

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim FNP-Änderung Nr. 03-2016 „Gewerbliche Baufläche Lachensee“

Begründung Teil A - Planungsbericht - Stand v. 04.11.2019

1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Friedhofserweiterungsfläche dargestellt und soll in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt werden. Die verbleibende Erweiterungsfläche für den Hauptfriedhof im Flächennutzungsplan kann mit einer Größe von insgesamt ca. 4 ha den langfristigen Bedarf in Crailsheim abdecken.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung



Abbildung 1: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachensee“, Nr. 250 (unmaßstäblich)

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 09.03.2017 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachensee“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes, zur Sicherung und Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes einer in Crailsheim ansässigen Firma.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 09.03.2017 gefasst.

1.3 Standort der Planung

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Crailsheimer Kernstadt, ca. 1,3 km von der Stadtmitte entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine 0,34 ha große Teilfläche von Flurstück Nr. 1457/3. Das Gebiet schließt in nördlicher Richtung an das bestehende Betriebsgelände (Parkplatzfläche) an. Im südlichen Anschluss befindet sich der Hauptfriedhof von Crailsheim sowie der Stadtteil Hexenbuckel, welcher überwiegend dem Wohnen dient.

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerte Gehölzbestände finden sich entlang der östlichen Grundstücksgrenze, diese wurden im Bauleitplanverfahren gesondert berücksichtigt.



Abbildung 2: Luftbild (unmaßstäblich);
Quelle: google maps

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Regionalplan 2020

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ als Vorbehaltgebiet für Erholung (Plansatz 3.2.6.1) dargestellt.

Auf Grund der Lage zwischen der Bundesstraße B290 im Osten und der Bahnlinie Stuttgart-Nürnberg im Westen wirken bereits heute erhebliche Lärmimmissionen auf das Gebiet ein. Dies hat entscheidenden Einfluss auf die, durch den Regionalplan vorgesehene Funktion als Erholungsraum. Auch wird die Fläche in Folge fehlender Wegebeziehungen bislang nur eingeschränkt durch die Bürger der Stadt Crailsheim zur Naherholung genutzt. Dementsprechend kann das Gebiet, aufgrund der aufgeführten Restriktionen, die Funktion der Erholung bereits im momentanen Zustand nicht erfüllen.

