



## CRAILSHEIM

### Bebauungsplan Nr. 310.1., 1.Änderung „Maulach“ Vorläufige Begründung zum Bebauungsplan

Planstand 30.03.2023

#### Lage und Größe

Der Abgrenzungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanänderung „Maulach“ befindet sich nord-westlich der Crailsheimer Kernstadt. Auf einer Fläche von ca. 1 ha wird der existierende Bebauungsplan „Maulach“ Nr. 310 geändert bzw. ergänzt. Die betroffenen Flurstücke haben die Nummer 1602/2, 1615, 1618, 1619, 1630, 1633 und 1634 jeweils Gemarkung Roßfeld.

#### Bestehendes Planungsrecht

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet zum Teil als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Anpassung ist daher notwendig

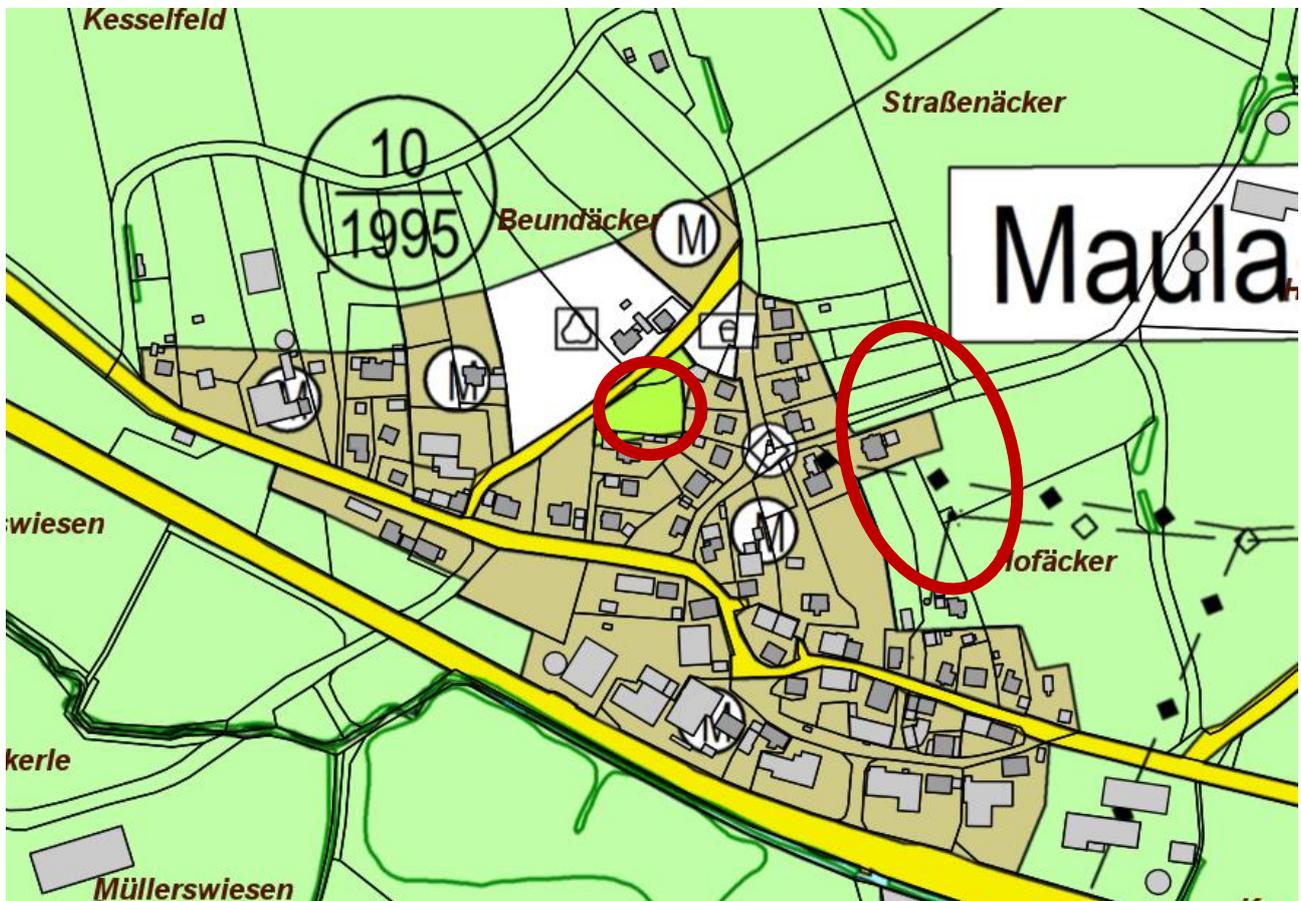


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP, Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich



## CRAILSHEIM

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan beschreibt die zu ändernde Fläche als Grünland und innerhalb einer Fläche die als Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen gilt. Auf Grund der an den Siedlungsbereich angrenzenden Lage und der Kleinflächigkeit der Planfläche, ist ein Überplanung dennoch unschädlich.

