



CRAILSHEIM

Begründung zum Bebauungsplan

„Pferdeklinik Buch“ Nr. H-2022-1B

Stand: 27.03.2024

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan „Pferdeklinik Buch“ im Planbereich Nr. H-2022-1B

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planungsbericht	3
1.	Einleitung	
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	3
1.2	Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
2.	Städtebauliches Konzept	
2.1	Baulich-räumliches Konzept.....	9
2.2	Verkehrskonzept.....	11
2.3	Energie- / Klimaschutzkonzept.....	13
2.4	Grün- / Freiraumkonzept.....	13
3.	Planinhalt und Festsetzungen	
3.1	Festsetzungen zur Bebaubarkeit.....	13
3.2	Erschließungsflächen und Verkehr.....	14
3.3	Natur, Umwelt und Klima.....	14
4.	Auswirkungen der Planung	
4.1	Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“.....	15
4.2	Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“.....	16
4.3	Belange des Schutzguts „Wasser“.....	16
4.4	Belange des Schutzguts „Klima / Luft“.....	16
4.5	Belange des Schutzguts „Wechselwirkungen“.....	17
4.6	Belange des Schutzguts „Landschaft“.....	17
4.7	Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“.....	17
4.8	Belange des Schutzguts „Mensch“.....	17
4.9	Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter".....	17
4.10	Belange der "Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern".....	18
4.11	Belange der "Erneuerbaren Energien".....	18
5.	Kosten und Finanzierung	
6.	Maßnahmen zur Durchführung	
6.1	Ver- und Entsorgung.....	18
6.2	Bebauung.....	18
6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	19
Teil B	Umweltbericht	20

Teil A Planungsbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Auf dem Gelände ist der Neubau einer Pferdekllinik vorgesehen. Die Pferdekllinik soll Verwaltungs-, Behandlungs- und Stallgebäude umfassen. Eine überdachte und eine offene Vortrabstrecke mit Zirkel, Stellplatzanlagen und mögliche Erweiterungsgebäude sind ebenfalls vorgesehen.

Die Bebauung wird den Ortsrand des Weilers um ca. 50 bis 100 Meter erweitern. Eine Eingrünung ist vorgesehen.

Das Bauvorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Zur Umsetzung ist daher ein Bebauungsplan notwendig. Es ist die Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen, das nur Pferdekliniken und zugeordnete Nutzungen als Art der Nutzung zulässt.

1.2 Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebiets im Weiler Buch. Die innerhalb der Gemarkung Triensbach befindliche ca. 2,5 ha große Fläche umfasst vollständig das Flurstück 2872/1 und Teile des Flurstücks 2872/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg und Grünland,
- im Osten durch Grünland,
- im Süden durch eine öffentliche Straße
- und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg.

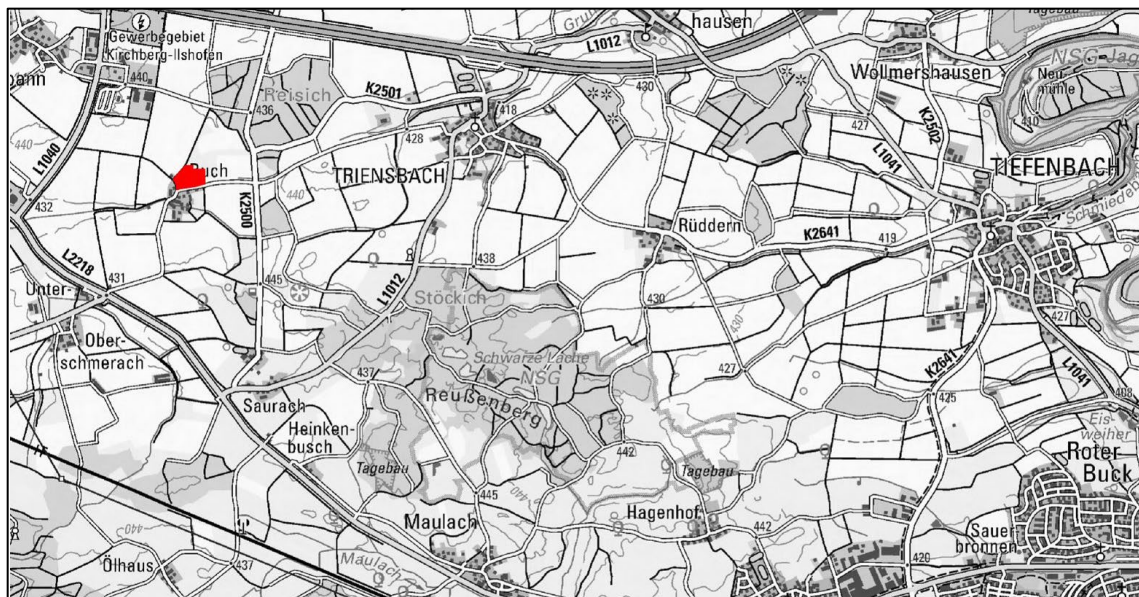


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Auf dem Gelände befand sich eine Hofstelle mit Wohngebäude, Stall und Scheune. Auf dem angrenzenden Grünland existierten einige kleinere Schuppen und Unterstände. Ein landwirtschaftlicher Betrieb fand nicht mehr statt. Die Gebäude wurden Anfang 2024 abgebrochen.



