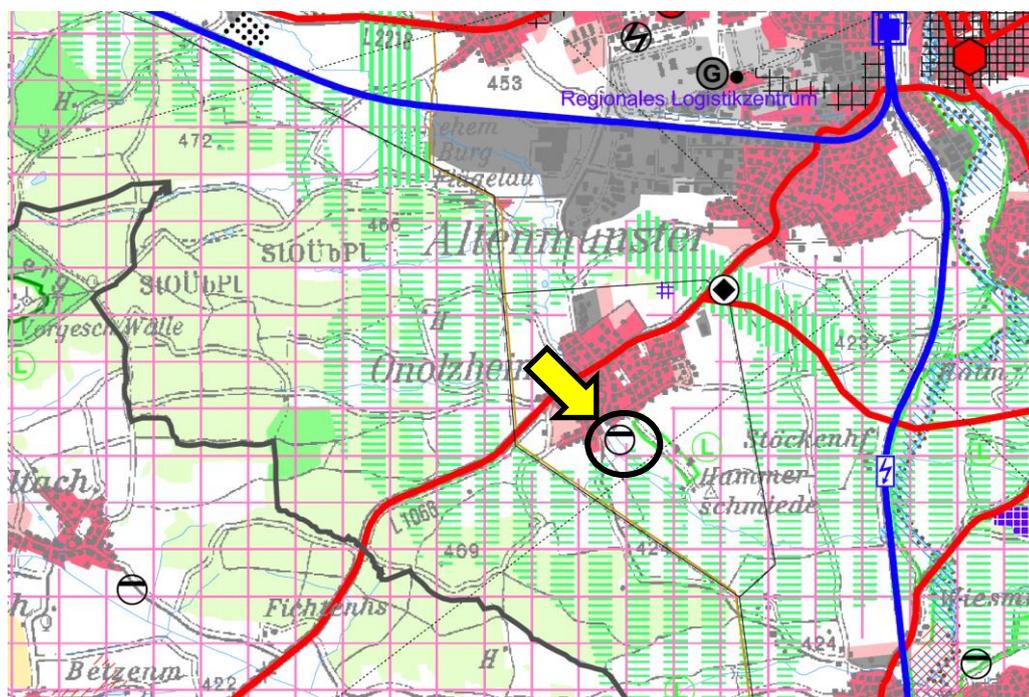
Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche

Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

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.

Für Onolzheim und das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt, den vorhandenen Eigenbedarf nach entsprechenden Bauplätzen zu decken. (vgl. Kap. 1.2). Die Abgrenzung des Baugebiets entspricht in Teilen der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche (Mischgebiet) ausgewiesenen Fläche.

