

**Gemeinde Satteldorf**

**Landkreis Schwäbisch Hall**

## **B e r a t u n g s u n t e r l a g e**

Reg.Nr.: II-621.31

**Öffentliche Gemeinderatssitzung am 08.11.2021**

**TOP 5: Flächennutzungspläne der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim**

- a) Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. K-2019-1F Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Satteldorf, Billigung des FNP-Entwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss**
- b) Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 11-2018 "Östliches Brühl", Crailsheim, Erneuter Auslegungsbeschluss**
- c) Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. A-2021-1F "Am Schönebürgstadion I“, Crailsheim, Aufstellungsbeschluss, Billigung des FNP-Entwurfs, Auslegungsbeschluss**
- d) Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes**
- e) Information zum aktuellen Stand der laufenden Flächennutzungsplan - Änderungsverfahren**
- f) Aktueller Stand zum sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie**

Die Gemeinde Satteldorf ist gemeinsam mit den Gemeinden Frankenhardt, Stimpfach und Crailsheim Mitglied in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim. Für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft stehen Änderungen an.

Das Verfahren unter a) betrifft das Industriegebiet in Satteldorf. Die bereits gefassten Beschlüsse zu dieser Änderung müssen auf Grund der Aktualisierung der Begründung und Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung nochmals gefasst werden.

Die beiden Änderungen b) und c) betreffen nicht das Gemeindegebiet Satteldorf.

Die weiteren Punkte d) bis f) betreffen allgemeine Informationen.

Auf die beigefügten Sitzungsunterlagen wird verwiesen. Die Sitzungsvorlagen sind auszugsweise dargestellt. Die vollständigen Unterlagen können auf dem Rathaus Satteldorf, bei Herrn Diem, bei Bedarf eingesehen werden.

**Beschlussempfehlung:**

Die notwendigen Verfahrensbeschlüsse für die Flächennutzungsplanänderungen werden gemäß den beigefügten Vorschlägen für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses gefasst.

Satteldorf, 28.10.2021/Di



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Satteldorf, Billigung des FNP- Entwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021.

### **Weitere beteiligte Ressorts**

#### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter des Gemeinderats im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim am 17.11.2021 zuzustimmen.

#### **II. Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts und der Darstellung der Begründung wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage zur Flächennutzungsplanänderung K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ verwiesen.

#### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die Flächennutzungsplanung verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. K-2019-1F "Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung", Satteldorf, Billigung des FNP- Entwurfs und erneuter Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen  
Planzeichnung vom 01.09.2019  
Begründung vom 20.09.2021  
Umweltbericht vom 01.09.2019

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ Nr. K-2019-1F mit Planzeichnung vom 01.09.2019, Begründung vom 20.09.2021 und Umweltbericht vom 01.09.2019.

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Der gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim hat in seiner Sitzung am 06.11.2019 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ Nr. K-2019-1F gefasst (Sitzungsvorlage 2019/014).

Die öffentliche Auslegung wurde vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 23.01.2020 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Im Verfahren wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung



„Schulungszentrum“. Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um einer in Satteldorf ansässigen Firma die Ansiedlung eines Schulungszentrums zu ermöglichen.

Der Satzungsbeschluss zum zugrundeliegenden Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ der Gemeinde Satteldorf wurde am 04.11.2019 gefasst.

Aufgrund der Aktualisierung der Begründung und Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung sind eine erneute Beschlussfassung und erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

