

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

Begründung zur FNP-Änderung Nr. D-2022-1F, Sonderbaufläche „Reitanlage Krappenäcker“, Crailsheim

Parallelverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine mit dem Bebauungsplan D-2022-1B „Reitanlage Krappenäcker“ durchgeführte Bauleitplanung im Parallelverfahren.

1.1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim möchte den „Reit- und Fahrverein Crailsheim und Umgebung e.V.“ zur Umsetzung der Sanierungsziele des Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“ aus der Kernstadt aussiedeln.

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

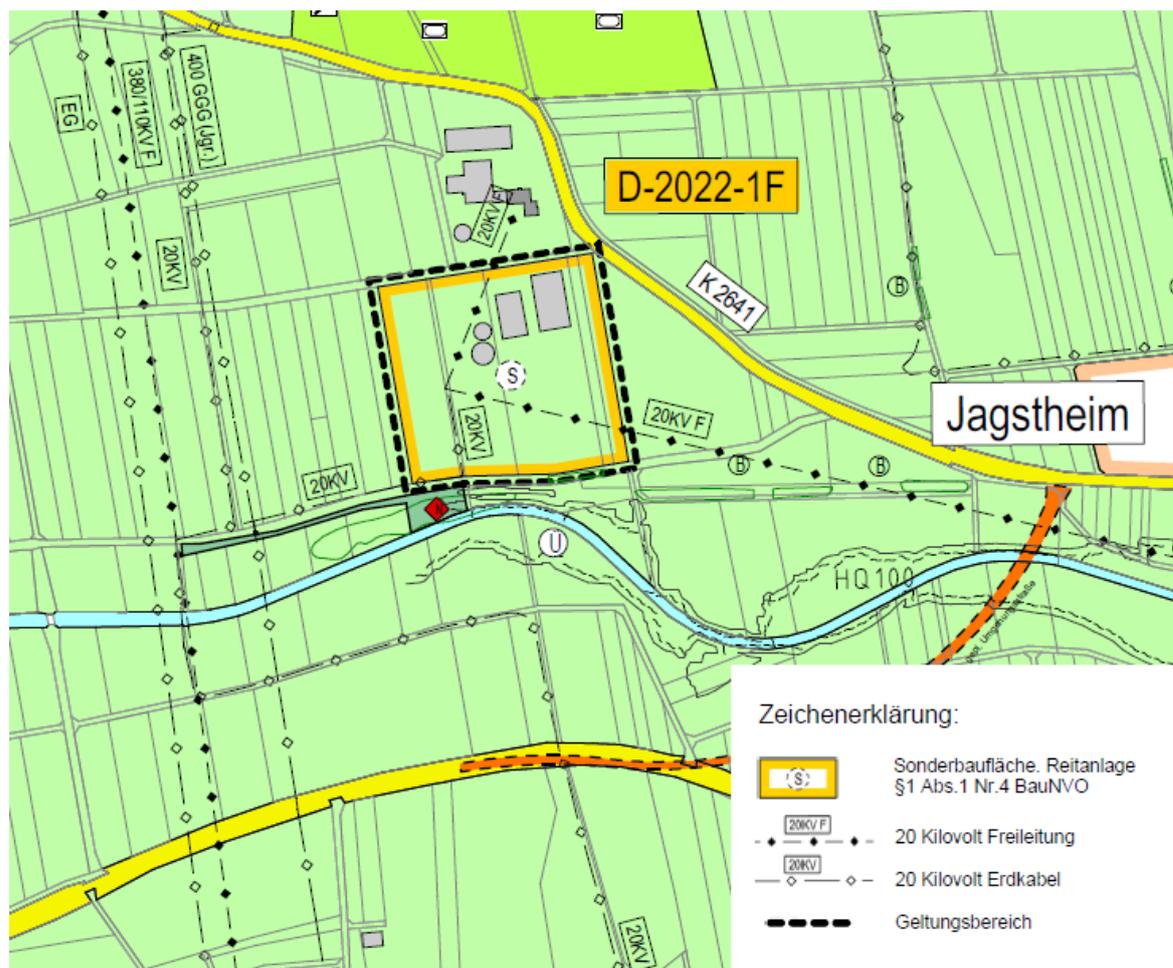


Abbildung 1: Entwurf der geplanten FNP-Änderung, unmaßstäblich

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 10.03.2022 durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 28.03. bis 29.04.2022 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen werden mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans parallel zur FNP-Änderung behandelt.