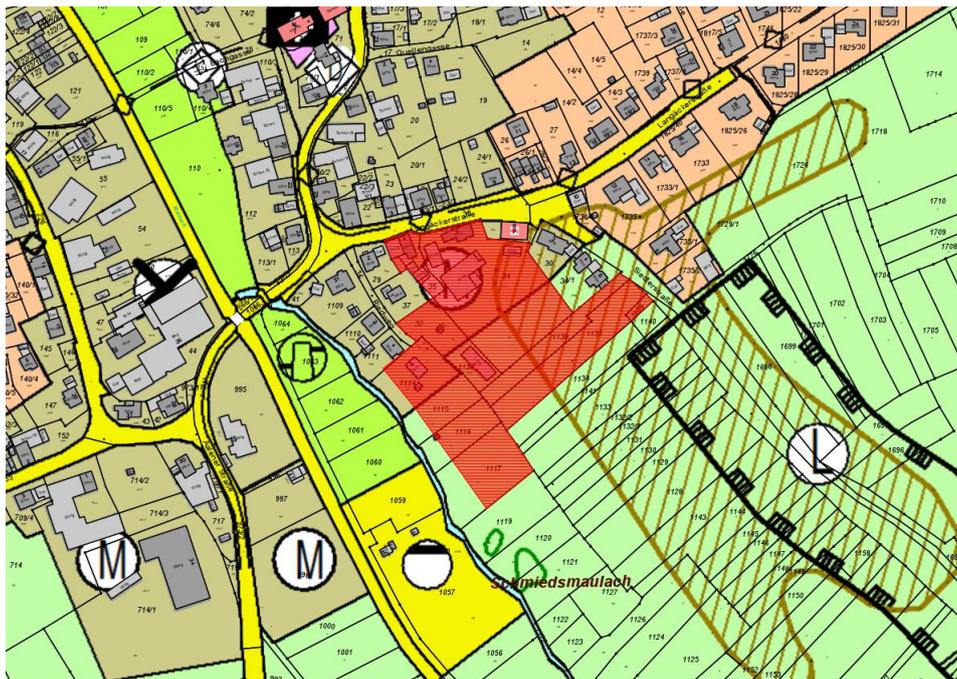


**Abbildung 01:** Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als im nördlichen Teil als Mischfläche (Flurstücke 32, 34, 35, 1114 und 8) und im südlichen Teil als Grünland dargestellt (Flurstücke 1115, 1116, 1117, 1135, 1136, 1138 und 1139). Zur Wohnbauentwicklung und Bedarfsdeckung in Onolzheim ist der Einbezug dieser Fläche jedoch erforderlich.

Sowohl im FNP als auch im Landschaftsplan befindet sich im Abgrenzungsgebiet eine Fläche zum Bodenschutz. Auf Nachfrage beim Landratsamt (2015) liegen gegen eine Überbauung der Fläche keine Bedenken vor.



**Abbildung 02:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Baulich-räumliches Konzept

Das geplante Baugebiet „Langäckerstraße“ soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Somit wird der Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, nachverdichtet und an bestehende Siedlungsstrukturen angeschlossen.

Der städtebauliche Entwurf sieht verschiedene Wohnformen vor. Insgesamt sollen 4 Mehrfamilienhäuser und 15 Einfamilienhäuser entstehen. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei eine städtebauliche Neuordnung der betroffenen Grundstücke. Die Grundstücksgrößen reichen dabei von ca. 450 bis 800 qm. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sollen unterschiedlichen Bauweisen und Bedürfnissen gerecht werden.

Bei den Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern findet ebenfalls eine Festlegung der Dachneigung und -form statt, um das neue Baugebiet optisch an bestehende Strukturen der näheren Umgebung anzuschließen und den ortstypischen Charakter von Onolzheim zu wahren.

Zur Sicherung des Ortsbildes entlang der Langäckerstraße und des sich dort befindenden Denkmals (Feuerwehrgebäude) soll im Zuge der Baugenehmigung ein mit der Stadt abzustimmender Gestaltungsvorschlag eingereicht werden.

Entlang des Mühlgrabens wurde eine Teilfläche der dort liegenden Grundstücke nicht in das Plangebiet mit aufgenommen. Dies soll sicherstellen, dass auch bei Hochwasser die Bebauung nicht gefährdet ist.



**Abbildung 03:** Städtebaulicher Entwurf vom 18.09.2018, unmaßstäblich

## 2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch einen Durchstich vom Riedweg zum Siedlerweg. Durch die Verbindung der bestehenden Straßen ist auch die Befahrung mit Müllfahrzeugen gesichert, da auf eine Wendemöglichkeit verzichtet werden kann.

Der Stich der den nördlichen Teil des Plangebietes erschließt, endet in einem runden Wendehammer, durch den eine Hofsituation entsteht. Auf den Anschluss an die Langäckerstraße wurde verzichtet, um den Mehrfamilienhäusern mehr Freifläche zur Verfügung zu stellen und eine Einrahmung der Gebäude mit Straßenflächen zu verhindern. Eine Fußwegverbindung von der Langäckerstraße in das Plangebiet wurde auf Grund kürzerer Wege vorgesehen.

