

Begründung zur FNP-Änderung Nr. H-2022-1F, Sonderbaufläche „Pferdeklinik Buch“, Crailsheim

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine mit dem Bebauungsplan H-2022-1B „Pferdeklinik Buch“ durchgeführte Bauleitplanung im Parallelverfahren.

Auf dem Gelände ist der Neubau einer Pferdeklinik vorgesehen. Die Pferdeklinik soll Verwaltungs-, Behandlungs- und Stallgebäude umfassen. Eine überdachte und eine offene Vortrabsstrecke mit Zirkel, Stellplatzanlagen und mögliche Erweiterungsgebäude sind ebenfalls vorgesehen.

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

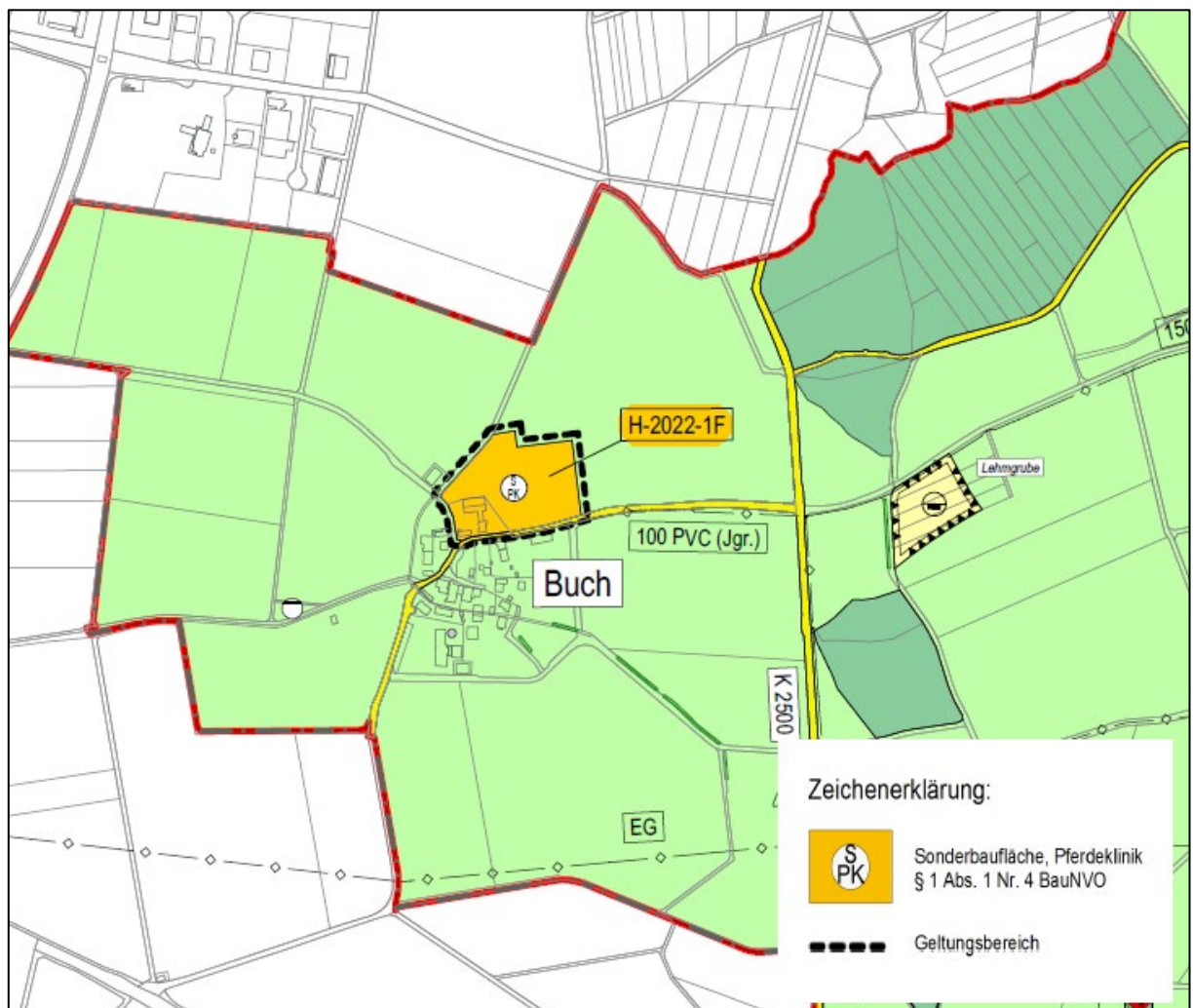


Abbildung 1: Entwurf der geplanten FNP-Änderung, unmaßstäblich

1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20.07.2022 durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 12.09. bis 14.10.2022 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 befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebiets im Weiler Buch. Die innerhalb der Gemarkung Triensbach befindliche ca. 2,9 ha große Fläche umfasst vollständig das Flurstück 2872/1 und Teile des Flurstücks 2872/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und Grünland,
- im Osten durch Grünland,
- im Süden durch eine öffentliche Straße
- und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg.

