



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Feuerwache Westgartshausen“ Nr. I-2021-1B

Stand: 14.04.2022

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwache Westgartshausen" im Planbereich Nr. I-2021-1B

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Bestehende Bebauungspläne.....	7
1.5	Flurneuordnung.....	7
1.6	Feuerwehrbedarfsplan.....	8
2.	Städtebauliches Konzept.....	11
2.1	Verkehrskonzept.....	11
2.2	Energie- / Klimaschutzkonzept.....	11
2.3	Grün- / Freiraumkonzept.....	11
3.	Planinhalt und Festsetzungen.....	12
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	12
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr.....	13
3.3	Klimaschutz.....	13
3.4	Immissionsschutz.....	13
3.5	Umweltbelange.....	13
4.	Flächenbilanz.....	16
5.	Auswirkungen der Planung.....	17
5.1	Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen".....	17
5.2	Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden".....	17
5.3	Belange des Schutzguts "Wasser".....	18
5.4	Belange des Schutzguts "Klima / Luft".....	18
5.5	Belange des Schutzguts "Landschaft".....	18
5.6	Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt".....	18
5.7	Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete".....	19
5.8	Belange des Schutzguts "Mensch".....	19
5.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter".....	19
5.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern".....	19
5.11	Belange der "Erneuerbaren Energien".....	19
6.	Kosten und Finanzierung.....	20
7.	Maßnahmen zur Durchführung.....	21
7.1	Ver- und Entsorgung.....	21
7.2	Durchführung der Erschließung.....	21
7.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	22
Teil B	Umweltbericht	23

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache mit angegliedertem Stützpunkt für einen Rettungsdienst in der Hängelstraße geschaffen.

Dies ist erforderlich, da das bestehende Feuerwehrhaus in der Westgartshausener Hauptstraße den aktuellen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes nicht mehr entspricht und zusätzlicher Raumbedarf besteht. Zusätzlich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, der Feuerwache einen Stützpunkt für einen Rettungsdienst anzugliedern. Hierdurch können Synergieeffekte entstehen.

Um die Anbindung der Feuerwache zusätzlich zu verbessern, ist eine Verlagerung des Standorts vom nördlichen an den südlichen Ortsrand, an die Landstraße L 2218, vorgesehen. Dies gewinnt auch im Hinblick auf die mittelfristige Auflösung des Außenstandorts Schüttberg wesentlich an Bedeutung.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

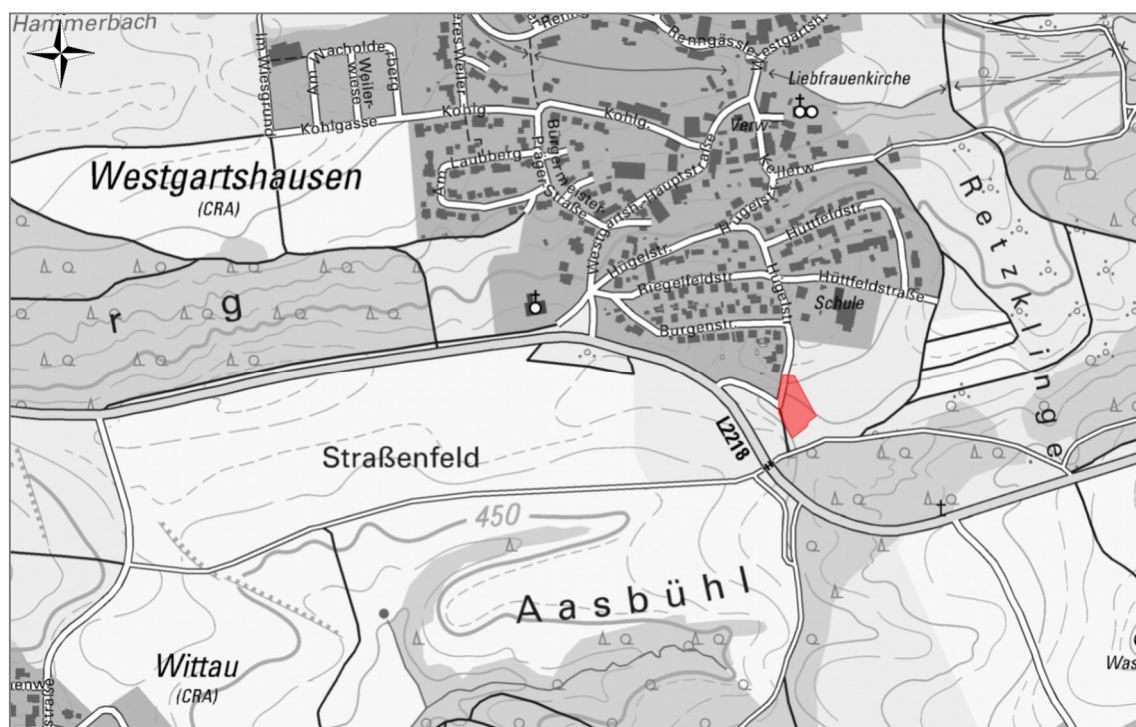


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, topographische Karte, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-2021-1B, „Feuerwache Westgartshausen“, befindet sich am südlichen Ortsrand von Westgartshausen. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 861 (Teilfläche), 942/7 (Teilfläche), 945 und 946 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Westgartshausen mit einer Gesamtfläche von ca.

