



CRAILSHEIM

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Fliegerhorst, 1. Änderung“  
Nr. 240.1**

Stand: 01.12.2022

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

## **Begründung zum Bebauungsplan "Fliegerhorst, 1. Änderung" im Planbereich Nr. 240.1**

### **Inhaltsverzeichnis**

Teil A	Planungsbericht.....	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Bestehende Bebauungspläne.....	9
2.	Städtebauliches Konzept.....	10
2.1	Verkehrskonzept.....	10
2.2	Energie- / Klimaschutzkonzept.....	10
2.3	Grün- / Freiraumkonzept.....	10
3.	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	11
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr.....	12
3.3	Klimaschutz.....	12
3.4	Immissionsschutz.....	12
4.	Flächenbilanz.....	13
5.	Auswirkungen der Planung.....	14
5.1	Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen".....	14
5.2	Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden".....	14
5.3	Belange des Schutzguts "Wasser".....	14
5.4	Belange des Schutzguts "Klima / Luft".....	15
5.5	Belange des Schutzguts "Landschaft".....	15
5.6	Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt".....	15
5.7	Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete".....	15
5.8	Belange des Schutzguts "Mensch".....	15
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter".....	16
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern".....	16
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien".....	16
6.	Kosten und Finanzierung.....	17
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	18
7.1	Ver- und Entsorgung.....	18
7.2	Durchführung der Erschließung.....	18
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	19

## Teil A Planungsbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fliegerhorst, 1. Änderung“, Nr. 240.1, umfasst einen Teilbereich des seit 18.09.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fliegerhorst“.

Die Betreiber der ansässigen Kinderkrippe und des Kindergartens haben einen konkreten Erweiterungswunsch geäußert (Kindergarten, Schule, Mehrzweckhalle, etc.). Um diesen zu ermöglichen ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Der Standort ist aufgrund seiner Lage, angrenzend an die bestehenden Einrichtungen und den sich hieraus ergebenden Synergieeffekten, prädestiniert für eine Erweiterung geeignet. Mit dem Bebauungsplan „Fliegerhorst, 1. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Zusammenhang mit der bestehenden Umgebungsbebauung zu betrachten. In diesem Zusammenhang kann das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass die Voraussetzungen des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt sind. Unbeplante Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann verzichtet werden.

#### 1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets



**Abbildung 1:** Lage des Plangebiets, topographische Karte, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fliegerhorst, 1. Änderung“, Nr. 240.1, befindet sich in der Friedrich-Bergius-Straße Straße, ca. 1,5 km westlich des Stadtzentrums. Der Bebauungsplan umfasst das Flurstücks Nr. 2409/54, Gemarkung Crailsheim, mit einer Größe von ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 25.06.2020 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Das Gebiet „Fliegerhorst“ ist Teil eines großen, ehemals militärisch genutzten Gebiets im Westen der Stadt Crailsheim. Dieses Gebiet umfasste insgesamt eine Fläche von ca. 150 ha. 1994 endete seine militärische Nutzung durch die Amerikaner in den McKee Barracks (außerhalb des Plangebiets), 1998 endete die Nutzung durch die Bundeswehr im Fliegerhorst.



**Abbildung 2:** Luftbild 1968, Landesarchiv Baden-Württemberg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde als Sportplatz genutzt. Der Rückbau erfolgte 2010. Heute sind im westlichen Teil des Grundstücks eine Kinderkrippe und ein Kindergarten ansässig. Die verbleibende Fläche wird als Parkierungsfläche, Lagerplatz und Grünfläche (unter anderem durch den Kindergarten) genutzt.