Zur Erschließung des Retentionsbeckens und zum Anschluss des Feldwegs, der zum Erreichen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen genutzt wird, wurde der Riedweg gen Süden verlängert.

Der Bebauungsplan sieht 8 öffentliche Stellplätze vor. Davon liegen zwei an der Langäckerstraße. Die restlichen 6 befinden sich entlang der Verbindungsstraße von Riedweg und Siedlerweg.

## 2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept und Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

### Energie- und Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzeptes ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorrausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Die offene Bauweise lässt größere unversiegelte Grünflächen zu, die eine reibungslose Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen.

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (seitlich offene Carports) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers erwartet.

Die festgesetzte Gebäudestellung bietet aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude optimale Voraussetzung für eine mögliche Solarnutzung. Unterstützt wird dies durch die festgelegte Dachform und -neigung.

### Konzept der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß der Verordnung für länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 sind bei Siedlungsentwicklungen vorliegende Daten vorrausschauend zu prüfen. Neben den allgemeinen Daten zu HQ 100 bezieht sich dies auch auf die Prüfung von Gefahren durch Starkregenereignisse.

Die Stadt Crailsheim hat im Rahmen des kommunalen Starkregenrisikomanagements hierzu Modellierungen durch das Büro CDM Smith durchführen lassen. Für die Lastfälle „außergewöhnlich, verschlämmt“, „extrem, verschlämmt“, und „selten, verschlämmt“ liegt für die Fließgeschwindigkeit und die maximalen Wassertiefen entsprechendes Kartenmaterial vor<sup>1</sup>. Bei dem Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“, der im Folgenden beschrieben wird, handelt es sich um ein etwa 100-jähriges Ereignis, bei dem bis zu 58l/m<sup>2</sup> Regen fallen können.

Bei der Prüfung der vorliegenden Daten wird deutlich, dass im Plangebiet Punktuell im Bereich der Langäckerstraße und der bestehenden Scheune im Süd-Westen Überflutungstiefen von bis zu 25 cm vorliegen können. Die Flächen der Langäckerstraße befinden sich außerhalb des Plangebietes und daher außerhalb des Regelungsbereiches des Bebauungsplans. Die kleine Fläche an der Scheune befindet sich außerhalb von Baufenstern im Grünbereich der künftigen Bebauung und in ausreichender Entfernung zu diesen.

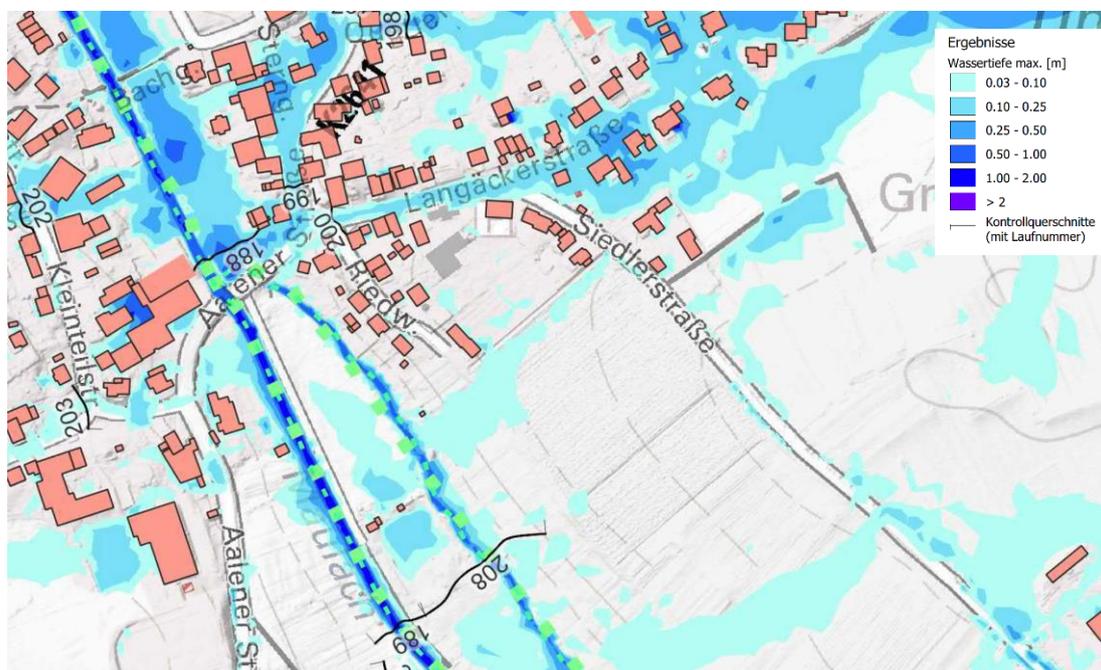
Großflächigere Überflutungen bis maximal 10 cm sind im südwestlichen Teil des Plangebietes möglich, zusätzlich in der Achse zwischen Riedweg und Siedlerstraße. In diesem Bereich wird die Erschließungsstraße des Baugebietes liegen. Im Zuge des Baus werden entsprechende Entwässerungslösungen für die Erschließungsflächen notwendig. Teil des Bebauungsplans ist auch die Anlage eines Retentionsbeckens, das sich innerhalb der Überflutungsflächen südwestlich befindet und den Niederschlag in diesem Bereich künftig sammeln wird. Gefahren gehen bei diesen Überflutungstiefen vor allem für eingeschlossene Personen in Kellerräumen aus oder Beschädigungen von Gebäuden durch eintretendes Wasser.