1.4 Standort der Planung

Der Planbereich liegt nordwestlich von Jagstheim an der Verbindungsstraße in Richtung Onolzheim. In der näheren Umgebung befindet sich nördlich das Sportgelände des VfB Jagstheim und südlich verläuft die Speltach. Das innerhalb der Gemarkung Jagstheim befindliche Plangelände umfasst die Flurstücke 1286, 1287, 1288, 1290, 1292 und 1293. Es hat eine Größe von 2,3 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen Feldweg (Flst. 1272),
- im Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1294),
- im Süden durch den Speltachweg (Flst. 1272),
- und im Westen durch eine landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1284).

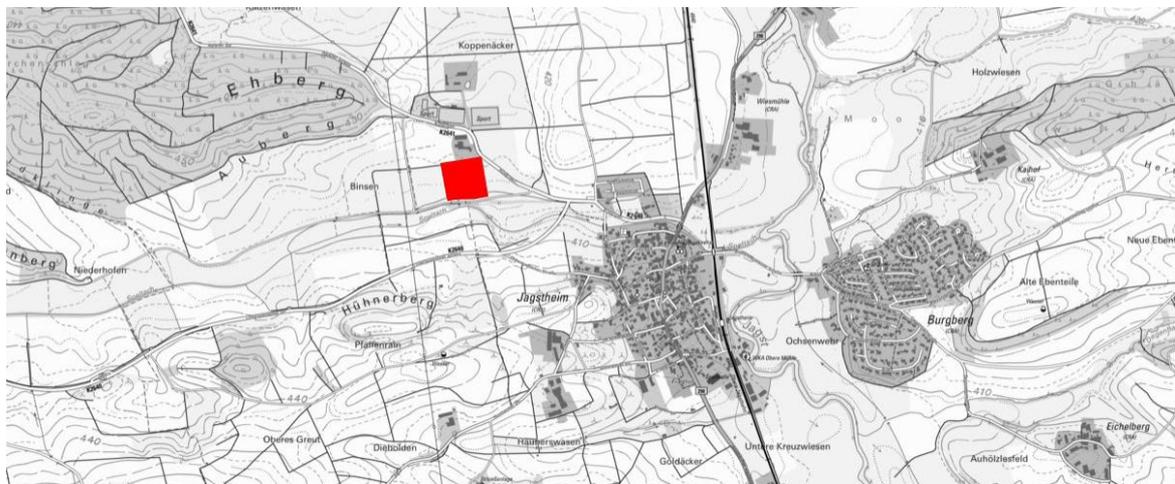


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet (bei Jagstheim), unmaßstäblich

Auf dem Gelände befinden sich Stallungen, die derzeit für die Rinderhaltung genutzt werden. Weiterhin sind Güllegruben und Fahrsilos vorhanden. Die umgebende Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt. Es verlaufen dort Freileitungen.