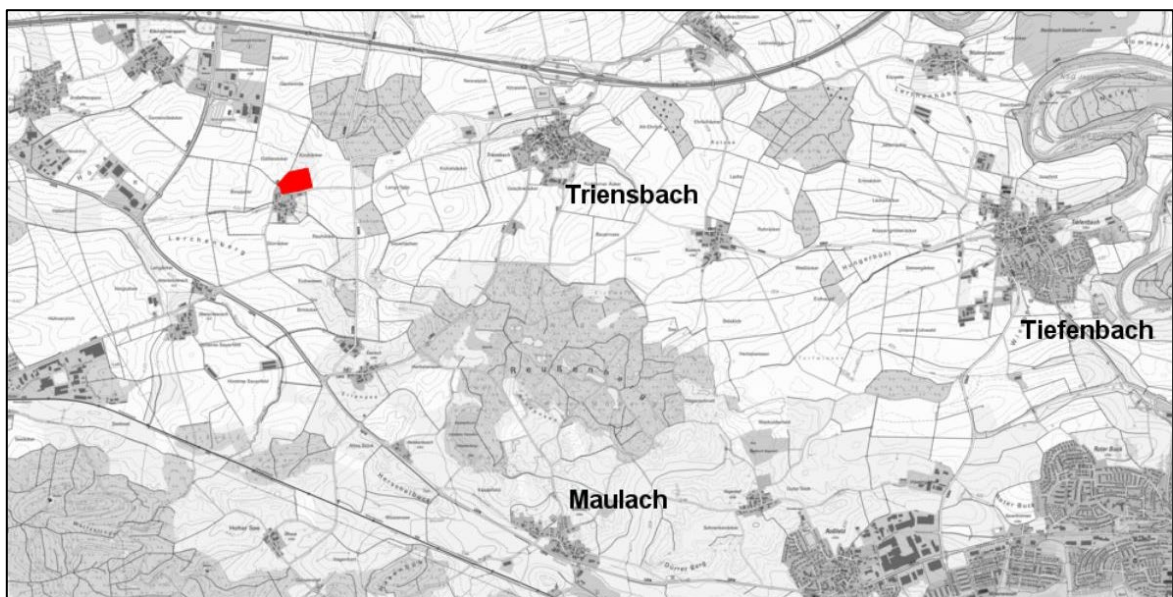


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



Abbildung 3:
Ehemaliges Hofgelände
(Stand 19.05.2022)



Abbildung 4: Ortseinfahrt, Plangebiet rechts
(Stand 06.03.2024)



Abbildung 5: Ehemaliges Hofgelände
(Stand 19.05.2022)



Abbildung 6: Gleiche Perspektive wie Abbildung 4
(Stand 06.03.2024)