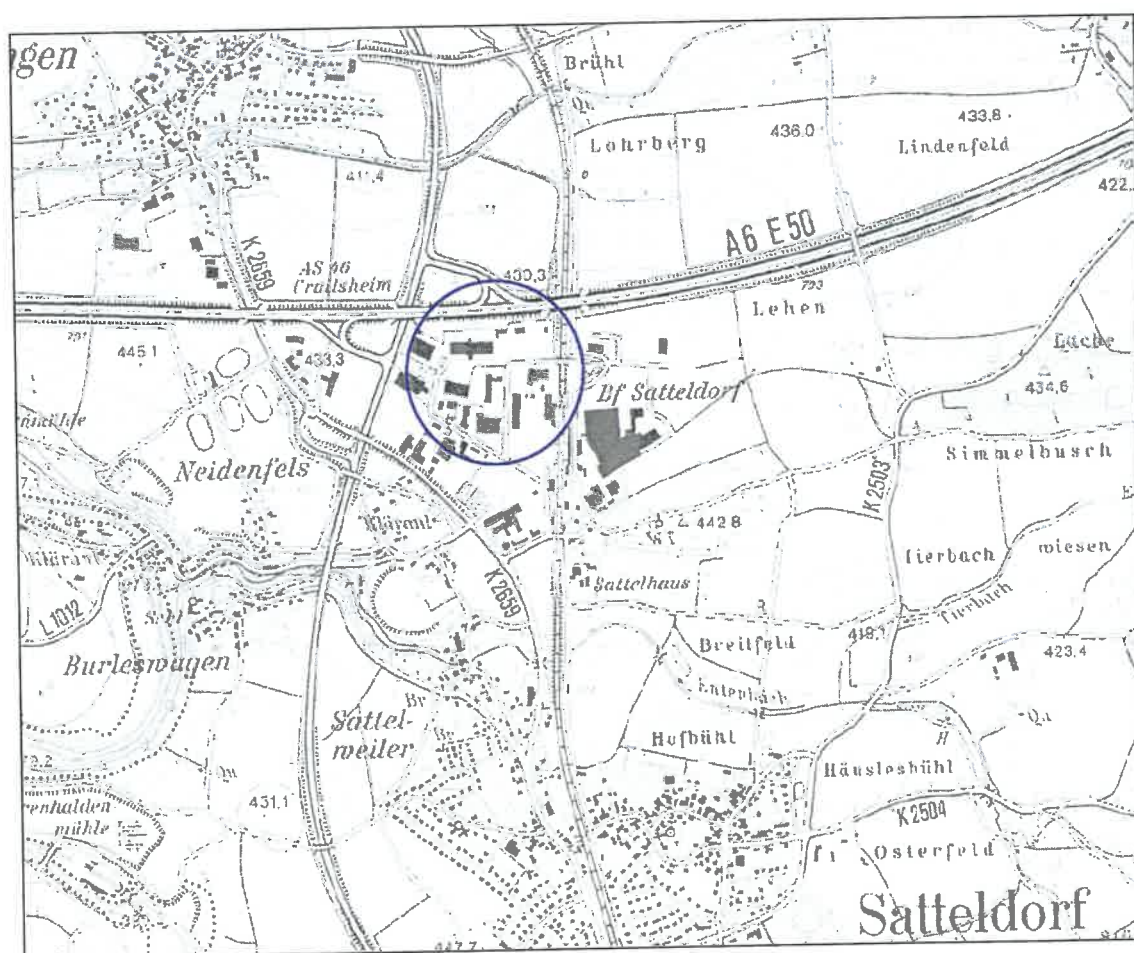


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplanung verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

# Flächennutzungsplan Nr. K-2019-1F „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Satteldorf

## Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 23.01.2020, Frist bis 24.02.2020)

	Träger öffentlicher Belange	Umwelt- bezog.	Stellung- vom	Hinweise Anregungen Bedenken
01	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21		13.02.2020	--
02	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenwesen und Verkehr			
03	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie		17.02.2020	--
04	Regionalverband Heilbronn-Franken		20.02.2020	--
05	Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt		24.02.2020	--
06	Stadt Crailsheim, Untere Verkehrsbehörde			
07	Stadt Crailsheim, Stadtbrandmeister			
08	Stadtwerke Crailsheim GmbH			
09	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe		28.01.2020	--
10	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim		28.01.2020	--
11	terraneis bw GmbH		31.01.2020	--
12	Deutsche Telekom Technik GmbH			
13	unitymedia Kabel BW			
13a	vodafone		27.02.2020	--
14	Handwerkskammer Heilbronn-Franken		19.02.2020	--
15	Industrie- und Handelskammer Heilbronn-Franken		30.01.2020	--
16	Kreisverkehr Schwäbisch Hall GmbH			
17	Gemeindeverwaltung Frankenhardt Rathaus Gründelhardt			
18	Gemeindeverwaltung Satteldorf			
19	Gemeindeverwaltung Stimpfach			
20	Gemeindeverwaltung Kreßberg			
21	Gemeindeverwaltung Fichtenau		09.03.2020	--
22	Gemeindeverwaltung Obersontheim		27.01.2020	--
23	Gemeindeverwaltung Jagstzell			
24	Gemeindeverwaltung Wallhausen			
25	Gemeindeverwaltung Bühlertann			
26	Stadtverwaltung Ilshofen			
27	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst			
28	Stadtverwaltung Vellberg		24.01.2020	--
29	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen Bürgermeisteramt Ellwangen			
30	Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal Bürgermeisteramt Bühlerzell			
31	Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg Bürgermeisteramt Ilshofen			
32	Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst Bürgermeisteramt Rot am See		05.02.2020	--
33	Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau Bürgermeisteramt Fichtenau			

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich; nb=nicht berührt/betroffen

## Öffentliche Auslegung vom 10.02.2020 bis 13.03.2020

Es wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürgerschaft vorgebracht.