Das Plangebiet wird begrenzt

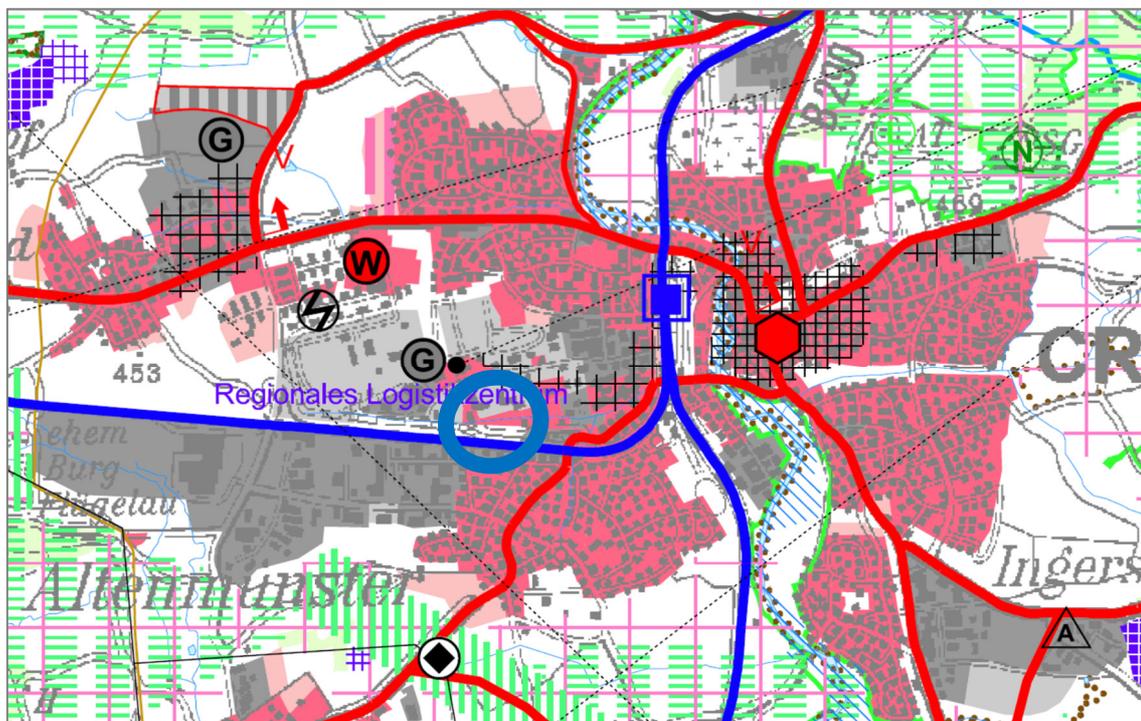
- im Norden durch eine Kleingartenanlage und ein Retentionsbecken,
- im Osten durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter anschließendem Vorklärbecken sowie die Friedrich Bergius-Straße mit dahinter anschließendem Gewerbegebiet,
- im Süden ebenfalls durch die Friedrich-Bergius-Straße mit dahinter anschließender Grünfläche im Übergang zur Bahnstrecke Crailsheim-Heilbronn sowie
- im Westen durch das Gelände der Feuerwache 2.



**Abbildung 2:** Aktuelles Luftbild 2021, Stadtverwaltung Crailsheim

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Die Stadt Crailsheim ist 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