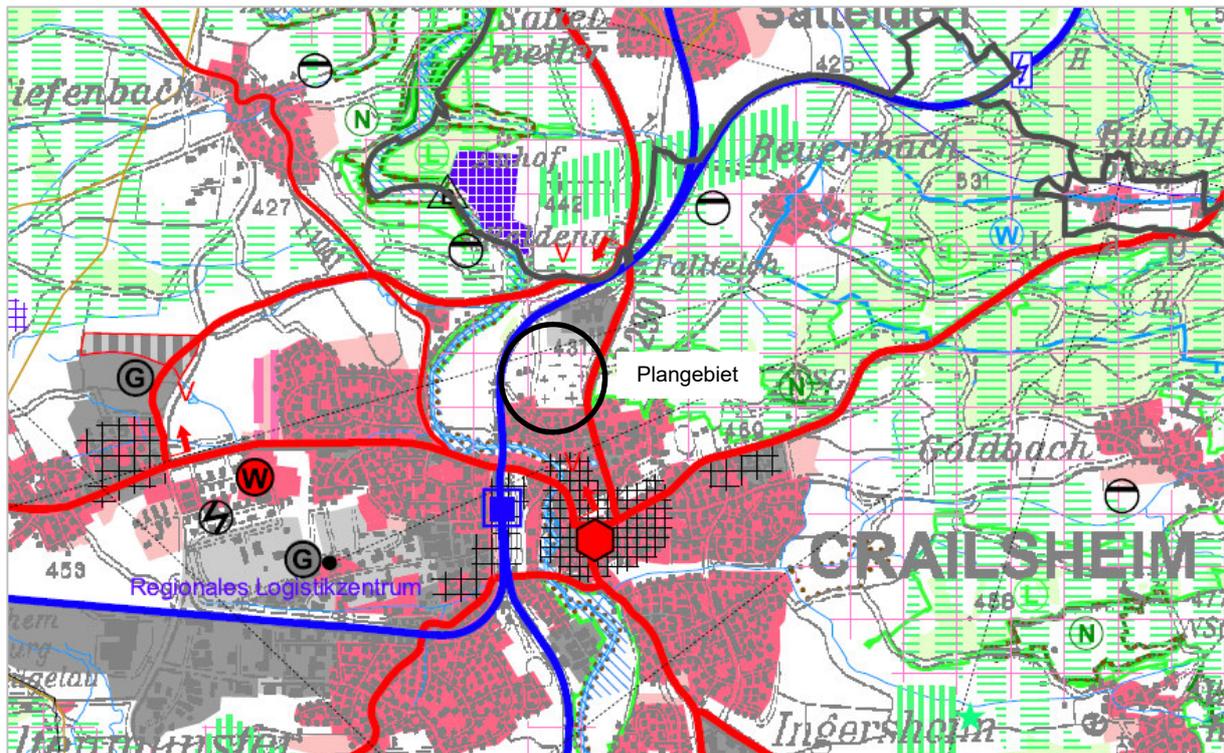


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Regionalplan „Heilbronn – Franken 2020“ (unmaßstäblich)

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bebauungsplan ist die Ausweisung einer Gewerbefläche zur Sicherung des Betriebsstandortes einer in Crailsheim ansässigen Firma vorgesehen.

Für die gewerbliche Baufläche wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als maximal zulässiger Versiegelungsgrad (80 %) sowie eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 zur Sicherung der stadtgestalterischen Qualität sowie des schonenden Umgangs mit Grund und Boden angestrebt. Der Bebauungsplan nimmt dabei bewusst Abstand von den gem. §17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Baumassenzahl. So wird mit der festgelegten Baumassenzahl in Verbindung mit der zulässigen max. Gebäudehöhe von 12,00 bzw. 15,00 m eine bauliche Gliederung innerhalb des Gebietes erreicht, welche sich positiv auf das umliegende Landschaftsbild auswirkt.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände (Flst. 1457/1). Diese schließt südöstlich an die Blaufelder Straße (B 290) an.

2.3 Einbindung in die Landschaft/ Grünordnung/ Alternativenprüfung

Das Gebiet wird begrenzt, im Norden durch das bestehende Betriebsgelände, im Osten durch die Zufahrtsstraße zum Betrieb sowie im Süden und Westen durch die landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 1460 und 1479.

Das Gebiet ist gut einsehbar, dies wirkt sich nachteilig auf das bestehende Landschaftsbild aus. Mildernd ist, dass sich die Fläche an bereits bestehende Parkflächen anschließt. Um den Eingriff in das Landschaftsbild weiter zu minimieren wurde im Bebauungsplan entlang der östlichen, südlichen und westlichen Gebietsgrenze eine private Grünfläche mit entsprechenden Pflanzgebot, festgesetzt.

Das geplante Gewerbegebiet „Lachensee“ bildet die Alternative zum ehemals östlich der Blaufelder Straße vorgesehenen Gewerbegebiet. Die Umsetzung wurde auf Grund hochwertiger Biototypen und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Kreckelberg, Karlsberg (Galgenberg) mit Weinberg und Breitsee“ (Schutzgebiets-Nr.: 1.27.014) nicht weiter verfolgt.

3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 1,5 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

Bruttobaufläche	1,5 ha	
Nettobaufläche	1,2 ha	87 %
Private Grünfläche	0,3 ha	13 %

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst 0,34 ha.

4 Aussagen zum Artenschutz

Artenschutz

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (GekoPlan 2016) kam zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung mit keinem Verstoß gegen das Verbot des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 zu rechnen ist.

Aussage Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie

Bei der Untersuchung konnten keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet nachgewiesen werden.