0,22 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 15.12.2020 mit schwarzem unterbrochenem Band umgrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des 2006 eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens Crailsheim-Westgartshausen. Für den Abgrenzungsplan vom 15.12.2020 werden bereits die neuen Grundstückszuschnitte des Flurneuordnungsverfahrens herangezogen (nähere Ausführungen zum Flurneuordnungsverfahren unter Punkt 1.5 der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Hängelstraße verläuft durch das Plangebiet. Die verbleibende Fläche ist unbebaut und wird als Wiesenfläche landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Erschließung des Baugebiets kann über die Hängelstraße sowie den angrenzenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hängelstraße mit dahinter anschließender Wohnbebauung,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen,
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie einem unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweg im Übergang zu Grün- und Waldflächen sowie
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter anschließendem Straßenbegleitgrün im Übergang zur Landstraße L 2218.



Abbildung 2: Aktuelles Luftbild 2021, Stadtverwaltung Crailsheim

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

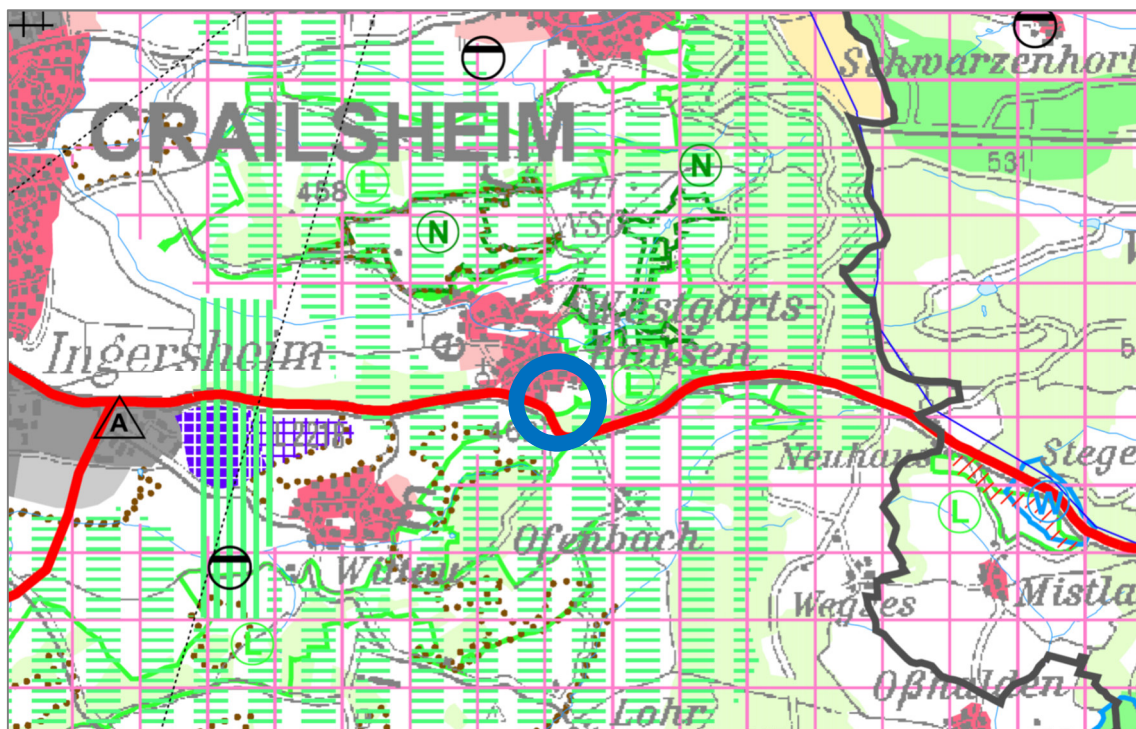


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

Die Stadt Crailsheim ist 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 – (Feuchtwangen)
- 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. Dementsprechend hat die Stadt die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen über den Eigenbedarf hinaus wahrzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und einem Regionalen Grünzug. Die Landstraße L2218, westlich des Plangebiets ist als Straße für den überregionalen Verkehr gekennzeichnet. Dem Plangebiet selbst ist als Weißfläche keine Funktion zugeordnet.

Der Regionalverband Heilbronn-Franken wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört. Mit Schreiben vom 19.03.2021 stufte der Regionalverband das Vorhaben als nicht regionalbedeutsam ein.