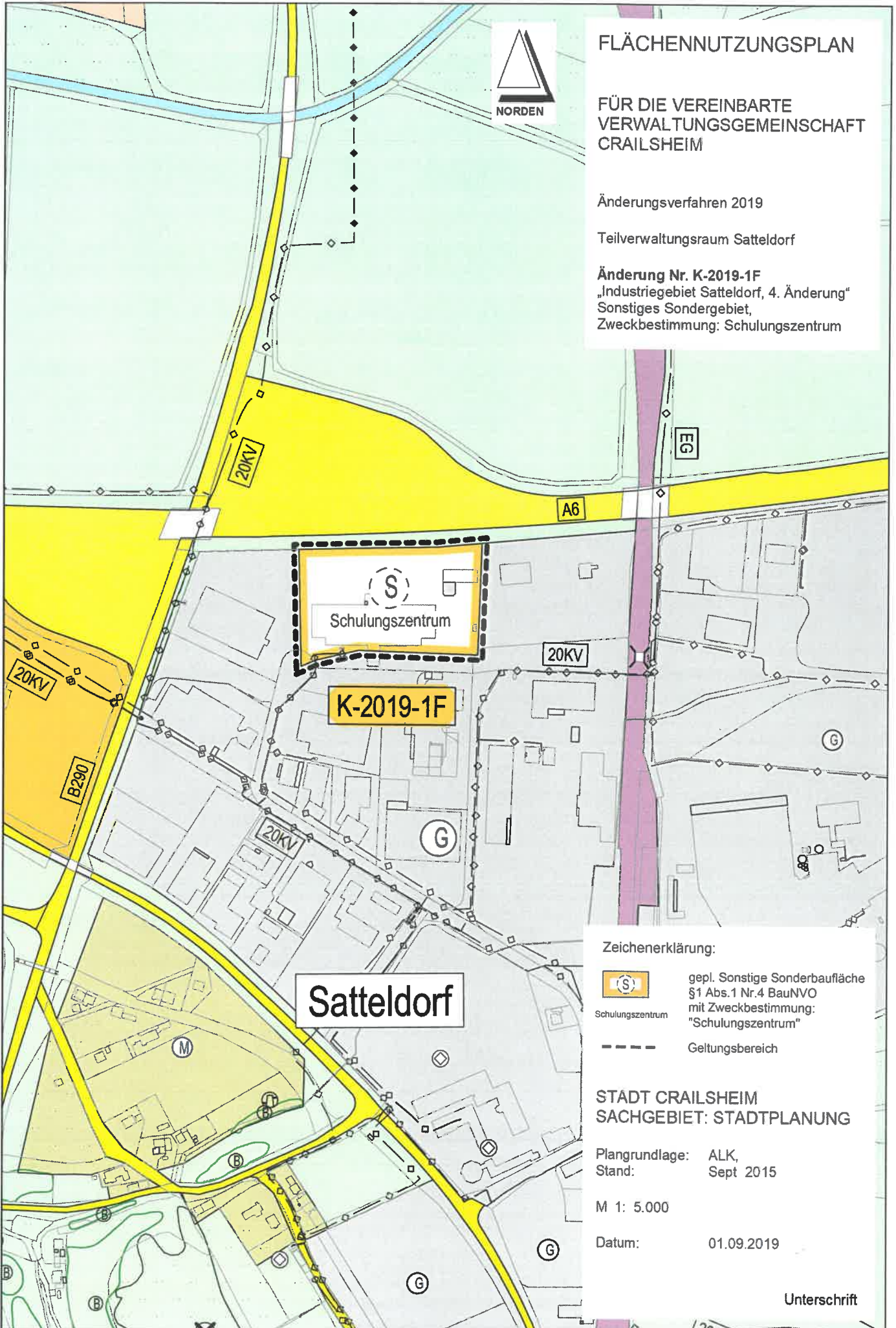
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE VEREINBARE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
CRAILSHEIM



Änderungsverfahren 2019

Teilverwaltungsraum Satteldorf

**Änderung Nr. K-2019-1F**  
„Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“  
Sonstiges Sondergebiet,  
Zweckbestimmung: Schulungszentrum



### Zeichenerklärung:

-  gepl. Sonstige Sonderbaufläche  
§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO  
mit Zweckbestimmung:  
"Schulungszentrum"
-  Geltungsbereich

STADT CRAILSHEIM  
SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALK,  
Stand: Sept 2015

M 1: 5.000

Datum: 01.09.2019

Unterschrift

**Begründung zur  
Flächennutzungsplanänderung  
Nr. K-2019-1F  
„Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“**

**VVG CRAILSHEIM,  
Teilverwaltungsraum Satteldorf**

Planstand 20.09.2021

**Teil A - Planungsbericht**

**1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung**

**1.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

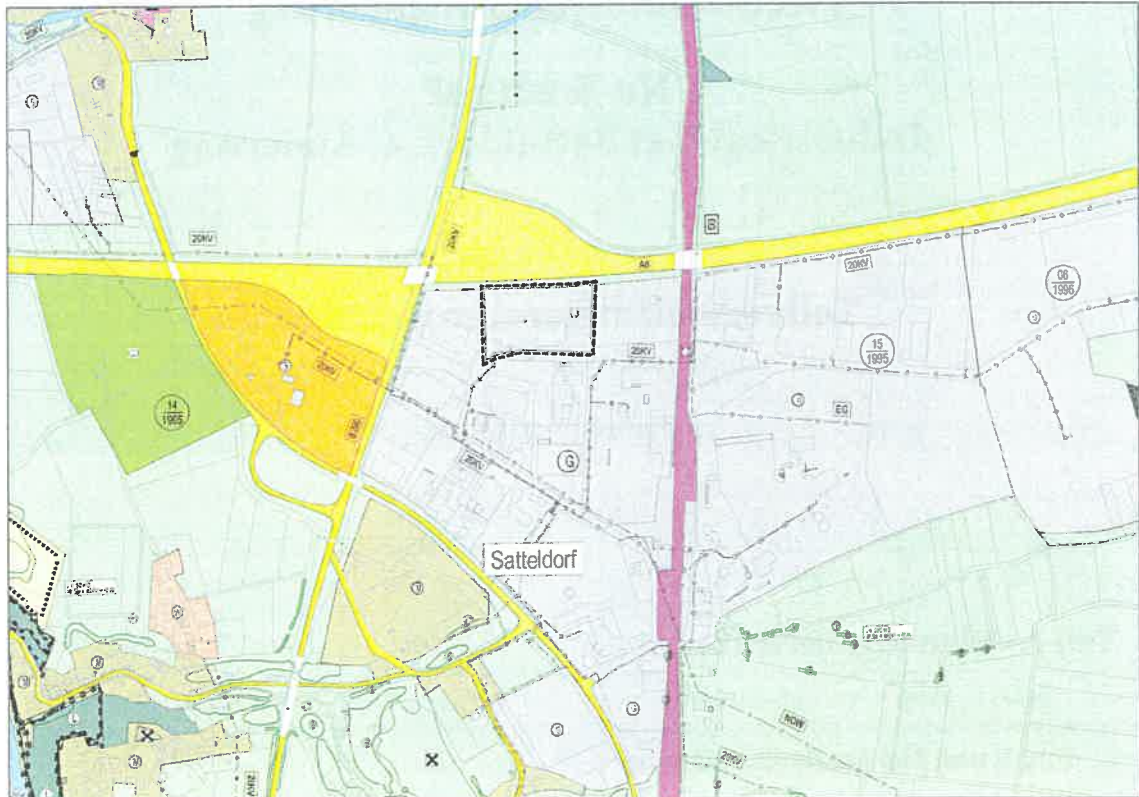
Es handelt sich um eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Nr. K-2019-1F wurde in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 06.11.2019 gefasst.