Aussagen zu Vögeln

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lachensee“ brütet der Haussperling an dem Gebäude im nordöstlichen Teil des Plangebietes. Die Art ist mit 500.000 bis 600.000 Brutpaaren in Baden-Württemberg sehr häufig. Aufgrund eines Bestandsrückgangs wird die Art trotz des noch sehr häufigen Vorkommens auf der Vorwarnliste geführt.

Bei der noch sehr häufigen und wenig anspruchsvollen Art ist davon auszugehen, dass diese in der Umgebung wieder geeignete Brutplätze vorfindet. Damit kann die ökologische Funktion der, von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, weiterhin erfüllt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nach Aussagen des saP-Gutachtens dafür nicht notwendig.

Ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 liegt somit bei Umsetzung der Planung nicht vor.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Der Geltungsbereich umfasst eine Feldhecke im Südosten des Plangebiets sowie Fettwiesenflächen. Besondere Pflanzenarten wurden im Zuge mit der Biotopkartierung nicht festgestellt.

Die Feldhecke ist gemäß § 33 NatSchG als besonders geschützte Biotop Nr. 168261271009 („Feldhecke Lachensee N Crailsheim“) ausgewiesen. Das Biotop wird durch die Planung nicht tangiert, ein 5,0 m breiter Schutzstreifen mit Pflanzgebot wirkt als Pufferzone.

Weiterhin befinden sich keine Naturschutzgebiete, Biotope noch Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie innerhalb des Plangebiets. Noch werden Naturschutzgebiete, Biotope oder Lebensraumtypen außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (GekoPlan 2016) zum Bebauungsplan „Lachensee“ konnten Nistplätze des häufig vertretenen Haussperlings im Geltungsbereich des Bebauungsplans, im Bereich der nördlich gelegenen Hofstelle, nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der, von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte, auch nach deren Wegfall im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Unteren Keupers im Letten- / Gipskeuper. Die Fläche wird aktuell als Mähwiese genutzt.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer deutlichen Zunahme von versiegelten Flächen. Die betroffenen Flächen besitzen eine geringe bis mittlere Wertigkeit. Im Zusammenhang mit dem Versiegelungsgrad wird ein für Gewerbegebiete typischer Eingriff in das Schutzgut Boden verursacht. Allgemein ist Boden gegenüber Versiegelung durch den Totalverlust der Bodenfunktionen betroffen und somit als hoch empfindlich einzustufen.

Weiterhin sind keine Altlastenflächen innerhalb des Geltungsbereichs bekannt, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Plangebiets durch die Planung berührt.

5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete durch die Planung berührt. Ferner verlaufen keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit geht eine Senkung der Grundwasserneubildungsrate und der Wasserretentionsfunktion der Landschaft einher. In Folge dessen ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser von hoher Intensität zu rechnen.

5.4 Belange des Schutzguts „Luft / Klima“

Wiesenflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Mit der Bebauung des Geltungsbereichs gehen auf den versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Das Plangebiet bildet jedoch kein Teil bestehender größerer Kaltluftleitbahnen.

Der Bestand an Einzelbäumen und Gehölzgruppen innerhalb des Geltungsbereichs hat keine großflächige Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Das Plangebiet ist von südlicher und östlicher Richtung gut einsehbar und bildet den Übergang zu den angrenzenden freien Acker- und Wiesenflächen.

Durch die Bebauung des Plangebiets wird das Landschaftsbild verändert. Mindert wirkt sich dabei der Umstand aus, dass der Geltungsbereich an bereits bestehende Gewerbe- und Parkflächen anschließt. Mit der Eingrünung des Plangebiets von Süden und Westen kann ein Übergang von freier Landschaft und Gewerbegebiet geschaffen werden.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Die Bodenversiegelung führt, wie beschrieben, eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine verringerte Kaltluftneubildung herbei. Die Umnutzung von Wiesenflächen zu Bebauung wird das Mikroklima ebenso beeinflussen wie das Landschaftsbild. Ferner wirkt sich die Veränderung der Vegetation sowie die Anwesenheit von Menschen auf die Artenvielfalt und Zusammensetzung der Tierwelt aus.