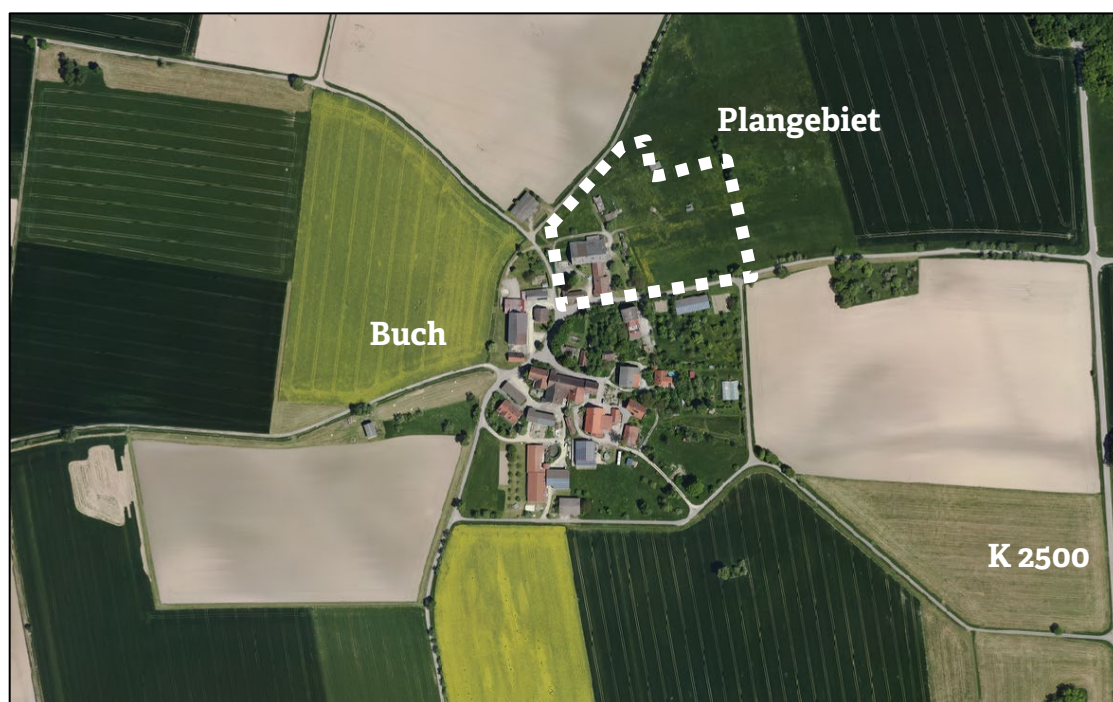


Abbildung 7: Luftbild

1.5 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Buch befindet sich umschlossen vom Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“ nach Plansatz 3.1.1.: „Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktion und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.“

Der Weiler selbst ist mit einem geringen Abstand davon freigehalten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freigehaltenen Bereichs.