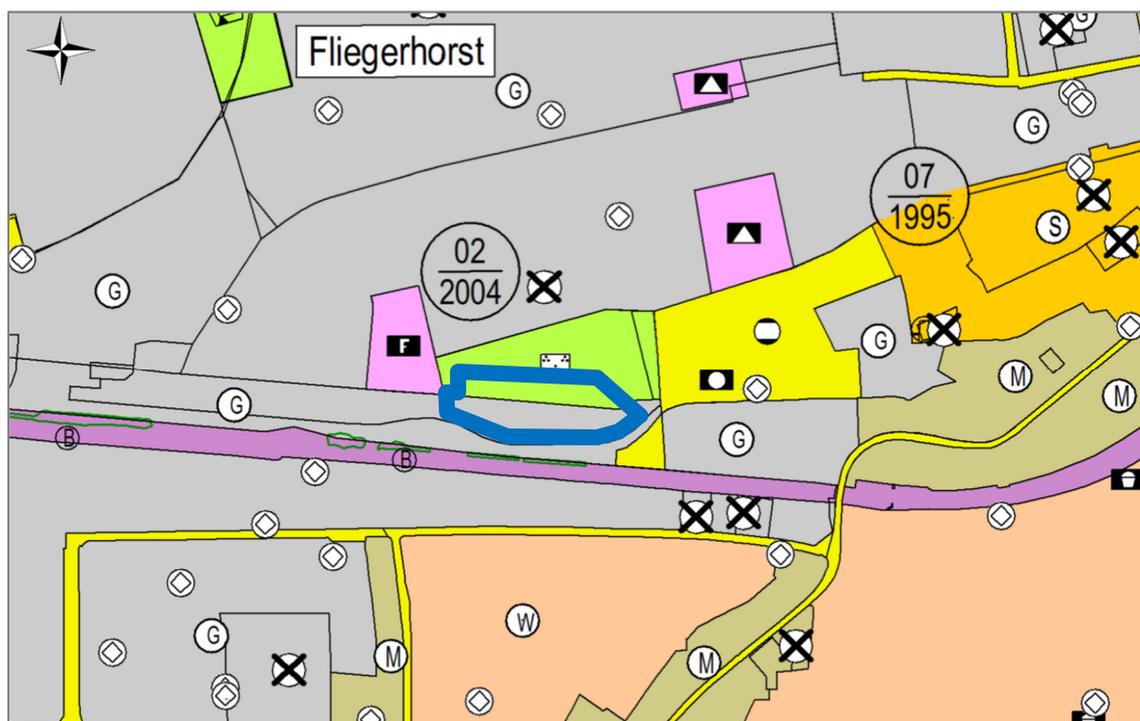
- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtwangen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

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.

Das Plangebiet ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Es grenzen eine geplante „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Norden sowie eine Weißfläche im Süden an das Plangebiet an.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Mit Schreiben vom 13.10.2020 stuft der Regionalverband das Vorhaben wie folgt ein: „Die vorgelegte Planung stufen wir als nicht regionalbedeutsam ein. Wir tragen daher keine Bedenken vor“.

#### Flächennutzungsplan



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und gewerbliche Baufläche dargestellt.

Es grenzen

- eine Grünfläche im Norden sowie
- gewerbliche Bauflächen im Osten, Süden und Westen

an das Plangebiet an.

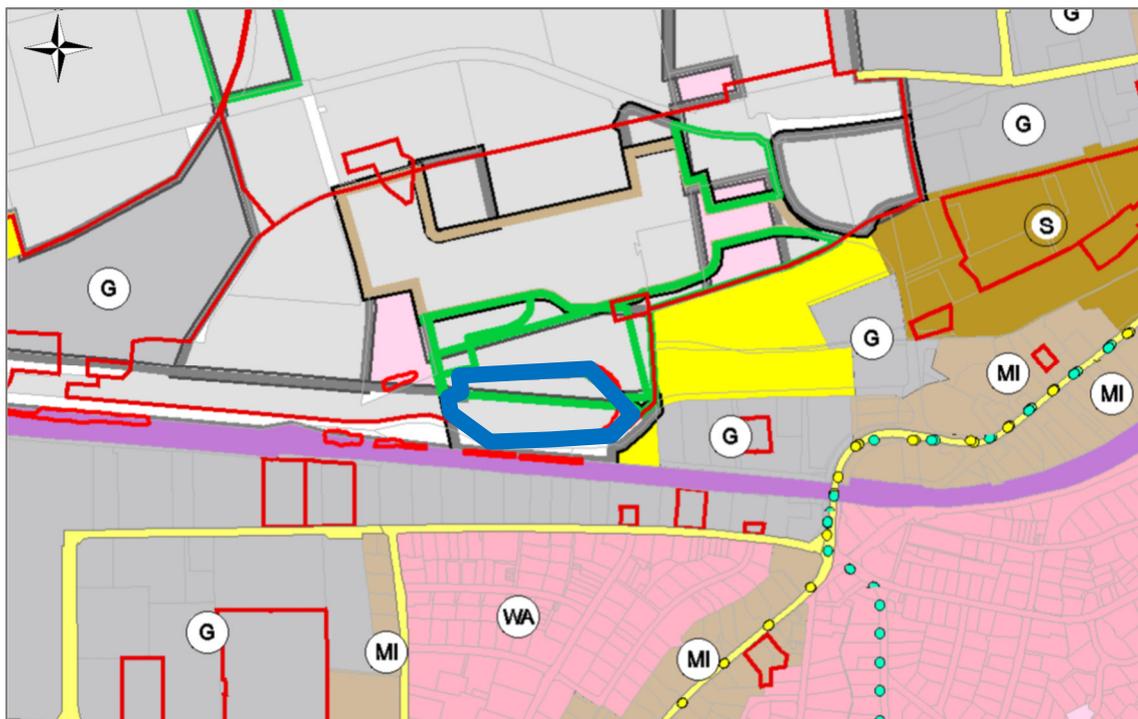
Unmittelbar westlich des Plangebiets ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fliegerhorst, 1. Änderung“ bereits mehrfach geändert. So liegt die Grünfläche im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 01-1996 (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 21.01.2000) sowie die gewerbliche Baufläche im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 02-2004 (rechtskräftig seit amtlicher Bekanntmachung am 06.07.2012).