*Abbildung 2:
Ehemaliges Hofgelände
(Stand 19.05.2022)*



*Abbildung 3: Ortseinfahrt, Plangebiet rechts
(Stand 06.03.2024)*



*Abbildung 4: Ehemaliges Hofgelände
(Stand 19.05.2022)*



*Abbildung 5: Gleiche Perspektive wie
Abbildung 4 (Stand 06.03.2024)*

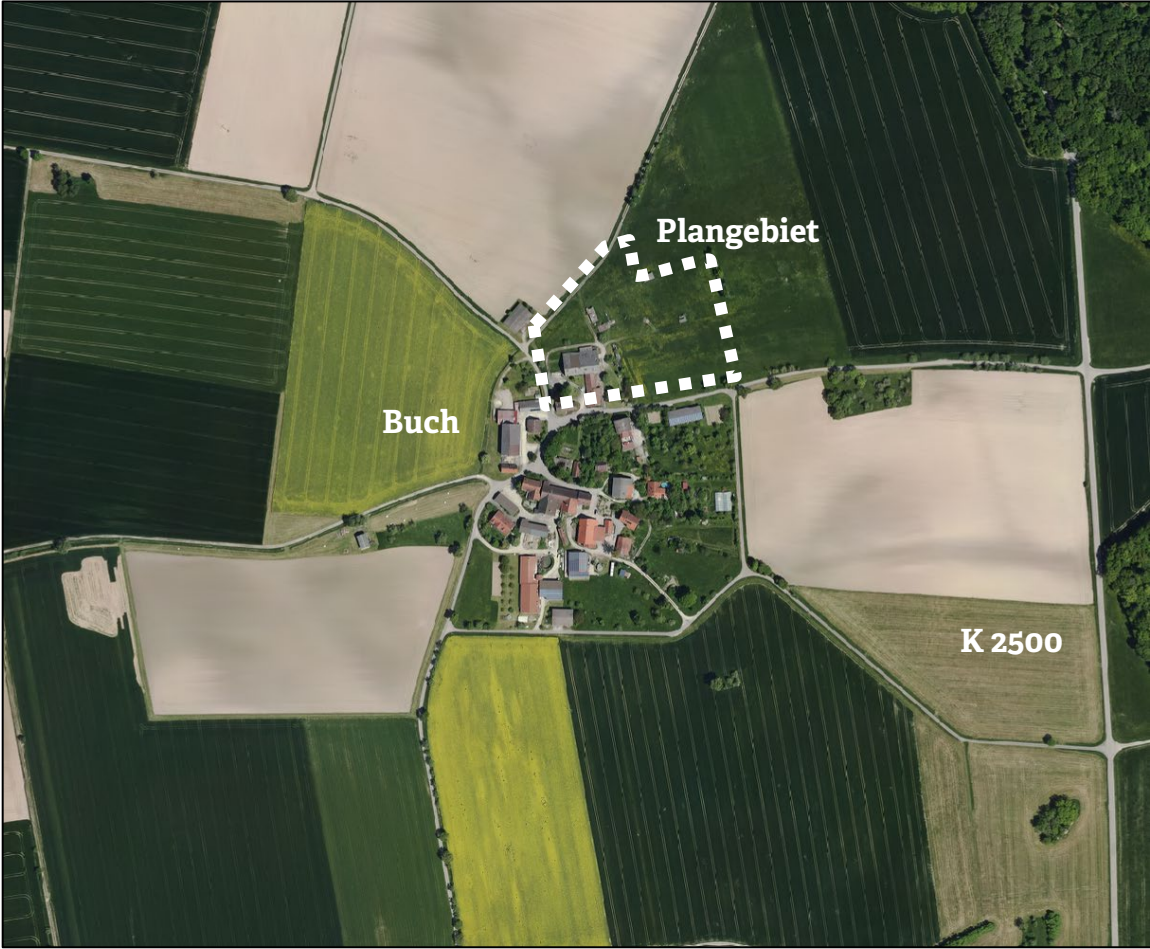


Abbildung 6: Luftbild

1.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Buch befindet sich umschlossen vom Regionalen Grünzug „Raum Crailsheim“ nach Plansatz 3.1.1.: „Regionale Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten. Innerhalb der Regionalen Grünzüge sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung und Entwicklung der Ausgleichsfunktion und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts auszurichten.“

Der Weiler selbst ist mit einem geringen Abstand davon freigehalten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des freigehaltenen Bereichs.