Flächennutzungsplan

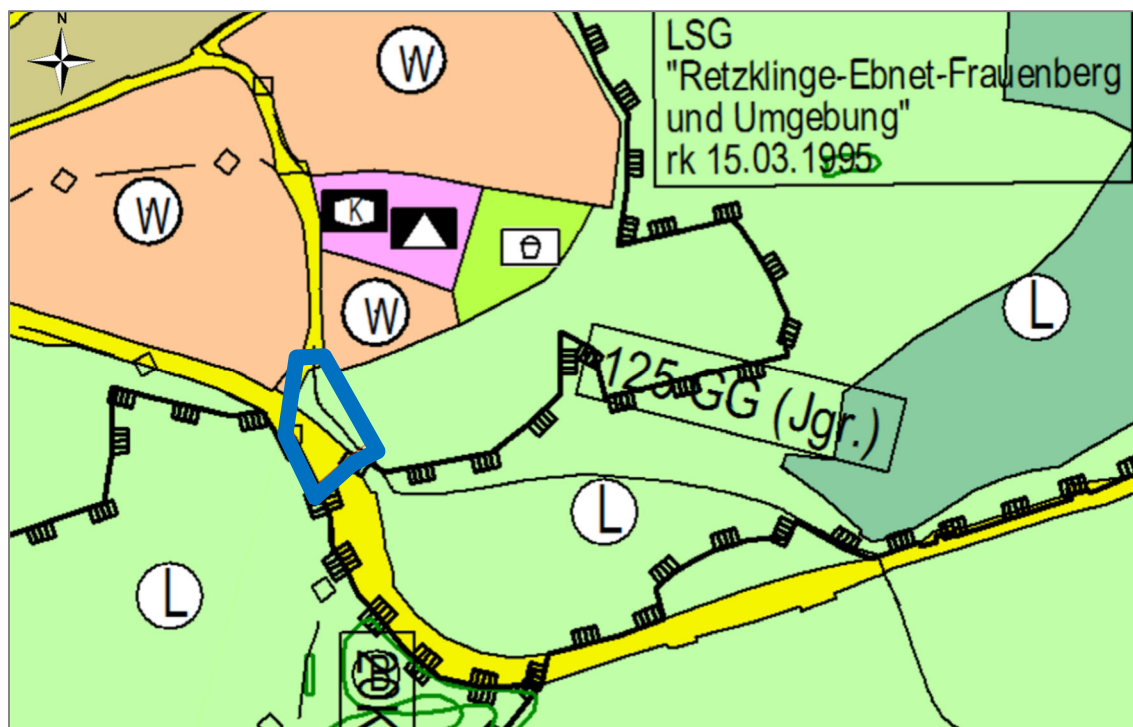


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) vom 01.10.1993 als landwirtschaftliche Fläche und Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Es grenzen Wohnbauflächen im Norden sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten, Süden und Westen an das Plangebiet an. Weiterhin verläuft das „Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ südwestlich des Plangebiets.

Die geplante bauliche Nutzung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Diesbezüglich ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren und die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ erforderlich.

Überdies stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Verlauf der Landstraße L 2218 vor deren Verlegung Richtung Westen dar. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung folgt die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Kurvenführung der L 2218 entsprechend § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Landschaftsplan

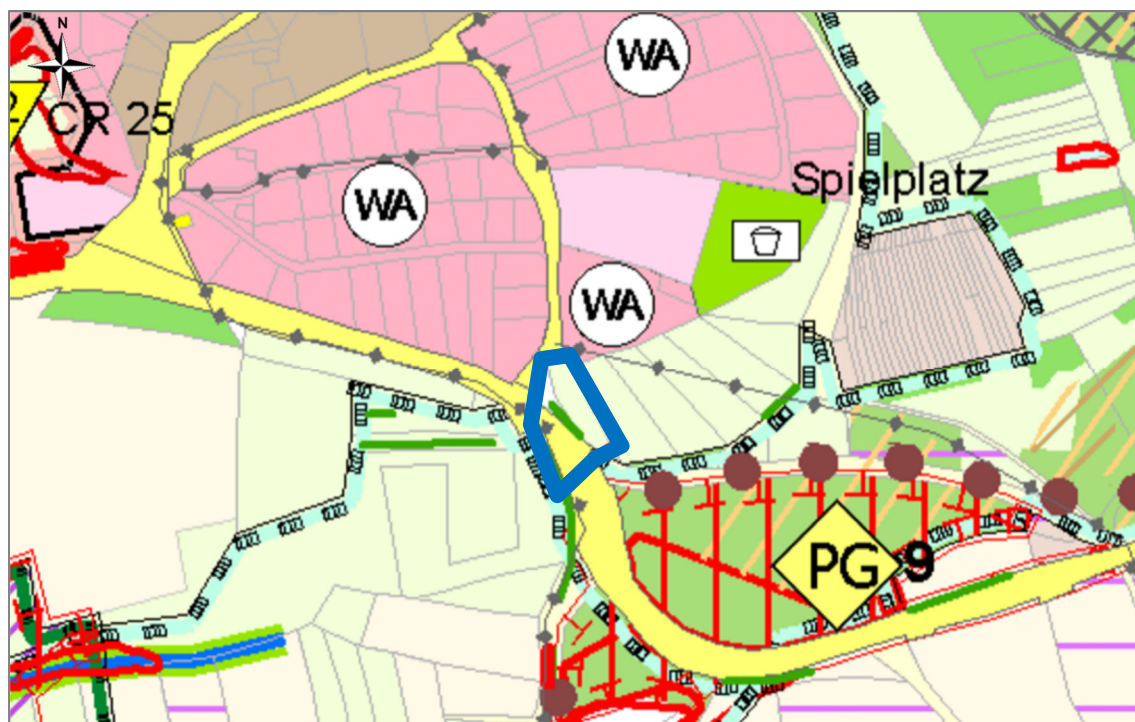


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, identisch dem Flächennutzungsplan, als Grünland und Verkehrsfläche dargestellt.