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ umgewandelt werden.

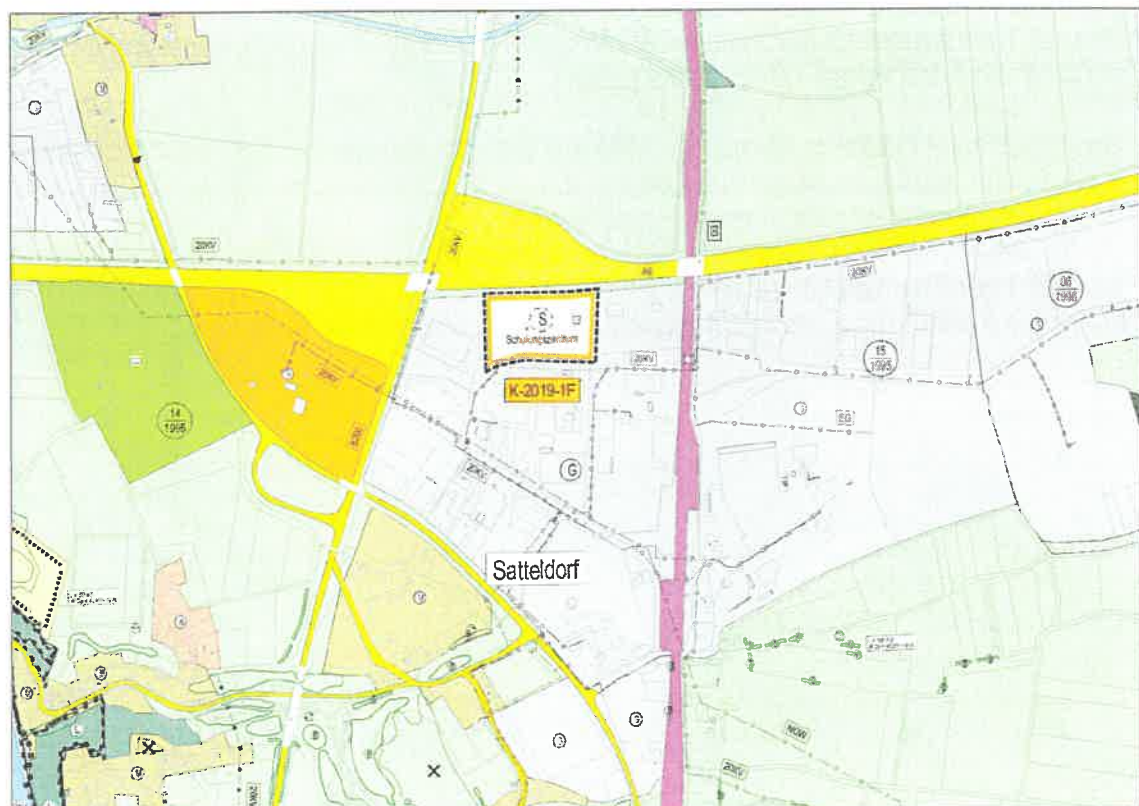
Die Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, um einer in Satteldorf ansässigen Firma die Ansiedlung eines Schulungszentrums zu ermöglichen.