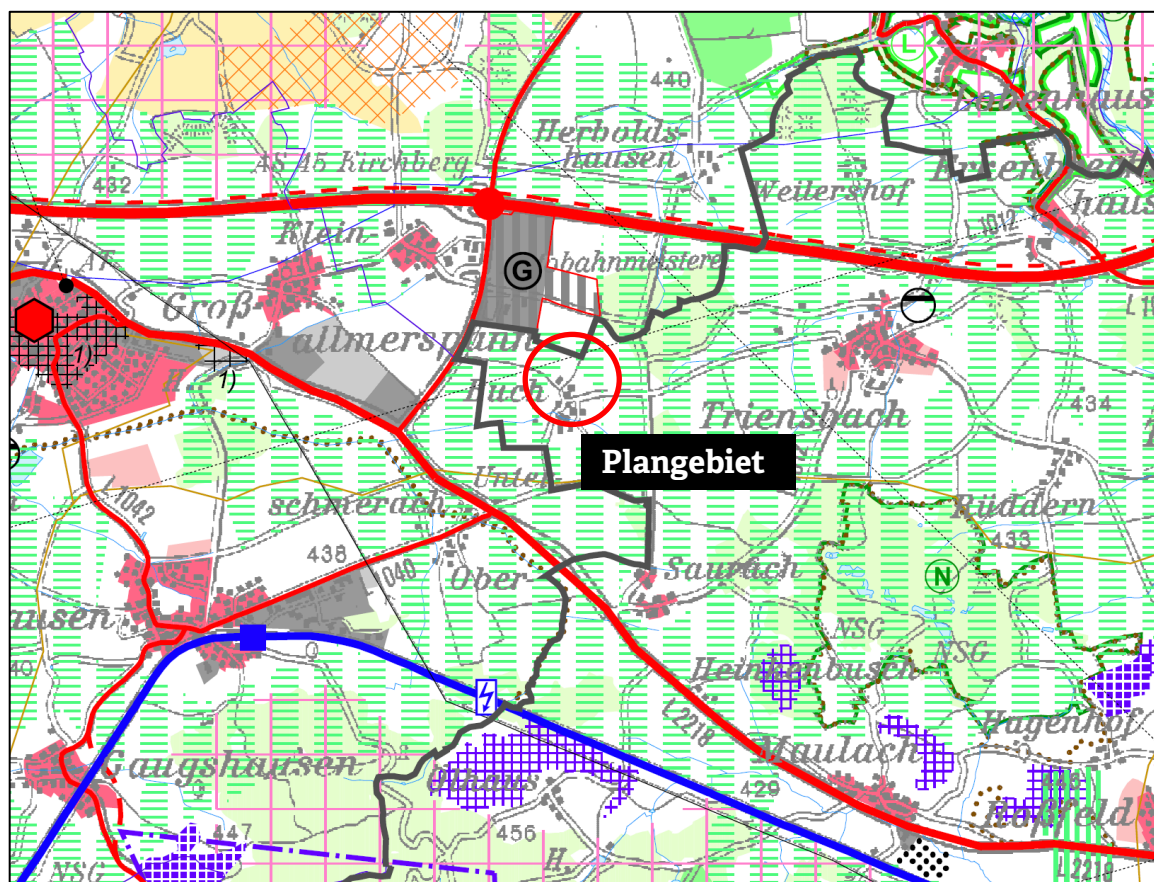


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die südlich angrenzende Straße ist als Hauptverkehrsstraße klassifiziert. Entlang dieser Straße ist eine Wasserleitung mit dem Vermerk „100 PVC (Jgr.)“ aufgenommen.

