



CRAILSHEIM

## **Begründung zum Bebauungsplan**

# **„Reitanlage Krappenäcker“ Nr. D-2022-1B**

Stand: 31.08.2023

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung







Abbildung 6: Luftbild

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

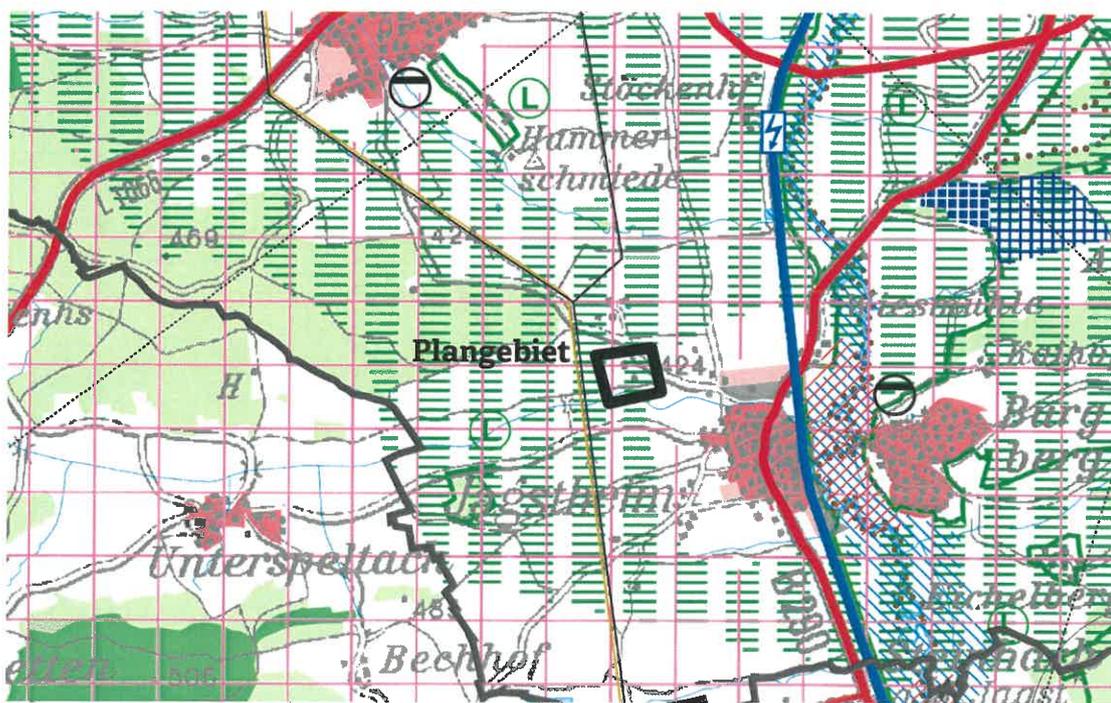


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, unmaßstäblich

### Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als Bebauung (Aussiedlerhof) und Grünfläche dargestellt. Der südliche Speltachweg ist als Radweg klassifiziert; die Speltach als Fließgewässer mit Gehölzen und die südliche Gehölzreihe als Flächennaturdenkmal. Die elektrischen Hochspannungsleitungen sind nachrichtlich übernommen.

Die im Landschaftsplan festgehaltenen Ziele und Maßnahmen sehen entlang der Speltach die Erhaltung und Entwicklung von Dauergrünland extensiver Nutzung in Gewässerauen und eine Ortsrandgestaltung auf der Westseite des Plangebiets vor.