Die geplante bauliche Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, welcher im vereinfachten Verfahren geführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr 2 BauGB angepasst werden, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Da es sich um eine Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, welche sich nicht negativ auf die Umgebungsbebauung auswirkt, kann das geplante Vorhaben als städtebaulich verträglich eingestuft werden. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird somit erfüllt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durchgeführt. Dabei wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche „Betreuungseinrichtungen / Kultur“ dargestellt.

## Landschaftsplan



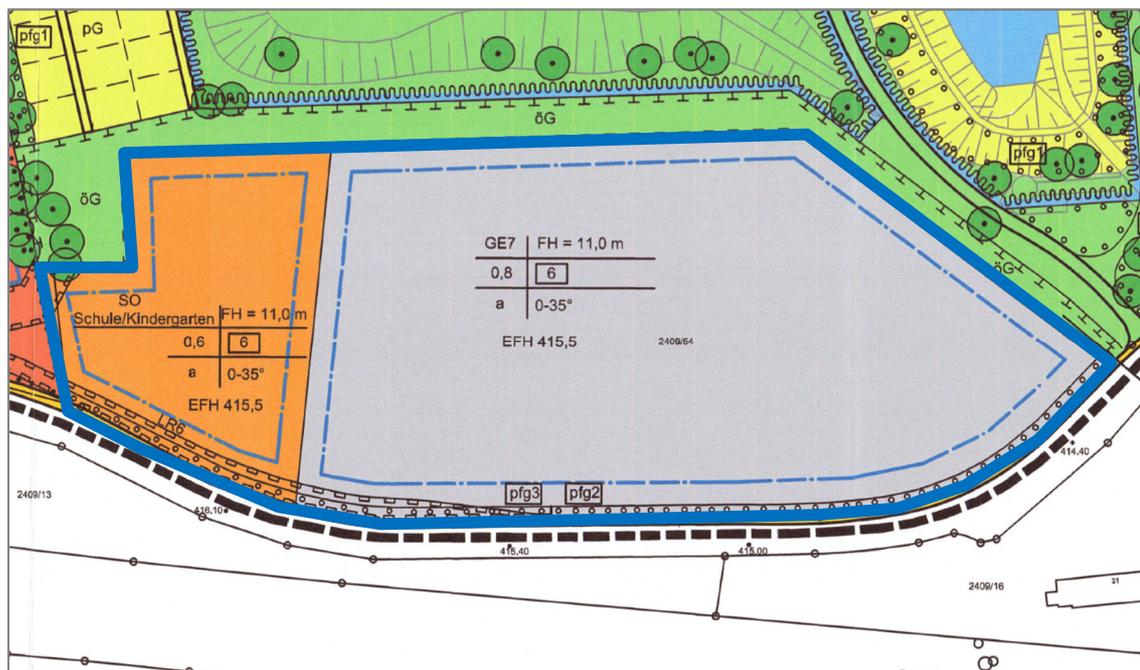
**Abbildung 5:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als geplante Grünfläche und geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

Weiterhin ist das Gebiet Fliegerhorst im Landschaftsplan großflächig als Altlastenstandort gekennzeichnet.