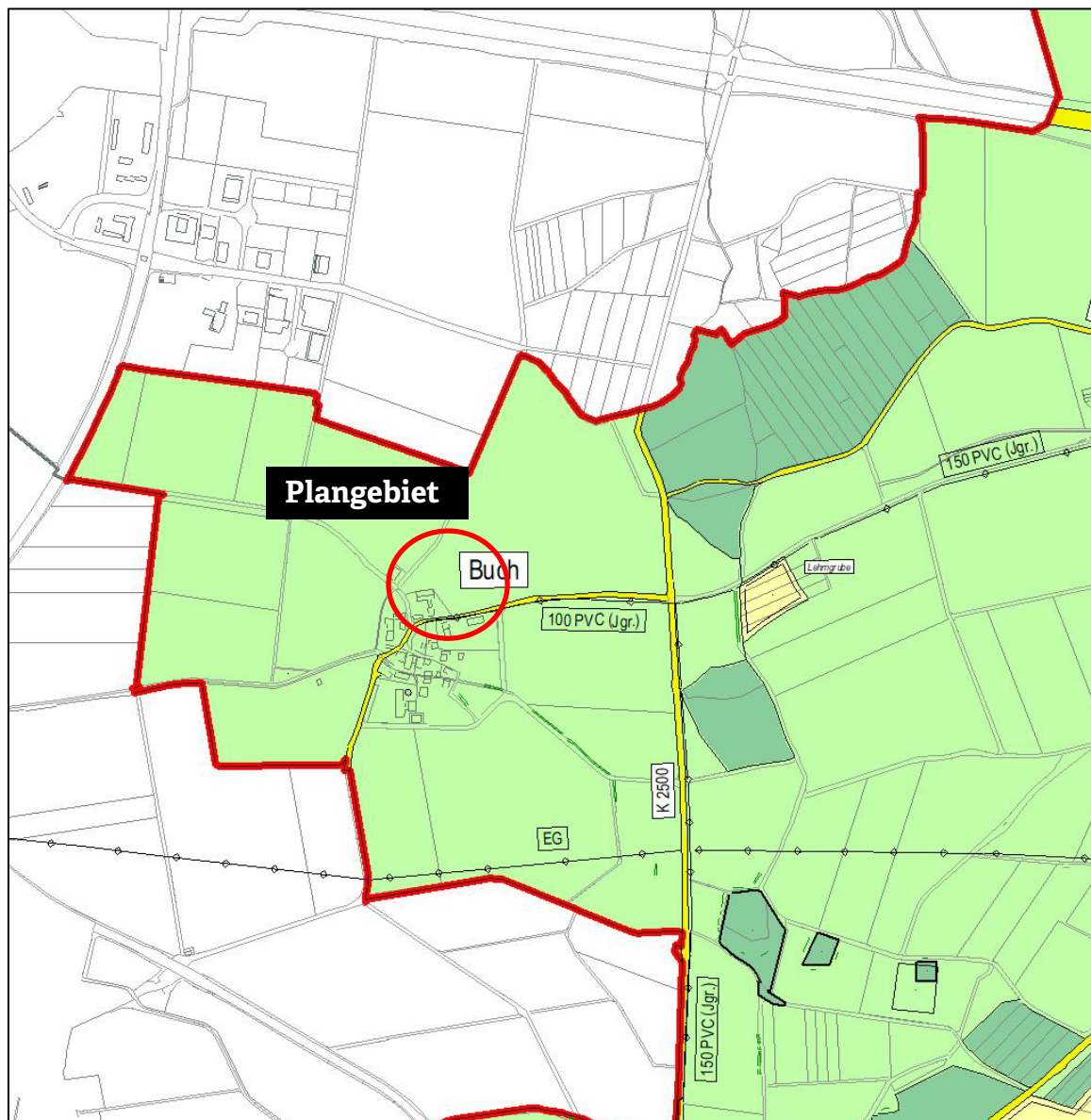


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim im Norden als Bebauung im Außenbereich, Grünland und Acker dargestellt. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude sind als Aussiedlerhof markiert. Ferner sind Gehölzstreifen am östlichen und südöstlichen Rand aufgenommen und ein Bach bzw. Graben am nordwestlichen Rand. Die Versorgungsleitung wurde aus dem FNP nachrichtlich übernommen.