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 tangiert.

5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Der Geltungsbereich ist durch die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B 290 vorbelastet. Ferner befinden sich kein, für Fußgänger und Radfahrer ausgebautes Wegenetz, noch Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Umsetzung der Planung gehen den Bewohnern keine ortsnahe Freiflächen für die Erholung verloren. Dementsprechend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut gesehen.

5.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Schutzgüter“

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, noch werden Kultur- und Sachgüter außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung berührt.

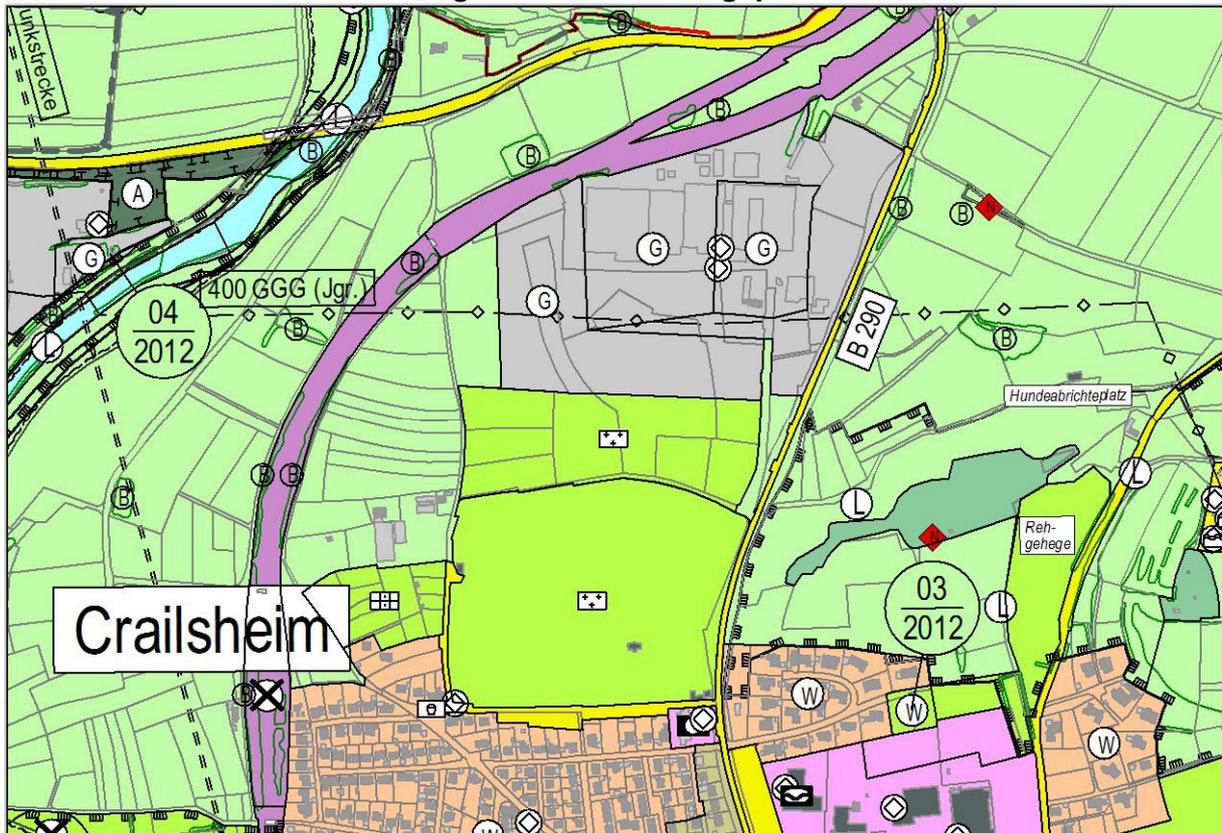
5.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Um Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets zu vermeiden, wurde im Textteil zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachen-see“ eine Geräuschkontingentierung festgesetzt.