## 1.4 Bestehende Bebauungspläne

### Bebauungsplan „Fliegerhorst“, Nr. 240



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Fliegerhorst“, Nr. 240, unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Fliegerhorst, 1. Änderung“, Nr. 240.1, wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Fliegerhorst“, Nr. 240, überplant. Der Bebauungsplan trat mit amtlicher Bekanntmachung am 18.09.2014 in Kraft.

Der zu überplanende Teilbereich ist im Bebauungsplan „Fliegerhorst“ als Sonderbaufläche „Schule / Kindergarten“ und gewerbliche Baufläche dargestellt. Weiterhin sind ein Leitungsrecht sowie ein Pflanzgebot entlang der südlichen Gebietsgrenze gekennzeichnet.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets für „Betreuungseinrichtungen / Kultur“ im gesamten Geltungsbereich (nähere Ausführungen unter Punkt 3.1 „Festsetzungen zur Bebaubarkeit“, Unterpunkt „Art der baulichen Nutzung“ der Begründung zum Bebauungsplan). Das Leitungsrecht sowie ein Pflanzgebot wurden in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Der Betreiber der ansässigen Kinderkrippe und des Kindergartens möchte die bestehenden Einrichtungen um weitere Nutzungen erweitern. Vorgesehen ist u.a. der Bau einer Schule einschließlich Sport- und Veranstaltungshalle. Um dies zu ermöglichen ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

Es folgt die Ausweisung eines Sondergebiets im gesamten Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Fliegerhorst, 1. Änderung“. Der Bebauungsplan ermöglicht somit eine, auf die Bedürfnisse der späteren Nutzung angepasste, Bebauung welche wahlweise abschnittsweise umgesetzt werden kann.

### **2.1 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Bergius-Straße erschlossen. Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

### **2.2 Energie- / Klimaschutzkonzept**

Als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind Dachflächen sowie Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrünen. Ferner sind Bäume u.a. im Bereich der Stellplätze zur Vermeidung von Hitzeinseln zu pflanzen. Darüber hinaus sind alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Weiterhin wird im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Diesbezüglich sollen Versiegelungsflächen für Stellplätze und Zufahrten gering gehalten und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden.

Überdies sind Bauherrinnen und Bauherren gemäß § 8 a KSG BW beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

### **2.3 Grün- / Freiraumkonzept**

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Durchgründung des Quartiers mittels Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Pflanzung von Bäumen, u.a. im Bereich von Stellplätzen, vor. Weiterhin ist zur Eingrünung der Baugrundstücke teilweise ein Pflanzgebot entlang der Friedrich-Bergius-Straße festgesetzt.

### **3. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit**

##### Art der baulichen Nutzung (§11 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.1) als Sondergebiet „Betreuungseinrichtungen / Kultur“ ausgewiesen. Zulässige Nutzungen sind Schul- und Betreuungseinrichtungen, Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke sowie zugehörige Nutzungen untergeordneter Art. Ausnahmsweise zugelassen werden können Wohnnutzungen (z.B. für Hausmeister, Betreuungspersonal oder Internatsnutzungen), die den zugehörigen Hauptnutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ist von Bauherren ein Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des unter Kapitel 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe, dem ausgewiesenen Baufenster und der festgesetzten Bauweise begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich gewünschte Maß.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl ist gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

#### **Höhenfestsetzungen**

Höhenfestsetzungen erfolgen über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit der Höhe der angrenzenden Friedrich-Bergius-Straße festgesetzt. Eine Abweichung von der EFH von 0,50 m kann ausnahmsweise, aus technischen Gründen und zur Sicherung barrierefreier Gebäudezugänge, zugelassen werden.