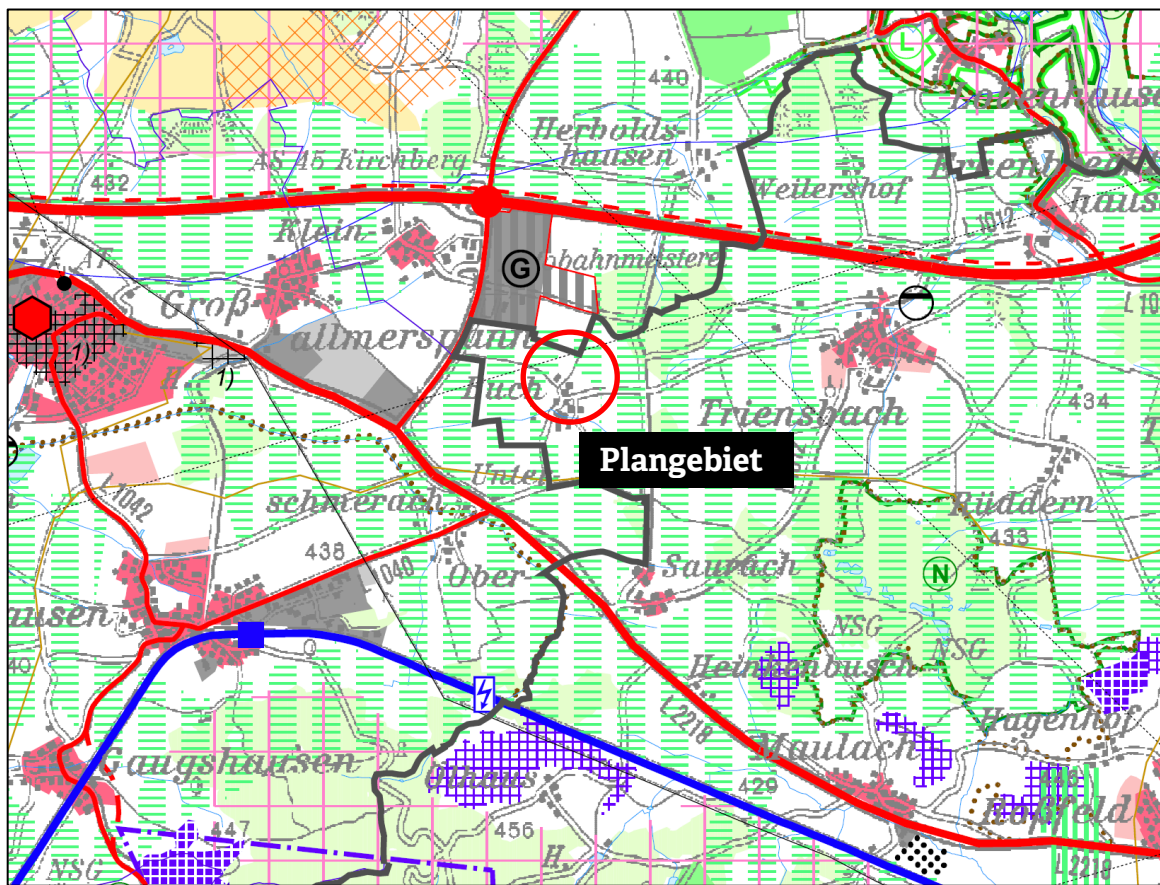


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im Norden als Bebauung im Außenbereich, Grünland und Acker dargestellt. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind als Aussiedlerhof markiert. Ferner sind Gehölzstreifen am östlichen und südöstlichen Rand aufgenommen und ein Bach bzw. Graben am nordwestlichen Rand. Die Versorgungsleitung wurde aus dem FNP nachrichtlich übernommen.