Abbildung 3: Westseite



Abbildung 4: Blick Richtung Jagstheim



Abbildung 5: Stall



Abbildung 6: Ostseite



Abbildung 7: Luftbild

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

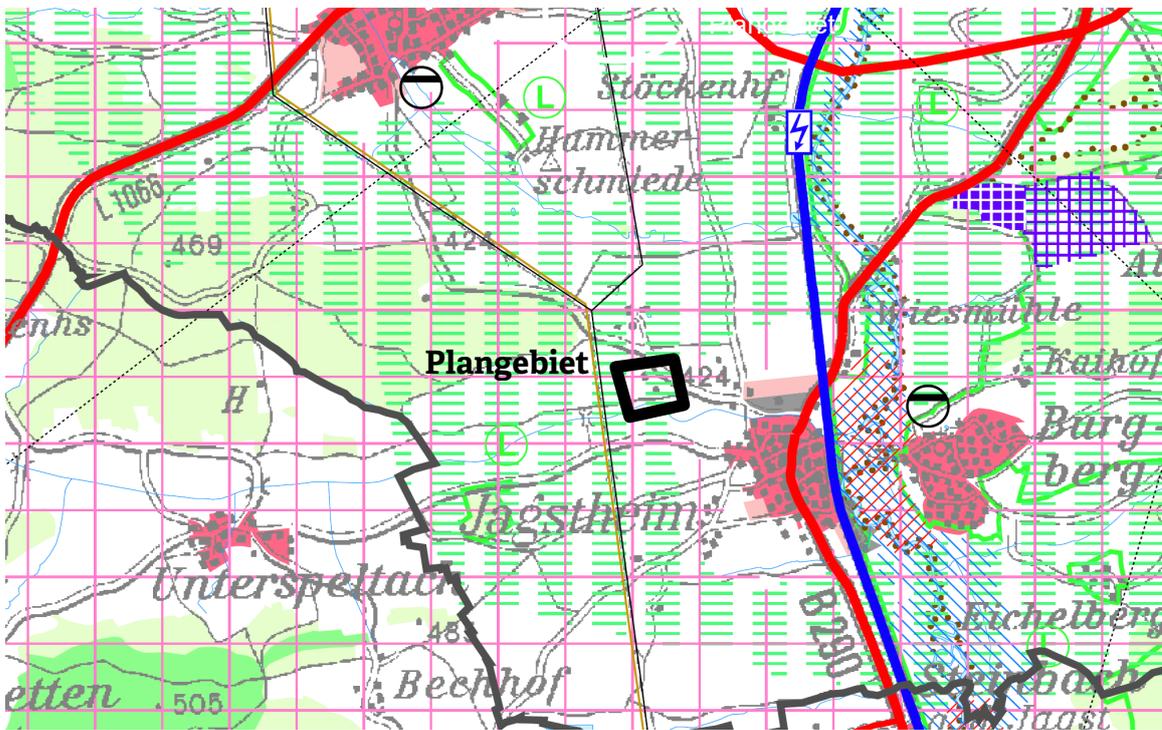


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“ nach Plan-satz 3.1.1.: „Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktions-widrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktion und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.“

„Soweit es aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit oder für die Funktion des Regionalen Grünzuges unabweisbar erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen, können in Ausnahmefällen der Abbau von Lager-stätten, standortgebundene Anlagen, wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe und technische Infrastruktur, sowie Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden, soweit die Funktionen des Regionalen Grünzuges dadurch nicht in Frage ge-stellt werden. Die Funktionsfähigkeit der Regionalen Grünzüge soll dann gegebenen-falls durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen erhalten werden. Besonderen Schutz vor solchen Ausnahmefällen sollen vor allem jene kleinräumigeren Freiraumbereiche zwischen den Siedlungen außerhalb der Grünzäsuren genießen, wenn deren Breite weniger als 1.000 m beträgt.“

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als Bebauung (Aussiedlerhof) und Grünfläche dargestellt. Der südliche Speltachweg ist als Radweg klassifiziert; die Speltach als Fließgewässer mit Gehölzen und die südliche Gehölzreihe als Flächennaturdenkmal. Die elektrischen Hochspan-nungsleitungen sind nachrichtlich übernommen.

Die im Landschaftsplan festgehaltenen Ziele und Maßnahmen sehen entlang der Speltach die Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland extensiver Nutzung in Gewässerauen und eine Ortsrandgestaltung auf der Westseite des Plangebiets vor.

