

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Östliches Brühl“ Plan-Nr. 254

Ziel des Bebauungsplans

Das Aufstellungsverfahren dient unter anderem der Schaffung von Flächen, die spezielle auf Senioren ausgerichtete Wohnformen ermöglichen. Aufgrund des demographischen Wandels besteht hierfür ein zunehmender Bedarf. Die Vorausschätzungen des Statistischen Landesamts sehen in Crailsheim bis 2030 eine Steigerung um ca. 2.000 Personen in der Altersgruppe 60 bis unter 85 Jahre und eine Steigerung um ca. 250 Personen in der Altersgruppe 85 und mehr Jahren. Innerhalb des Plangebiets sollen ebenfalls reguläres Wohnen und Gewerbe möglich sein.

Mit dem Geltungsbereich konnte eine geeignete Fläche identifiziert werden, die eine räumliche Lücke zwischen Siedlungsrand und Sportplatzgelände schließt und gemeinsam mit der angrenzend derzeit geplanten Grundwegsiedlung einen abgestimmten neuen Ortseingang bilden kann. Ziel des Verfahrens ist das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligungen berücksichtigt wurde

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Jahr 2018 fand eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Plangebietes statt. Diese hatte zum Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets mit keinen untersuchungsrelevanten europäischen Vogelarten oder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen sei, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen seien. Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung wurde daher verzichtet. Hinweise auf Vorkommen sonstiger besonderer Arten, die eventuell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt werden müssten, gibt es keine.

Der Umweltbericht und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung behandeln die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 85.615 Ökopunkten. Die erforderlichen Maßnahmen werden aus dem Ökokonto entwickelt.

Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 13.08.2018 bis 24.08.2018 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.07.2018 bis 29.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Das Regierungspräsidium Stuttgart regt Ausführungen zur Erforderlichkeit der Planungen an. Diese wurden in der Begründung ergänzt. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren entwickelt.

Das Regierungspräsidium Freiburg informiert über die grundlegenden geologischen Verhältnisse und empfahl Baugrunduntersuchungen. Diese Informationen sind als Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen worden.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken hat Fragen zur Erschließung des Baugebiets, die beantwortet wurden. Ferner wird auf die Belange des Biotopverbundes hingewiesen. Diese werden im Umweltbericht behandelt und sind bei den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall äußert sehr starke Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, da davon ausgegangen wird, dass ein Sondergebiet für Pflegeanstalten ausgewiesen werden soll. Es ist jedoch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets geplant. Eine Schallimmissionsuntersuchung hat die Verträglichkeit der Nutzung mit dem nahen Sportplatz herausgearbeitet.

Die Stadtwerke Crailsheim weisen auf vorhandene Strom- und Wasserleitungen im nördlichen Planbereich hin. Dieses wird im zeichnerischen Teil dargestellt.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung der **Öffentlichkeit** in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 vorgestellt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden eine Stellungnahme eines Bürgers vorgebracht.

In der Stellungnahme werden verschiedene Punkte ausgeführt, die die ökologische Wertigkeit und die Funktion als Erholungsfläche herausheben. Die vorgebrachten Belange wurden zugunsten des Planungsziels abgewogen.

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden am 18.07.2019 über die **Auslegung** benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.09.2019 aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist auf die weiterhin gültige Stellungnahme der Frühzeitigen Beteiligung hin. Diese waren und sind als Hinweis in den Textteil aufgenommen.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall bringt keine grundsätzlichen Bedenken vor, weist aber auf die noch zu erfolgende Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen hin.

Die Deutsche Telekom AG weist auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien hin und bittet darum, diese im Grundbuch zu sichern. Die Bitte um Si-



cherung im Grundbuch wurde an den Grundstückseigentümer weitergegeben. Das Leitungsrecht ist im zeichnerischen Teil aufgenommen.

Der Bebauungsplan „Östliches Brühl“ Plan-Nr. 254 wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 09.07.2020 als Satzung beschlossen.

