Begründung zur
Flächennutzungsplanänderung

Nr. E-2023-2F
„Langäckerstraße“

VVG CRAILSHEIM,
Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand 16.07.2024

Teil A - Planungsbericht

1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Lage, Größe und Bestand

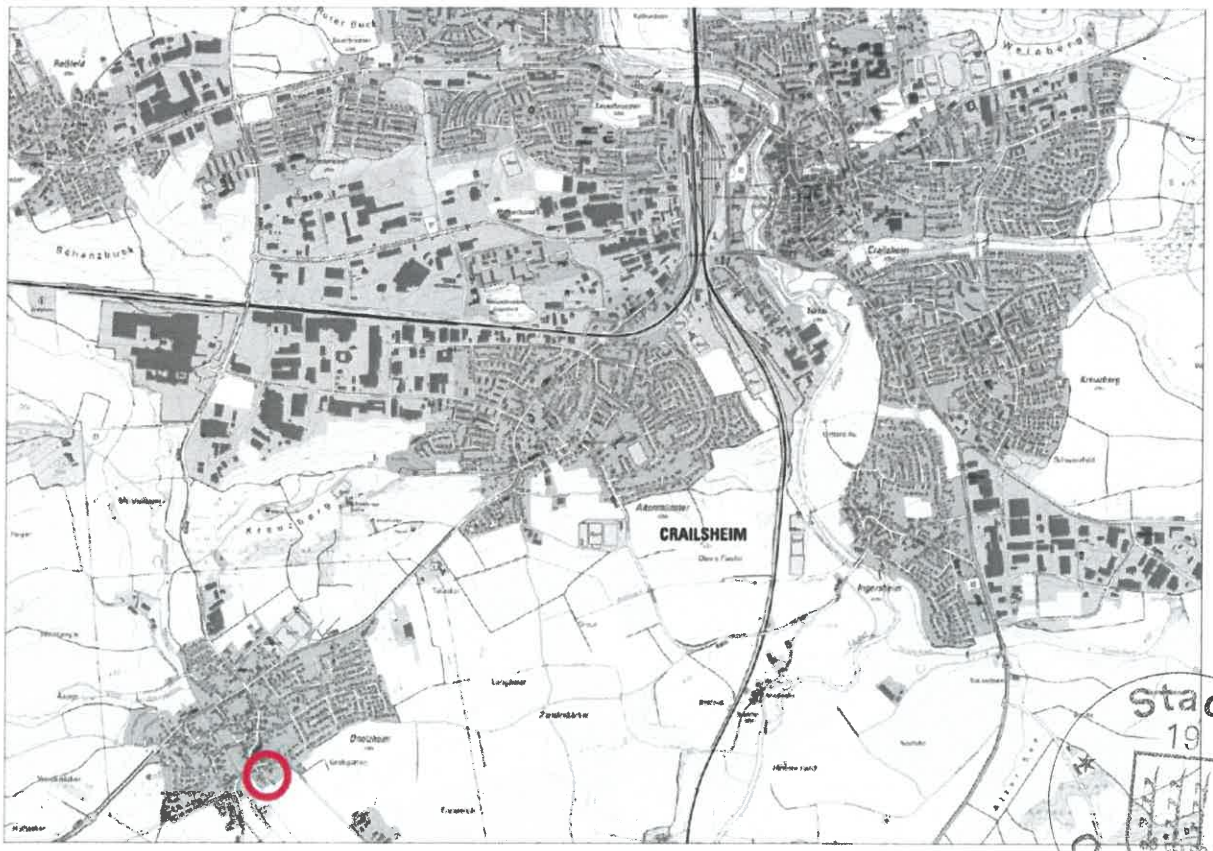

Abbildung 01: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

Stadt 19 Crailsheim

Das geplante Baugebiet „Langäckerstraße" liegt in dem Ortsteil Onolzheim (ca. 1.800 Einwohner), 3,9 km von der Stadtmitte entfernt und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Onolzheim ist durch eine kleinteilige ehemals landwirtschaftlich dominierte Siedlungsstruktur geprägt, die seit den 1950er Jahren mehrere Siedlungserweiterungen erfuhr. Bis zum ersten Halbjahr 2018 war das Grundstück an der Langäckerstraße noch bebaut. Hier stand eine ehemalige Hofstelle inklusive einiger Nebengebäude. Die restlichen Grundstücke dienen aktuell als Ackerfläche. Es gibt kein nennenswertes Gefälle im Plangebiet. Zu berücksichtigende Gehölzbestände gibt es im eigentlichen Plangebiet nicht. Westlich des Abgrenzungsbereichs befindet sich uferbegleitend zum Mühlkanal ein Gehölzstreifen.