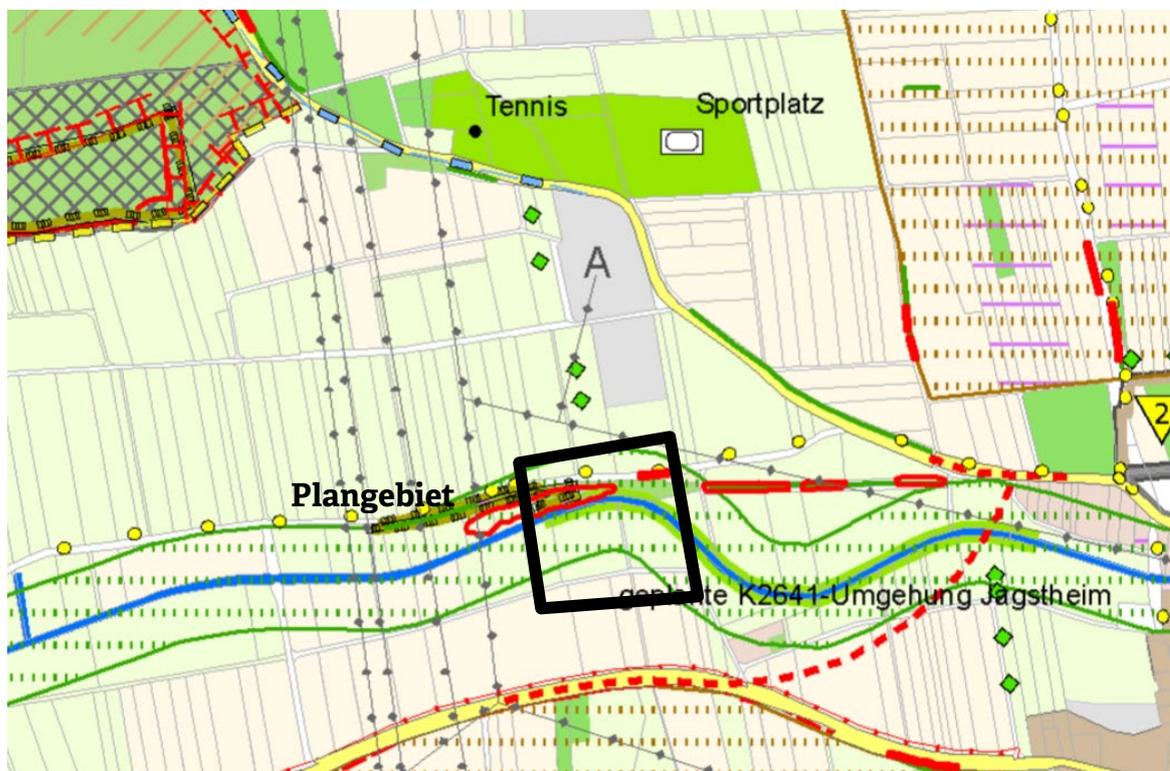


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

1.6 Alternativenprüfung und Ausnahmetatbestände

Unter Kapitel 1.5 „Übergeordnete Planungen“ sind die Konflikte der Planung mit der Regionalplanung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich in einem Regionalen Grünzug, der von „Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten“ ist. Es können jedoch in Ausnahmefällen unter anderem „Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zugelassen werden“, wenn es „aufgrund der Bedeutung für die Allgemeinheit (...) erforderlich ist und keine freiraumschonenderen Alternativen zur Verfügung stehen“.

Bedeutung für die Allgemeinheit

Der Reit- und Fahrverein Crailsheim und Umgebung e.V. hat derzeit seinen Standort im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“. Die Stadt Crailsheim plant zur Deckung des Wohnraumbedarfs auf diesen Flächen den Bau von integrierten innerstädtischen Wohngebäuden:

Durch die Aussiedlung des Vereins wird eine der Landwirtschaft nahe Nutzung mit Tierhaltung in Ställen und Weideflächen aus der innerörtlichen Bebauung gelöst und in den Außenbereich verlagert. Im Gegenzug erhält die Stadt Crailsheim die Möglichkeit im Innenbereich Wohnbebauung zu schaffen. Ebenfalls verringert sich in der bereits bestehenden benachbarten historisch gewachsenen Wohnbebauung die Immissionsbelastung durch den Wegfall der Tierhaltung.



Abbildung 10: Gelände des RFC (Bestand)