## Gegenüberstellung Bestand und Planung



**Abbildung 1:** Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



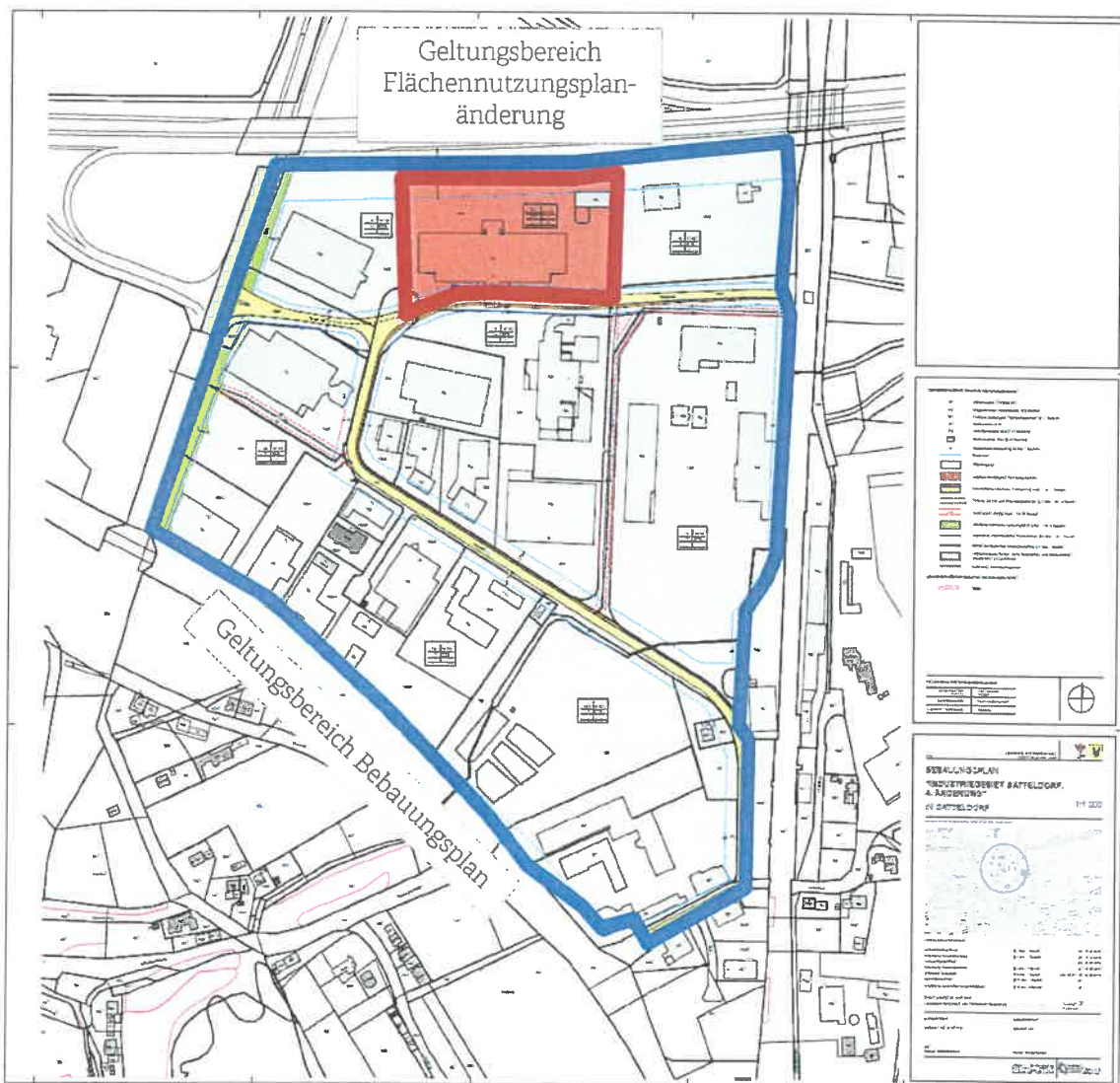
**Abbildung 2:** Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. K-2019-1F, unmaßstäblich

## 1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Gemeinderat der Gemeinde Satteldorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2018 den Aufstellungsbeschluss, am 24.06.2019 den Auslegungsbeschluss sowie am 04.11.2019 den Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ gefasst.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umstrukturierung der verkehrstechnischen Erschließung des Industriegebiets. Weiterhin ist für die Ansiedlung eines Schulungszentrums für die in Satteldorf ansässige Firma „Leonhard Weiss“ die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Schulungszentrum“, gemäß § 11 BauNVO, erforderlich.

Da der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist eine Flächennutzungsplanänderung lediglich im Bereich des geplanten Schulungszentrums erforderlich. Die Teilfläche umfasst eine Größe von ca. 2 ha.

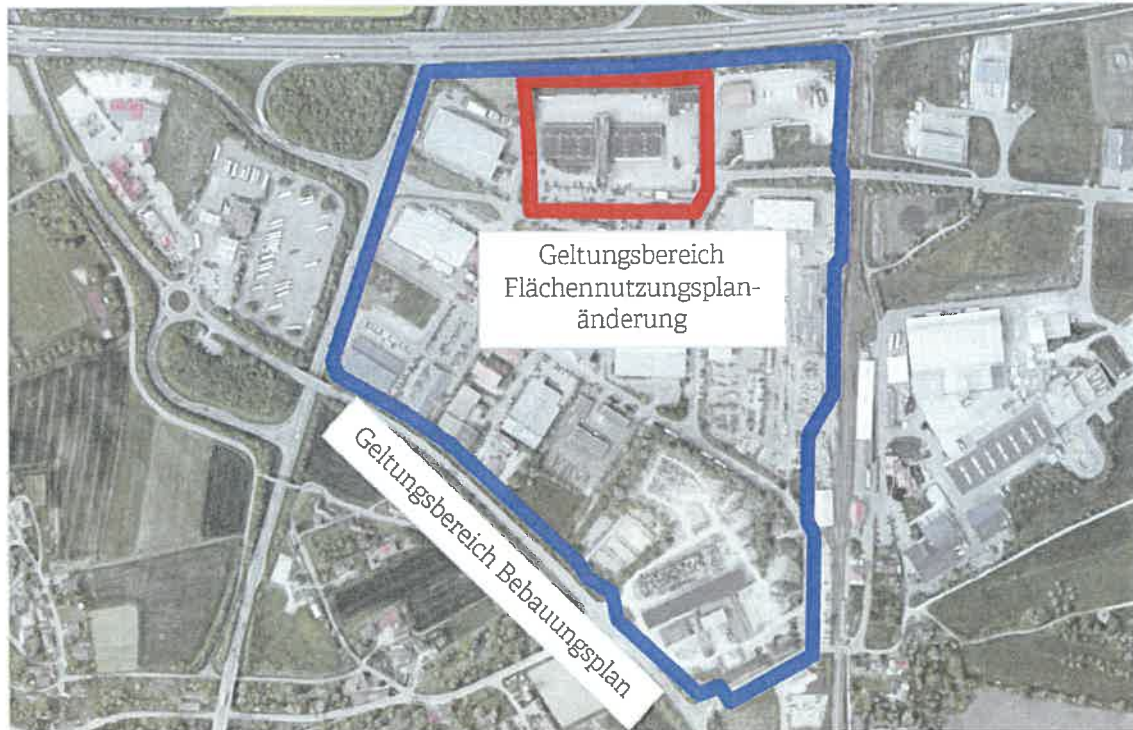


**Abbildung 3:** Planteil Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, unmaßstäblich

### 1.3 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.700 m nördlich des Ortszentrums von Satteldorf gelegen. Die Bundesautobahn A6 verläuft nördlich des Plangebiets.

