



Baudezernat

Begründung zum einfachen Bebauungsplan

„Hagenhof“ Nr. 316



Stadt Crailsheim
Baurecht und Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Hagenhof" im Planbereich Nr. 316

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	PLANUNGSBERICHT	3
1.	EINLEITUNG:	3
1.1	<i>Anlass des Aufstellungsverfahrens und Ziele des Bebauungsplans</i>	3
1.2	<i>Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets</i>	3
1.3	<i>Übergeordnete Planungen</i>	3
2.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
2.1	<i>Baulich-räumliches Konzept</i>	5
2.2	<i>Verkehrskonzept</i>	7
2.3	<i>Energie-/Klimaschutzkonzept</i>	7
3.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	7
3.1	<i>Festsetzungen zur Bebaubarkeit</i>	7
3.2	<i>Erschließungsflächen und Verkehr</i>	7
3.3	<i>Natur und Umwelt</i>	8
3.4	<i>Klima- und Immissionsschutz</i>	8
4.	FLÄCHENBILANZ UND BEDARFSNACHWEIS	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
5.1	<i>Belange der Umwelt</i>	9
5.2	<i>Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</i>	9
5.3	<i>Belange des Immissionsschutzes</i>	9
5.4	<i>Sonstige Belange</i>	9
6.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
7.	MAßNAHMEN ZUR DURCHFÜHRUNG	10
7.1	<i>Ver- und Entsorgung</i>	10
7.2	<i>Durchführung der Erschließung</i>	10
7.3	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	10
TEIL B	UMWELTBERICHT	11
TEIL C	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN	11



Teil A Planungsbericht

1. Einleitung:

1.1 Anlass des Aufstellungsverfahrens und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Crailsheim beabsichtigt die vorhandene Klarstellungssatzung in Hagenhof durch einen Bebauungsplan zu ersetzen um so den Wünschen der Anwohnern und deren Angehörigen nach Erweiterungsflächen für den Wohnbau nachzukommen. Der Abgrenzungsbereich orientiert sich dabei an dem Umfang der Klarstellungssatzung, der leicht vergrößert wurde, um im Vorfeld geäußerte Bauwünsche zu ermöglichen. Zusätzlich zu diesen Bauwünschen ist keine Erweiterung der Wohnbaufläche vorgesehen, sodass das kleinteilige dörfliche Gefüge von Hagenhof erhalten bleibt und nicht unnötig ausgedehnt wird.

Um nicht tiefgehend in vorhandene städtebauliche Strukturen einzugreifen wird ein vereinfachter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB angestrebt. Es kann auf verschiedene Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan notwendig sind, verzichtet werden. Somit wird vorhandenes Baurecht durch ein anderes ersetzt und leicht ergänzt, ohne die gewachsenen Strukturen übermäßig zu regulieren. Bei Neubauten oder Änderungen im Bestand greifen die Vorgaben gemäß § 34 BauGB insofern im Bebauungsplan keine genaueren Festlegungen getroffen wurden.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Hagenhof liegt nord-westlich von Roßfeld in weiter Flur und ist landwirtschaftlich geprägt. Das eingeschlossene Gebiet umfasst ca. 4,5 ha und ist größtenteils bereits bebaut. Nur am Ortsrand ergibt sich die Erweiterung von Hagenhof um 7 Bauplätze.

Das Plangebiet wird aktuell für den landwirtschaftlichen Erwerb als auch zum Wohnen genutzt. Das Gelände in Hagenhof steigt gen Süden leicht an. Nennenswerte Gehölzbestände gibt es auf Grund der bestehenden Bebauung nicht. Im Westen schließen sich Flächen mit Streuobstbestand an.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den Grundstücken mit den Fl. Nr. 171/2, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 162/1, 162/2, 162/3., 83/5, 50, 49, 39, 21, 18, 17, 14, 13/1, 12, 11, 10, 10/1, 10/2, 10/5, 8, 7, 5, 3 und Teilflächen von den Grundstücken mit den Fl. Nr. 262/0, 170, 171, 168, 162/1 162, 163, 83/1, 83, 82, 81, 80, 58/3, 24/0,18/1, jeweils Gemarkung Roßfeld. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rechtsplan vom 17.11.2017 mit schwarzem, unterbrochenem Band umgrenzt.