### 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 „Fliegerhorst, 1. Änderung“, Nr. 240.1 formulierten Bestimmungen erforderlich.

### **3.2 Erschließungsflächen und Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Friedrich-Bergius-Straße erschlossen.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden. Die bestehende öffentliche Erschließung befindet sich außerhalb des Abgrenzungsbereichs des Bebauungsplans.

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

### **3.3 Klimaschutz**

Entsprechend dem Energie- / Klimaschutzkonzept (Punkt 2.2) und Grün- / Freiraumkonzept (Punkt 2.3) sind flachgeneigte Dächer und Fassaden von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen, Bäume u.a. im Bereich der Stellplätze zu pflanzen sowie alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Weiterhin sollen Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten gering gehalten und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden.

Überdies sind Bauherrinnen und Bauherren gemäß § 8 a KSG BW beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

### **3.4 Immissionsschutz**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Sondergebiete mit schutzwürdigen Nutzungen teilweise überschritten. Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind daher geeignet Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragssteller ein Nachweis über die Einhaltung der Orientierungswerte zu erbringen.

Auf die fachtechnische Stellungnahme des Büros rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall, vom 18.07.2016 (Nr. 16660 SIS) und 08.12.2021 wird hingewiesen.

#### 4. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt davon	1,6 ha	100 %
Sonderbaufläche einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätze u. Grünflächen	1,6 ha	100 %
Öffentliche Erschließung Einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	-	-
Öffentliche Grünflächen Einschl. Retentionsfläche	-	-

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"**

Mit dem Bebauungsplan werden Parkplatzflächen, Gebäudebestand, Lagerflächen für Baumaterialien, Gartengelände, Gehölzflächen und Ruderalflur, die mit einzelnen Sträuchern durchsetzt ist, überplant. Der größte Teil des Geländes ist seit längerem aufgelassen und unterliegt der Sukzession. Weiterhin befinden sich keine geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereichs noch werden Biotop in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets durch die Planung tangiert.

Mit der Umsetzung der Planung werden die Parkplatz- und Lagerflächen, das Gartengelände sowie die Gehölzflächen und Ruderalflur umgestaltet. Dies geht teilweise mit einem Verlust der bestehenden Habitate einher.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten 27 Vogelarten, Haselmäuse, Zauneidechsen und 29 Wildbienenarten im Plangebiet nachgewiesen werden. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden sind Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Auf Punkt 7.3 (Ausgleichsmaßnahmen) der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **5.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"**

Im Plangebiet sind eine Kinderkrippe und ein Kindergarten ansässig. Die verbleibende Fläche wird als Parkierungsfläche, Lagerplatz und Grünfläche genutzt. Quartäre Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit bilden den oberflächennahen Baugrund.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Allgemein führt die Versiegelung von Böden, auch bei durchlässigen Belägen, zumindest teilweise zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Das Schüttgut Boden kann somit als hoch empfindlich eingestuft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 2009 alle bekannten Bodenverunreinigungen beseitigt. Aufgrund der Nutzungshistorie des Gebiets Fliegerhorst kann das Vorhandensein von noch unbekanntem Altlasten und Kampfmitteln jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auf Punkt 7.2 (Durchführung der Erschließung) der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **5.3 Belange des Schutzguts "Wasser"**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Weiterhin wird das Regenrückhaltebecken, welches unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzt, durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit geht eine Senkung der Grundwasserneubildungsrate einher. Darüber hinaus werden auf den versiegelten Flächen Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet aktuell nicht aus. Ferner ist keine Grundwassergefährdung bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### **5.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"**

Freiflächen besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Mit Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft.

Mit der Bebauung des Geltungsbereichs gehen auf den versiegelten Bereichen Kaltluftentstehungsflächen sowie luftfilternder Gehölzbestand verloren.