Die gleichen Bereiche sind potentiell auch von abfließenden Wasserströmen betroffen, diese können im Bereich der Langäckerstraße (außerhalb des Plangebiets) bis zu 2 m/s betragen. Im südwestlichen Teil des Plangebietes kann Wasser von der Siedlerstraße bis zum Riedweg in den Mühlkanal fließen; hier werden geringe Fließgeschwindigkeiten von 0,2 – 0,5 m/s erreicht. Diese Fließgeschwindigkeiten können bei Durchquerung für Kinder sowie bewegungseingeschränkte Personen eine Sturzgefahr darstellen. Ebenso wie bei den Überflutungstiefen ist bei den Fließgeschwindigkeiten eine bauliche Lösung durch die Entwässerungsplanung der Erschließungsflächen möglich.

---

<sup>1</sup> Es erfolgt eine Prüfung des gesamten Kartenmaterials und aller Lastenfälle, dargestellt wird äquivalent zum HQ 100 und den hierzu in § 78 WHG verankerten Richtlinien der Lastenfall „außergewöhnlich, verschlämmt“. Die ausgehende Gefahr der vorliegenden Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen kann im Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW aus dem Jahr 2017 auf den Seiten 27ff. vertieft nachgeschlagen werden.

Nach der Umsetzung der Planung befinden sich durch die Wohnbebauung potentiell vulnerable Personen im Plangebiet; allerdings können die vorliegenden Gefahren baulich gelöst werden, wie zum Beispiel durch die Erhöhung von Kellerschächten oder Kellerfenstern in den betroffenen Bereichen. Nach Umsetzung der Planung empfiehlt sich eine Neuberechnung des Starkregenabflusses und der Fließgeschwindigkeiten, da zu erwarten ist, dass sich die Situation im Anschluss zur Entwässerungsplanung und den Erdbewegungen ändern wird.



**Abbildung 04:** Darstellung der möglichen Wassertiefen, Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“



**Abbildung 05:** Darstellung der möglichen Fließgeschwindigkeiten, Lastenfall „außergewöhnlich, verschlammte“

## 2.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Entlang der neuen Straßen werden einseitig neue Bäume festgesetzt, dies soll zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Zusätzlich wird die südliche Grenze des Plangebietes mit einer Pflanzbindung zur Heckenpflanzung versehen, die als Ortsrandeingrünung dient.