Bei der Planung werden die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2654/6 und 2652/1 in Teilen, jeweils Gemarkung Satteldorf, überplant.



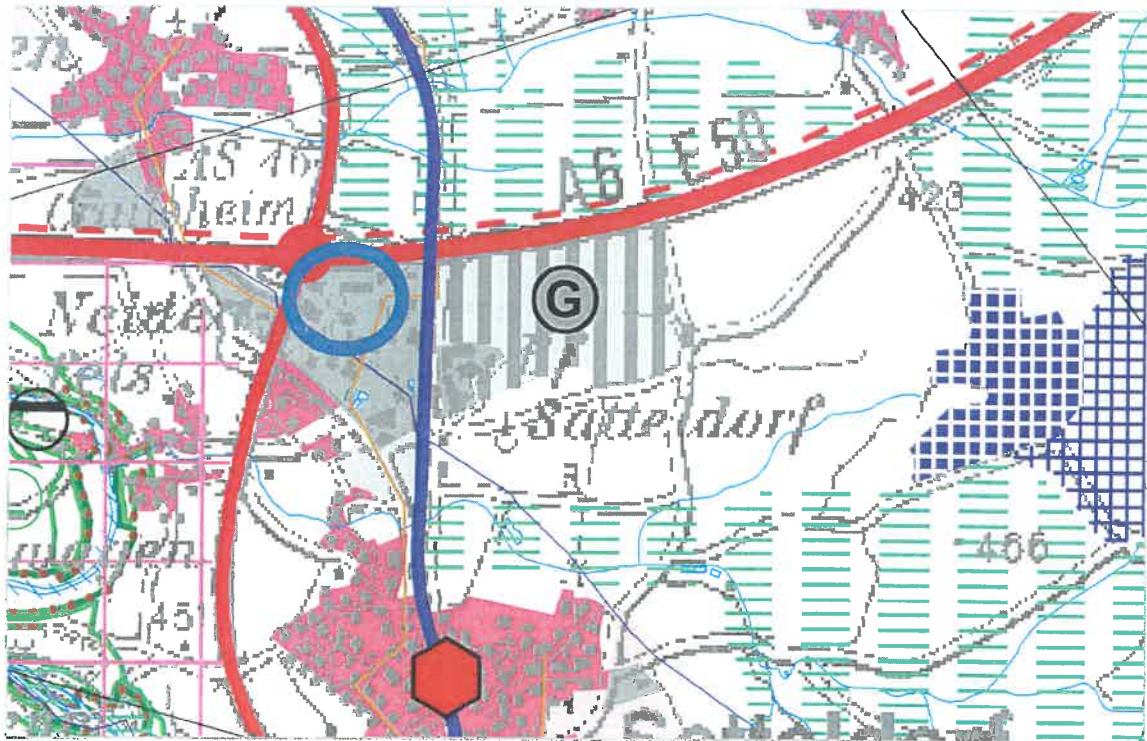
**Abbildung 2:** Luftbild, unmaßstäblich,  
Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“

### 1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

#### Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Siedlungsbaufläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

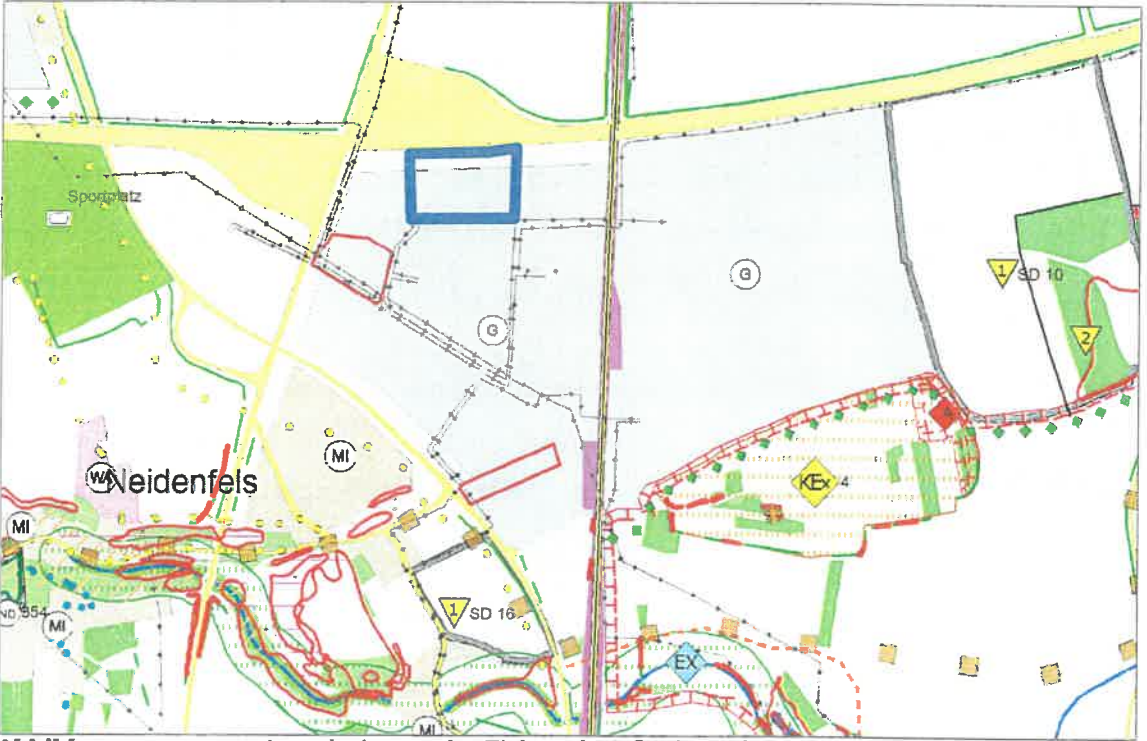
Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als Bebauung / Siedlungsfläche Gewerbe / Industrie dargestellt.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus der Ziel- und Maßnahmenkarte des Landschaftsplans, unmaßstäblich