#### **5.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"**

Naturräumlich gehört der Landschaftsbereich zur Hohenloher-Haller-Ebene. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet kann dem innerstädtischen Bereich zugeordnet werden. Durch die Bebauung gehen Gehölz- und Grünflächen verloren.

#### **5.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"**

Es treten Wechselwirkungen zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Durch die Umnutzung der Gehölz- und Grünfläche in überwiegend versiegelte Fläche wird das Mikroklima stark beeinflusst.

#### **5.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert.

#### **5.8 Belange des Schutzguts "Mensch"**

Das Plangebiets befindet sich in Privatbesitz und ist nicht öffentlich zugänglich. Ferner befinden sich kein Erholungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereichs.

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern folglich keine ortsnahe Freiflächen für die Erholung verloren.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Nähe Bahnlinie Crailsheim - Heilbronn sowie der umgebenden gewerblichen Bebauung vorbelastet. Zum Schutz vor Geräuschimmissionen sind geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen. Auf Punkt 3.4 (Immissionsschutz) der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"**

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

### **5.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"**

Zum aktuellen Zeitpunkt gehen keine Emissionen von der Fläche aus. Ferner sind durch die Bebauung des Gebiets keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebungsbebauung negativ beeinflussen.

Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

### **5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"**

Das Plangebiet wird aktuell nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt. Mit dem Neubau greift die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlage auf Dachflächen gemäß § 8 a KSG BW.

## **6. Kosten und Finanzierung**

Die Entwicklungskosten werden durch den privaten Investor getragen.

Es werden weder öffentliche Verkehrsflächen noch Grünanlagen hergestellt.

## **7. Maßnahmen zur Durchführung**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

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

#### Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Auf Flurstück Nr. 2409/54 sind bereits Strom-, Trinkwasser- und Gasanschlüsse vorhanden. Diese können durch zusätzliche Anschlüsse durch die Stadtwerke Crailsheim GmbH ergänzt werden.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Unverschmutztes Regenwasser kann dem unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden.

#### Abfall und Müllentsorgung

Die Friedrich-Bergius-Straße ist für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

#### Leitungsinfrastruktur

Neben den vorhandenen Hausanschlüssen verläuft eine weitere Gasleitung der Stadtwerke Crailsheim GmbH über Flurstück Nr. 2409/54. Die Leitung ist per Grunddienstbarkeit gesichert. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Auf Teil I, Punkt I (Mit Leitungsrecht belastete Fläche) des Textteils zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **7.2 Durchführung der Erschließung**

#### Umsetzung / Planverwirklichung

Die zu überplanende Fläche befindet sich bereits im Eigentum des Inverstors. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 2009 alle bekannten Bodenverunreinigungen beseitigt. Auf den Kurzbericht zur fachgutachterlichen

Begleitung des Büros CDM Smith Consult GmbH, 74564 Crailsheim, vom 20.01.2010 wird verwiesen.

Aufgrund der Nutzungshistorie besteht jedoch die Möglichkeit, dass bei Baumaßnahmen bisher unbekannte Altlasten, auch Leitungsreste, etc. gefunden werden.

#### Kampfmittelbeseitigung

Aufgrund der Nutzungshistorie des Gebiets Fliegerhorst kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von, noch unbekanntem Kampfmitteln, nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine Einweisung durch den Kampfmittelräumdienst erfolgen.

### **7.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten 27 Vogelarten, Haselmäuse und Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden. Um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Umsetzung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen umfassen die Gehölzrodung und Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, die Vergrämung von Zauneidechsen vor Baufeldräumung sowie der Schutz des Gehölzstreifens in Norden des Plangebiets während der Bauarbeiten. Die Maßnahmen sind durch den Investor umzusetzen. Auf die naturschutzrechtlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 30.11.2021 verweisen.

Da der Bebauungsplan „Fliegerhorst, 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt wird, gelten Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind folglich keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### Aufgestellt:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 01.12.2022

.....  
Andreas Groß M. Eng.