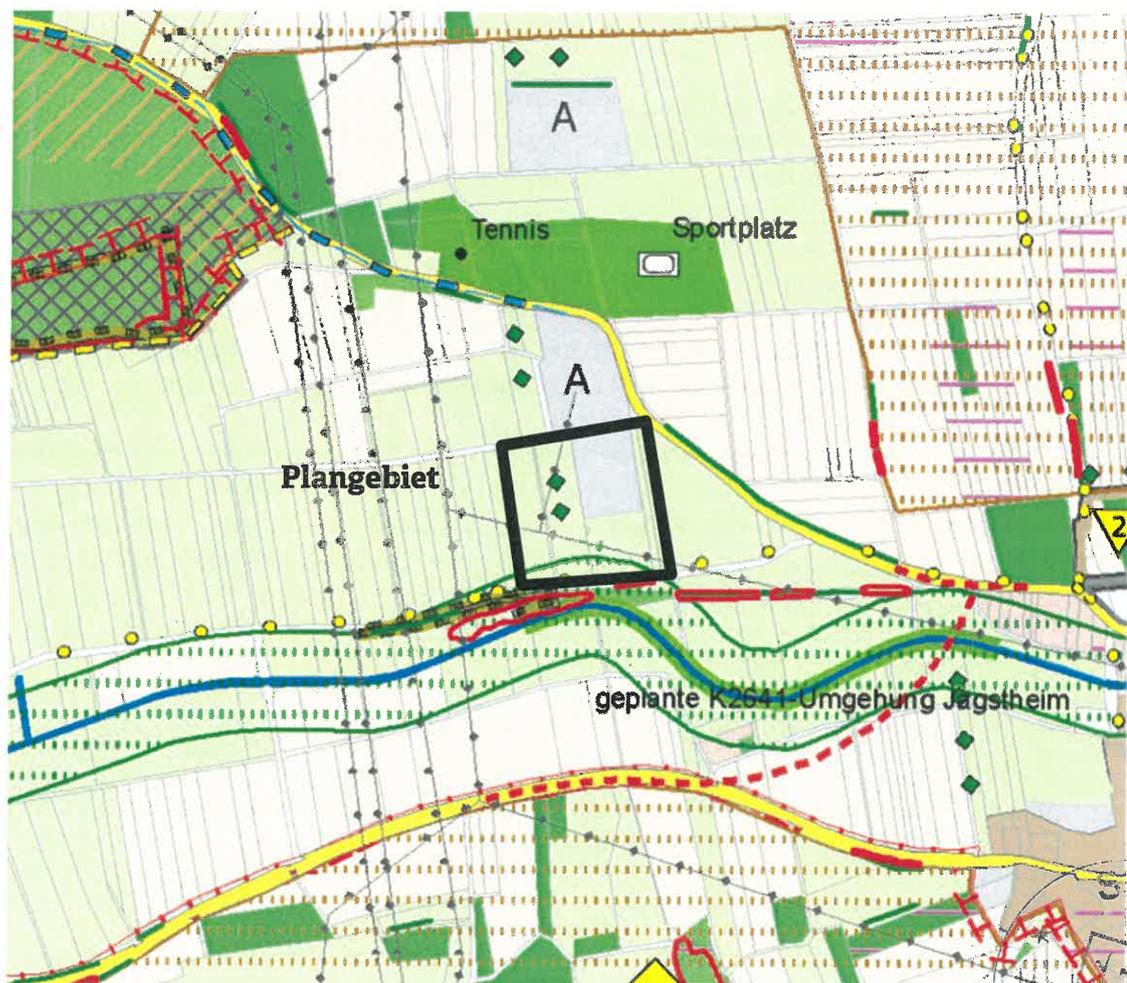


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

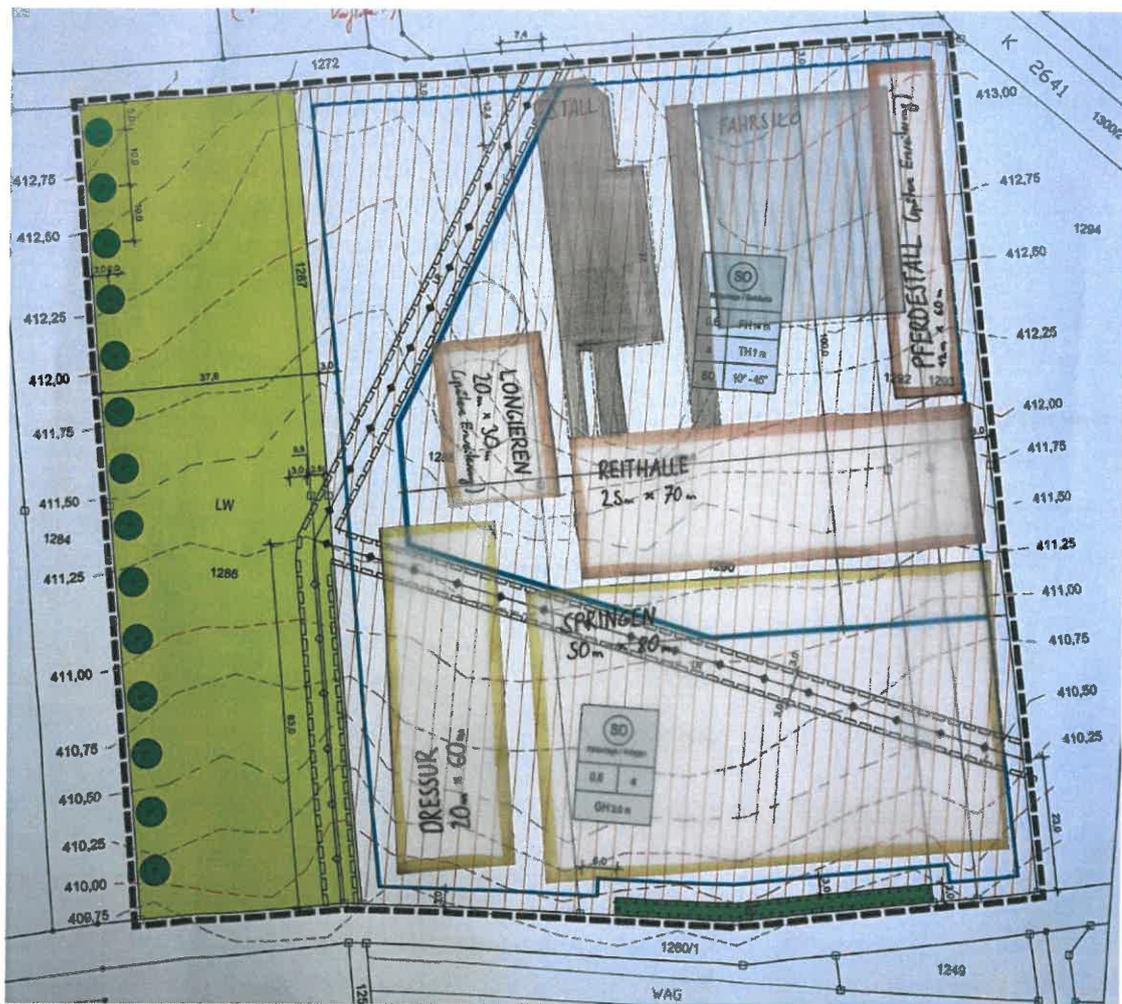


Abbildung 10: Skizze einer möglichen baulichen Anordnung, unmaßstäblich

## 2.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von landwirtschaftlichen Wegen begrenzt. Der nördliche Weg wird bisher für die Erschließung der bestehenden Gebäude genutzt und ist ebenfalls weiterhin hierfür vorgesehen. Dieser Weg mündet unmittelbar am nordöstlichen Plangebietsrand in die Abergstraße (K2641) ein. Die Abergstraße verbindet die Crailsheimer Ortsteile Jagstheim und Onolzheim. Der Einmündungsbereich ist übersichtlich. Weitere bauliche Maßnahmen werden aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens als nicht erforderlich angesehen (Annahme 1 Pferd = 2 Fahrten täglich -> ca. 50 – 60 Fahrten / Tag). Als Stellplatzfläche für PKW und Pferdetransporter soll der Bereich des bestehenden Fahrsilos genutzt werden.