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vierten Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ wird die verkehrstechnische Erschließung des Industriegebiets geändert. Dies ermöglicht eine Entlastung der Kreuzung Leonhard-Weiss-Straße / Industriestraße sowie die Direktanbindung des Gewerbepark Satteldorf an die Bundesstraße B290 (dies erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung). Hintergrund der Umstrukturierung bildet die Ansiedelung weiterer Unternehmen entlang der Dieselstraße im angrenzenden Gewerbepark sowie der daraus resultierende Anstieg des Verkehrsaufkommens.

Weiterhin ist für die Ansiedelung eines Schulungszentrums der im Industriegebiet ansässigen Firma „Leonhard Weiss“ die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“, gemäß § 11 BauNVO, erforderlich (Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung). Das geplante Schulungszentrum umfasst neben einem Trainingsgelände und Einrichtungen für sportliche Zwecke, Schulungsgebäude inklusive der erforderlichen Nebengebäude, Gebäude für Werkstätten und Lager und Gebäude des Beherbergungsgewerbes für Schulungsteilnehmer.

### 2.2 Erschließung

Zur Direktanbindung des Gewerbepark Satteldorf an die Bundesstraße B290 wird die Dieselstraße über das Grundstück Fl. Nr. 2654/6, ehemals Firma „Rungis“, an die Industriestraße angeschlossen. Die Leonhard-Weiss-Straße wird zum Zweck der Betriebserweiterung der Firma „Leonhard Weiss“ entwidmet.

Dies erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung.

### 2.3 Einbindung in die Landschaft / Grünordnung

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf bereits bebaute Flächen. Im Rahmen der Bebauungsplan- / Flächennutzungsplanänderung werden folglich keine zusätzlichen Flächen im unbebauten Außenbereich in Anspruch genommen.

## 3. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Bisherige Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als	Sonderbaufläche Zweckbestimmung „Schulungszentrum“

#### **4. Aussagen zum Arten- und Naturschutz**

##### Auszug aus dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

„Die Änderung betrifft bereits vollflächig versiegelte Flächen und die Strukturen bleiben weitestgehend erhalten. Daher konnten keine Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt werden“ (Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung vom 01.09.2019, S. 17).

Für die Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung waren folglich keine Untersuchungen, noch die Erstellung von Fachgutachten erforderlich.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

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

Da sich der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung auf eine bereits versiegelte Fläche beschränkt, war die Erstellung von Fachgutachten nicht erforderlich. Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Naturschutzgebiete, keine nach § 33 NatSchG besonders geschützten Biotope noch Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie. Auch außerhalb des Geltungsbereichs werden keine Naturschutzgebiete noch Biotope oder Lebensraumtypen durch die Planung tangiert.

##### **5.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“**

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebautes und versiegeltes Gelände. Es werden keine zusätzlichen, unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Ferner sind keine Altlastenflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung vorhanden, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens für den Naturhaushalt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

##### **5.3 Belange des Schutzguts „Wasser“**

Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen keine Oberflächengewässer. Überdies liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete innerhalb des Geltungsbereichs, noch werden Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete durch die Planung berührt.

Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **5.4 Belange des Schutzguts „Klima/Luft“**

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche, bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum entgegenzuwirken, sie zu vermeiden oder verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft, Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastet Wirkräume transportieren. Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Minderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

Von der Flächennutzungsplanänderung sind weder die aufgeführten, relevanten Flächen noch Gehölzstrukturen betroffen. Die vorliegende Änderung hat dementsprechend keine Auswirkungen noch Einschränkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

#### **5.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“**

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst eine bereits bebaute Fläche. Es finden keine Eingriffe in die freie Landschaft statt. Der Geltungsbereich ist frei von landschaftsprägenden Elementen.

Ferner befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Landschaftsschutzgebiete, noch werden Landschaftsschutzgebiete außerhalb des Plangebiets von der Planung tangiert.

#### **5.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“**

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Mit einer Veränderung durch die vorliegende Planung ist jedoch nicht zu rechnen.

#### **5.7 Belange der Schutzgüter „Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete“**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete noch werden Schutzgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert.

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

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche die der Mensch an seine Umgebung stellt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung.

Da durch die Flächennutzungsplanänderung keine, für das Schutzgut relevanten Landschaften tangiert werden, hat die vorliegende Änderung keine Auswirkungen noch Einschränkungen auf das Schutzgut Mensch.

## **5.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

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

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung mit den Immissionen des angrenzenden Industriegebiets verträglich ist. Im Bereich des Beherbergungsgeländes sind eventuell Schutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich (Schallschutzfenster oder Ähnliches).