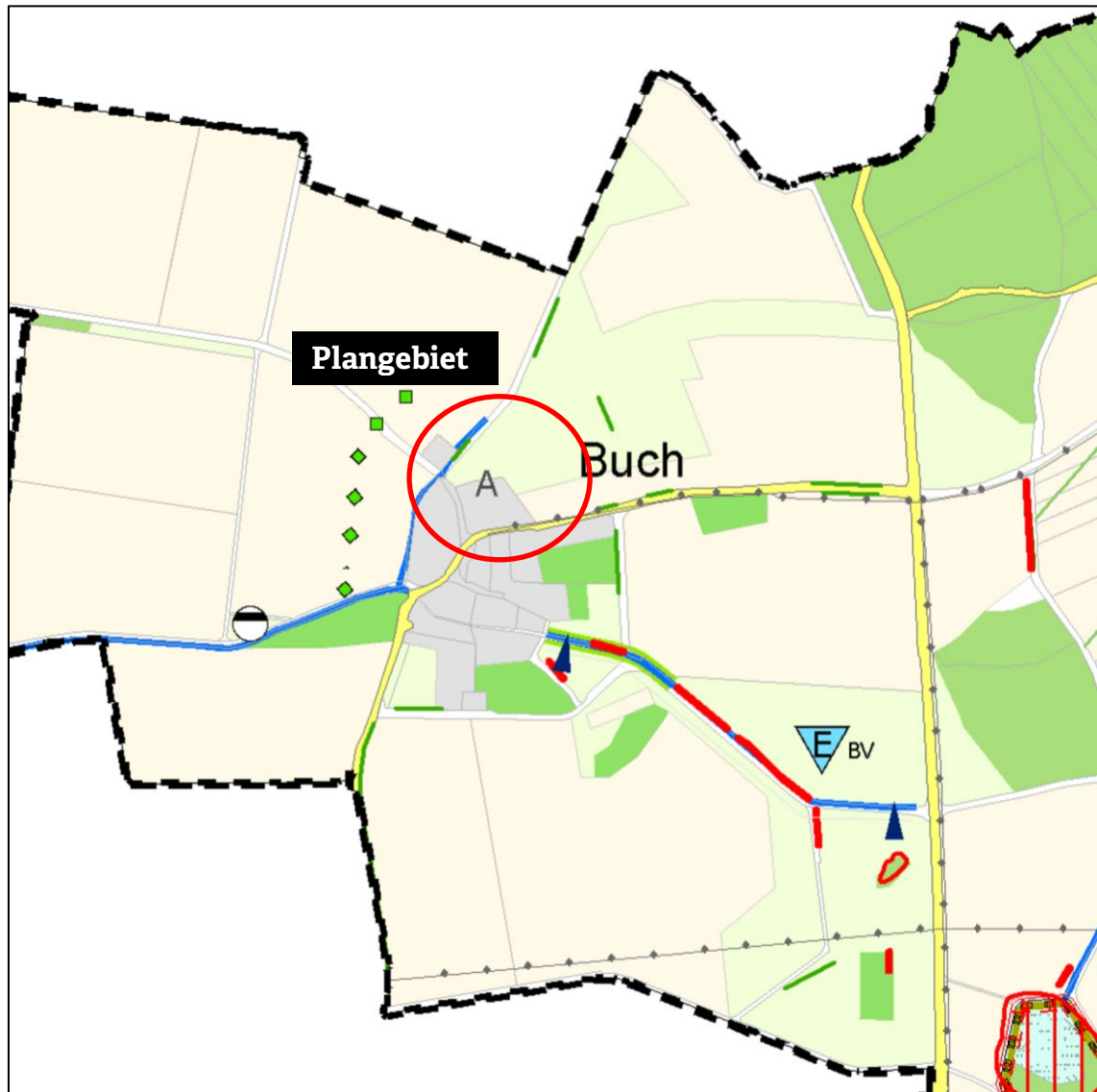


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

2. Städtebauliches Konzept

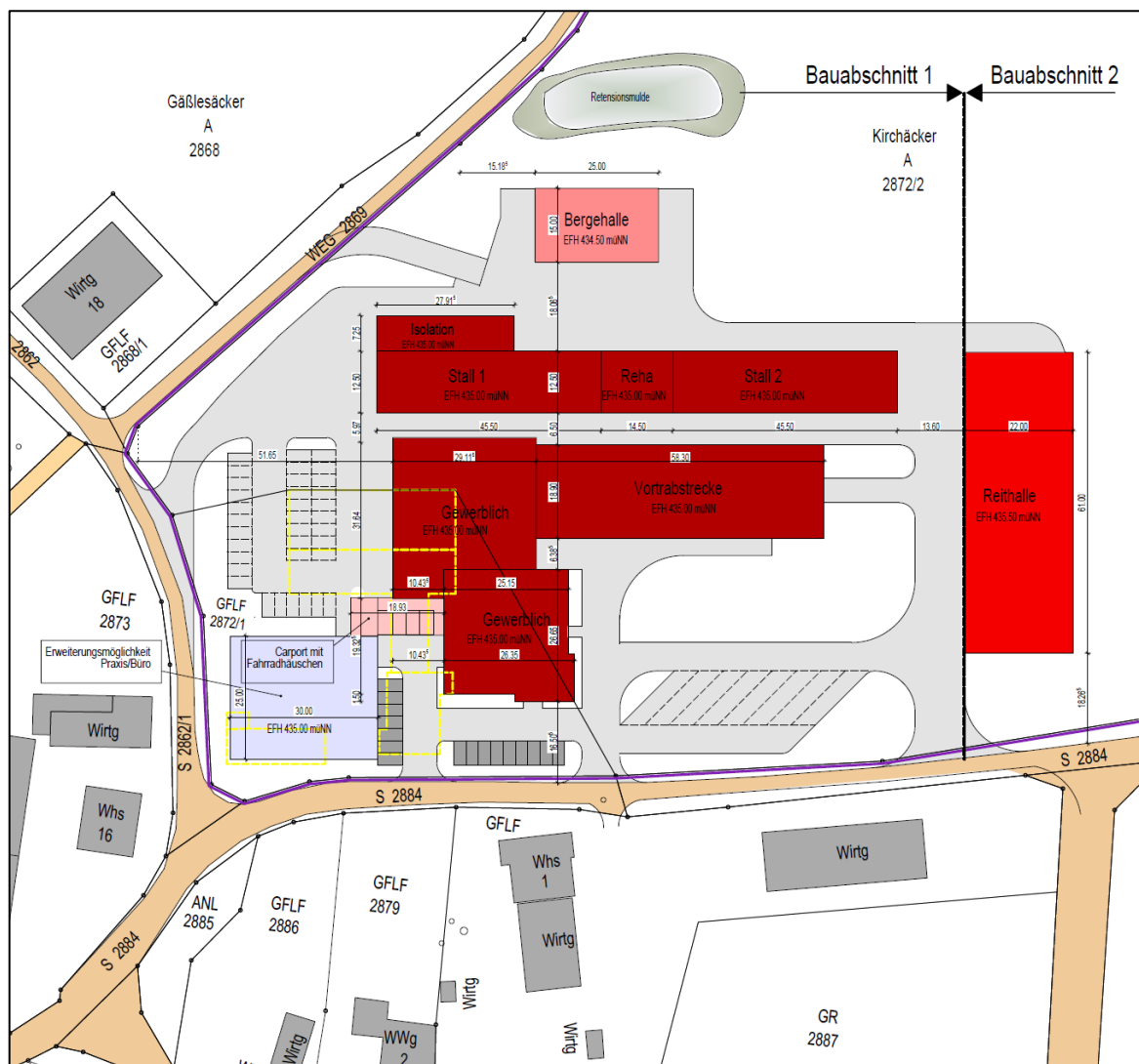
2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Neubau der Pferdepraxis Kühnle sieht zwei hauptsächliche zentrale Gebäudekomplexe mit verschiedenen klinikbezogenen Nutzungen vor. Im südlichen Komplex sollen Verwaltung, Apotheke, Operationssäle, Vortrabsstrecke und gegebenenfalls ein oder zwei Wohnungen für Bereitschaftsärzte untergebracht werden. Der nördliche Komplex wird Stallungen und Rehabilitationsanlagen (u.a. Horse Gym und Pferdesolarium) beherbergen. Ferner sind zwei Einzelgebäude vorgesehen: Eine Reithalle und eine Bergehalle. Die Errichtung soll in mehreren Bauabschnitten geschehen. Um eine möglicherweise nötige Erweiterung der Anlage zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, kann ein weiteres Gebäude im Südwesten des Grundstücks errichtet werden.