Er wird begrenzt in Anlehnung an die bisher gültige Klarstellungssatzung.

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Die Stadt Crailsheim wird im Regionalplan *Heilbronn-Franken 2020* als Mittelzentrum ausgewiesen. Crailsheim hat somit hinsichtlich des Ausstattungsgrades und ihrem Bedeutungsüberschuss mit zentralen

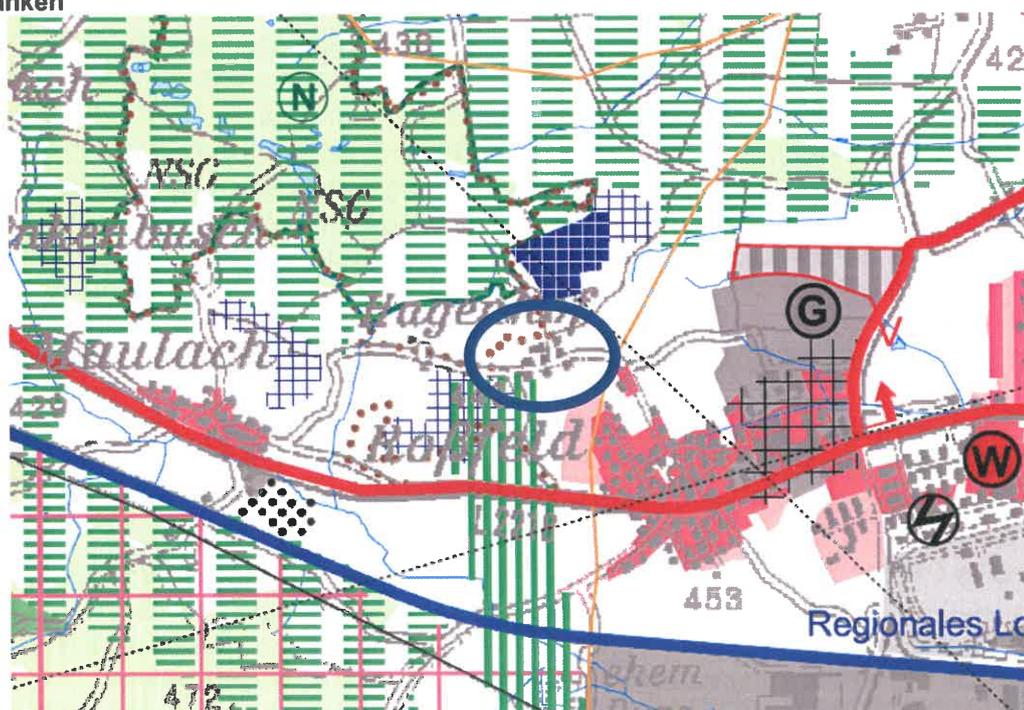


Einrichtungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte o.ä.) eine überörtliche Bedeutung. Die Stadt liegt darüber hinaus innerhalb der Landes- und Regionalen Entwicklungsachsen

- (Bretten) – Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim – (Feuchtlingen) und
- (Ellwangen) – Crailsheim – Bad Mergentheim – Tauberbischofsheim – Wertheim – (Marktheidenfeld/Lohr).

Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend der Grundsätze und Ziele des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Die Planung in Hagenhof dient ausschließlich zur Bedarfsdeckung der ansässigen Bevölkerung.