Der Geltungsbereich ergibt sich im Wesentlichen aus den Grundstücken mit den Fl. Nr. 32, 34, 35, 1114,1115, 1116, 1117, 1135, 1136, 1138, 1139 und Teilstücke des Flurstücks 8, jeweils Gemarkung Onolzheim

Er wird begrenzt:

Im Norden durch die „Langäckerstraße".
Im Osten durch die bestehende Bebauung.
Im Süden durch das landwirtschaftliche genutzte Grundstück mit Fl.Nr. 1134.
Im Westen durch die bestehende Bebauung.

Stadt 19 Crailsheim

1.2. Übergeordnete Planfestsetzungen

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.
Für Onolzheim und das Plangebiet wird daher das Ziel verfolgt, den vorhandenen Bedarf nach entsprechenden Bauplätzen zu decken. Die Abgrenzung des Baugebiets entspricht in Teilen der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche (Mischgebiet) ausgewiesenen Fläche.
In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Kläranlage sowie ein Landschaftsschutzgebiet.

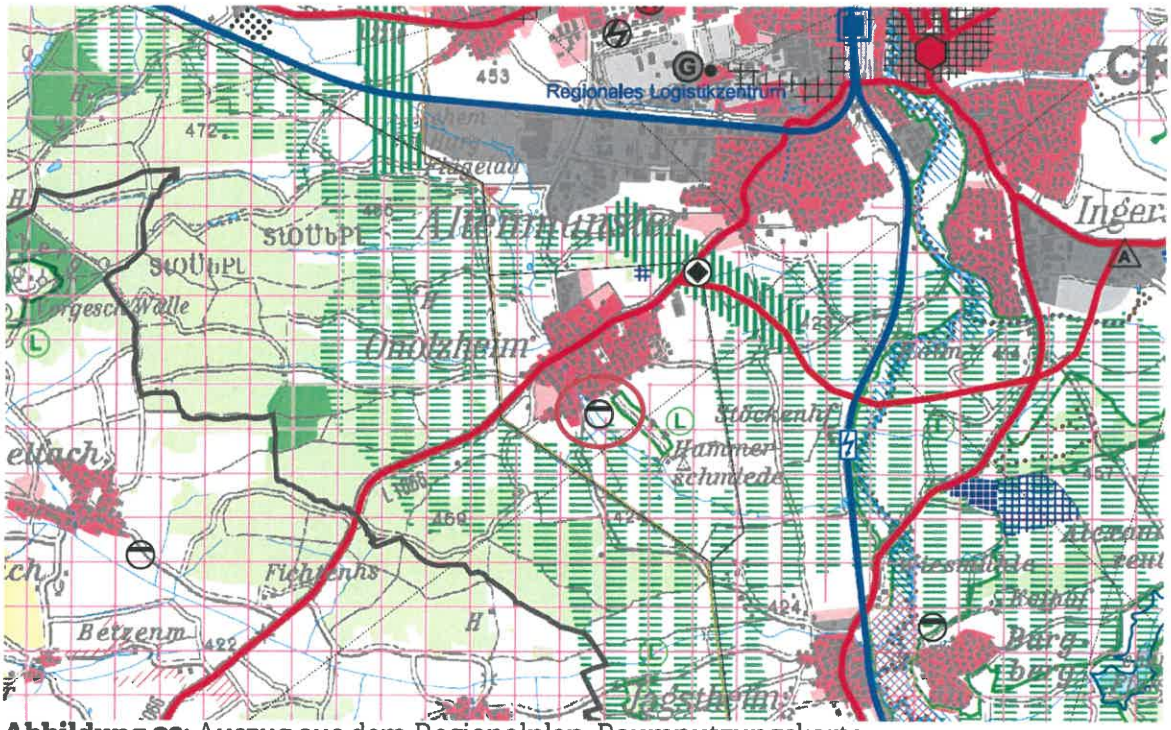

Abbildung 02: Auszug aus dem Regionalplan, Raumnutzungskarte

Bestand	Planung		
		Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N)[2)]	
Bestand	Planung		
Ⓛ	Ⓛ	Landschaftsschutzgebiet (N)	(PS 3.2.1)
		Kläranlage (N)	(PS 3.3.1)