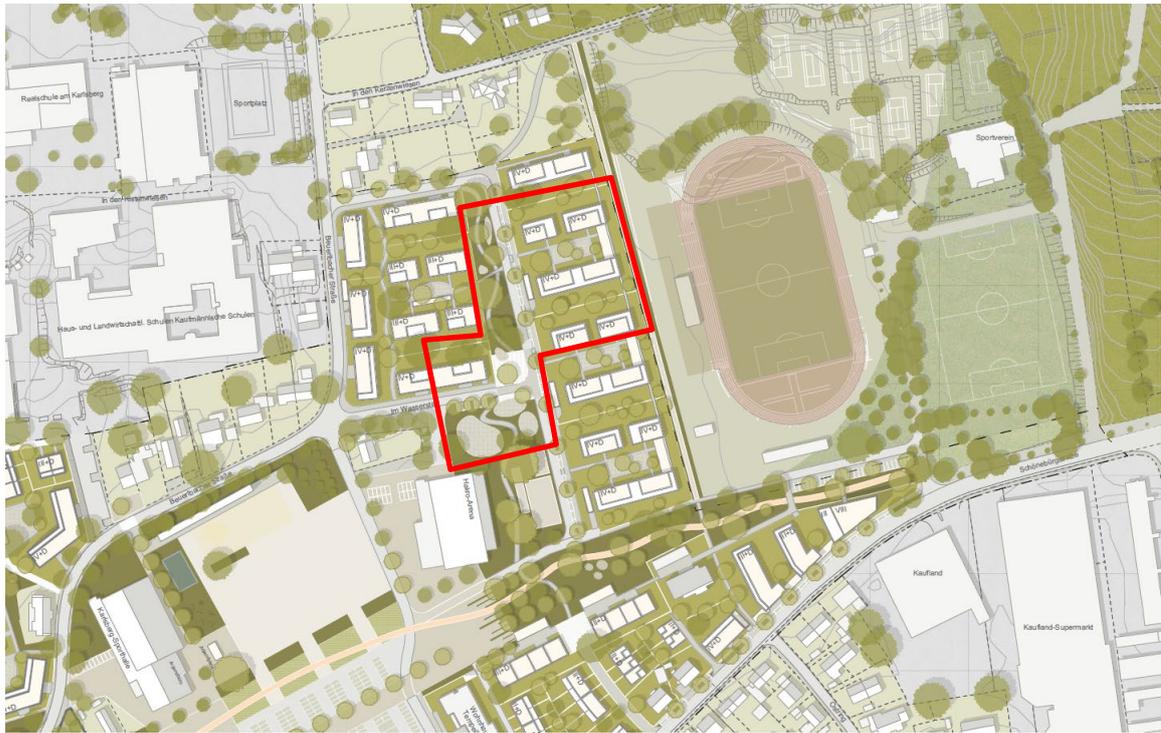


Abbildung 11: Gelände des RFC im Masterplan "Östliche Innenstadt" (Planung)

Die Stadt Crailsheim hat ein Interesse den Verein im Stadtgebiet zu halten, da er eine wichtige sportliche und soziale Funktion erfüllt. Der ca. 150 Mitglieder zählende Verein besteht seit 1929 und ist in der Stadtgesellschaft verwurzelt. Hierzu zählen die Teilnahme am Volksfestumzug oder das Ausrichten von Reitveranstaltungen. Die Kinder- und Jugendarbeit hat durch den im Rahmen des Vereins angebotenen Reitunterricht eine besondere Gewichtung und ermöglicht das Erlernen des Umgangs zwischen Tier und Mensch.

Alternativenprüfung

Bei der Standortsuche für den Reit- und Fahrverein sind in den letzten Jahren insbesondere zwei Varianten geprüft worden. Zum einen die Nutzung eines bestehenden Reiterhofes im Teilort Onolzheim und die Neuerrichtung einer Reitanlage bei Tiefenbach. Beide Alternativen stehen für die zwei grundsätzlichen Herangehensweisen entweder bestehende Anlagen zu nutzen oder durch Neubau eine Heimstätte zu finden. Letztendlich erwiesen sich die Standorte Onolzheim und Tiefenbach als ungeeignet. Mit dem Aussiedlerhof bei Jagstheim wurde ein geeigneter Standort identifiziert.

Reiterhof Onolzheim:



Abbildung 12: Reiterhof Onolzheim

Bei der ca. 4,3 ha große Fläche am südlichen Ortsrand des Teilorts Onolzheim handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Hof, der um eine Reithalle mit Sozialräumen, einem Reitplatz, einer Longieranlage und Paddocks erweitert worden ist. Nach Süden schließt Grünland an, der für Koppeln genutzt wird.

Der nördliche Teil der Hofanlage befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 320 „Erlesweg / Edelweg“ und ist als Dorfgebiet ausgewiesen; die direkt daran anschließende Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet. Die südliche Reithalle und der Reitplatz befinden sich im Außenbereich.

Der Hof erwies sich aus planerischer Sicht als ungeeignet, da keine rechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterungen bestehen. Für einen Springplatz oder eine zusätzliche Stallung hätte eine Bauleitplanung durchgeführt werden müssen. Die unmittelbare Nähe zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit der dann anzunehmenden steigenden oder näher heranrückenden Geruchsemission der Pferde würde zu möglicherweise nicht lösbaren Konflikten führen.

Der Hof befindet sich im privaten Besitz. Eine Verfügbarkeit ist daher nicht gegeben und hätte noch durch Verhandlungen gelöst werden müssen. Die Einigungsaussichten zwischen dem RFC und dem Eigentümer waren gering.

Reitanlage am Schmiedebach, Tiefenbach



Abbildung 13: Fläche am Schmiedebach, Tiefenbach

Die ca. 2,0 ha große Grünlandfläche am östlichen Rand von Tiefenbach befindet sich teilweise auf einem aufgefüllten Steinbruch. Im Norden grenzt der Schmiedebach an, im Südwesten eine Maschinenhalle, ein Tierarzt und das Neubaugebiet „Wolfsäcker“. Dabei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Für die Errichtung einer Reitanlage ist eine Bauleitplanung erforderlich. Diese wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 „Reitanlage am Schmiedebach“ am 25.01.2018 durch den Gemeinderat begonnen.

Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet, war die Verfügbarkeit gegeben. Im Zuge der weiteren Planung ergaben sich jedoch Probleme. Die Auffüllungen im nördlichen Teil des Plangebiets sind für eine wirtschaftliche Bebauung nicht geeignet. Die Topographie fällt nach Norden hin stark ab. Ebene offene Reitanlagen sind daher ebenfalls nur unter großem Aufwand mit starken Auswirkungen für das Landschaftsbild herzustellen. Der südliche Teil des Plangebiets wäre zwar zur Aufnahme einer „Basis“-Reitanlage mit Stallungen, Halle und Reitplatz geeignet, bietet darüber hinaus jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten.

In Tiefenbach existieren noch zahlreiche aktive landwirtschaftliche Betriebe, ebenso wie ein innerörtlicher Reiterhof. Die Flächenkonkurrenz ist daher stark und die Möglichkeiten neben der Fläche für die Reitanlage an weitere Grünflächen für Pferdekoppeln zu gelangen, ist nur unter schwierigen Bedingungen möglich.

Die zahlreichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung, insbesondere am nördlichen und westlichen Ortsrand, führen zu Geruchsemissionen. Wohnbauentwicklungen sind daher in Tiefenbach nur eingeschränkt möglich. Am östlichen Ortsrand befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb. Aus siedlungsentwicklungsperspektivischer Sicht würde hier die Ansiedlung eines Geruchsemittenten zu Konflikten führen.

Die Planungen wurden daher auf der Fläche nicht weiterverfolgt.