In Bereichen mit geplanter Einfamilienhausbebauung soll durch die Festsetzung der Baufenster eine größere unbebaute Fläche entstehen, durch die der private Ruheraum an Attraktivität gewinnt.

## 3. Planinhalt und Festsetzungen

### 3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

#### Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Erklärtes Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von neuem Wohnraum. Es erfolgt somit eine Festsetzung des Gebietes als WA. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch die zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehr dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwiderlaufen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüberhinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienlicher und planungsrechtlich zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Wahrung des dörflichen Charakters und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Trauf- und Firsthöhe, einer festgesetzten Geschosshöhe und Dachneigung, sowie den ausgewiesenen Baufenstern, begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich jeweils gewünschte Maß. Zusammen mit der festgelegten Bauweise dienen die Festsetzung der Umsetzung der o.g. Ziele und des unter Kap. 2.1. beschriebenen städtebaulichen Konzeptes sowie der Einbindung in die umgebende Siedlungs- und Landschaftsbereiche. Es werden hierbei dennoch gut nutzbare Baukörper mit zeitgemäßen Gestaltungsspielräumen ermöglicht.

#### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass attraktive, ausreichend große, zusammenhängende, unverbaubare Flächen entstehen.

Die im Plan als WA1 gekennzeichnete Fläche wird als offene Bauweise festgelegt (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO), die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die im Plan als WA2 gekennzeichnete Fläche wird als offene Bauweise festgelegt (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO), die die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die im Plan als WA3 gekennzeichnete Fläche wird als offene Bauweise festgelegt (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO), die die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht.

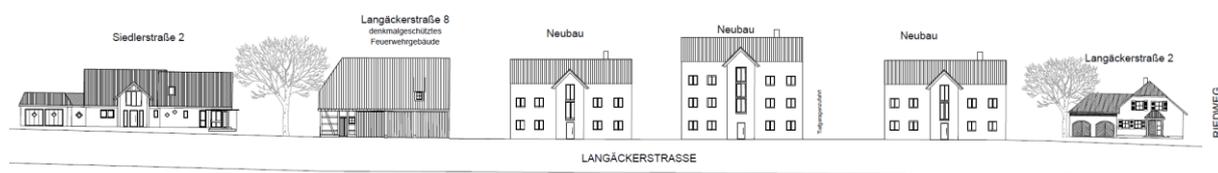
#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Planeinschrieb 0,4. Das heißt es dürfen bis zu 40% der Grundstücksfläche bebaut werden.

### Höhe baulicher Anlagen, Vollgeschosse

Höhenfestsetzungen erfolgen über maximale Gebäudehöhe GH. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH orientiert sich dabei an der Topographie des Plangebiets. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,5 m wird zugelassen.

Die mögliche Zahl der Vollgeschosse wird durch die Höhenfestsetzung in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung geregelt. Durch diese Festsetzungen ist bei Gebäuden mit der angegebenen Geschoszahl ein weiteres Geschoss auf  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des Erdgeschosses möglich. Im Gebiet WA2 sind 3 Vollgeschosse möglich. Diese Höhenstaffelung wurde gewählt, sodass das denkmalgeschützte Feuerwehrgebäude gegenüber den Neubauten immer noch zur Geltung kommt. Eines der Mehrfamilienhäuser darf 3-stöckig gebaut werden, sodass mehr Wohnraum entstehen kann und eine Höhenstaffelung entsteht. Der so entstehende Höhenverlauf der Gebäude ist aus untenstehendem Fassadenablauf abzulesen.



### Anzahl der Wohnungen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ein- und Zweifamilienhausstruktur ist die Anzahl der Wohnungen in dem Gebiet WA3 auf zwei beschränkt. Im Bereich von WA1/WA2 findet dagegen keine Einschränkung statt.

### Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Langäckerstraße“ Nr. 325 unter den §§ 2 bis 11 formulierten Bestimmungen erforderlich.

