

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Zum B-Plan „Wolfsacker, Tiefenbach“ Plan-Nr. 126

Ziel des Bebauungsplans

Da die Grundstückseigentümer, der im Wohnbauentwicklungskonzept vorgesehenen Flächen, diese keiner Entwicklung zuführen wollten, musste eine Alternative gefunden werden um der Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Formen nachkommen zu können. Der Bebauungsplan „Wolfsacker“ wurde daher nicht aus dem Wohnbauflächenentwicklungskonzept heraus entwickelt. Es sind 6 Reihenhäuser, 10 Kettenhäuser und 19 freistehende Einfamilienhäuser geplant, dazu kommen noch neue Wohnbaumöglichkeiten auf dem Grundstück der bestehenden Tierklinik. Das 3,5 ha große Plangebiet ist eine Arrondierung des Teilortes Tiefenbach.

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Jahr 2015 fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Flächen statt. Im Vorfeld wurden bodenbrütende Vögel des Offenlands als relevante Tierartgruppe identifiziert. Für 17 Vogelarten wurde ein Brutstättennachweis erbracht. Es wird davon ausgegangen, dass die Funktion der entfallenden Fortpflanzungsstätten auch im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Außerhalb des Plangebietes wurde ein Turmfalke verortet. Dessen Jagdrevier befindet sich im Plangebiet. Durch den Schutz der Heckenstrukturen zwischen Wohngebiet und Mischgebiet ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Reviers zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf die im Umweltbericht genannten Schutzgüter zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Verkehrsflächen und öffentlichen Stellplätzen
- schonender Umgang mit den abgetragenen Boden und dessen Weiterverwendung
- Durchgrünung des Plangebiets und Erhalt der Heckenstrukturen
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (z.B. L 2218 Unterführung für den Schaftrieb)

Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 14.08.2017 bis 01.09.2017 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurde eine Anregung eines Bürgers vorgebracht.

Bei den Bedenken handelte sich es hauptsächlich um den Erhalt und Erschließung eines westlich ans Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Die Nutzung und die Erschließung des Grundstücks werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso wurden Bedenken auf Grund der Nähe des neuen Wohngebietes zu der bestehenden Tierklinik geäußert, welche sich nach einer Überprüfung nicht als gegeben herausstellten. In dem eingegangenen Bürgerschreiben wird ebenfalls auf das Neuordnungskonzept Tiefenbachs eingegangen, im Zuge dessen es der Verwaltung nicht gelungen ist, innerörtliche Flächen zu reaktivieren, da von den Grundstückseigentümern keine Entwicklung

gewünscht war und bei einigen Grundstücken immissionsrechtliche Konflikte durch landwirtschaftliche Betriebe auftreten würden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit 27.07.2017 vom bis 28.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Anregung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurden in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken regt eine Bedarfsrechnung der Wohnbauflächen in Crailsheim an, welche in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 30.11.2017 bis 01.12.2017 vorgestellt.

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 25.10.2017 über die Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es wurden hierbei zwei Anregungen des Regierungspräsidiums Stuttgart formuliert. Die Berechnung zum Bedarf an Wohnbauflächen wurde entsprechend der Anregung aktualisiert und eingefügt. Die Anregung hinsichtlich der Geotechnik wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingearbeitet. Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Wolfsacker, Tiefenbach“ Plan-Nr. 126 wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2018 als Satzung beschlossen. Er wird mit seiner amtlichen Bekanntmachung am 01.06.2023 wirksam.