Abbildung 1: Regionalplan, Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Heilbronn-Franken



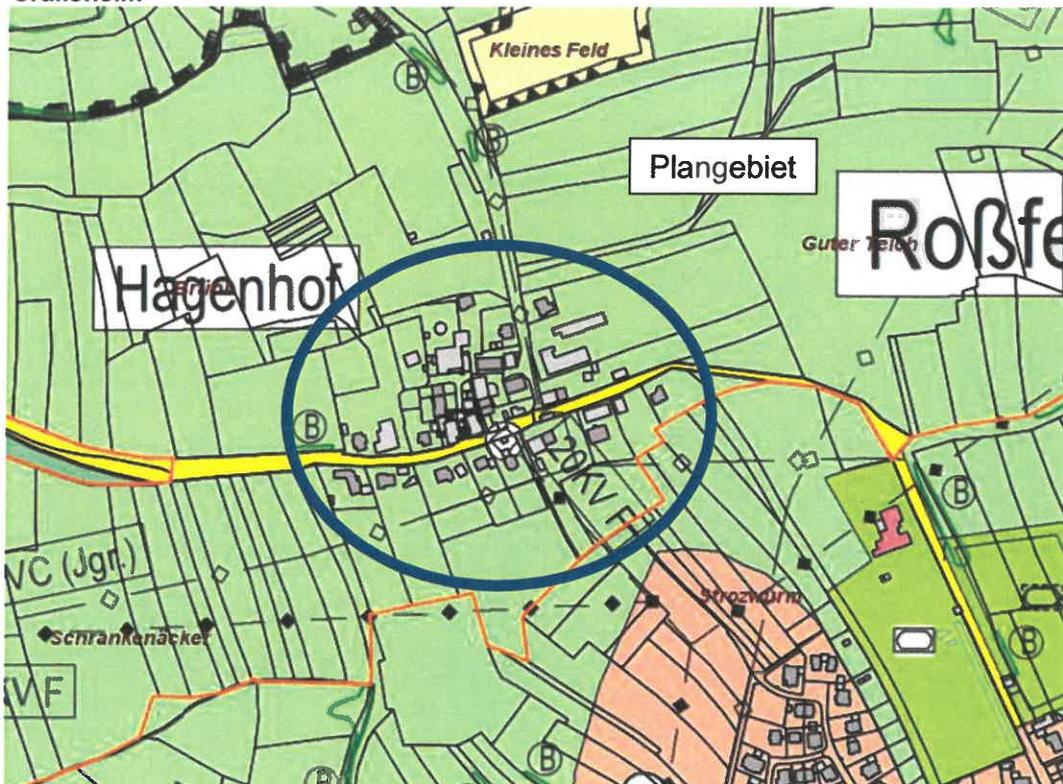
Die Legende kann aus Platzgründen an dieser Stelle nicht dargestellt werden, liegt aber zusammen mit den Planwerken gesondert aus.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim vom 01.12.1995 wird das Plangebiet als Grünfläche dargestellt (Grundstücke mit den Fl. Nr. 171/2, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 162/1, 162/2, 162/3., 83/5, 50, 49, 39, 21, 18, 17, 14, 13/1, 12, 11, 10, 10/1, 10/2, 10/5, 8, 7, 5, 3 und Teilflächen von den Grundstücken mit den Fl. Nr. 262/0, 170, 171, 168, 162/1, 162, 163, 83/1, 83, 82, 81, 80, 58/3, 24/0 18/1). Durch die Erweiterung der planungsrechtlich erfassten Fläche in Hagenhof wird eine FNP-Änderung notwendig. Der FNP erfasst dadurch künftig auch den bereits bestehenden Bestand.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim



Die Legende kann aus Platzgründen an dieser Stelle nicht dargestellt werden, liegt aber zusammen mit den Planwerken gesondert aus.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

In Hagenhof soll Dorfgebiet -MD- ausgewiesen werden um die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe nachhaltig zu schützen. Ebenso ist durch die Ausweisung als Dorfgebiet eine Wohnnutzung möglich. (siehe Kap. 3.1).