Räumlich unterteilt sich das Bauvorhaben in zwei Bereiche: Einen U-förmigen Hofbereich, der durch den südlichen Gebäudekomplex und die Reithalle umfasst wird, sowie einen dahinterliegenden Bereich für die Pferdeunterbringung und das Mitarbeiterparken. Der Hofbereich stellt dabei den offenen Klinikteil dar, in dem die An- und Ablieferung der Pferde erfolgt und eine offene Vortrabsstrecke vorhanden ist. Die Hofstruktur bildet in ihrer Orientierung zum landwirtschaftlich geprägten Weiler Buch einen ortsangepassten Anknüpfungspunkt, um nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Der hintere ruhigere Bereich ist der Rehabilitationsbereich, der einen Zugang zu den nahen Koppeln gewährt.

Gestalterisch sollen die Gebäude mit direktem Pferdebezug (Vortrabsstrecke, Stallungen, Reithalle, Bergehalle) die Typologie landwirtschaftlicher Gebäude aufgreifen. Flaches Satteldach, Gebäudehöhen von 8 bis 9 Metern und große rechteckige Grundflächen. Das Verwaltungsgebäude bildet dabei einen bewussten Bruch als Flachdachgebäude mit eher quadratischem Grundriss. Somit ist es für die Ankommenden gleich als Anlaufpunkt erkennbar und kann mit der Gebäudestruktur den Anforderungen an moderne Arbeitsräume gerecht werden. Eine Holzfassade wahrt trotz der örtlich untypischen Gebäudeform eine ländlich-gestalterische Anpassung.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Ausweisung hierfür als Sonderbaufläche vorgesehen.



2.2 Erschließung

Zur Klärung der verkehrlichen Situation wurde das Büro „Grimm Ingenieure“, Ellwangen um eine verkehrliche Untersuchung gebeten:

„Über einen ca. 3 m breiten Wirtschaftsweg ist Buch direkt an die übergeordnete L 2218 angebunden (siehe Übersichtsplan). Jedoch ist dieser Weg tonnagebeschränkt (max. 3,5 Tonnen mit Anliegerverkehr frei). Sofern dieser Weg als Andienung für die Pferdeklinik genutzt werden sollte, würde dies äußerst umfangreiche Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen des knapp 1,5 km langen Weges erforderlich machen (zu geringe Breite für jeglichen Begegnungsfall und die Tonnagebeschränkung). Folgerichtig wird deshalb die Anbindung der geplanten Pferdeklinik über die im Osten von Buch verlaufende K 2500 angestrebt. Die regionale Verbindungsstraße K2500 verfügt über eine ausreichende Breite und einen gut ausgebauten Zustand. Die Anbindung von Buch an die K 2500 ist derzeit über einen ca. 3,00 m breiten, asphaltierten Wirtschaftsweg, gegeben. Dieser mündet untergeordnet (ohne Abbiegespuren u.dgl.) in die K 2500 ein. Die Gesamtlänge dieser Wegeverbindung beträgt ca. 500 m. Der (vierarmige) Knotenpunktbereich K 2500 / Wirtschaftsweg befindet sich in ebener topographischer Lage und ist aus allen Himmelsrichtungen weit und gut einsehbar. Um das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen angemessen zu berücksichtigen, wird der Ausbau bzw. der Umbau des Knotenpunktes einschl. des Wirtschaftsweges zwischen Buch und Knotenpunkt erforderlich.“