5.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“

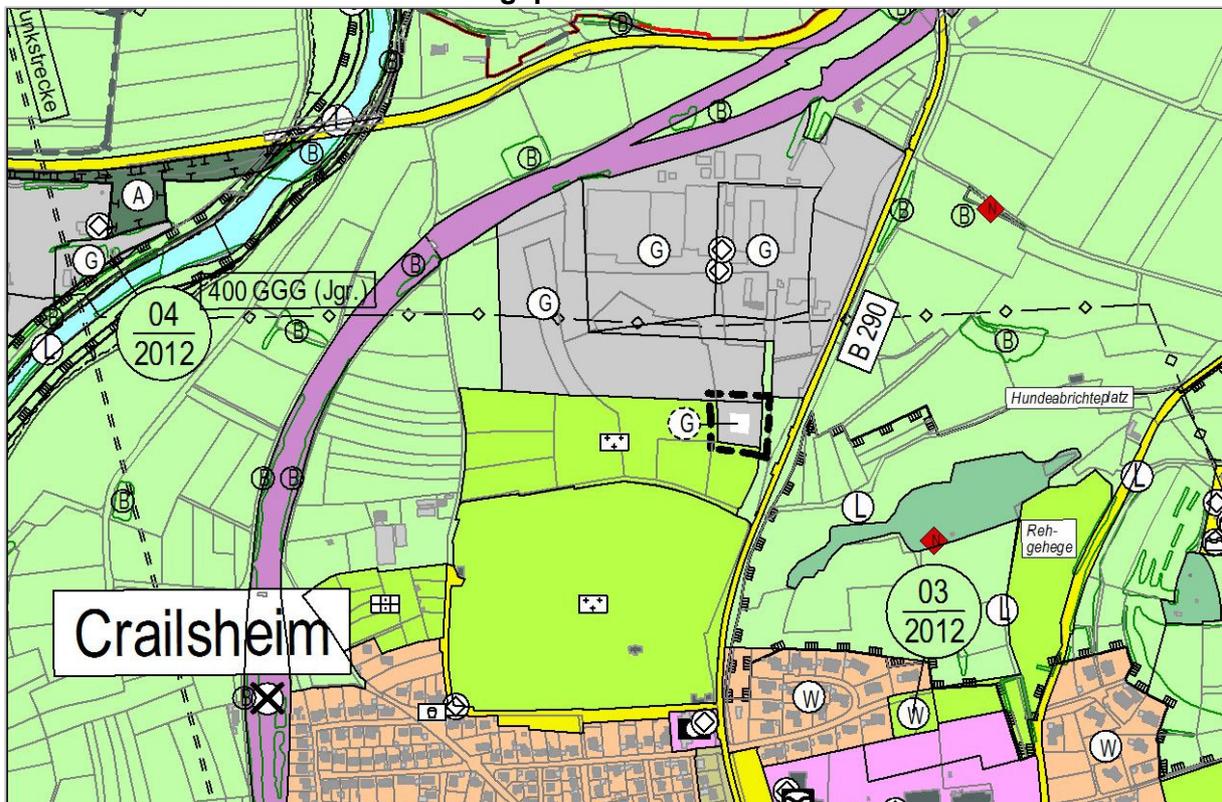
Die Nutzung erneuerbarer Energie ist im Gebiet möglich und erwünscht.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



(unmaßstäblich)

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:



(unmaßstäblich)

Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB

zur FNP-Änderung Nr. 03-2016 „Gewerbefläche Lachensee“

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Lachensee“, Nr. 03-2016 wurde vom Büro GekoPlan, Oberrot, erstellt und ist als separate Dokument mit Datum vom 26.01.2017 beigefügt.

Crailsheim, den 04.11.2019
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung
Andreas Groß M. Eng.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens –