

## Bebauungsplan Nr. 127 „Reitanlage am Schmiedebach“ Vorläufige Begründung

Planstand: 04. Januar 2018

### Lage und Größe

Der Bebauungsplans Nr. 127 „Reitanlage am Schmiedebach“ umfasst eine Größe von 2,1 ha und befindet sich östlich von Tiefenbach. Der Teilbereich des Flurstücks 369 wird begrenzt

im Norden durch den Schmiedebach und seinen begleitenden Gehölzen,  
im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,  
im Süden durch den Oberen Mühlweg,  
sowie im Westen durch Maschinenhallen und Grünland.

### Bestand

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. An den Rändern befinden sich Gehölze.

### Bisherige Planungen

#### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Ausgleichsfläche dargestellt.

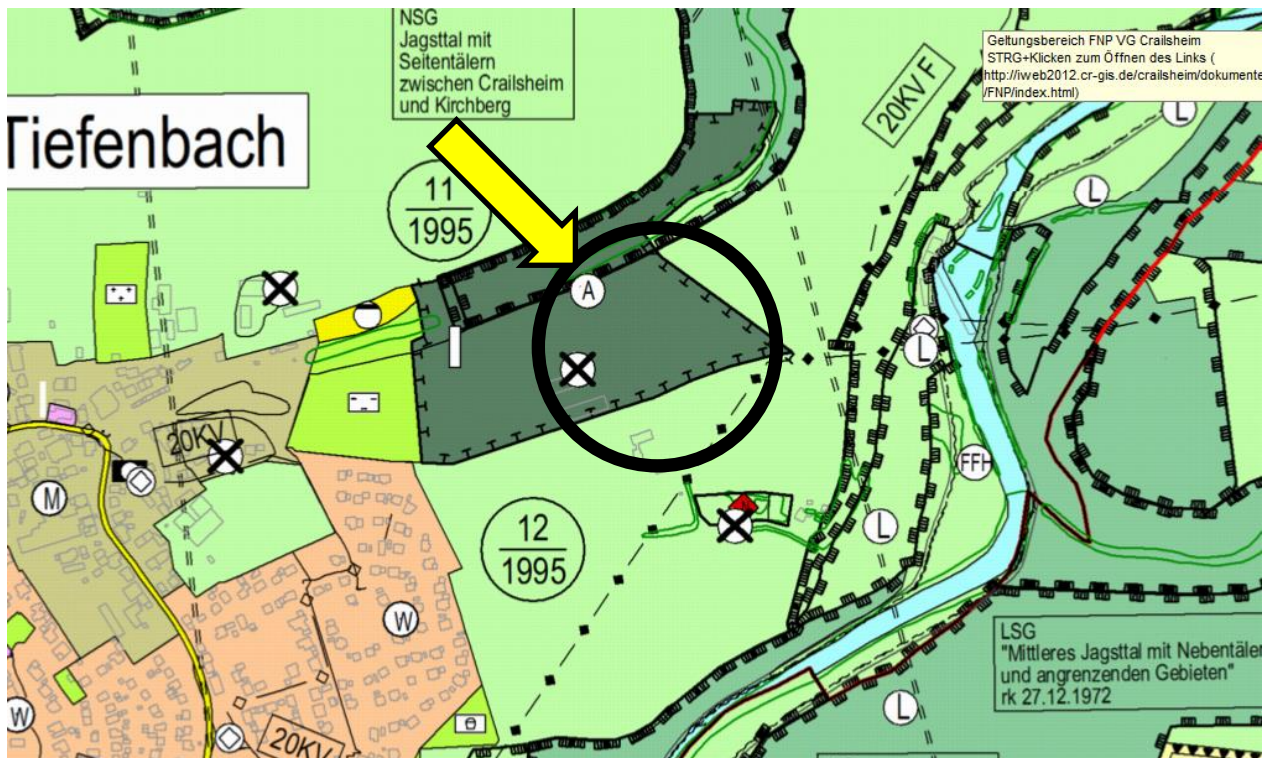


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

### Bebauungsplan

Die Fläche befindet sich bisher im unbeplanten Außenbereich.

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt den geplanten Geltungsbereich als Ausgleichsfläche dar. Ein nördlicher Teilbereich ist zur Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland extensiver Nutzung in Gewässerauen vorgesehen.

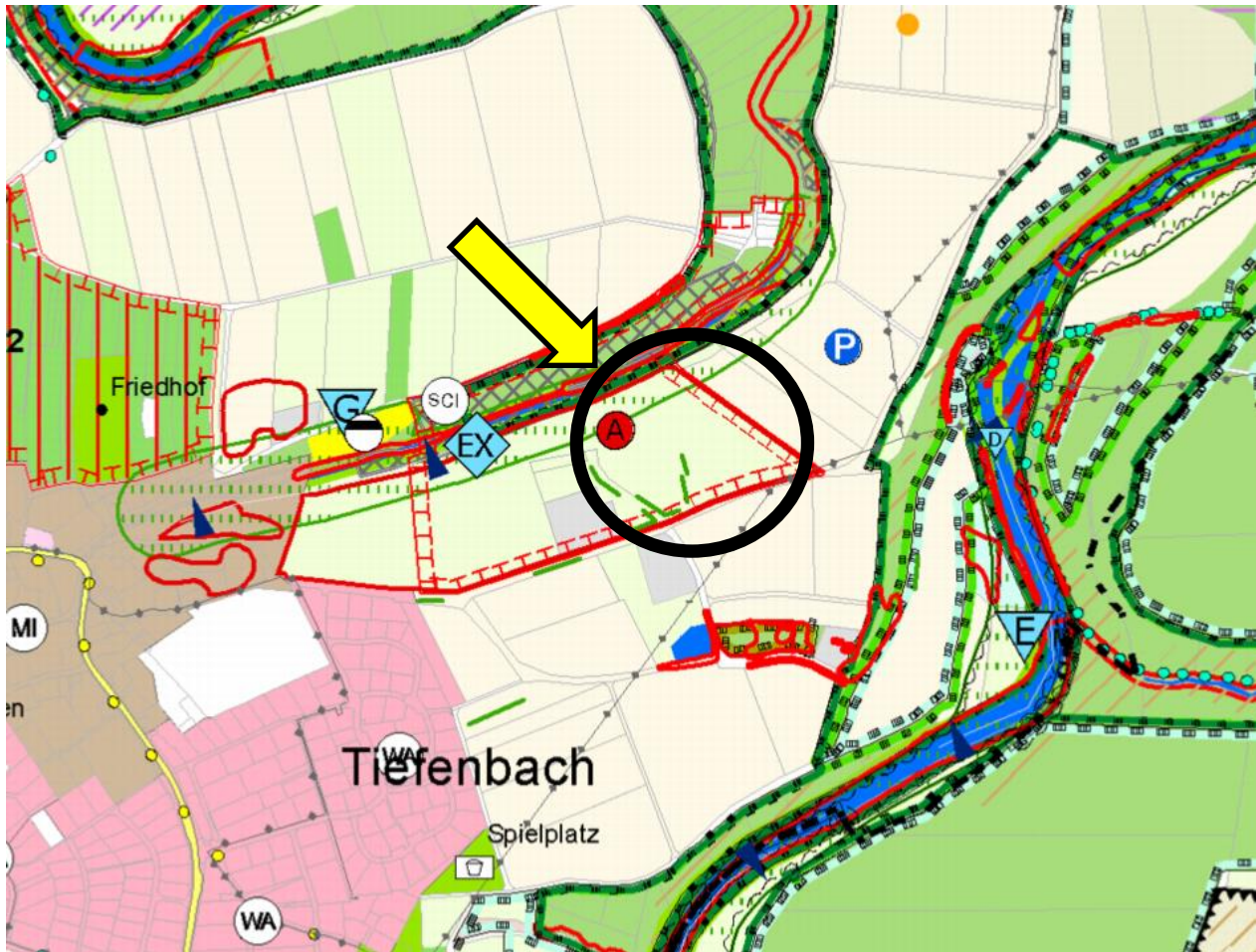


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Ein in der Kernstadt ansässiger Reitverein soll ausgesiedelt werden. Der bisherige Standort befindet sich im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ innerhalb einer ungünstigen Gemengelage. Die Verlagerung stellt innerörtliche Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebiets soll eine Reitanlage mit Reithalle, Stallungen und Koppeln untergebracht werden. Dies ist im unbeplanten Außenbereich nicht zulässig. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## **Städtebauliches Konzept**

### Erschließung

Die Anbindung des Grundstücks soll über den Oberen Mühlweg geschehen.

### Öffentliche Kanalisation

Die Anbindung an die Kanalisation erfolgt über die im Zuge der Entwicklung des naheliegenden Baugebiets „Wolfsacker“ entstehenden Leitungen am Oberen Mühlweg.

### Freiraum und Begrünung

Der nördliche Teilbereich soll als Koppelfläche unbebaut und die Gehölzstrukturen weitgehend erhalten bleiben.

### Geruchsemission

Es werden Geruchsemissionen von 30 bis 40 Pferden entstehen. Von einer Beeinträchtigung des künftigen allgemeinen Wohngebiets „Wolfsacker“ wird nicht ausgegangen.

### Lärmschutz

Es werden keine besonderen Lärmimmissionen für die Wohnbebauung „Wolfsacker“ erwartet.

### Altlasten / Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf der Altlastenfläche „Erd- und Bauschuttdeponie Tiefenbach“. Nach einem geotechnischen Bericht des Büros Weid-Lachs, Fichtenau, vom 04.12.2015 sind keine Gefährdungen zu erwarten. Der Baugrund ist im südlichen Bereich bei Abtragung einer 0,6 bis 2,5 m starken Auffüllung für Gründungen geeignet.

## **Umweltbelange**

Es wurde ein Gutachten des Büros Gekoplan, Oberrot, am 13.12.2016 über Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten erstellt. Als zu untersuchende Artengruppe wurden die Artengruppen der Brutvögel festgelegt. Die Untersuchungen fanden im Zeitraum zwischen Anfang April und Ende Mai 2016 statt. Bei Durchführung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist demnach mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

### Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim  
SG Stadtplanung

Crailsheim, den 04.01.2018

Dipl.-Ing. Daniel Czybulka