

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ Plan-Nr. 252**

## **Ziel des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan basiert auf der Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungskonzepts und soll der Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Formen nachkommen. Hierzu sind 33 Ein-/Zweifamilienhausbauplätze, zwei Doppelhausbauplätze, 29 Reihenhausbauplätze, 30 Modulhausbauplätze und 14 Geschosswohnungsbauplätze vorgesehen. Es wird eine Einwohnerzahl von 750 prognostiziert. Das 10,2 ha große Plangebiet ist eine Arrondierung des Stadtteils Altenmünster.

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

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Jahr 2019 fand eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Fläche statt. Im Vorfeld wurden Brutvögel und die Zauneidechse als relevante Tierartgruppen identifiziert. Bei den Untersuchungen zu den Brutvögeln wurden Feldlerchenreviere nachgewiesen. Es wird durch die Planungen von einem Verlust von drei Revieren ausgegangen. Diese werden durch die Anlage von Lerchenfenster ausgeglichen.

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 694.649 Ökopunkten. Der Ausgleich wird durch die Maßnahmen „Alt- und Totholzkonzept im Stadtwald“ und „Umwandlung Acker in Grünland Flurstück 437“ erbracht.

### Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand vom 18.04.2017 bis 05.05.2017 statt. Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen eines Bürgers vorgebracht.

Es wird darum gebeten, die rückwärtige Anfahrtsmöglichkeit über einen landwirtschaftlichen Weg bei einem Wohngrundstücks zu belassen. Diese Anregung wird nicht weiterverfolgt, da die Grundstücke von der Vorderseite erschlossen sind und die Beibehaltung des Weges, der seine Funktion als landwirtschaftlicher Weg und für die Naherholung verliert, einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch bedeuten würde.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.04.2017 bis 10.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wies daraufhin, dass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Diese wird in einem Parallelverfahren durchge-

führt. Desweiteren wurde auf die notwendige Plausibilitätsprüfung mit Bedarfsnachweis und dem nötigen Abgleich mit allen städtischen Baugebietsentwicklungen hingewiesen. Diese Darstellungen wurden in die Begründung eingebaut. Es erfolgte der Hinweis auf die Mindest-Bruttowohndichte von 60 Einwohner/ha, die das Mittelzentrum Crailsheim nach der Regionalplanung zu erreichen hat. Dieser Dichtewert wird durch die Planung erfüllt. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Durch die Grünflächengestaltung der Anhöhe und der Verlagerung des bisherigen Ortsrandweges an den neuen Ortsrand, findet dieser Belang Berücksichtigung in der Planung. Es wird auf den Biotopverbund und die naturschutzrechtlichen Belange hingewiesen. Deren Behandlung erfolgte im Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen sind erfolgt.

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

Der Regionalverband Heilbronn-Franken trug keine Bedenken vor, wies jedoch auf die Lage im Vorbehaltsgebiet für Erholung hin. Der Erholungsfunktion wird durch die Parkgestaltung der Anhöhe Rechnung getragen. Ebenso wurde auf die Nähe zu wichtigen Biotopstrukturen und den hochwassergefährdeten Bereichen der Jagst hingewiesen. Die Auswirkungen der Planungen sind im Umweltbericht erfasst, der Hochwasserschutz durch die Regenrückhaltung des Oberflächenwassers behandelt. Weiterhin wurde auf den Bedarfsnachweis hingewiesen, der in der Begründung dargelegt wurde.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall verweist auf die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Lerchenfenster. Diese wurden vertraglich gesichert. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, was umgesetzt wird. Weiter erfolgten Hinweise auf Hydrogeologie, Bodenschutz und dem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Stadtwerke Crailsheim weisen auf die Erschließbarkeit mit Wasser und Gas hin. Ferner wird eine benötigte Fläche für eine Gasregelstation als erforderlich angesehen. In der Planung wurde eine Versorgungsfläche vorgesehen. Die Erschließung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit den Stadtwerken.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH stellt dar, dass bisher im Plangebiet noch keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens vorhanden sind. Dies sei aber zukünftig möglich. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

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 18.11.2019 bis 19.12.2019 vorgestellt.

Es gingen sechs Beteiligungen von Bürgern ein:

Bürger 1 bittet um eine der Kettelerstraße angepasste Bebauung. Dem wird Rechnung getragen, indem die sich daran angrenzende Bebauung in ihren Festsetzungen an den Festsetzungen des dortigen Bebauungsplans orientiert. Ferner wird auf mögliche Erforderlichkeit eines Hebewerks bei der Abwasserentsorgung hingewiesen. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Bürger 2 lehnt die aus seiner Sicht zu geringen Grundstücksgrößen ab. Aufgrund der erforderlichen Dichtewerte werden größere Grundstücksgrößen jedoch nicht in der Planung aufgenommen.