Ebenfalls ist das südwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan verzeichnet.

Des Weiteren ist eine Fläche für Streuobst im Geltungsbereich des Bebauungsplans verortet.

1.4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Es existieren bislang keine Bebauungspläne.

1.5 Flurneuordnung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des 2006 eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens Crailsheim-Westgartshausen.

Da die meisten, durchschnittlich 0,30 ha großen Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet für eine rentable landwirtschaftliche Nutzung entweder zu klein, zu kurz, zu ungünstig geformt oder über das gesamte Flurbereinigungsgebiet zerstreut gelegen sind, wurde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet.

Das Flurbereinigungsverfahren wurde noch nicht abgeschlossen. Für den Abgrenzungsplan des Bebauungsplanes vom 15.12.2020 werden jedoch bereits die neuen Grundstückszuschnitte herangezogen. Der Bebauungsplan umfasst nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens Teilflächen der Flurstücke Nr. 942/7, 1882, 1883, 1884 und 1886, jeweils Gemarkung Westgartshausen.

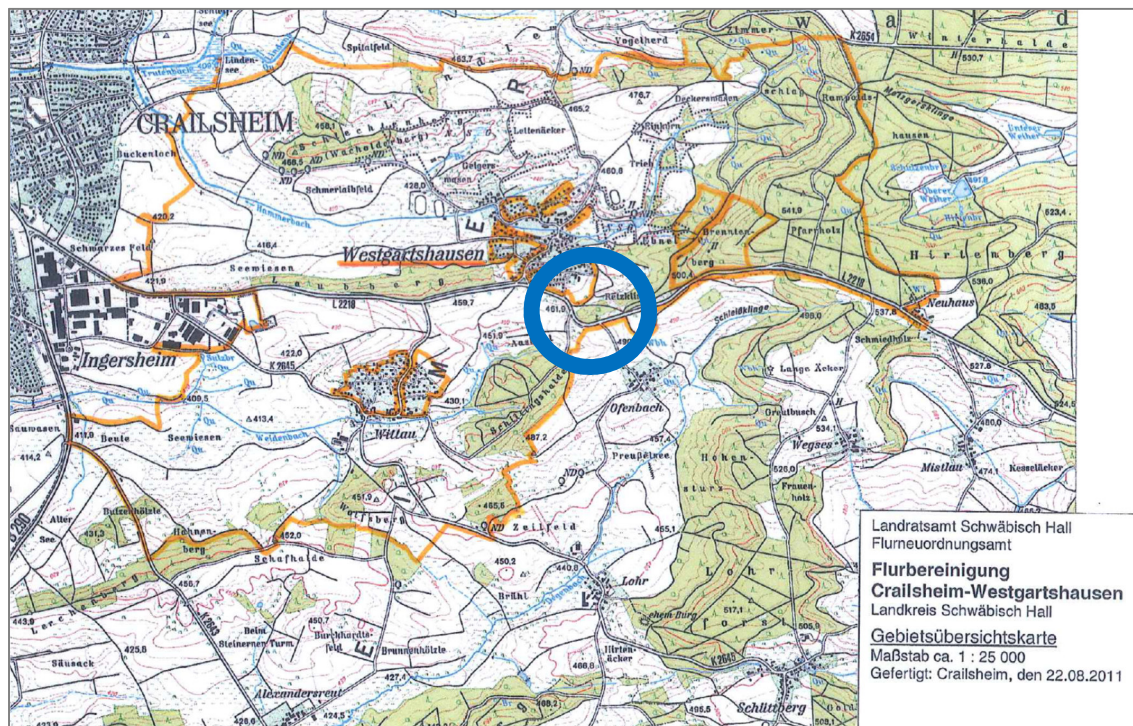


Abbildung 6: Gebietsübersichtskarte Landratsamt Schwäbisch Hall, Flurneuordnungsamt, unmaßstäblich

1.6 Feuerwehrbedarfsplan

Der Feuerwehrbedarfsplan vom 02.11.2016 beschreibt den bestehenden Standort in der Westgartshausener Hauptstraße wie folgt:

„Das 1985 gebaute Feuerwehrhaus von Westgartshausen steht in der Westgartshausener Hauptstraße 56. Der Anbau an ein Gebäude des Baubetriebshofes besteht aus einer Fahrzeughalle mit einem Stellplatz für das Löschgruppenfahrzeug LF 8/6, einem kleinen Schulungs- und Aufenthaltsraum sowie getrennten Toiletten. Der Stellplatz besitzt die erforderliche Fläche. Das Deckengliedertor besitzt die notwendige Breite, unterschreitet aber mit einer Höhe von 3.30 m das Normmaß um 20 cm. In der Fahrzeuggarage herrscht drangvolle Enge. Die Einsatzbekleidung der Aktiven ist an den Seitenwänden und in einer seitlichen Nische der Fahrzeughalle untergebracht, einen Umkleideraum gibt es nicht. Die Feuerwehrangehörigen ziehen sich daher neben und hinter dem Fahrzeug um. In der offenen Nische neben dem Fahrzeug ist auch eine Küchenzeile eingebaut. Ladeerhaltung und ein Abgasschlauch ins Freie sind vorhanden, eine Anlage zur Druckluftherhaltung nicht. Der Feuerwehrbereich wird mit Elektroöfen geheizt. Vor dem Feuerwehrhaus gibt es genügend öffentliche Parkplätze“.