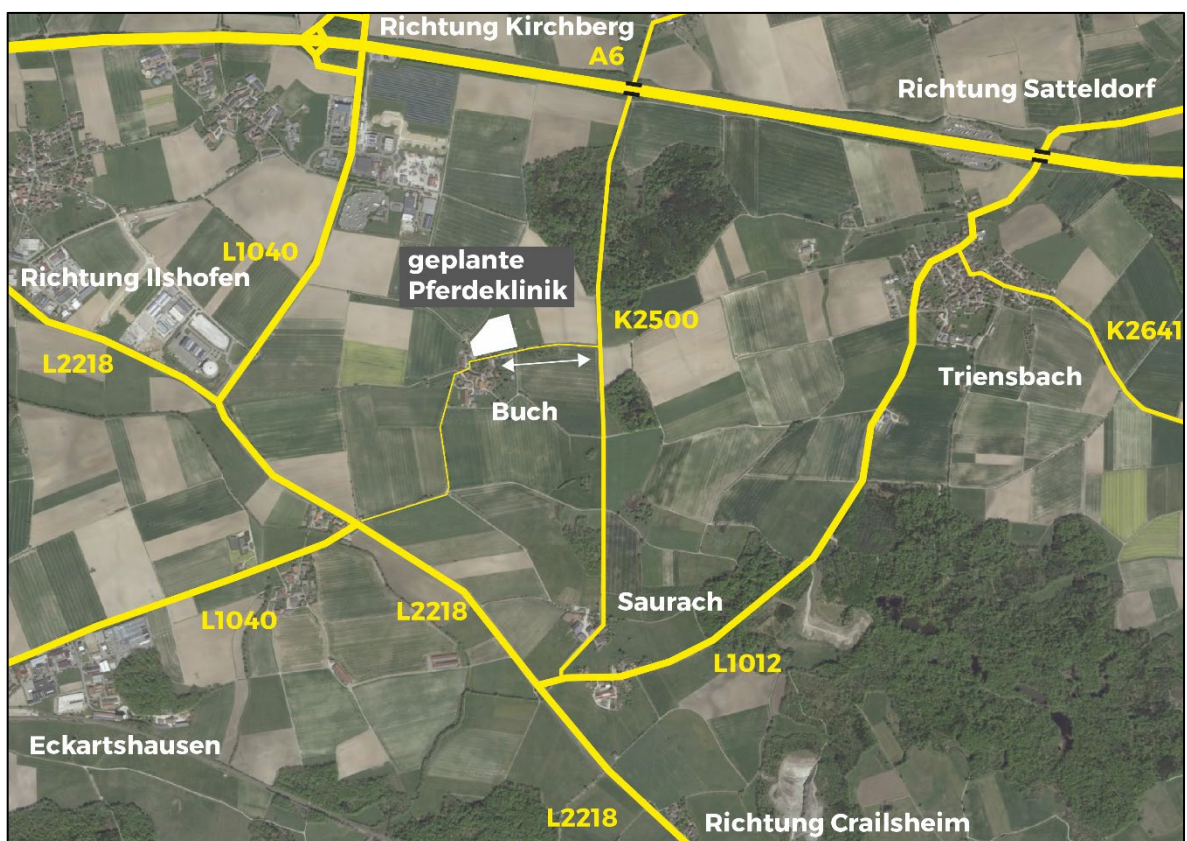


Abbildung 12: Verkehrliche Anbindung im lokalen Straßennetz, unmaßstäblich



Abbildung 13: Vorgesehener Ausbau zweier Haltebuchten (Quelle: Grimm Ingenieure)

„Zur Ermöglichung des Begegnungsfalles im Bereich des Wirtschaftsweges wird der Neubau von mindestens zwei Ausweichbuchten mit ca. 15 m Länge zzgl. Ein- und Ausfahrtrichter empfohlen. Als weitere Ausweichmöglichkeit wird der bestehende Einfahrtrichter am östlichen Ortseingang von Buch gesehen.“

Der Begegnungsfall beim Einbiegen des Lkw in Richtung Süden im unmittelbaren Knotenpunktbereich ist nicht gegeben. Bei der Fahrtrichtung West in Richtung Süd muss das Bemessungsfahrzeug (3-achsiger Lkw) die Gegenfahrspur in Anspruch nehmen. Dies bedeutet ein gewisses verkehrssicherheitstechnisches Defizit. In Anbetracht der sehr geringen Verkehrsstärke (ca. 80 Fahrzeuge am Tag, ca. 40 Schwerverkehrstransporter am Tag, d.h. ca. 4 bis 5 Lkw pro Spitzenstunde), wird die sicherheitstechnische Beeinträchtigung für vertretbar erachtet, zumal die v.g. kritische Verkehrsbeziehung voraussichtlich nur zwei bis dreimal pro Spitzenstunde auftreten wird.