## 3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Auf Basis des Verkehrskonzeptes und den zu erwartenden Nutzungsintensitäten sind die Erschließungsstraßen entlang der Bebauung mit geringer Dichte als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Die 5,50 m breite Straße soll dadurch als gering geregelter öffentlicher Raum gemäß des „Shared Space – Gedanken“ funktionieren. Zusätzlich werden die Mehrfamilienhäuser über die Langäckerstraße direkt angebunden. Der Verkehr, der durch diese Gebäude entsteht, belastet somit nicht die neuen Erschließungsstraßen und die Einfamilienhausstruktur. Ähnlich verhält es sich mit der 4,75 m breiten Verlängerung des Riedwegs. Hier ist auf Grund der geringen Verkehrsdichte Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Breite der Fortführung des Riedwegs wird an die vorhandene Straßenfläche angepasst.

Zum erwarteten Verkehrsaufkommen: Die prognostizierte Einwohnerzahl beträgt 101 Einwohner. Beim Ansatz von 3,5 zu erwartenden Fahrten pro Einwohner und Tag (50% PKW-Anteil) ist mit einer Zunahme des Verkehrs um ca. 177 PKW-Fahrten pro Tag zu rechnen. Verteilt auf 12 Stunden (keine Nachtfahrten angenommen) werden somit ca. 15 Ein- und Ausfahrten pro Stunde in die Langäckerstraße prognostiziert.

Die Anlage von Garagen ist auf Baufenster oder die für Garagen festgesetzten Flächen beschränkt. Stellplätze sind auf die Baufenster bzw. Flächen zwischen Hauptgebäude und öffentlicher Straße beschränkt. Hierdurch soll die Versiegelung niedrig gehalten werden. Die

Festsetzung, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche pro Grundstück nur ein max. 5,00 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden darf, ist ebenfalls hierin begründet.

### 3.3 Natur und Umwelt

Entlang der Haupteerschließungsstraße soll mittels Pflanzgebot eine allee-artige Baumreihe entstehen. Zusätzlich hierzu ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gehölzstreifen am Ufer des Mühlgrabens. Um diesen von Bebauung freizuhalten und aus Hochwasserschutzgründen wurde dieser explizit aus dem Plangebiet ausgeschlossen.

An der südlichen Grenze des Baugebietes wird zur Ortsrandeingrünung und zu Anpassung an das bestehende Landschaftsbild eine Formhecke vorgeschrieben. Diese bietet auch einen angemessenen Sichtschutz.

### 3.4 Klima- und Immissionsschutz

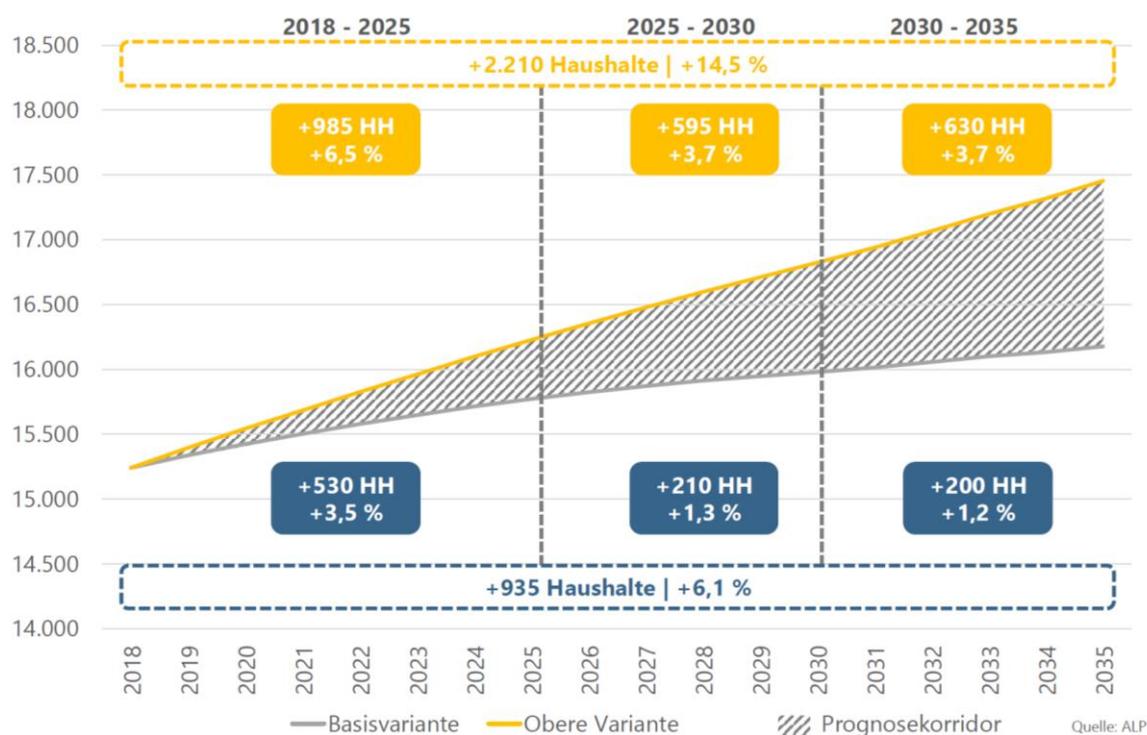
In Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu halten. Versiegelungsflächen für Stellplätze und Zufahrten sollen geringgehalten werden und ggf. insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden, Auch die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend des Bedarfs angepasst und nicht zu groß dimensioniert. Baumplantungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