Bürger 3 weist auf die Erforderlichkeit eines rückwärtigen Zugangs zum Kontrollschacht hin. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung nur den vorderen Kontrollschacht umfasst, notwendige Arbeiten an einem hinteren Kontrollschacht aber durch das Nachbarrecht abgedeckt sind.

Bürger 4 bemängelt die fehlende Tauglichkeit der Kirchstraße für LKW-Verkehr. Es wird darauf hingewiesen, dass der Durchfahrtsverkehr für LKW bereits limitiert ist

Bürger 5 kritisiert die fehlende Erforderlichkeit. Diese wurde mit dem Bedarfsnachweis in der Begründung dargelegt. Die Verkehrsbelastung in der Frundsbergstraße werde zu hoch. Die prognostizierten Werte entsprechen jedoch den geltenden Richtlinien. Die Planung sehe nichts zur Nahversorgung vor. Die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ erlaube jedoch die Ansiedlung von Läden zur Gebietsversorgung. Es wird auf das Vorkommen geschützter Arten hingewiesen. Diese Sichtungen werden jedoch vom beauftragten Fachbüro nicht bestätigt. Weiterhin soll eine Parkanlage geplant werden. Dies ist so vorgesehen. Die geplante Regenrückhaltung sei nicht ausreichend. Diese ist jedoch in der Planung nicht genau definiert und wird nach dem Stand der Technik hergestellt werden.

Bürger 6 weist auf die starken Regenfälle und die Überlastung des Kanalsystems hin. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Starkregenfälle belasten dadurch nicht das Abwassernetz. Der Übergang im Ostteil zur Bestandsbebauung sei nicht rücksichtsvoll genug. Dieser Übergang orientiert sich an den erforderlichen Abstandsregelungen und eine Verschattung geschieht nicht. Weiter werden Verbesserungen des nicht im Plan befindlichen Fahrradnetzes angeregt, die jedoch nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind. Es wird die Anlage des Radwegs auf der südlichen Seite der Haupteinfahrtsstraße angeregt. Dies wird jedoch nicht aufgegriffen, da die Gefährdung durch die Carportreihen als zu hoch angesehen wird. Weiter werden abgerundete Ecken am Gebäude des Altenheims angeregt. Diese sind zulässig.

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden am 05.11.2019 über die **Auslegung** benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.12.2019 aufgefordert.

Das Regierungspräsidium Stuttgart wies erneut darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Diese Änderung läuft im Parallelverfahren. Es wird weiterhin auf die Plausibilität des Bedarfsnachweises hingewiesen. Dieser konnte durch eine zwischenzeitlich erfolgte Wohnraumbedarfsnachweis ergänzt werden. Ebenfalls soll der Umgang mit der regionalplanerischen Festsetzung als Vorbehaltsgebiet für Erholung klarer ausgearbeitet werden. Diese Ausführungen wurden ergänzt.

Das Regierungspräsidium Freiburg wiederholte seine Hinweise zur geologischen Beschaffenheit. Diese waren bereits als Bestandteil des Textteils aufgenommen.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken gibt Hinweise zur nötigen Plausibilität des Bedarfsnachweises. Dieser konnte durch eine zwischenzeitlich erfolgte Wohnraumbedarfsnachweis ergänzt werden. Ebenfalls soll der Umgang mit der regionalplanerischen Festsetzung als Vorbehaltsgebiet für Erholung in der Abwägung besonderes Gewicht erlangen. Dies ist so geschehen.

Das Landratsamt Schwäbisch Hall weist auf die Erforderlichkeit der vorherigen Umsetzung der CEF-Maßnahmen hin. Dies wird so umgesetzt. Weiterhin wird auf die noch zu erfolgende Ausgleichsplanung verwiesen, die inzwischen abgeschlossen ist. Das Landratsamt erinnert ferner an die Einhaltung der Vorgaben des Lärmschutzes mit einem erforderlichen Mindestabstand zur Sportanlage, der eingehalten wird. Weiter wird an die erforderliche Abstimmung bei der Entwässerungsplanung mit dem Landratsamt erinnert, die so erfolgen wird. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen soll nach Wegfall des bisherigen Wirtschaftswegs gewährleistet bleiben. Dies wird durch den Versatz an den neuen Ortsrand sichergestellt sein.

Die Stadtwerke nennen Ihren Bedarf für eine Versorgungseinrichtung, die bereits im Vorfeld abgestimmt und in der Planung mit einer festgesetzten Versorgungsfläche berücksichtigt wurde. Weitere Maßnahmen bspw. zur Verlagerung der bestehenden Gasleitung werden in der Erschließungsplanung behandelt.

Unitymedia nennt ihr Interesse an der Breitbandversorgung des Gebiets. Diese wird für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Grundwegsiedlung“ Plan-Nr. 252 wurde vom Gemeinderat Crailsheim in seiner öffentlichen Sitzung am 27.02.2020 als Satzung beschlossen.