Diese Maßnahmen werden im Zuge der bevorstehenden Fahrbahnerneuerung umgesetzt.

„Die Sichtverhältnisse sind für den gesamten Planungsbereich ausreichend, so dass entgegenkommende oder stehende Fahrzeuge sowie andere Hindernisse frühzeitig von den Verkehrsteilnehmern erkannt werden können.“

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist nicht vorhanden. Der Weiler Buch verfügt zwar über eine Bushaltestelle, diese wird jedoch nicht mehr bedient. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Unterschmerach (0,8 km) und Saurach (1,2 km).

Die nächstgelegene Anbindung an das Radwegenetz RadNETZ BW befindet sich in 0,8 km Entfernung Entlang der L2218.

2.3 Einbindung in die Landschaft, Grünordnung

Auf dem Klinikgelände sollen einige Bäume gepflanzt werden und im Übergangsbereich zur Landschaft eine Ortsrandeingrünung stattfinden. Um eine Durchgängigkeit zum angrenzenden Grünland zu gewährleisten, kann diese Ortsrandeingrünung bis zu fünfmal unterbrochen werden.

3. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich soll als Sonderbaufläche Pferdeklinik 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“

Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche umgenutzt und neu bebaut. Innerhalb des Plangebietes werden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen befinden:

- Fettwiese mittlerer Standorte
- Fettweide mittlerer Standorte
- Feldhecke mittlerer Standorte
- Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen
- Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt
- Kleine Grünfläche

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 1.500 m² wird im Bereich des geplanten Retentionsbeckens Grünland angelegt. Es wird eine Fettwiesenstruktur mit zunehmend Feuchtezeigern in Richtung des Bodens hin entstehen. Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

33.52 Fettweide mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 1.100 m² randlich der Gebäude, Weg- und Stellflächen im Nordwesten Flächen als Weide genutzt werden. Die Flächen sind auf Grund der intensiven Nutzung durch die Nähe zu den Stallungen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Auf 200 m Länge ist die Pflanzung einer 5 m breiten Feldhecke im Norden und Osten der Planfläche zur Eingrünung zum Offenland hin vorgesehen. Die Fläche in einer Größe von 1.000 m² ist von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

45.20/30ab Baumgruppen und Einzelbäume auf gering- und mittelwertigen Biototypen (Bestand und Planung)

Im Nordosten der Planfläche werden die Gehölze im Zuge der Planung erhalten. Die Pflanzung 22 zusätzlicher Gehölze zur Eingrünung der Planfläche ist vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen werden die Pflanzbereiche auf.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

80 % der Gesamtfläche können im Zuge der Planung versiegelt werden. Diese versiegelten 26.400 m² sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Um die Gebäude und in den Grenzbereichen werden auf 3.000 m² kleine Grünflächen angelegt. Die Flächen sind durchschnittlich betrachtet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt im Rahmen der Planung auf die Wertstufe sehr gering-gering.

4.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Eine Fläche von 24.400 m² kann neu versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Bewertung

Auf Grund der Neuversiegelung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Gesamtfläche auf sehr gering.

4.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

4.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Durch die Bebauung gehen von Vegetation bedeckte Flächen verloren. Schädliche Emissionen sind bei aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

4.5 Belange des Schutzguts „Wechselwirkungen“

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Bewertung

Die Neuerrichtung von Gebäuden und die Gehölzpflanzungen werden das Mikroklima stark beeinflussen.

4.6 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Durch die Bebauung gehen Freibereiche verloren. Die Funktion der Fläche als Bindeglied zur offenen Landschaft geht verloren.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sinkt durch die Planung auf sehr gering.

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

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren. Die Bebauung hat keinen Einfluss auf das benachbarte FFH-Gebiet.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird insofern auch nach dem Eingriff als sehr gering eingestuft.

4.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Durch die zusätzliche Bebauung verschiebt sich das Offenland weiter nach Osten.

Bewertung

Durch die veränderte Nutzung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Bei Hinweisen auf eventuell im Baubereich vorkommenden Bodendenkmälern kann die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als sehr gering eingestuft.

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

Emissionen werden sich im Zuge der konkreten Nutzungsgenehmigungen an die gesetzlichen Grenzwerte gebunden.

4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Neubauten verpflichtend.

Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §2 Abs. 4 und 2a BauGB
zur FNP-Änderung Nr. H-2022-1F „Pferdeklinik Buch“

Der Umweltbericht ist als separates Dokument mit Datum 27.03.2024 beigelegt.

Crailsheim, den 27.03.2024

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