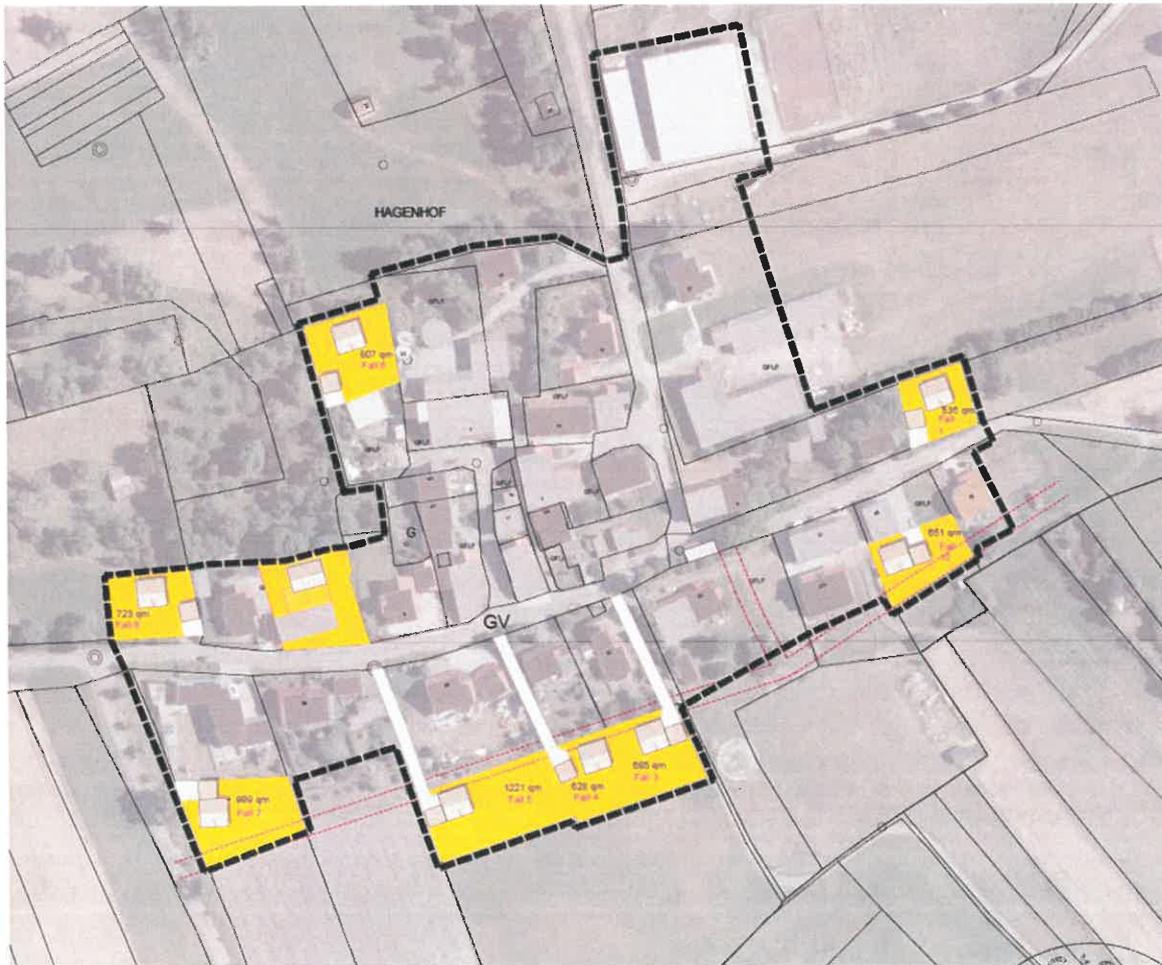
Der städtebauliche Entwurf sieht für die 7 neuen Bauflächen kleine Baufenster vor. Die Grundstücksgrößen ergeben sich dabei aus den vorliegenden Besitzverhältnissen.

Um möglichst geringfügig in bestehende Strukturen einzugreifen, werden möglichst wenige Festsetzungen getroffen. Maßgeblich für künftige Vorhaben ist nach § 34 BauGB das Einfügen in die Eigenart der Umgebung.

In den städtebaulichen Entwurf wurden auch bekannte Bauwünsche im Bestand übernommen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf vom 06.07.2017, unmaßstäblich



2.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch bereits vorhandene Strukturen. Für die Erschließung der neuen Bauplätze müssen privatrechtliche Absprachen erfolgen, da hier keine öffentlichen Flächen betroffen sind.

2.3 Energie-/Klimaschutzkonzept

Entsprechend des städtischen Klimaschutzkonzeptes ist eine Durchgrünung des Quartiers als vorrausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorgesehen. Flachdächer von Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierdurch wird eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduktion des abzuleitenden Niederschlagwassers erwartet.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.4) als Dorfgebiet -MD- ausgewiesen. Dabei werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Diese sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 und die zugehörigen Ausnahmen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen würden aufgrund des durch die zu erwartenden Besucher-, Kunden- und Andienungsverkehr dem geplanten Anspruch an ein störungsarmes Wohnen zuwider laufen und sich nicht in die vorhandenen dörflichen Strukturen einfügen. Tankstellen fügen sich zudem aufgrund ihrer großflächigen Ausdehnung nicht in die geplante Gebietsstruktur ein. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind darüber hinaus in vielen Gebieten der Stadt zweckdienliche und planungsrechtlich zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Ziel der Festsetzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist die Wahrung des dörflichen Charakters und die Gewährleistung, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt, gleichzeitig soll aber in die bestehenden Bausubstanz nicht übermäßig eingegriffen werden. Auf viele Festsetzungen wird daher verzichtet. Nur in den neu bebaubaren Flächen werden Baufenster ausgewiesen, die das Gebäudevolumen auf das städtebaulich vertretbare Maß begrenzen sollen.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die prognostizierte Einwohnerzahl beträgt 33 Einwohner. Beim Ansatz von 3,5 zu erwartenden Fahrten pro Einwohner und Tag (50% PKW-Anteil) ist mit einer Zunahme des Verkehrs um ca. 58 PKW-Fahrten pro Tag zu rechnen. Verteilt auf 12 Stunden (keine Nachtfahrten angenommen) werden somit ca. 5 Ein- und



Ausfahrten pro Stunde auf die Hauptstraße in Hagenhof hinzukommen. Dies übersteigt die Kapazität der vorhandenen Straßen nicht.

Die Festsetzung, dass entlang der öffentlichen Verkehrsfläche pro Grundstück nur ein max. 5,00 m breiter Bereich als Stellplatz oder Zufahrt weitgehend wasserundurchlässig befestigt werden darf, soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Flächen möglichst gering gehalten wird.

Stellplätze sind in den Flächen zwischen Baufenster und öffentlichem Verkehrsraum zulässig, wenn ein Abstand von min. 1,0 m zu den Verkehrsflächen eingehalten wird.

3.3 Natur und Umwelt

Ab 150 m² Wohnfläche ist ein Baum zu pflanzen und zu pflegen, hierbei können auch Bäume im Bestand angerechnet werden.

3.4 Klima- und Immissionsschutz

In Hinblick auf das lokale Siedlungsklima wird versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu halten. Versiegelungsflächen für Stellplätze und Zufahrten sollen gering gehalten werden und ggf. insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden. Baumplantungen bzw. deren Erhalt tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

In dem Plangebiet müssen keine Vorkehrungen des Immissionsschutzes getroffen werden. Im sind Dorfgebiet zum Schutz des Erhalts der landwirtschaftlichen Betriebe höhere Grenzwerte zulässig, daher sind gesonderte Maßnahmen nicht erforderlich.