(Feuerwehrbedarfsplan der großen Kreisstadt Crailsheim vom 02.11.2016, S. 58)



Abbildung 7: Standort Westgartshausener Hauptstraße 56,
Feuerwehrbedarfsplan der großen Kreisstadt Crailsheim

Bezüglich der baulichen Situation kommt der Feuerwehrbedarfsplan zu der weiterführenden Einschätzung:

„Im Feuerwehrhaus Westgartshausen herrscht dringvolle Enge, wichtige Funktionalitäten fehlen. Es müsste um getrennte Umkleideräume, einen Schulungsraum und eine Teeküche, einen Lagerraum sowie einen Funkraum erweitert werden. Da Erweiterungsflächen fehlen und der Standort zum Einsatzgebiet an strategisch ungünstiger Stelle liegt werden eine Standortverlagerung und ein Neubau mit 2 Stellplätzen an geeigneter Stelle empfohlen.

[.....] Auch ist im Feuerwehrhaus Westgartshausen kein Stellplatz für einen Mannschaftstransportwagen vorhanden, so daß der Stellplatz in Schüttberg für das Zweitfahrzeug der Abteilung Westgartshausen / Schüttberg genutzt werden muss“.

(Feuerwehrbedarfsplan der großen Kreisstadt Crailsheim vom 02.11.2016, S. 126)

Betreffend der Standortverlegung ergänzt der Feuerwehrbedarfsplan:

„In Westgartshausen soll die katholische Kirche an der L 2218 am Orteiseingang abgerissen werden. Dies wäre ein möglicher Standort für ein neues Feuerwehrhaus, der [.....] zentraler zu den Wohnbezirken des Ausrückbereiches liegt, wie das alte Feuerwehrhaus. Hierdurch ließen sich die Anfahrtszeiten der einzelnen Feuerwehrangehörigen zum Feuerwehrhaus und die Eintreffzeiten verbessern“.

(Feuerwehrbedarfsplan der großen Kreisstadt Crailsheim vom 02.11.2016, S. 128)

Auch wenn der mit dem Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ überplante Bereich vom vorgeschlagenen Standort im Feuerwehrbedarfsplan abweicht, birgt der Standort dennoch dieselben strategischen Vorteile wie der vorgeschlagene Standort.



Abbildung 8: Gegenüberstellung Standorte Bestand und Planung

Abschließend wird die, seit Aufstellung des Feuerwehrbedarfsplans 2016 unveränderte Situation in Westgartshausen, folgendermaßen zusammengefasst:

„Die Feuerwehrrhäuser Jagstheim, Onolzheim, Roßfeld, Triensbach und Westgartshausen besitzen keine Umkleieräume. Hierdurch sind die Feuerwehrangehörigen Gefahren durch ein und ausfahrende Feuerwehrfahrzeuge sowie Gefahren durch die Abgasemissionen der Dieselfahrzeuge ausgesetzt. Keines dieser Feuerwehrrhäuser besitzt Umkleidemöglichkeiten für weibliche Wehrmitglieder oder eine Reinigungsmöglichkeit für verschmutzte Einsatzstiefel (Ausnahme Tiefenbach). [...] Die Schulungsräume in Goldbach, Onolzheim und Westgartshausen sind zu klein. Die Feuerwehrrhäuser der Außenabteilungen besitzen keine Funkräume, Büros, Lager- und Werkstatträume. [...] In Triensbach und Westgartshausen muß die Torhöhe bei der Beschaffung von Einsatzfahrzeugen berücksichtigt werden, da Fahrzeuge in Normhöhe nicht in die Garage passen.“

(Feuerwehrbedarfsplan der großen Kreisstadt Crailsheim vom 02.11.2016, S. 127)

2. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Bedürfnissen von Feuerwehr- und Rettungsdienststützpunkten. Entsprechend wurde ein Entwurf mit angemessenem Spielraum für eine bedarfsgerechte Gebäudeplanung erarbeitet.

2.1 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets kann über die Hügelstraße mit Anschluss an die Landstraße L 2218 erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

2.2 Energie- / Klimaschutzkonzept

Als vorausschauende Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind Dachflächen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers zu begrünen sowie Bäume im Bereich der Stellplätze zur Vermeidung von Hitzeinseln zu pflanzen. Darüber hinaus sind alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Weiterhin wird im Hinblick auf das lokale Siedlungsklima versucht den Versiegelungsgrad so minimal wie möglich zu gestalten. Diesbezüglich sollen Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten gering gehalten und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden.