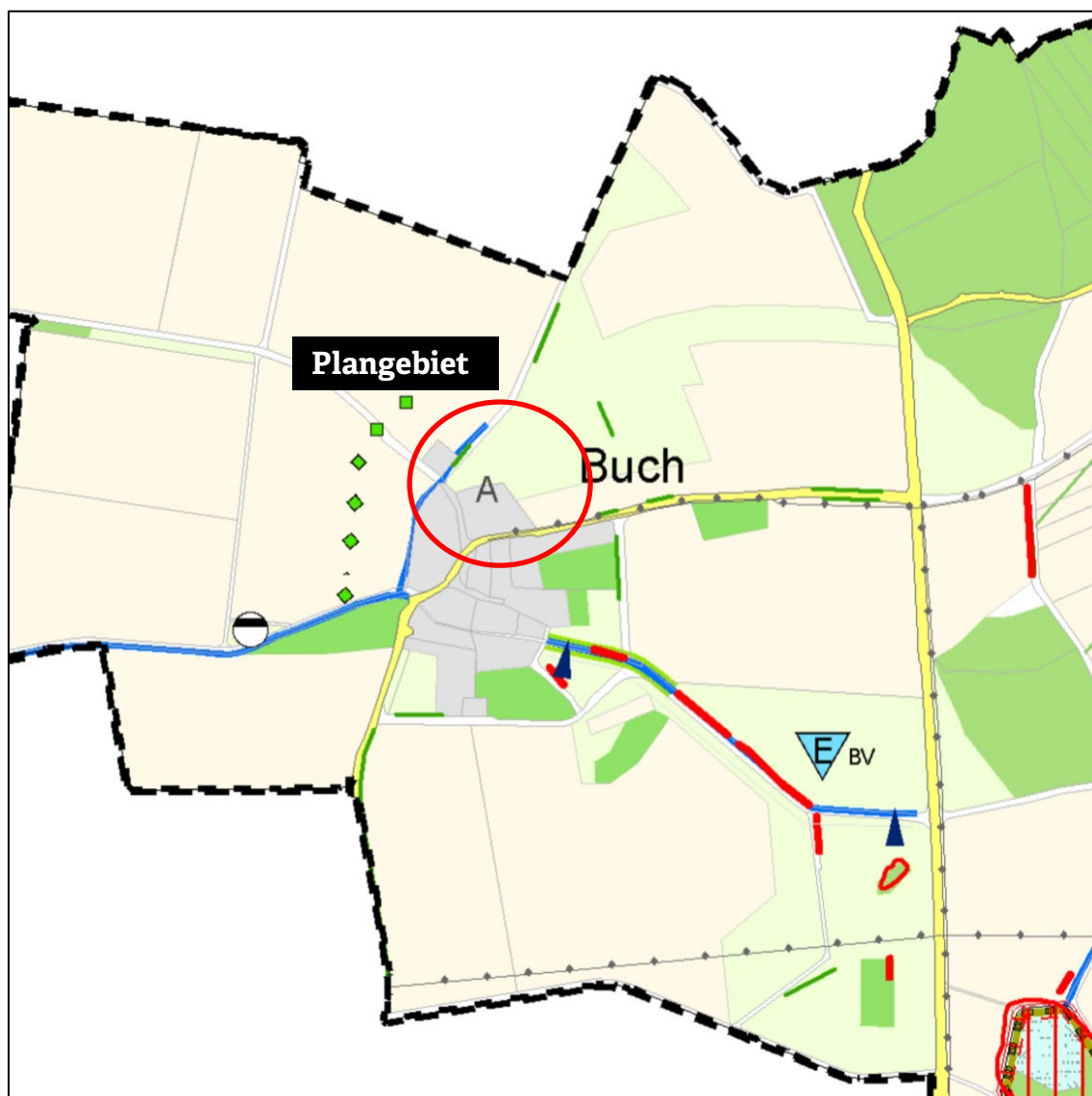


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Baulich-räumliches Konzept

Der Neubau der Pferdepraxis Kühnle sieht zwei hauptsächliche zentrale Gebäudekomplexe mit verschiedenen klinikbezogenen Nutzungen vor. Im südlichen Komplex sollen Verwaltung, Apotheke, Operationssäle, Vortrabstrecke und gegebenenfalls ein oder zwei Wohnungen für Bereitschaftsärzte untergebracht werden. Der nördliche Komplex wird Stallungen und Rehabilitationsanlagen (u.a. Horse Gym und Pferdesolarium) beherbergen. Ferner sind zwei Einzelgebäude vorgesehen: Eine Reithalle und eine Bergehalle. Die Errichtung soll in mehreren Bauabschnitten geschehen. Um eine möglicherweise nötige Erweiterung der Anlage zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen, kann ein weiteres Gebäude im Südwesten des Grundstücks errichtet werden.

Räumlich unterteilt sich das Bauvorhaben in zwei Bereiche: Einen U-förmigen Hofbereich, der durch den südlichen Gebäudekomplex und die Reithalle umfasst wird, sowie einen dahinterliegenden Bereich für die Pferdeunterbringung und das Mitarbeiterparken. Der Hofbereich stellt dabei den offenen Klinikteil dar, in dem die An- und Ablieferung der Pferde erfolgt und eine offene Vortrabstrecke vorhanden ist. Die Hofstruktur bildet in ihrer Orientierung zum landwirtschaftlich geprägten Weiler Buch einen ortsangepassten Anknüpfungspunkt, um nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Der hintere ruhigere Bereich ist der Rehabilitationsbereich, der einen Zugang zu den nahen Koppeln gewährt.

Gestalterisch sollen die Gebäude mit direktem Pferdebezug (Vortrabstrecke, Stallungen, Reithalle, Bergehalle) die Typologie landwirtschaftlicher Gebäude aufgreifen. Flaches Satteldach, Gebäudehöhen von 8 bis 9 Metern und große rechteckige Grundflächen. Das Verwaltungsgebäude bildet dabei einen bewussten Bruch als Flachdachgebäude mit eher quadratischem Grundriss. Somit ist es für die Ankommenden gleich als Anlaufpunkt erkennbar und kann mit der Gebäudestruktur den Anforderungen an moderne Arbeitsräume gerecht werden. Eine Holzfassade wahrt trotz der örtlich untypischen Gebäudeform eine ländlich-gestalterische Anpassung.

2.2 Verkehrskonzept

Zur Klärung der verkehrlichen Situation wurde das Büro „Grimm Ingenieure“, Ellwangen um eine verkehrliche Untersuchung gebeten:

„Über einen ca. 3 m breiten Wirtschaftsweg ist Buch direkt an die übergeordnete L 2218 angebunden (siehe Übersichtsplan). Jedoch ist dieser Weg tonnagesbeschränkt (max. 3,5 Tonnen mit Anliegerverkehr frei). Sofern dieser Weg als Andienung für die Pferdeklinik genutzt werden sollte, würde dies äußerst umfangreiche Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen des knapp 1,5 km langen Weges erforderlich machen (zu geringe Breite für jeglichen Begegnungsfall und die Tonnagesbeschränkung). Folgerichtig wird deshalb die Anbindung der geplanten Pferdeklinik über die im Osten von Buch verlaufende K 2500 angestrebt. Die regionale Verbindungsstraße K2500 verfügt über eine ausreichende Breite und einen gut ausgebauten Zustand. Die Anbindung von Buch an die K 2500 ist derzeit über einen ca. 3,00 m breiten, asphaltierten Wirtschaftsweg, gegeben. Dieser mündet untergeordnet (ohne Abbiegespuren u.dgl.) in die K 2500 ein. Die Gesamtlänge dieser Wegeverbindung beträgt ca. 500 m. Der (vierarmige) Knotenpunktbereich K 2500 / Wirtschaftsweg befindet sich in ebener topographischer Lage und ist aus allen Himmelsrichtungen weit und gut einsehbar. Um das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen angemessen zu berücksichtigen, wird der Ausbau bzw. der Umbau des Knotenpunktes einschl. des Wirtschaftsweges zwischen Buch und Knotenpunkt erforderlich.“

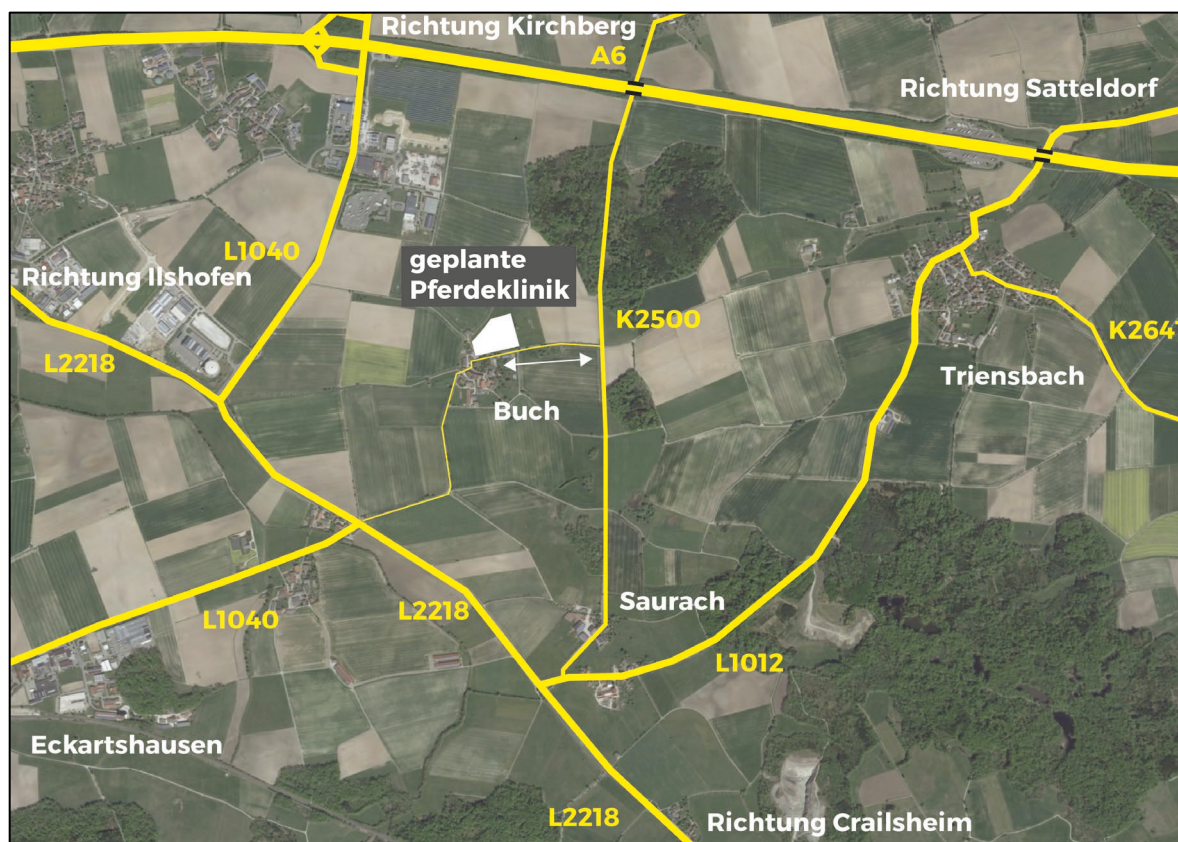


Abbildung 12: Verkehrliche Anbindung im lokalen Straßennetz, unmaßstäblich



Abbildung 13: Vorgesehener Ausbau zweier Haltebuchten (Quelle: Grimm Ingenieure)

„Zur Ermöglichung des Begegnungsfalles im Bereich des Wirtschaftsweges wird der Neubau von mindestens zwei Ausweichbuchten mit ca. 15 m Länge zzgl. Ein- und Ausfahrtrichter empfohlen. Als weitere Ausweichmöglichkeit wird der bestehende Einfahrtrichter am östlichen Ortseingang von Buch gesehen.“

Diese Maßnahmen werden im Zuge der bevorstehenden Fahrbahnerneuerung umgesetzt.