Stadt 19 Crailsheim

1.3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als Mischfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sowohl im FNP als auch im Landschaftsplan befindet sich im Abgrenzungsgebiet eine Fläche zum Bodenschutz. Auf Nachfrage beim Landratsamt (2015) liegen gegen eine Überbauung der Fläche keine Bedenken vor.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es erfolgt die Umwandlung in eine Wohnbaufläche. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

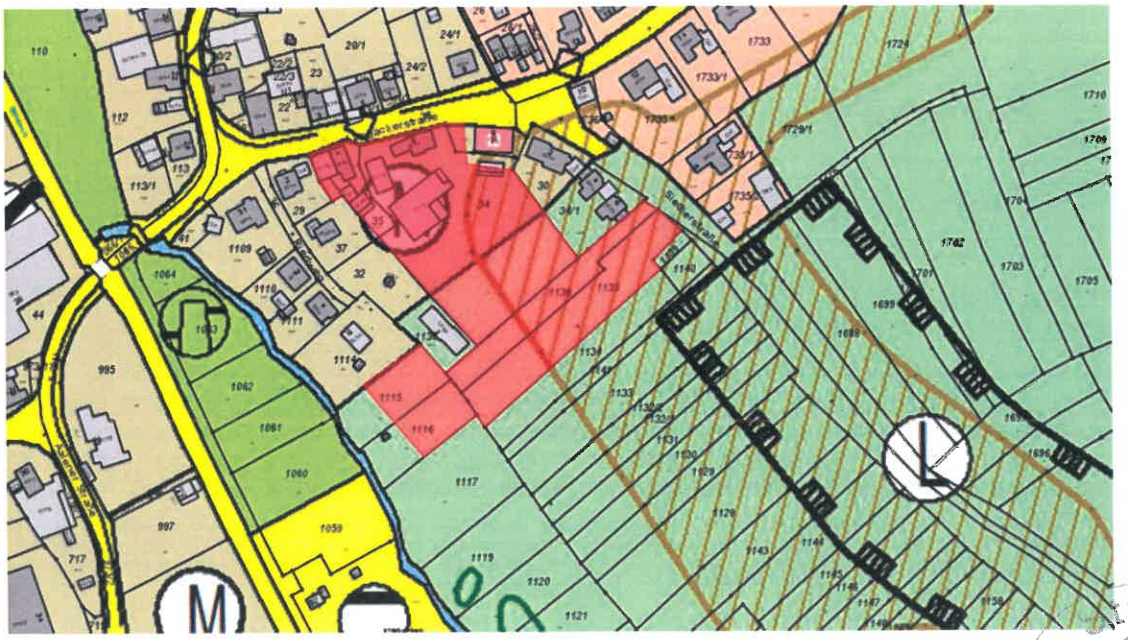

Abbildung 03: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Stadt 19 Crailsheim

(M)	Gemischte Bauflächen §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
	Landwirtschaftl. Fläche §5 Abs.2 Nr.9 BauGB
	Bodenschutzflächen
(L)	Landschaftsschutzgebiet §5 Abs.6 BauGB

1.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der zugehörige Bebauungsplan „Langäckerstraße" Nr. 325 wurde als Verfahren nach § 13 b aufgestellt. Mit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 (Az. 4 CN3/23) wurde § 13 b BauGB wegen Verstoß gegen das Europarecht für unanwendbar erklärt. Gemäß der Handlungsempfehlung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu genanntem Urteil wird festgehalten, dass Verfahren die nach § 13 b BauGB europarechtskonform durch ergänzende Verfahren geheilt werden können. Zu diesem Zwecke wird nun das Flächennutzungsplanverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan in Aufstellung sieht im Plangebiet mehrheitlich Einfamilienhäuser und an der Langäckerstraße Mehrfamilienhäuser vor.

