

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Nr. A-2020-3B "Am Schönebürgstadion II"

Stand 18.02.2026

Einleitung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach in Kraft treten „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 12.02.2026 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. A-2020-3B „Am Schönebürgstadion II“ gefasst. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans ein Urbanes Gebiet -MU- ausgewiesen. Damit werden im innerstädtischen Bereich gemischte Nutzungen mit einer Dominanz der Wohnnutzung sowie eine höhere, städtebaulich erwünschte, Dichte ermöglicht.

Die Fläche befindet sich überwiegend im bisher unbeplanten Innenbereich. Lediglich ein westlicher Teilbereich befindet sich im Abgrenzungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 209 „Kernstadt“, der die Zulässigkeit von Vergnügungstätten regelt. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus aber keine qualifizierten Aussagen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet. Zur Umsetzung der Ziele wurde daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.



Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Berücksichtigung der Umweltbelange

Fachgutachten

Für das Bebauungsplanverfahren „Am Schönebürgstadion II“ wurde ein Umweltbericht von GEKOPLAN, Marhördt 15, 74420 Oberrot vom 03.03.2022 erstellt.

Darüber hinaus liegen dem Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ folgende Gutachten zu Grunde:

- Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, Büro Gekoplan, 74420 Oberrot vom 16.09.2020;
- Multitemporale Luftbildauswertung, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 70569 Stuttgart vom 04.02.2021;
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Gekoplan, 74420 Oberrot vom 16.08.2021,
- Geräuschemissionsprognose, Büro RW Bauphysik, 74523 Schwäbisch-Hall vom 12.11.2021

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,7 ha. Das Plangebiet ist grundsätzlich von einer überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Ergänzt wird es von weiteren Nebenanlagen (Schuppen) sowie einem Fahrradgeschäft. Weist das Gebiet entlang der Erschließungsstraßen noch eine gewisse Struktur auf, verliert sich diese vor allem in den rückwärtigen, innenliegenden Bereichen. Hier grenzen bestehende Grünstrukturen an, die teils als Wiese und teils als Gartengrundstück genutzt werden.

Die, bei der Bebauungsplanentwicklung entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Rahmen von externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zugeordnet wurde folgende Maßnahme:

- „Schleifsee Umwandlung Acker in Grünland“ (2021_CR_1-1)
Vorgesehen ist im Rahmen der Maßnahme die Umwandlung von 1,55 ha Ackerland in Mager-, Nass- und Fettwiesenbereiche sowie einen Tümpel mit einer Maßnahmenprognose von insgesamt 220.908 Ökopunkten.

Aus dieser Maßnahme werden anteilmäßig dem Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion II“ 134.444 Ökopunkte zugeordnet.

Die Sicherung der Maßnahmen wurde anhand eines öffentlich-rechtlichen Vertrags mit dem LRA gewährleistet.

Als weitere Maßnahmen zu Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf privaten Verkehrsflächen,
- schonender Umgang mit dem abgetragenen Boden und dessen Weiterverwendung,
- Baumneupflanzungen und Fassadenbegrünung von Carportgebäuden,
- Dachbegrünung für Dachflächen,
- Festsetzung einer gemeinschaftliche Grün-, Freizeit-, Erholungsfläche, die gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten ist,



Das Büro Gekoplan hat im Jahr 2021 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden Brutvögel und Fledermäuse untersucht.

Innerhalb des Plangebietes wurden insgesamt 19 Vogelarten kartiert. Für 10 der 19 Arten ergab sich ein Brutverdacht bzw. Brutnachweis innerhalb des Plangebietes. Der Rest der Arten sucht das Plangebiet zur Nahrungssuche auf. Von den 10 Arten mit einem Brutverdacht bzw. Brutnachweis im Plangebiet wird keine nach der Roten Liste einer Gefährdungskategorie zugeordnet. Lediglich der Haussperling (*Passer domesticus*), der an mehreren Häusern brütet, wird auf der Vorwarnliste geführt. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Arten, die im Siedlungsgebiet verbreitet sind. Bei diesen Arten ist davon auszugehen, dass auch nach einer Umstrukturierung des Stadtgebietes und der Bebauung einzelner Grünflächen diese wieder Brutplätze im Plangebiet und dem umgebenden Stadtgebiet vorfinden werden. Da die Vögel auch an den Gebäuden brüten, muss zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der Abriss der Gebäude und die Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit zwischen Ende September und Ende Februar erfolgen. Dies wurde im Textteil unter II: Hinweise, Punkte B „Artenschutz“ aufgenommen.