## 4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	WA	
Bruttobauland davon	1,5 ha	100 %
Nettobauland einschl. Private Grünflächen	1,2 ha	80 %
Öffentl. Erschließung einschl. Wege u. öff. Parkplätze	0,21 ha	14 %
Öffentl. Grünflächen	0,08 ha	5 %
Zahl der Baugrundstücke	20	
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück WA3+ 4 je Haus in WA1 + 6 in WA2)	42	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,2)	92	
Bruttowohndichte	61	EW/ha

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wozu dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße“ Nr. 325 entspricht dieser Vorgabe.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung<sup>2</sup> des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert), sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Die von der Stadt Crailsheim beauftragte „Bedarfsanalyse für Wohnflächen und Wohnformen“ bildet den Bedarf an Wohnungen in Bezug auf aktuelle Entwicklungen und Prognosen ab<sup>3</sup>. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:



**Abbildung 06** Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum in den nächsten Jahren. Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Der Bebauungsplan „Langäckerstraße“ Nr. 325 folgt dieser Prämisse und dient der Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich.

## 5. Auswirkungen der Planung

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

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden anhand der vorhandenen Habitate die Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und des dunklen

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, URL: <https://www.statistik-bw.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung/98015021.tab?R=GS127014>, Stand 20.01.2020

<sup>3</sup> ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, Hamburg (2020): Bedarfsanalyse für Wohnfläche und Wohnform für die Stadt Crailsheim, URL: <https://crailsheim.de/rathaus/stadtentwicklung#anker956850>

Wiesenknopf-Ameisenbläulings geprüft. Während den Begehungen wurde kein Nachweis für das Vorhandensein der Arten im Plangebiet erlangt. Weitere geschützte Arten wurden ebenfalls nicht angetroffen.

Insofern notwendige Abrissarbeiten und Baumfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen Anfang März und Ende Oktober stattfinden, werden die Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ nicht berührt.

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

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde. Teilbereiche des Plangebietes sind durch ehemalige Bebauung durch Versiegelung, Bodeneinträge und Verdichtung beeinträchtigt. Auf Grund dieser Vorbeeinträchtigung ist zusammenfassend das Schutzgut „Fläche und Boden“ von geringer Bedeutung im Plangebiet.

#### **5.3. Belange des Schutzgutes „Wasser“**

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch verlaufen Oberflächengewässer.