4. Flächenbilanz und Bedarfsnachweis

	neue Baufläche	
Bruttobauland	6.250 qm	
Zahl der Baugrundstücke	8	
Zahl der Wohneinheiten (2 je Baugrundstück)	16	
Prognostizierte Einwohner (WE x 2,1)	33	
Bruttowohnungsdichte	10	WE/ha
Bruttowohndichte	20	EW/ha

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 Dorfgebietes „Hagenhof“ liegt deutlich unter diesem Zielwert. Da Hagenhof eine Splittersiedlung ist, die auf ihre Eigenentwicklung beschränkt sein sollte, ist ein hoher Verdichtungsgrad hier nicht gewünscht. Es sollen die dörflichen Strukturen erhalten bleiben und dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung an neuen Bauplätzen entsprochen werden, eine höhere Bevölkerungsdichte vor Ort ist nicht im Sinne der Planung.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Umwelt

In dem Plangebiet befindet sich am nord-westlichen Rand ein kartiertes Biotop in Form einer Feldhecke. Es wird durch den Bebauungsplan gesondert geschützt.

An das Plangebiet grenzt eine, im Regionalplan festgesetzte, Grünzäsur an. Durch die Erweiterung des bebaubaren Bereichs gilt die Grünzäsur als endgültig ausgeformt. Eine weitere Siedlungsentwicklung in die Grünzäsur hinein ist nicht geplant und nicht möglich.

Durch die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden bei 4 Fällen eine vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen in Bauland umgewandelt. Gemäß der Bodenschutz- und Umwidmungsklausel. (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die maßvolle Ergänzung der vorhandenen Siedlungsfläche in Hagenhof wird am Siedlungsrand angeschlossen. Durch diese Nachverdichtung steigt die Wahrscheinlichkeit, dass vorhandene Hofstellen durch nachfolgende Generationen mitgeführt bzw. übernommen werden. So können landwirtschaftliche Flächen in ihrer jetzigen Nutzung womöglich länger erhalten werden.

5.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Das Plangebiet ist als archäologische Verdachtsfläche (Prüffall 3M) vermerkt. Beim Auffinden bisher unbekannter Funde ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde zu informieren.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

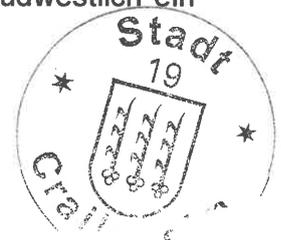
Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen für benachbarte Gebiete. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist zu vernachlässigen.

5.4 Sonstige Belange

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Im Plangebiet oder daran angrenzend gibt es keine Wasser- oder Hochwasserschutzgebiete.

Nördlich von Hagenhof befinden sich ein Vorranggebiet und ein südwestlich ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung des Rohstoffabbaus (Gips).



6. Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten werden, abgesichert durch städtebauliche Verträge, an die Grundstückseigentümer der Neubauf Flächen umgelegt.

Die Berechnung für Folgekosten für Betrieb und Unterhaltung sowie für Wiederherstellung und Erneuerung von Verkehrsflächen und Grünanlagen entfällt, da alles Bestandsflächen sind.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser und die Abwasserentsorgung sind mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Strom- und Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom und Trinkwasser versorgt.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Neubauten im Plangebiet werden an vorhandene Entsorgungsleitungen angeschlossen. Es erfolgt keine Entwässerung im Trennsystem.

Abfall und Müllentsorgung

Die Verkehrsflächen sind für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Es erfolgt keine Neuordnung der Grundstücke. Es werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Grundstücke von der Stadt erworben.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan „Hagenhof“ stellt einen geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Bewertung der Eingriffe wurde im der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz vorgenommen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen vor diesem Hintergrund auch der Vermeidung und Minimierung dieses Eingriffes. Auf den Teil B (Umweltbericht) dieser Begründung wird verwiesen. Notwendige Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entwickelt.



Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, 26.01.2018

C. Gichon
.....

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zum Bebauungsplan „Hagenhof“ des Büros Schmid Treiber Partner, 71229 Leonberg vom 26.01.2018 wird hingewiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan als separater (unselbständiger) Teil der Begründung beigelegt.

Teil C Ergebnisse der Beteiligungen

Die Abwägung und Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wird als Anlage beigelegt.

Bearbeiter/Aufgestellt:
Stadtverwaltung Crailsheim SG Stadtplanung
Crailsheim, den 26.01.2018

C. Gichon
.....