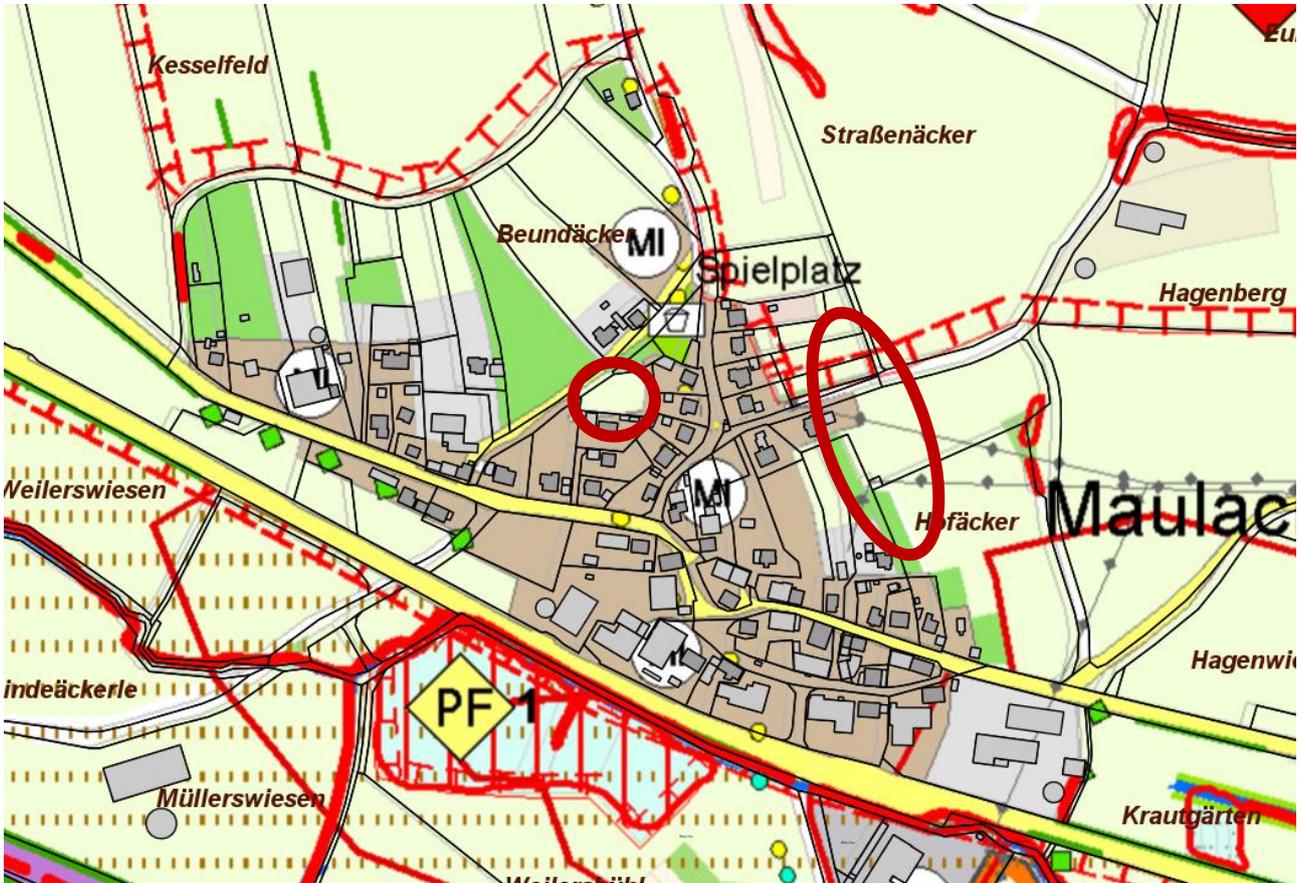


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LP, Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich

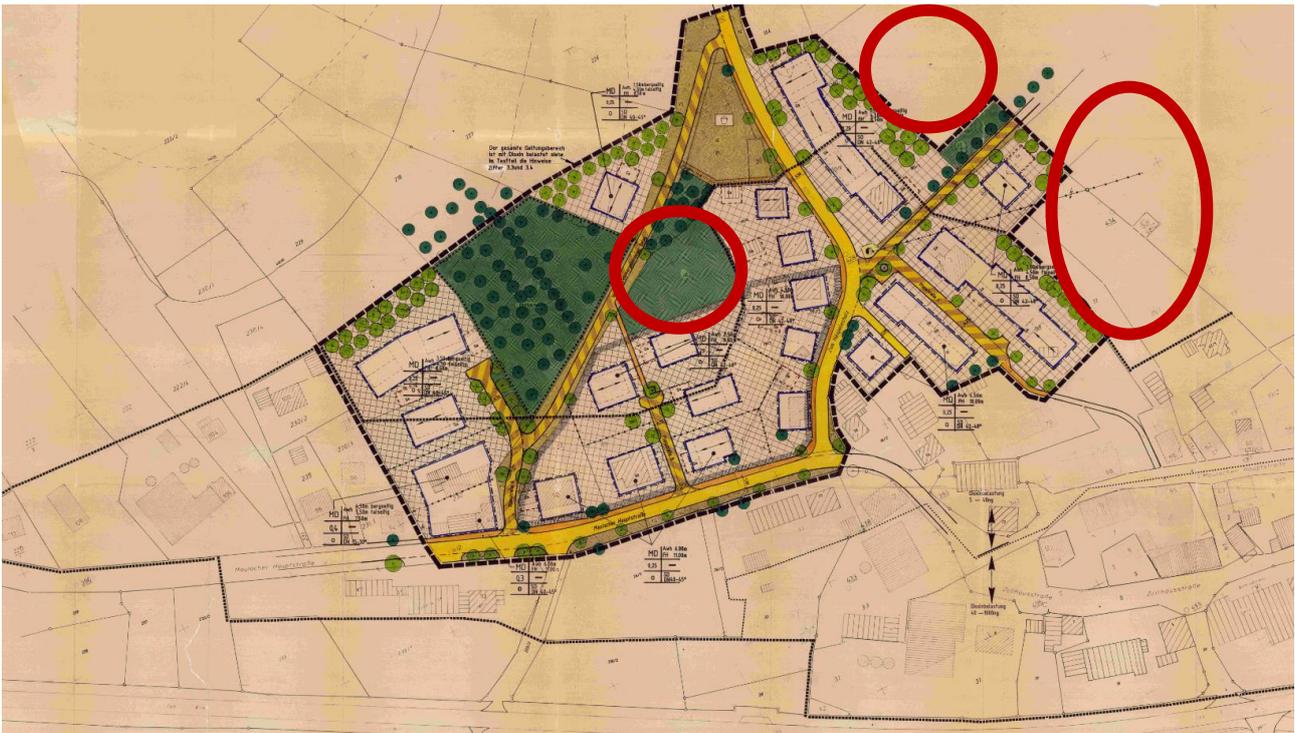
### Bebauungsplan

Im Planbereich ist in Teilen der Bebauungsplan „Maulach“ Nr. 310 aus dem Jahr 1993 rechtskräftig. Eine der Flächen ist als Grünfläche dargestellt, während die anderen Grundstücke sich außerhalb des damaligen Abgrenzungsbereichs befinden. Durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird das Baurecht an diesen Stellen ersetzt bzw. erweitert.

Im Plangebiet sind durch den Bebauungsplan dioxinbelastete Flächen gekennzeichnet. Die angegebene Konzentration im Boden erfordert laut Planunterlagen keine weiteren Maßnahmen. Inwiefern die Dioxin-Konzentration in den Böden im Plangebiet noch eine Rolle spielt, muss im Verlaufe des Verfahrens geklärt werden.



CRAILSHEIM



*Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan „Maulach“ Nr. 310, zu überplanende Flächen rot markiert*

## Städtebauliche Grundsätze und Rahmenbedingungen

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Wohngebietes auf bisher unbebauten Grundstücken vor.

Eine Relevanzprüfung zum Umfang von ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist durchzuführen.

Im Plangebiet befindet sich eine Pumpstation der Jagstgruppe. Diese sowie die zugehörige Leitung sollen in den Planunterlagen entsprechend dargestellt werden.

### Aufgestellt

Stadtverwaltung Crailsheim

SG Stadtplanung

Carolin Cichon, Crailsheim, den 12.12.2023