Westlich des Plangebietes verläuft jedoch der Mühlgraben und die Maulach. Bei HQ<sub>100</sub> Ereignissen steigt der Pegel der Gewässer potentiell bis an den Rand des Plangebietes. Um hier einen Konflikt durch Flächenversiegelung und Bebauung zu vermeiden, wurde das Überschwemmungsgebiet nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Durch die Festsetzung zur Begrünungspflicht von Flachdächern und Festsetzungen zur Versiegelung von Flächen sollen verloren gegangene Bodenfunktionen hinsichtlich des Wasserhaushaltes teilweise abgemildert werden.

Generell werden durch die geplante Versiegelung Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden eingeschränkt. Allerdings hat das Plangebiet generell eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser“.

#### **5.4. Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“**

Durch das weitgehende Fehlen von Gehölzen und Bäumen weist das Plangebiet keine klimaaktiven Strukturen auf, die eine positive Wirkung auf siedlungsklimatische und lufthygienische Verhältnisse im Plangebiet haben könnten. Durch die Neuplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Durch Dachbegrünung und vorgeschriebene Pflanzzonen soll eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht werden.

#### **5.5. Belange des Schutzgutes „Landschaft“**

Durch die bestehende Bebauung an den Rändern des Plangebietes hat das Plangebiet keine große Eigenwirkung im Landschaftsbild.

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

Durch die Bebauung und Umwandlung von Freiflächen in versiegelte Flächen mit Bebauung ist eine Beeinflussung des Mikroklimas zu erwarten.

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

Innerhalb des Plangebietes oder in nächster Nähe befinden sich keine Schutzgebiete. Die Belange des Schutzgutes sind damit nicht berührt.

#### **5.8. Belange des Schutzgutes „Mensch“**

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen der Ortschaft Onolzheim, verfügt aber über kein Wegenetz für die Erholungsnutzung. Somit geht durch die Planung die Offenlandkulisse für die benachbarten Anwohner verloren, aber keine Freizeitleflächen.

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

Der südliche Teil des Plangebietes ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 1M) ausgewiesen. Insofern die im Textteil beschriebenen Hinweise bei der Umsetzung der Baumaßnahmen eingehalten werden, ist keine negative Auswirkung auf die Fläche zu erwarten.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich zusätzlich das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr.

### 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 anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

### 5.11. Belange der „Erneuerbaren Energien“

Die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet ist möglich und erwünscht.

## 6. Kosten und Finanzierung

Das Baugebiet wird durch einen privaten Investor finanziert und vermarktet. Die Erschließung wird durch diesen hergestellt. Die Straßenbaulast soll nach Fertigstellung der Stadt Crailsheim übergeben werden.

Für die Verkehrsflächen und Grünanlagen entstehen Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung.

Anlagenart	Kosten/ Jahr in € (gerundet)
Straßenverkehrsflächen	24.000 €
Öffentliche Grünflächen	120 €
<b>Insgesamt</b>	<b>24.120€</b>

\* Verkehrsflächen: Betrieb und Unterhaltung 2,40 €/m<sup>2</sup> pro Jahr

\*\* Grünanlagen: Unterhaltung 0,15 €/m<sup>2</sup> pro Jahr

## 7. Maßnahmen zur Durchführung

### 7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

#### Strom- und Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

#### Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt. Durch die Erschließungsstraßen besteht für Müllfahrzeuge die Möglichkeit, das Plangebiet ohne Wendemanöver oder Rückwärtsfahrten wieder zu verlassen.

### 7.2 Durchführung der Erschließung

#### Umsetzung / Planverwirklichung

Die Neuordnung der Grundstücke erfolgt nach den Vorgaben des Bebauungsplanes.  
Verschiebungen der dargestellten Grundstücksgrenzen sind möglich.  
Die Flurstücke befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

Bearbeiter/Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den

.....

**Teil B Umweltbericht**

Der Umweltbericht der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“, vom 08.02.2024, ist beigefügt.

**Teil C Ergebnisse der Beteiligungen**

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigefügt.

Bearbeiter/Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung  
Crailsheim, den

.....