„Der Begegnungsfall beim Einbiegen des Lkw in Richtung Süden im unmittelbaren Knotenpunktbereich ist nicht gegeben. Bei der Fahrtrichtung West in Richtung Süd muss das Bemessungsfahrzeug (3-achsiger Lkw) die Gegenfahrspur in Anspruch nehmen. Dies bedeutet ein gewisses verkehrssicherheitstechnisches Defizit. In Anbetracht der sehr geringen Verkehrsstärke (ca. 80 Fahrzeuge am Tag, ca. 40 Schwerverkehrstransporter am Tag, d.h. ca. 4 bis 5 Lkw pro Spitzenstunde), wird die sicherheitstechnische Beeinträchtigung für vertretbar erachtet, zumal die v.g. kritische Verkehrsbeziehung voraussichtlich nur zwei bis dreimal pro Spitzenstunde auftreten wird.!

„Die Sichtverhältnisse sind für den gesamten Planungsbereich ausreichend, so dass entgegenkommende oder stehende Fahrzeuge sowie andere Hindernisse frühzeitig von den Verkehrsteilnehmern erkannt werden können.“

Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist nicht vorhanden. Der Weiler Buch verfügt zwar über eine Bushaltestelle, diese wird jedoch nicht mehr bedient. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Unterschmerach (0,8 km) und Saurach (1,2 km).

Die nächstgelegene Anbindung an das Radwegenetz RadNETZ BW befindet sich in 0,8 km Entfernung entlang der L2218.

2.3 Energie- / Klimaschutzkonzept

Die Dächer werden gemäß der Landesbauordnung mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Die Parkplatzanlage ist ebenfalls gemäß der Landesbauordnung mit Photovoltaikanlagen zu überdachen oder in Nähe zusätzlich zur vorhandenen Verpflichtung auf den Dachflächen zu errichten.

Zur Vermeidung von Temperaturspitzen im Mikroklima, sind Flachdächer zu begrünen und Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die Wärmeversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkretisiert. Die Nutzung umweltschonender Varianten ist jedoch möglich.

2.4 Grün- / Freiraumkonzept

Auf dem Klinikgelände sollen einige Bäume gepflanzt werden und im Übergangsbereich zur Landschaft eine Ortsrandeingrünung stattfinden. Um eine Durchgängigkeit zum angrenzenden Grünland zu gewährleisten, kann diese Ortsrandeingrünung bis zu fünfmal unterbrochen werden.

3. Planinhalt und Festsetzungen

3.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der medizinischen Behandlung, Unterbringung und Versorgung von Pferden und nachgeordnet anderen Tierarten dienen. Ebenfalls zulässig sind Anlagen des Reitsports und zugehörige Büro- und Verwaltungsgebäude.

Durch die konkret auf das Vorhaben beschränkte Nutzung wird sichergestellt, dass die geplante Nutzung auf eine Pferdlinik beschränkt wird und die ländliche Struktur des Weilers Buch gewahrt bleibt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die zahlreichen Bauten und Hofflächen erfordern eine dichte Bebauung des Grundstücks. Eine geringere Dichte wurde im Hinblick auf eine möglichst kompakte Struktur in der Nähe vorhandener Bebauung verworfen.

Das Vorhaben soll in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden. Oftmals verändern sich in der Planausarbeitung vorgesehene Gebäudegrößen und die genauen Standorte. Um hier Flexibilität zu gewährleisten und dennoch eine bauliche Begrenzung auf das Maß der ursprünglichen Planung zu haben, wurde eine maximale Baumasse vom 45.000 m³ festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen erfolgen über die maximale Gebäudehöhe (GH). Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die jeweilige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Rohfußboden), welche durch Planeinschrieb im Planteil festgesetzt ist.

Es wird eine technisch bedingte Abweichung der EFH von 0,50 m zugelassen. Die barrierefreie Zugänglichkeit soll dadurch ermöglicht werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Diese orientiert sich an den erarbeiteten Anforderungen der vorgesehenen Pferdeklinik.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, jedoch die Längenbegrenzung auf maximal 120 Meter ausdehnt. Hierdurch sind die für eine Pferdeklinik nötigen Gebäude möglich.

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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 formulierten Bestimmungen erforderlich.

3.2 Erschließungsflächen und Verkehr

Die bereits bestehende Erschließung des Plangebiets befindet sich außerhalb des Abgrenzungsbereichs. Im Hinblick auf die umliegende Bebauung werden die Ein- und Ausfahrtsbereiche des Grundstücks beschränkt.

3.3 Natur, Umwelt und Klima

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtungen sind nur in insektenschützenden Ausführungen zulässig.

Größere Glasflächen mit mehr als 50 m² sind mit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen.

KFZ-Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,6 auszuführen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktion für den Regenwasserabfluss zu minimieren.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken ist als private Grünfläche festgesetzt.

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Flachdächer sind zu begrünen, um einen ausreichenden Bewuchs und eine Regenrückhaltefunktion zu gewährleisten.