Parallel der Abergstraße verläuft ein Fuß- und Radweg auf dem das Gelände von Jagstheim aus erreicht werden kann.

Eine ÖPNV-Anbindung ist bisher kaum vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte Jagstheims in ca. 1 Kilometer Entfernung. Derzeit finden jedoch Baumaßnahmen in ca. 500 Metern Entfernung zur Herstellung einer Bushaltestelle in der Abergstraße statt. Hier wird die Linie 61 (Crailsheim-Honhardt-Rosenberg) halten.

Straßenhöhe und der Oberkante First bzw. Traufe. Dachaufbauten sind bis zu einer maximalen Höhe von zwei Metern zulässig.

Die maximale Firsthöhe von 14 Metern und die maximale Traufhöhe von 7 Metern sind auf die konkreten Nutzungsansprüche der Reitsportanlagen bezogen und bewegen sich in einem für landwirtschaftliche Gebäude typischen Bereich. Somit wird sichergestellt, dass die Reitanlage keinen baulichen Fremdkörper in der Landschaft bildet.

SO Reitanlage / Anlagen:

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Maximalhöhe von drei Metern beschränkt, um zwar keine größeren Gebäude zu ermöglichen, jedoch kleinere bauliche Anlagen wie eine Zuschauertribüne zuzulassen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze definiert. Diese umfassen mit Ausnahme eines drei Meter breiten Abstandsstreifens die jeweiligen Sondergebietsflächen. Somit wird der Nutzung Flexibilität unter anderem bei möglichen Erweiterungen ermöglicht. Die Steuerung der Bebaubarkeit wird auf der Ebene der Gebietsabgrenzungen vorgenommen.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an der offenen Bauweise orientiert, jedoch keine Längenbegrenzung umfasst. Hierdurch sind größere für den Reitsport nötige 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. Über das bestehende dortige Planungsrecht hinausgehende Festsetzungen sind hierzu nicht erforderlich.

### **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)

Lampen sind insbesondere für den Insektenschutz nur ohne UV-Anteil und mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin zulässig und möglichst streulicharm zu errichten. 3000 Kelvin ist die niedrigste für eine funktionierende Sportaußenbeleuchtung taugliche Farbtemperatur.

Größere Glasflächen mit mehr als 50 m<sup>2</sup> sind mit Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu versehen.





Abbildung 11: Gelände des RFC (Bestand)