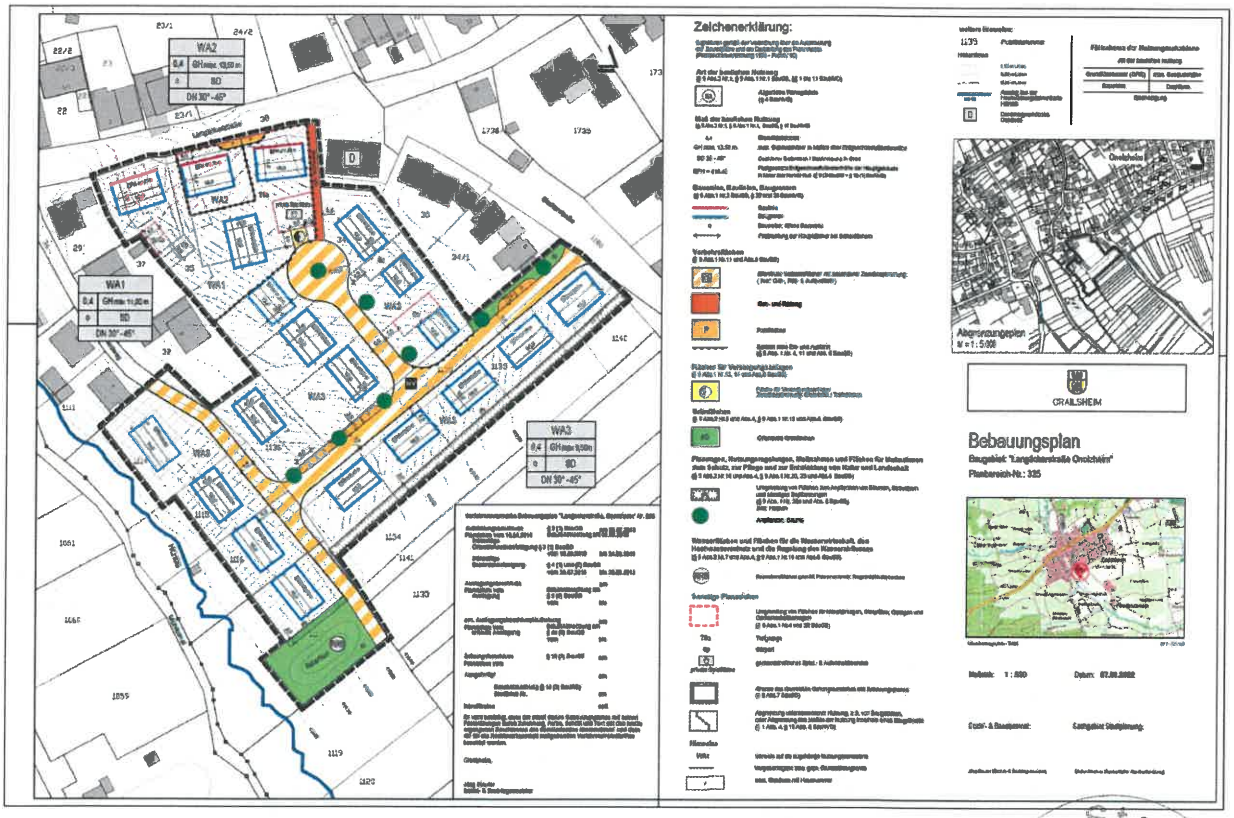

Abbildung 04: Ausschnitt aus dem zugehörigen Bebauungsplan im Entwurf

Stadt 19 Crailsheim

2. Städtebauliche Konzeption

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der städtebauliche Entwurf sieht den Bau von 4 Mehrfamilienhäusern und 16 Einfamilienhäusern vor, die sich durch die Festsetzungen an die ortstypische Bauweise anpassen sollen.
Entlang des Mühlgrabens wurden Teilflächen der im Plangebiet befindlichen Grundstücke auf Grund möglicher Hochwassergefahren herausgenommen, sodass hier keine Versiegelung stattfindet und künftige Bauten nicht in gefährdeten Bereichen errichtet werden können.

Abbildung 05: Städtebaulicher Entwurf des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens

Stadt 19 Crailsheim

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über Anschlüsse an den Riedweg und die Siedlerstraße. Einige der geplanten Wohngebäude werden direkt über die Langäckerstraße erschlossen.

