

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Reitanlage Krappnacker“ Plan-Nr. D-2022-1B**

### **Ziel des Bebauungsplans**

Im Zuge der Neuplanungen im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ist eine Verlagerung des „Reit- und Fahrverein Crailsheim und Umgebung e. V.“ vorgesehen. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans soll dem Verein als neue Heimstätte dienen. Hierzu sollen Umbauten der Bestandsgebäude durchgeführt und neue Anlagen errichtet werden, die dem Pferdesport dienen.

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

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Jahr 2022 fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche statt. Im Vorfeld wurden Brutvögel, der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Fledermäuse als relevante Tierartgruppen identifiziert. Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Fledermäuse konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Bei den Brutvögeln wurden nur mäßig häufige Arten mit hoher Stetigkeit und sehr häufige Arten sowie verbreitete Arten mit hohem Raumanspruch festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Funktion eventuell entfallender Fortpflanzungsstätten für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann.

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 140.254 Ökopunkten. Der Ausgleich wird durch die Maßnahmen „Oberbodenauftrag FNO Jagstheim“, „Schrankenanlage K 2641“ und „Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland“ erbracht.

#### Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart sieht die Planung als raumbedeutsam an und weist darauf hin, dass sich die Planung im Regionalen Grünzug befindet. Um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport zu erlangen, muss dargelegt werden, dass keine Alternativen vorhanden sind und die Funktion



on des Regionalen Grünzugs nicht gestört wird. Diese Darlegung der Ausnahmetatbestände wurde in die Begründung aufgenommen.

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 weist auf die Lage im Regionalen Grünzug hin und wünscht die Darlegung der Ausnahmetatbestände zur Zulässigkeit und wie die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzugs nicht gestört wird. Diese Ausführungen sind in die Begründung aufgenommen worden.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall weist auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens hin. Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht innerhalb eines Gewässerrandstreifens oder hat ein Gewässer. Weiter werden Hinweise zur Hydrogeologie, dem Bodenschutz, zur Tierhaltung und dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass empfohlen wird die Entwässerungsplanung mit dem Landratsamt abzustimmen. Dies wird im Rahmen des nachrangigen Baugenehmigungsverfahrens geschehen. Von der Flurneuordnungsbehörde wird auf die Lage des Plangebiets im Verfahrensgebiet „Crailsheim-Jagstheim“ hingewiesen. Die Ziele der Flurneuordnung seien aber voraussichtlich auch ohne das Plangebiet zu erreichen.

Die Stadtwerke Crailsheim weisen auf die Anschlussmöglichkeit und die Bedingungen für die Versorgung von Wasser und Strom hin. Diese werden zur Kenntnis genommen. Ferner sollen Abstände zu den vorhandenen Freileitungen eingehalten werden. Die Stromleitungen mit den erforderlichen Abständen sind im Planteil aufgenommen.

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 05.06.2023 bis 07.07.2023 vorgestellt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden am 05.06.2023 über die **Auslegung** benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.07.2023 aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart erkennt die dargelegten Ausnahmetatbestände zum Regionalen Grünzug an. Es wird auf einen Fehler im Umweltbericht hingewiesen (Vorbehaltsgebiet statt Vorranggebiet), der korrigiert wurde. Ferner wird auf die besonderen Prüfpflichten mit Blick auf die Ziele der Raumordnung hingewiesen. Diesen ist nachgekommen worden.



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

Der Regionalverband Heilbronn-Franken weist auf den Regionalen Grünzug hin und sieht die Planung mit den Zielen der Raumordnung als vereinbar.

Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt den Erhalt der Bestandsbäume und weist darauf hin, dass vor Baubeginn die Gebäude auf Schwalben- und Sperlingsnistplätze zu überprüfen sind. Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die noch nötigen öffentlich-rechtlichen Verträge zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Diese werden zeitnah geschlossen.

Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde spricht sich gegen die geplante Abwasserbeseitigung in Form einer geschlossenen Grube aus und fordert den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz. Dies wird dem Vorhabenträger mitgeteilt und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weiter abgestimmt.

Die Untere Landwirtschaftsbehörde weist auf den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche hin und bittet darum, dass Kompensationsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftliche Fläche geplant werden. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen beschränken sich vorrangig auf die Umnutzung von Bestandsgebäuden.

Die Flurneuordnungs- und Vermessungsbehörde weist auf die abgegebene Stellungnahme im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung hin. Diese wurde zur Kenntnis genommen.

Die Stadtwerke Crailsheim wiederholen ihre Stellungnahme zu den Anschlussmöglichkeiten von Wasser und Strom und ergänzen um die nicht möglichen Anschlüsse an Gas, Wärme und Breitband. Diese werden zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass bei einer geplanten Anbindung neuer Gebäude an das Telekommunikationsnetz die Kontaktaufnahme mit dem Unternehmen erfolgen soll. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Reitanlage Krappenäcker“ Plan-Nr. D-2022-1B wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2023 als Satzung beschlossen.