Überdies sind Bauherrinnen und Bauherren gemäß § 8 a KSG BW beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

2.3 Grün- / Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Durchgründung des Quartiers mittels Dach- und Stellplatzbegrünung vor.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)

Das Gebiet wird entsprechend den Zielsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 1.1) als sonstiges Sondergebiet Feuerwehr ausgewiesen. Zulässige Nutzungen sind Anlagen für eine Feuerwehr und einen Rettungsdienst sowie zugehörige Nutzungen untergeordneter Art.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Umsetzung des unter Kapitel 2 beschriebenen städtebaulichen Konzeptes. Die Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und dem ausgewiesenen Baufenster begrenzen das Gebäudevolumen auf das städtebaulich gewünschte Maß.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO auf 0,8 festgesetzt.

Höhenfestsetzungen

Höhenfestsetzungen erfolgen über die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH). Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist. Die EFH ist in Abhängigkeit von der Höhe der Hügelstraße und der vorhandenen Topographie festgesetzt. Eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Örtliche Bauvorschriften

Zur positiven Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sind neben den im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere auch die in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“, Nr. I-2021-1B formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets kann über die Hügelstraße mit Anschluss an die Landstraße L 2218 erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

Garagen und überdachte Stellplätze (seitlich offene Carports) sind nur innerhalb der Baufenster, offene Stellplätze allgemein zulässig.

3.3 Klimaschutz

Entsprechend dem Energie- / Klimaschutzkonzept (Punkt 2.2) und Grün- / Freiraumkonzept (Punkt 2.3) sind Dachflächen zu begrünen, Bäume im Bereich der Stellplätze zu pflanzen sowie alle unbebauten Flächen und nicht als Erschließungsflächen genutzten Bereiche zu begrünen und mit Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

Weiterhin sollen Versiegelungsflächen für Stellplätze oder Zufahrten gering gehalten und insbesondere durch Rasengittersteine oder Schotterrasen minimiert werden.

Überdies sind Bauherrinnen und Bauherren gemäß § 8 a KSG BW beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

3.4 Immissionsschutz

Die voraussichtlich durch den Feuerwehrbetrieb ausgehenden Geräuschemissionen wurden im Rahmen einer Geräuschemissionsprognose von Büro rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall (Bericht Nr. B21651_SIS_01), vom 24.06.2021 ermittelt und die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht.

Im Ergebnis werden eine Festsetzung zur Grundstücksaufteilung erarbeitet. Durch die Anordnung des Feuerwehrhauses im nördlichen Bereich werden einerseits die Abstände zwischen den Parkplätzen bzw. dem (Übungs-)Hof und der Wohnbebauung möglichst erhöht und andererseits Abschirmeffekte durch das Feuerwehrhaus ausgenutzt.

Eine (Teil-)Übertragung der Ergebnisse des Gutachtens auf andere Szenarien ist unzulässig. Eine Aktualisierung des Gutachtens auf Grundlage der konkreten Gebäudeplanung ist erforderlich.

3.5 Umweltbelange

Magere Flachland-Mähwiese

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Teilbereich der aus zwei Teilbereichen bestehenden gesetzlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiese „6500012746116864 – Mähwiese südöstlich von Westgartshausen“.

Eine Inanspruchnahme der Mähwiesenfläche ist ausnahmsweise möglich, wenn ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird.

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Aufwertungsmaßnahme im Flurneuordnungsgebiet Crailsheim-Golzbach zugeordnet. Die Maßnahme sieht die Ausweisung des Biototyps „Magerwiese mittlerer Standorte“ durch Nutzungsextensivierung, Schaffung einer Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) auf ca. 70 % der Fläche, Anlage eines flachen Tümpels als Libellen- und Amphibienhabitat und als Rastplatz für Limikolen, vor (weitere Ausführungen unter Punkt 7.3 (Ausgleichsmaßnahmen) der Begründung zum Bebauungsplan).

Zur Verbesserung der Anbindung ist eine Verlagerung des Feuerwehrstützpunktes in Westgartshausen erforderlich. Aufgrund mangelnder Ausweichflächen ist eine Inanspruchnahme einer Teilfläche der mageren Flachland-Mähwiese alternativlos.