Die Fledermausuntersuchung beschränkte sich auf den in naher Zukunft zum Abriss vorgesehenen alten Gebäudekomplex. In den zugänglichen und einsehbaren Bereichen gelangen keine Nachweise von Fledermäusen. Nicht komplett untersucht werden konnten Teile des Dachs und der Fassade. Hier lässt sich das Vorkommen von Sommerquartieren nicht mit Sicherheit ausschließen. Als Winterquartier sind diese Bereiche allerdings nicht geeignet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass bei einem Abriss im Winter (Ende November – Anfang März) keine Fledermäuse betroffen sind. Um einen Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen als Ersatz für die nicht mehr zur Verfügung stehenden potenziellen Sommerquartiermöglichkeiten als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zwei Spaltenkästen an dem neuen Gebäudekomplex oder an geeigneter Stelle in der nahen Umgebung aufgehängt werden. Die Kästen müssen vor der auf den Abriss folgenden Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang März) den Tieren zur Verfügung stehen. Dies wurde im Textteil unter II: Hinweise, Punkte B „Artenschutz“ aufgenommen. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wurde bereits umgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich ein Naturdenkmal „1 Mostbirnenbaum an der Schönebürgstraße“ Nr. 81270140024. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens und der damit verfolgten Zielsetzung einer verstärkten Innenentwicklung bei gleichzeitiger Neuordnung und Aufwertung des Gebiets besteht eine städtebauliche Notwendigkeit zur Beseitigung des Naturdenkmals. In Abwägung des öffentlichen Interesses zur Schaffung neuen Wohnraums auf der einen Seite und der Beschaffenheit des Naturdenkmals auf der anderen Seite wird eine Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals als verhältnismäßig erachtet. Entsprechend wurde am 14.02.2022 ein Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zur Befreiung zur Beseitigung des bestehenden Naturdenkmals gestellt. Mit Schreiben vom 22.03.2022 wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Befreiung vom Verbot der Beseitigung erteilt. Als Ausgleich wurde die Neupflanzung von 5 Birnbäumen entlang der Maulacher Straße festgelegt. Der Ausgleich erfolgt im Frühjahr 2026.



Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen sowie zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen aus der Bürgerschaft vorgebracht.

Behördenbeteiligung

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, brachte im Rahmen der Auslegung Hinweise zur Raumordnung vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, brachte im Rahmen der Auslegung sowie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zu Ingenieurgeologie und Hydrogeologie vor. Diese wurden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt, brachte zur frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Auslegung keine Bedenken vor, verwies aber auf die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und die Vorlage einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Beides erfolgte im Rahmen des Verfahrens. Die Untere Immissionsschutzbehörde brachte zur frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Auslegung keine grundsätzliche Bedenken vor, verwies aber auf die Erstellung einer Schallimmissionsprognose und die Berücksichtigung der Vorschläge des Gutachtens. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes aufgrund des Volksfestes wird aufgrund der hohen Standortgebundenheit und der besonderen sozialen Akzeptanz mitgetragen. Die Schallimmissionsprognose wurde erstellt, die Festsetzungsvorschläge im Bebauungsplan übernommen.

Das Amt für Mobilität wies im Rahmen der Auslegung auf einige Aspekte hin, die sich vorrangig auf den Radverkehr beziehen und im Wesentlichen nicht das Plangebiet betreffen. Die Hinweise wurden daher an das zuständige Ressort „Mobilität & Umwelt“ mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

Die Stadtwerke Crailsheim GmbH gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Angaben zur Erschließung des Plangebiets ab (Strom, Wasser, Fernwärme). Diese Angaben wurden zur Kenntnis genommen.

Die Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH wies zur frühzeitigen Beteiligung und im Rahmen der Auslegung auf die gute ÖPNV-Anbindung hin, gab aber den Hinweis ab, die vorhandenen Haltestelle auszubauen. Der Hinweis wurde an das zuständige Ressort „Mobilität & Umwelt“ mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH brachte im Rahmen der Auslegung sowie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zu Telekommunikationslinien der Telekom vor. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und dem Vorhaben- und Erschließungsträger mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.



Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

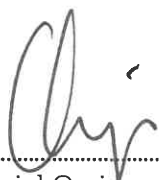
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des 2016 durch den Gemeinderat der Stadt Crailsheim förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Östliche Innenstadt“. Als maßgebliches Neuordnungskonzept wurde 2019 der Masterplan „Östliche Innenstadt“ beschlossen. Im Zentrum des Sanierungsgebiets liegt der Volksfestplatz. Der Masterplan sieht neben der Neugestaltung und Sanierung des Festplatzes insbesondere eine Neuordnung der angrenzenden Flächen vor.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Masterplanung „Östliche Innenstadt“. Im Rahmen der Nachverdichtung werden parallel angrenzende Flächen im Sanierungsgebiet überplant.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 18.02.2026


.....
Daniel Orsinger M. Sc.