Standort Jagstheim

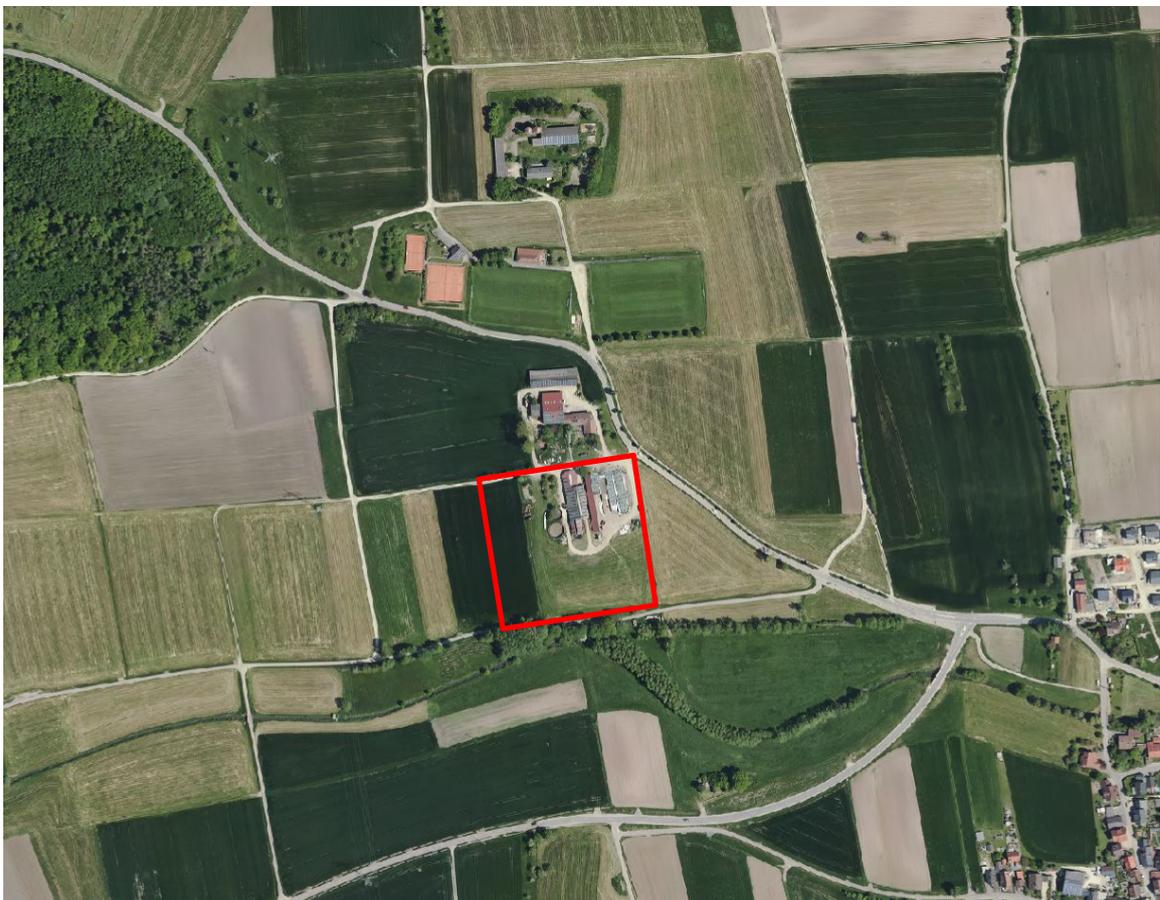


Abbildung 14: Aussiedlerhof, Jagstheim

Die 2,3 ha große Fläche des südlichen Teils eines Aussiedlerhofes befindet sich im Außenbereich. Eine Stallung für Rinder, ein Fahrsilo und zwei Güllesilos sind vorhanden. Daran grenzt im Süden Grünland und im Westen Ackerland an.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird aufgegeben. Eine landwirtschaftliche Weiternutzung des Geländes ist unwahrscheinlich. Ein Umbau des bereits für Großvieh genutzten Stallgebäudes für Pferde ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich. Mit der Ansiedlung des RFC kann eine ähnliche Weiternutzung der Gebäude mit Tierhaltung stattfinden. Verglichen mit dem kompletten Neubau einer Reitanlage,

der aus Geruchsemissionsgründen nur abseits der Wohnbebauung stattfinden kann, wird dies als verträglichste Option bewertet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich die Sportflächen des VfB Jagstheim mit Fußball- und Tennisplätzen. „Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport“, die möglichen Ausnahmenutzungen innerhalb eines Regionalen Grünzugs, sind damit bereits vorhanden. Dem Bereich wird daher keine grundsätzlich neue Nutzung zugeführt.

Die Entfernung zur Wohnbebauung führt zu keinen Geruchskonflikten.

Der Standort wird daher als gut geeignet für die Ansiedlung des RFC gesehen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet bei Jagstheim soll dem „Reit- und Fahrverein Crailsheim und Umgebung e.V.“ als neue Heimstätte dienen. Hierzu ist beabsichtigt, das bestehende Stallgebäude zur Pferdehaltung umzubauen, sowie darin Sozialräume, Sattelkammer, Putz-, Wasch- und Schmiedeplatz unterzubringen. Der Umbau ist für eine Anzahl von ca. 25 bis 30 Pferden ausgelegt.

Neu gebaut werden eine Reithalle, Trockenpaddocks und Außenreitplätze für Springen und Dressur. Für mögliche spätere Erweiterungen bereits ebenfalls Flächen vorgesehen. Hierzu zählen eine zusätzliche Reithalle, eine Longierhalle/Führanlage und ein weiterer Pferdestall. Die Konkretisierung findet auf Ebene des Bebauungsplans statt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll das Plangebiet als „Sonderbaufläche Reitanlage“ ausgewiesen werden.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt. Der nördliche Weg wird bisher für die Erschließung der bestehenden Gebäude genutzt und ist ebenfalls weiterhin hierfür vorgesehen. Dieser Weg mündet unmittelbar am nordöstlichen Plangebietsrand in die Aubergstraße (K2641) ein. Die Aubergstraße verbindet die Crailsheimer Ortsteile Jagstheim und Onolzheim. Der Einmündungsbereich ist übersichtlich. Weitere bauliche Maßnahmen werden aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als nicht erforderlich angesehen (Annahme 1 Pferd = 2 Fahrten täglich -> ca. 50 – 60 Fahrten / Tag). Als Stellplatzfläche für PKW und Pferdetransporter soll der Bereich des bestehenden Fahrsilos genutzt werden.

Parallel der Aubergstraße verläuft ein Fuß- und Radweg auf dem das Gelände von Jagstheim aus erreicht werden kann.

Eine ÖPNV-Anbindung ist bisher kaum vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte Jagstheims in ca. 1 Kilometer Entfernung. Derzeit finden jedoch Baumaßnahmen in ca. 500 Metern Entfernung zur Herstellung einer Bushaltestelle in der Aubergstraße statt. Hier wird die Linie 61 (Crailsheim-Honhardt-Rosenberg) halten.