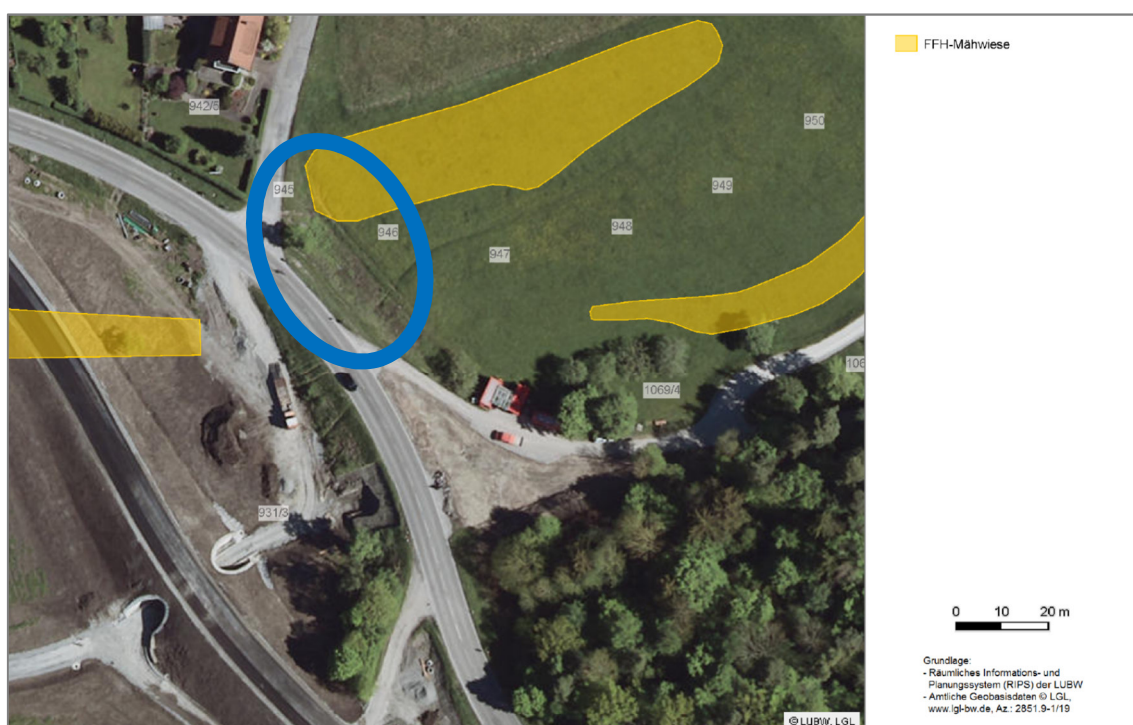


Abbildung 9: FFH-Mähwiese, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
unmaßstäblich

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ (Schutzgebeits-Nr. 1.27.081), mit einer Gesamtfläche von 40,2 ha, grenzt in südlicher und westlicher Richtung an das Plangebiet an.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets durch die Planung wird nicht erwartet.



Abbildung 10: Landschaftsschutzgebiet, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unmaßstäblich

4. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt davon	2.168 m ²	100 %
Sonderbaufläche einschl. priv. Erschließungsstraßen, Stellplätze u. Grünflächen	1.790 m ²	83 %
Öffentliche Erschließung Einschl. Wege und öffentlichen Stellplätze	378 m ²	17 %
Öffentliche Grünflächen Einschl. Retentionsfläche	-	-

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Schutzgüter "Tiere und Pflanzen"

Der Geltungsbereich wurde als Fett- und Magerwiese mittleren Standorts kartiert. Weiterhin befinden sich ein Trockengraben, eine Schlehen-Feldhecke sowie Straßenflächen innerhalb des Plangebiets. Die versiegelten Flächen besitzt eine geringe, der Fettwiesenbereich eine mittlere sowie der Magerwiesen- und Heckenbereich eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Magerwiesenbereich ist zusätzlich Teil einer Kernfläche des Biotopverbundes für mittlere Standorte.

Ein Teilbereich des Plangebiet ist als Magere Flachland-Mähwiese „6500012746116864 – Mähwiese südöstlich von Westgartshausen“ geschützt. Ferner befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Biotope in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets werden durch die Planung nicht tangiert.

Mit der Umsetzung der Planung wird die bestehende Freifläche vollständig umgestaltet. Dies geht mit einem Verlust der bestehenden Habitate einher. Auf einem untergeordneten Teilbereich des Plangebiets ist die Anlage von Grünflächen mit geringer naturschutzrechtlicher Wertigkeit geplant (unter 500 m²). Der Ermittelte Ausgleichsbedarf für den Verlust der Mageren Flachland-Mähwiese sowie den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen (nähere Ausführungen unter Punkt 7.3 (Ausgleichsmaßnahmen) der Begründung zum Bebauungsplan.

In speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien 2021 von Büro Gekoplan, Oberrot, untersucht. Im Ergebnis konnten weit verbreitete und häufige Brutvogelarten, im Plangebiet und dem näheren Umfeld, nachgewiesen werden. Reptilien als auch andere besonders oder streng geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Sofern die Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, führt die Bebauung des Plangebiets zu keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

5.2 Belange der Schutzgüter "Fläche und Boden"

Der Geltungsbereich befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper). Die Fläche wird aktuell, mit Ausnahme der Fahrbahn, dem temporär wasserführenden Graben und der Schlehenhecke, als Wiesenflächen bewirtschaftet.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Allgemein führt die Versiegelung von Böden, auch bei durchlässigen Belägen, zumindest teilweise zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Das Schüttgut Boden kann somit als hoch empfindlich eingestuft werden.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Plangebiets durch die Planung berührt.