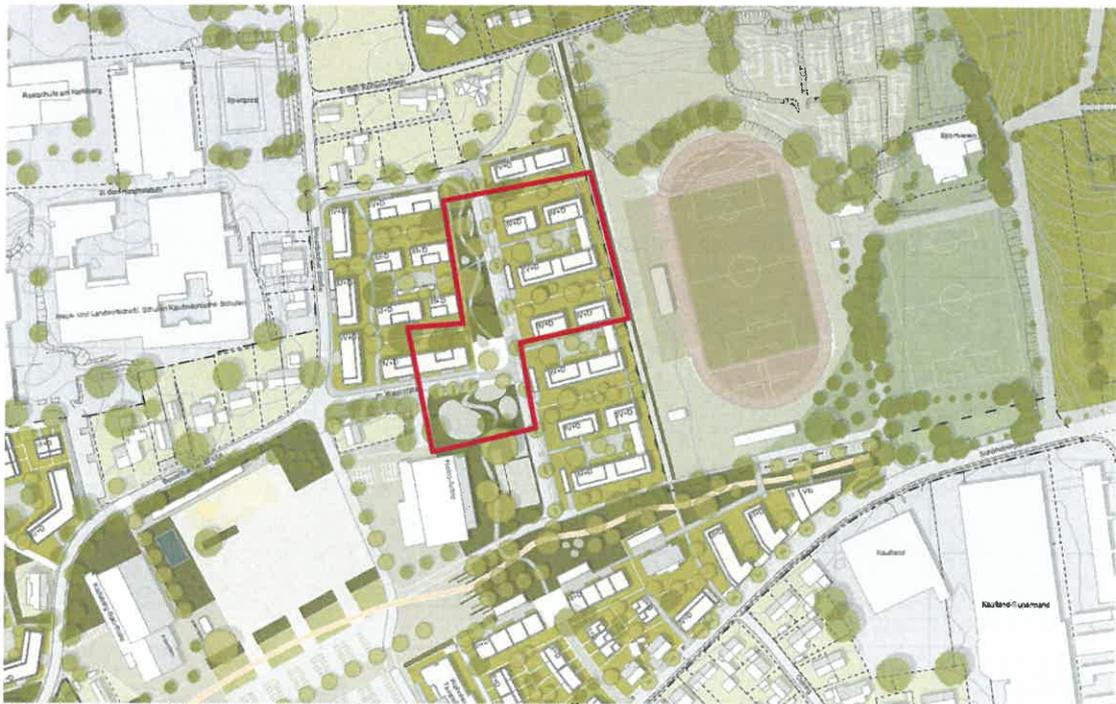


Abbildung 12: Gelände des RFC im Masterplan "Östliche Innenstadt" (Planung)

Die Stadt Crailsheim hat ein Interesse den Verein im Stadtgebiet zu halten, da er eine wichtige sportliche und soziale Funktion erfüllt. Der ca. 150 Mitglieder zählende Verein besteht seit 1929 und ist in der Stadtgesellschaft verwurzelt. Hierzu zählen die Teilnahme am Volksfestumzug oder das Ausrichten von Reitveranstaltungen. Die Kinder- und Jugendarbeit hat durch den im Rahmen des Vereins angebotenen Reitunterricht eine besondere Gewichtung und ermöglicht das Erlernen des Umgangs zwischen Tier und Mensch.



Der Hof erwies sich aus planerischer Sicht als ungeeignet, da keine rechtlichen Voraussetzungen für mögliche Erweiterungen bestehen. Für einen Springplatz oder eine zusätzliche Stallung hätte eine Bauleitplanung durchgeführt werden müssen. Die unmittelbare Nähe zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit der dann anzunehmenden steigenden oder näher heranrückenden Geruchsemission der Pferde würde zu möglicherweise nicht lösbaren Konflikten führen.

Der Hof befindet sich im privaten Besitz. Eine Verfügbarkeit ist daher nicht gegeben und hätte noch durch Verhandlungen gelöst werden müssen. Die Einigungsaussichten zwischen dem RFC und dem Eigentümer waren gering.

#### Reitanlage am Schmiedebach, Tiefenbach



*Abbildung 14: Fläche am Schmiedebach, Tiefenbach*

Die ca. 2,0 ha große Grünlandfläche am östlichen Rand von Tiefenbach befindet sich teilweise auf einem aufgefüllten Steinbruch. Im Norden grenzt der Schmiedebach an, im Südwesten eine Maschinenhalle, ein Tierarzt und das Neubaugebiet „Wolfsäcker“. Dabei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Für die Errichtung einer Reitanlage ist eine Bauleitplanung erforderlich. Diese wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 127 „Reitanlage am Schmiedebach“ am 25.01.2018 durch den Gemeinderat begonnen.

Die 2,3 ha große Fläche des südlichen Teils eines Aussiedlerhofes befindet sich im Außenbereich. Eine Stallung für Rinder, ein Fahrsilo und zwei Güllesilos sind vorhanden. Daran grenzt im Süden Grünland und im Westen Ackerland an.