Grundstücksgrößenbezogene Baumpflanzungen und zusätzliche Baumpflanzungen bei etwaigen Stellplatzanlagen sollen für eine ausreichende Durchgrünung und ausgleichende mikroklimatische Funktionen sorgen.

Eine Ortsrandeingrünung soll das Landschaftsbild wahren und den Übergang zum Regionalen Grünzug bilden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Mit Umsetzung der Planung wird die Fläche umgenutzt und neu bebaut. Innerhalb des Plangebietes werden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen befinden:

- Fettwiese mittlerer Standorte
- Fettweide mittlerer Standorte
- Feldhecke mittlerer Standorte
- Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen
- Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt
- Kleine Grünfläche

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 1.500 m² wird im Bereich des geplanten Retentionsbeckens Grünland angelegt. Es wird eine Fettwiesenstruktur mit zunehmend Feuchtezeigern in Richtung des Bodens hin entstehen. Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

33.52 Fettweide mittlerer Standorte (Neuanlage)

Auf 1.100 m² randlich der Gebäude, Weg- und Stellflächen im Nordwesten Flächen als Weide genutzt werden. Die Flächen sind auf Grund der intensiven Nutzung durch die Nähe zu den Stallungen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Auf 200 m Länge ist die Pflanzung einer 5 m breiten Feldhecke im Norden und Osten der Planfläche zur Eingrünung zum Offenland hin vorgesehen. Die Fläche in einer Größe von 1.000 m² ist von mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit.

45.20/30ab Baumgruppen und Einzelbäume auf gering- und mittelwertigen Biotoptypen (Bestand und Planung)

Im Nordosten der Planfläche werden die Gehölze im Zuge der Planung erhalten. Die Pflanzung 22 zusätzlicher Gehölze zur Eingrünung der Planfläche ist vorgesehen. Die Gehölzpflanzungen werden die Pflanzbereiche auf.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

80 % der Gesamtfläche können im Zuge der Planung versiegelt werden. Diese versiegelten 26.400 m² sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.50 Kleine Grünfläche

Um die Gebäude und in den Grenzbereichen werden auf 3.000 m² Kleine Grünflächen angelegt. Die Flächen sind durchschnittlich betrachtet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt im Rahmen der Planung auf die Wertstufe sehr gering-gering.

4.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Eine Fläche von 24.400 m² kann neu versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Bewertung

Auf Grund der Neuversiegelung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Gesamtfläche auf sehr gering.

4.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

4.4 Belange des Schutzguts „Klima / Luft“

Durch die Bebauung gehen von Vegetation bedeckte Flächen verloren. Schädliche Emissionen sind bei aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft sinkt auf Grund des Neuversiegelungsanteils auf sehr gering.

4.5 Belange des Schutzguts „Wechselwirkungen“

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Bewertung

Die Neuerrichtung von Gebäuden und die Gehölzpflanzungen werden das Mikroklima stark beeinflussen.

4.6 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Durch die Bebauung gehen Freibereiche verloren. Die Funktion der Fläche als Bindeglied zur offenen Landschaft geht verloren.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sinkt durch die Planung auf sehr gering.

4.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren. Die Bebauung hat keinen Einfluss auf das benachbarte FFH-Gebiet.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird insofern auch nach dem Eingriff als sehr gering eingestuft.

4.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Durch die zusätzliche Bebauung verschiebt sich das Offenland weiter nach Osten.

Bewertung

Durch die veränderte Nutzung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

4.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"

Bei Hinweisen auf eventuell im Baubereich vorkommenden Bodendenkmälern kann die Denkmalschutzbehörde hinzugezogen werden.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als sehr gering eingestuft.

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

Emissionen werden sich im Zuge der konkreten Nutzungsgenehmigungen an die gesetzlichen Grenzwerte gebunden.

4.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Neubauten verpflichtend.

5. Kosten und Finanzierung

Es handelt sich um ein privates Bauvorhaben. Es entstehen keine direkten öffentlichen Herstellungs- und Unterhaltskosten.

6. Maßnahmen zur Durchführung

6.1 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.

Regenwasserbehandlung

Regenwasser wird mit einer Regenrückhaltung gedrosselt in einen Vorfluter abgeführt.

Abfall und Müllentsorgung

Die Ortsdurchfahrt Buch ist zur Befahrung mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

6.2 Bebauung

Umsetzung / Planverwirklichung

Besondere Maßnahmen wie beispielsweise zur Erschließung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Altlasten

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Auf der Fläche werden aufgrund der abseitigen Lage von bekannten Kampfhandlungen keine Kampfmittel vermutet.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung zieht Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 27.03.2024 vorgenommen. Der verbleibende Kompensationsbedarf aus der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Summe von 369.645 Ökopunkten wird durch noch abzustimmende Ausgleichsmaßnahmen abgedeckt, die aktuell noch nicht benannt werden können. Es ist vorgesehen, die Maßnahme über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusichern.

Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß § 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 27.03.2024, wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 27.03.2024

.....
Dipl.-Ing. Daniel Czybulka