2.3 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung

Der Versiegelungsgrad soll durch die kompakte Gebäudeanordnung möglichst minimiert sein. Nach Westen hin soll eine Baumreihe die Abgrenzung zur Landschaft bilden. Im Süden wird die bestehende Hecke als geschütztes Biotop erhalten. Diese Regelungen finden auf Ebene des Bebauungsplans statt.

3. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll als Sonderbaufläche Reitanlage ausgewiesen werden.

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.

Es sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

4.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mögliche Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling untersucht. Fledermäuse und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden nicht festgestellt. Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind häufig bis sehr häufig, die Mehlschwalbe wird in der Vorwarnliste geführt.

Folgende Biotoptypen befinden sich im Plangebiet:

- Entwässerungsgraben
- Fettweide mittlerer Standorte
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- Feldhecke mittlerer Standorte
- Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen
- Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen
- von Bauwerken bestandene Fläche, / Straße, Platz völlig versiegelt
- Weg, Platz mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Im südlichen Grenzbereich des Plangebiets und nach Süden darüber hinaus befindet sich das Offenlandbiotop Nr. 169261270460 „Feldhecke II NW Jagstheim“

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ wird insgesamt als gering-mittel eingestuft. Durch die Planung sinkt die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut auf sehr gering-gering.

4.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Bei dem noch nicht veränderten Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Kolluvium-Pseudogley und Gley-Pseudogley aus tonreichen Umlagerungsbildungen im Norden sowie Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus tonreichem Auensediment im Süden der Fläche. Die Schutzgüter Fläche und Boden sind von mittlerer Bedeutung im Plangebiet. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils sinkt die Wertigkeit durch die Planungen auf gering.

4.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im Untersuchungsgebiet ist im Bereich der unbeeinträchtigten Böden gemittelt betrachtet als sehr gering einzustufen, die nutzbare Feldkapazität als mittel bis hoch. Allgemein beträgt die Bedeutung für das Schutzgut gering und verändert sich durch die Planung nicht wesentlich.

4.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Die Freiflächen des Plangebietes haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Mit den bestehenden Gehölzen hat die Fläche kleinflächig Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird insgesamt betrachtet als mittel eingestuft. Durch die Planungen verändert sich die Bedeutung auf gering.

4.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Auf Grund der Aussiedlerlage wirken die bestehenden Bauten im Landschaftsbild, das ansonsten durch eine weitläufige Acker- und Grünlandflur sowie den Ausläufern eines großflächigen Waldgebietes im Nordwesten und der Ortschaft Jagstheim im Südosten geprägt wird.

Die Bedeutung der Flächen wird im Zusammenhang mit der Umgebung als gering-mittel eingestuft. Da durch die geplanten Baufenster bisheriges Offenland verloren geht, sinkt die Bedeutung auf gering.

4.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Die Umnutzung von Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflussen.

4.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Das Plangebiet „Reitanlage Krappenäcker“ befindet sich nicht innerhalb von Natura 2000- oder anderen Schutzgebieten. Auf Grund der großen Entfernungen ist die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgebiete sehr gering. Eine Beeinflussung der Planung hierauf findet nicht statt.

4.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Das Plangebiet befindet sich im 1000 m-Radius der Ortschaft Jagstheim und in Nachbarschaft zu den Sportstätten der Ortschaft. Die Planfläche selbst wird nicht für Erholungs- oder Freizeitwecke genutzt, bildet mit dem sich südlich anschließenden Fahrweges und Bachlaufes jedoch einen Teil der Erholungskulisse. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als mittel bewertet.

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern keine Erschließungswege verloren, die Nutzung und der Überbauungsanteil ändern sich, jedoch stellt die Reitanlage gleichzeitig eine Möglichkeit der Freizeitnutzung dar. Durch die veränderte Nutzung ändert sich die Wertigkeit des Schutzgutes nicht, sondern verbleibt auf mittel.

4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Planbereich selbst sind keine Natur- oder Kulturdenkmale verzeichnet. Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist daher insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung greift hier nicht ein.

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

Derzeit gehen von der Hofstelle Emissionen in Form von Geräuschen sowie CO₂-Immissionen auf Grund der Tierhaltung von der Fläche aus. Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm und Geruchemissionen für die Ortschaft Jagstheim sind nicht zu erwarten.

4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Aktuell werden die Dachflächen der Gebäude für die Erzeugung von Solarenergie genutzt. Dies soll so beibehalten werden. Weitere Anlagen sind zulässig.

Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. D-2022-1F „Reitanlage Krappenäcker“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 24.11.2022 beigelegt.

Crailsheim, den 24.11.2022

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