Der landwirtschaftliche Betrieb wird aufgegeben. Eine landwirtschaftliche Weiternutzung des Geländes ist unwahrscheinlich. Ein Umbau des bereits für Großvieh genutzten Stallgebäudes für Pferde ist mit verhältnismäßig geringem Aufwand möglich. Mit der Ansiedlung des RFC kann eine ähnliche Weiternutzung der Gebäude mit Tierhaltung stattfinden. Verglichen mit dem kompletten Neubau einer Reitanlage, der aus Geruchsemissionsgründen nur abseits der Wohnbebauung stattfinden kann, wird dies als verträglichste Option bewertet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich die Sportflächen des VfB Jagstheim mit Fußball- und Tennisplätzen. „Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport“, die möglichen Ausnahmenutzungen innerhalb eines Regionalen Grünzugs, sind damit bereits vorhanden. Dem Bereich wird daher keine grundsätzlich neue Nutzung zugeführt.

Die Entfernung zur Wohnbebauung führt zu keinen Geruchskonflikten.

Der Standort wird daher als gut geeignet für die Ansiedlung des RFC gesehen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“**

Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mögliche Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling untersucht. Fledermäuse und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden nicht festgestellt. Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sind häufig bis sehr häufig, die Mehlschwalbe wird in der Vorwarnliste geführt.

Folgende Biotoptypen befinden sich im Plangebiet:

- Entwässerungsgraben
- Fettweide mittlerer Standorte
- Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
- Feldhecke mittlerer Standorte
- Einzelgehölze auf geringwertigen Biotoptypen
- Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen
- von Bauwerken bestandene Fläche, / Straße, Platz völlig versiegelt
- Weg, Platz mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Im südlichen Grenzbereich des Plangebiets und nach Süden darüber hinaus befindet sich das Offenlandbiotop Nr. 19 169261270460 „Feldhecke II NW Jagstheim“



Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgebiete sehr gering. Eine Beeinflussung der Planung hierauf findet nicht statt.

### **5.8 Belange des Schutzguts „Mensch“**

Das Plangebiet befindet sich im 1000 m-Radius der Ortschaft Jagstheim und in Nachbarschaft zu den Sportstätten der Ortschaft. Die Planfläche selbst wird nicht für Erholungs- oder Freizeitzwecke genutzt, bildet mit dem sich südlich anschließenden Fahrweges und Bachlaufes jedoch einen Teil der Erholungskulisse. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird als mittel bewertet.

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern keine Erschließungswege verloren, die Nutzung und der Überbauungsanteil ändern sich, jedoch stellt die Reitanlage gleichzeitig eine Möglichkeit der Freizeitnutzung dar. Durch die veränderte Nutzung ändert sich die Wertigkeit des Schutzgutes nicht, sondern verbleibt auf mittel.

### **5.9 Belange der Schutzgüter "Kultur- und sonstige Sachgüter"**

Im Planbereich selbst sind keine Natur- oder Kulturdenkmale verzeichnet. Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist daher insgesamt von geringer Bedeutung. Die Planung greift hier nicht ein.

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

Derzeit gehen von der Hofstelle Emissionen in Form von Geräuschen sowie CO<sub>2</sub>-Immissionen auf Grund der Tierhaltung von der Fläche aus. Geräuschemissionen oberhalb der Grenzwerte der TA Lärm und Geruchemissionen für die Ortschaft Jagstheim sind nicht zu erwarten.

### **5.11 Belange der "Erneuerbaren Energien"**

Aktuell werden die Dachflächen der Gebäude für die Erzeugung von Solarenergie genutzt. Dies soll so beibehalten werden. Weitere Anlagen sind zulässig.

## **6. Kosten und Finanzierung**

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

## **7. Maßnahmen zur Durchführung**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom und Wasser ist mit dem Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. An das Abwassernetz besteht keine nahe Anschlussmöglichkeit. Das Kanalnetz befindet sich in 0,5 km Entfernung. Bisher wird die Abwasserentsorgung des Aussiedlerhofes über eine Sammelgrube gewährleistet.



## Teil B Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß § 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 20.11.2022, wird verwiesen. Dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 31.08.2023



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