5.3 Belange des Schutzguts "Wasser"

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Der Graben innerhalb des Plangebiets dient dem Abfluss von Niederschlagswasser aus den umliegenden Flächen. Der Graben ist nicht dauerhaft wasserführend.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit wird die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen verhindert. Darüber hinaus werden auf den versiegelten Flächen Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden unterbunden bzw. eingeschränkt. In Folge dessen ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser von hoher Intensität zu rechnen.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet aktuell nicht aus. Ferner ist keine Grundwassergefährdung bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

5.4 Belange des Schutzguts "Klima / Luft"

Freiflächen besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Mit Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Überdies besitzt die Fläche mit Gehölzbestand eine kleinflächige Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Mit der Bebauung des Geltungsbereichs geht luftfilternder Gehölzbestand verloren. Schädliche Emissionen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

5.5 Belange des Schutzguts "Landschaft"

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Hohenloher-Haller-Ebene“ im Grenzbereich zum Naturraum „Frankenhöhe“. Es handelt sich um eine ortsnahe Freifläche, überwiegend umgeben von Grünland sowie Wald- und Straßenflächen in geringer Entfernung. Durch die vorhandene Hecke und dem Graben trägt die Fläche zur Strukturierung der ortsnahen Offenlandbereiche bei.

Durch die Bebauung gehen ortsnahes Offenland verloren. Die Ortsgrenze verschiebt sich weiter in das Offenland.

5.6 Belange der "Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt"

Es treten Wechselwirkungen zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Durch die Umnutzung der Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflusst.

5.7 Belange der Schutzgüter "Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete"

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Jedoch schließt das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.081) im Süden an das Plangebiet an.

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren noch werden Schutzgebietsbereiche negativ beeinflusst. Jedoch sinkt der Abstand zwischen dem Ortsteil und dem Landschaftsschutzgebiet durch die Bebauung.

5.8 Belange des Schutzguts "Mensch"

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Wohnbebauung Westgartshausens. Die Freifläche wird durch Gehölze strukturiert und bildet einen Teil der Landschaftskulisse für die Naherholung. Der bestehende Weg dient der Erschließung des Umlandes.

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern wegbegleitende Grünstrukturen in Ortsnähe verloren. Durch die Nutzung als Feuerwache dient die Fläche jedoch u.a. dem Schutz der Anwohner des Ortsteils.

5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, noch werden Kultur- und Sachgüter außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

5.10 Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern"

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

Durch den Feuerwehrbetrieb sind Immissionen zu erwarten. Bei entsprechender Grundstücksaufteilung kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Auf die Geräuschemissionsprognose des Büros rwBauphysik, Schwäbisch Hall, vom 24.06.2021 wird verwiesen.

Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Das Plangebiet wird aktuell nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt. Dies wird mit Umsetzung der Planung ermöglicht.

6. Kosten und Finanzierung

Die Entwicklungskosten werden durch die Stadt Crailsheim getragen.

Die entstehenden Kosten werden im Rahmen der Hochbau-Maßnahme ermittelt.

7. Maßnahmen zur Durchführung

7.1 Ver- und Entsorgung

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

Strom-, Wasser- und Gasversorgung

Das Planungsgebiet kann durch die Stadtwerke Crailsheim (STW) mit Strom, Trinkwasser und Gas versorgt werden.

Abwasserentsorgung und Regenwasserbehandlung

Die Entwässerung des Baugebiets ist nicht im Freispiegel möglich. Für die Entwässerung ist ein Pumpwerk zu errichten.

Weiterhin soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mit Anschluss an das städtische Abwassernetz.

Abfall und Müllentsorgung

Die Hügelstraße ist für die Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

Leitungsinfrastruktur

Es verlaufen Wasserleitungen und Fernmeldekabel der NOW - Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg sowie Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom Technik GmbH durch das Plangebiet. Eine Überbauung der Leitungstrassen ist nicht bzw. nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträger zulässig. Ggf. ist eine Umlegung der Leitungen erforderlich. Dies bedarf ebenfalls der Zustimmung des Leitungsträgers.

7.2 Durchführung der Erschließung

Umsetzung / Planverwirklichung

Die neu zu bebauenden Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell in privatem und städtischen Eigentum. Im Zuge des Flurneuordnungsverfahrens erfolgt eine Neuzuteilung.

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergaben.

Auf die Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen / Luftbildauswertung vom 28.05.2021 wird hingewiesen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ wird eine Teilfläche der, aus zwei Teilbereichen bestehenden gesetzlich geschützten mageren Flachland-Mähwiese „6500012746116864 – Mähwiese südöstlich von Westgartshausen“, überplant.

Weiterhin zieht der Bebauungsplan einen Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde im Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 14.04.2022 vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 31.953 Ökopunkten ermittelt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf, sowohl für den Verlust der mageren Flachland-Mähwiese als auch für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden kann durch eine flächenexterne Aufwertungsmaßnahme im Flurneuordnungsgebiet Crailsheim-Goldbach ausgeglichen werden. Die Maßnahme sieht die Ausweisung des Biotoptyps „Magerwiese mittlerer Standorte“ durch Nutzungsextensivierung, Schaffung einer Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) auf ca. 70 % der Fläche, Anlage eines flachen Tümpels als Libellen- und Amphibienhabitat und als Rastplatz für Limikolen, vor. Die Maßnahme wird durch die Stadt Crailsheim umgesetzt.

Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwäbisch Hall, zu schließen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 26.08.2021 wurde ermittelt, dass keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß § 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“, Nr. I-2021-2B, des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 14.04.2022, wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 14.04.2022

.....
Andreas Groß M. Eng.