2.3. Einbindung in die Landschaft

Zur Eingrünung des Geltungsbereichs wird entlang der südlichen Gebietsgrenze Heckenstreifen Pflanzgebot festgesetzt.

3. Erfordernis der Planung

Im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* ist Crailsheim als Mittelzentrum ausgewiesen, wonach dementsprechend ein Zielwert der Bruttowohndichte von 60 Einwohnern pro Hektar (EW/ha) zugeordnet ist. Die Bruttowohndichte des Gebiets „Langäckerstraße" Nr. 325 unterschreitet mit 61 EW/ha diesen Zielwert.

Derzeit ist gemäß der letztmaligen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 2017 für Crailsheim ausgehend von 34.130 Einwohnern eine Zunahme von 739 Einwohnern über den Betrachtungszeitraum von 2017-2035 prognostiziert. Die Zahlen dürfen jedoch in Frage gestellt werden, da bereits zum 31.12.2019 eine Einwohnerzahl von 34.787 erreicht wurde. Das Landesamt nahm für 2019 eine Einwohnerzahl von 34.382 an. Der derzeitige Einwohnerstand wurde erst für das Jahr 2026 prognostiziert. Aktuelle Zahlen aus dem Jahr 2023 belegen einen Bevölkerungsstand von 36.476 Einwohnern.
Kürzlich durchgeführte und geplante Unternehmenserweiterungen (u.a. Fa. Bürger, Fa. Syntegon – früher: Bosch Packaging - und Fa. Schubert) sowie nahezu die komplette Belegung der in den letzten Jahren entwickelten Gewerbeflächen führen zu einem wachsenden Bedarf an Arbeitskräften in der Stadt, wodurch mit einem weiteren Zuzug zu rechnen ist. Die von der Stadt Crailsheim beauftragte „Bedarfsanalyse für Wohnflächen und Wohnformen" bildet den Bedarf an Wohnungen in Bezug auf aktuelle Entwicklungen und Prognosen ab. So wird bis 2035 ein Zuwachs innerhalb eines Prognosekorridors von 1.665 bis 5.005 Einwohnern erwartet. Qualifiziert unter anderem mit einer Differenzierung nach Altersgruppen wurde eine Haushaltsprognose erarbeitet:

Stadt 19 Crailsheim

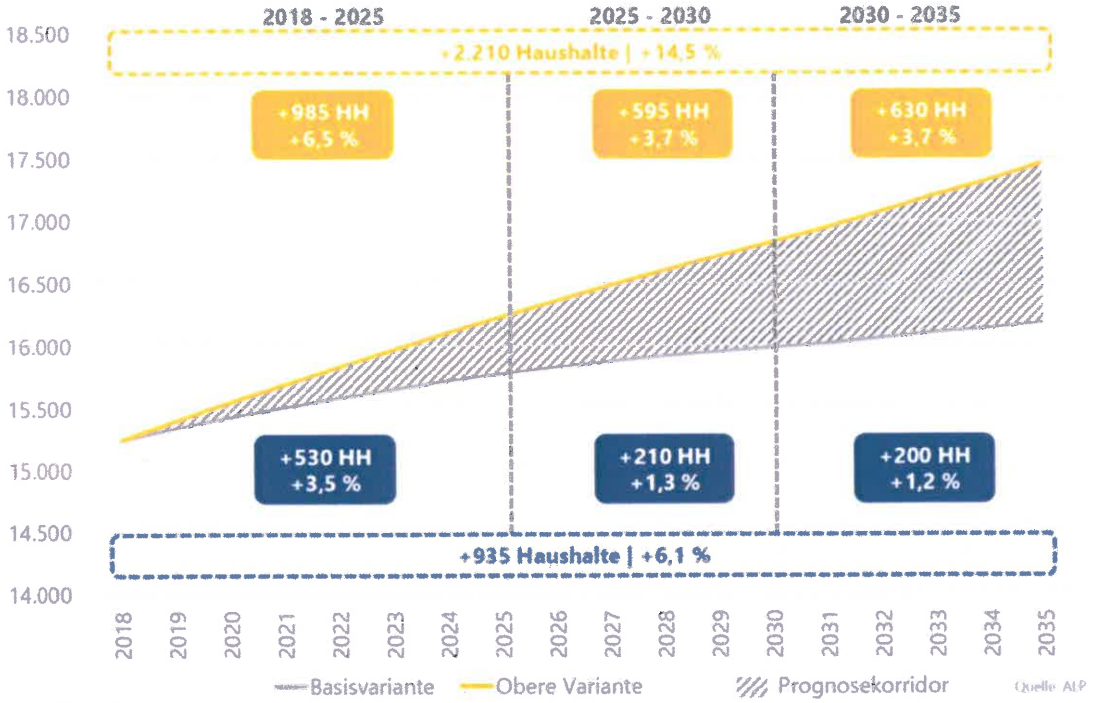

Abbildung 06: Haushaltsprognose

Es besteht daher Handlungsbedarf zur Schaffung von Wohnraum über den in bisherigen Plansätzen angenommenen Bedarf hinaus. Generell gilt bei der Crailsheimer Baulandentwicklung die Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Der Bebauungsplan „Langäckerstraße" Nr. 325 folgt dieser Prämisse und dient unter anderem der Nachverdichtung im Innenbereich.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen"

Im Rahmen der für das Bebauungsplanverfahren durchgeführten speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro „Geko Plan" wurde keine Betroffenheit von geschützten Arten festgestellt.

4.2. Belange des Schutzgutes „Fläche und Boden"

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um Pelosol aus Gipskeuper-Tonfließerde. Teilbereiche des Plangebietes sind durch ehemalige Bebauung durch Versiegelung, Bodeneinträge und Verdichtung beeinträchtigt. Auf Grund dieser Vorbeeinträchtigung ist zusammenfassend das Schutzgut „Fläche und Boden" von geringer Bedeutung im Plangebiet.

4.3. Belange des Schutzguts „Wasser"

Im Plangebiet befinden sich keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer.
Der Mühlkanal Hammerschmiede verläuft ca. 25 m westlich des Plangebietes.

Generell werden durch die geplante Versiegelung Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden eingeschränkt. Allerdings hat das Plangebiet generell eine geringe Bedeutung für das Schutzgut „Wasser".

Stadt 19 Crailsheim

4.4. Belange des Schutzguts „Luft / Klima"

Unbebaute Flächen haben generell einen Beitrag als lokalklimatische Ausgleichsräume. Durch das Fehlen von größeren Gehölzanteil und der in Teilbereichen bestehenden Versiegelung hat die Fläche kaum Bedeutung für die bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Schädliche Emissionen sind bei Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte nicht in relevanter Größe zu erwarten.

4.5. Belange des Schutzguts „Landschaft"

Durch die bestehende Bebauung an den Rändern des Plangebietes hat das Plangebiet keine große Eigenwirkung im Landschaftsbild.

4.6. Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Durch die Bebauung und Umwandelung von Freiflächen in versiegelte Flächen mit Bebauung ist eine Beeinflussung des Mikroklimas zu erwarten.

4.7. Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgüter"

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

4.8. Belange des Schutzguts „Mensch"

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss zu bestehenden Wohnbebauungen der Ortschaft Onolzheim, verfügt aber über kein Wegenetz für die Erholungsnutzung. Somit geht durch die Planung die Offenlandkulisse für die benachbarten Anwohner verloren, aber keine Freizeitflächen.

4.9. Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet befindet sich entlang der Langäckerstraße die archäologische Verdachtsfläche „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Bereich Onolzheim". Auf diese wird entsprechend mit den zugehörigen Handlungshinweisen im Textteil des Bebauungsplans verwiesen.

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

Geräusch- und Geruchsemissionen sind oberhalb der zulässigen Grenzwerte der entsprechenden Regelwerke nicht zu erwarten.
Die im Gebiet anfallende Abfälle können durch die Müllabfuhr entsorgt werden, die anfallenden Abwässer können der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

4.11. Belange der „Erneuerbaren Energie"

Die Nutzung von Erneuerbaren Energien im Plangebiet sind erwünscht und vorgesehen.

Stadt 19 Crailsheim

Teil B – Umweltbericht

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Langäckerstraße“ Nr. E-2023-2F

Der Umweltbericht wurde von der Firma „Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner“ erstellt und ist als selbstständiger Teil mit Datum vom 08.02.2024 beigefügt.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:
Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 16.07.2024

Stadt 19 Crailsheim

C. Cichon

Carolin Cichon, MSc.