## **5.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“**

Im Rahmen der erneuerbaren Energie werden die überplanten Flächen nicht genutzt.



## **Teil B – Umweltbericht**

Anlage nach §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Flächennutzungsplanänderung „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“, Nr. K-2019-1F.

Der Umweltbericht wurde vom Fachbereich Kreisplanung des Landratsamts Schwäbisch Hall erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 01.09.2019 beigelegt.

## **Teil C – Zusammenfassende Erklärung**

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 20.09.2021

.....  
Andreas Groß M. Eng.



## UMWELTBERICHT ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „INDUSTRIEGEBIET SATTELDORF, 4. ÄNDERUNG“

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>1</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>4</b>
<b>1. Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1 Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
1.2 Städtebauliche Konzeption	4
1.3 Geltungsbereich und Flächenbedarf	4
<b>2. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
2.1 Regionalplanung	6
2.1.1 Regionalplan	6
2.1.2 Landschaftsrahmenplan	6
2.1.3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf	6
2.1.4 Bedarf an gewerblichen Flächen	6
2.2 Landschaftsplanung	6
<b>3. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>	<b>8</b>
3.1 Untersuchungsgebiet	8
3.2 Untersuchungsumfang	8
3.3 Fachgutachten	8
<b>4. Schutzvorschriften und Restriktionen</b>	<b>9</b>
4.1 Schutzgebiete	9
4.2 Biotopschutz	9
4.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	9
4.4 Artenschutz	9
4.5 Gewässerschutz	9
4.6 Denkmalschutz	9
4.7 Immissionsschutz	10
4.8 Landwirtschaft	10
4.9 Wald und Waldabstandsflächen	10
4.10 Altlasten	10
<b>5. Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>	<b>11</b>
5.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	11
5.1.1 Schutzgut Mensch	11
5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
5.1.3 Schutzgut Boden	11
5.1.4 Schutzgut Fläche	12
5.1.5 Schutzgut Wasser	12
5.1.6 Schutzgut Klima und Luft	13
5.1.7 Schutzgut Landschaft	13
5.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
5.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	14
5.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	14
5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	14
<b>6. Maßnahmenkonzeption</b>	<b>15</b>

---

6.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	15
6.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
6.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	15
6.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	15
6.3	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	15
6.3.1	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	15
6.4	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	16
6.5	Maßnahmen für Krisenfälle	16
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>17</b>
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
7.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	17
7.3	Zusammenfassung	17
7.4	Referenzliste	17
	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1:	Teilausschnitt Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung ohne Maßstab	5
Bild 2:	Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gemeinde Satteldorf, 1:20.000	7
Bild 3:	Landschaftsplan der VVG Crailsheim, 1:10.000	7

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Plangrundlagen	17
------------	----------------	----

---

## VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

- Umweltbericht zur Flächenänderung

Die verwendeten **Rechtsgrundlagen** sind in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 01.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 01.01.2006
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002

Die **Verfahrensschritte** gemäß BauGB zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Feststellungsbeschluss
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. In den Umweltbericht gehen auch die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Ein separaten Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG wurde nicht erstellt. Eingriffsintensität und Ausgleichsvorschläge werden im Umweltbericht dargelegt.

---

## UMWELTBERICHT

### 1. Allgemein

#### 1.1 Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Nördlich des Hauptortes Satteldorf befindet sich das Industriegebiet. Dort sind größerer Firmen angesiedelt und die Fläche fast vollständig bebaut. Der Bebauungsplan zu diesem Industriegebiet wurde geändert, da eine ortsansässige Firma aufgrund betriebsinterner Strukturen die Erschließung des gesamten Gebietes ändern möchte. Die Firma vergrößert sich am jetzigen Standort im Industriegebiet Satteldorf und hat das angrenzende Rungis-Areal erworben. Da zu erwarten ist, dass sich entlang der Dieselstraße weitere Unternehmen ansiedeln und der LKW-Verkehr zunehmen wird, hat die Gemeindeverwaltung angestrebt, die verkehrliche Erschließung zu ändern und umzustrukturieren. Zur besseren Verkehrsanbindung wird mit vorliegender Änderung die Dieselstraße über das Grundstück der ehemaligen Firma Rungis direkt an die Industriestraße angeschlossen und ein Direktanschluss zur B290 gewährleistet. Die bisherige Leonhard-Weiss-Straße wird aufgehoben und damit kann das Grundstück der Niederlassung mit dem Versorgungszentrum als Einheit genutzt werden und wird nicht durch eine öffentliche Straße getrennt. Weiterhin wird mit der Verlegung der Straße die Anbindung des Gewerbeparks östlich der Bahnlinie, verbessert.

Weiterhin ist im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Schulungszentrums für den ansässigen Betrieb geplant. Dafür wird das bestehende Gewerbegebiet in diesem Bereich aufgehoben und ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schulungszentrum“ festgesetzt. Auf dieser Fläche sind ein Trainingsgelände, Einrichtungen für sportliche Zwecke, Einrichtungen eines Schulungsgebäudes inklusive der erforderlichen Nebengebäude, Gebäude für Werkstätten und Lager sowie Gebäude des Beherbergungsgewerbes für Schulungsteilnehmende vorgesehen. Aufgrund dieser Änderung ist ebenfalls eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes der VVG Crailsheim erforderlich.

#### 1.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes „Industriegebiet, 4. Änderung“ wird nicht grundlegend verändert. Jedoch wird das innere Erschließungssystem angepasst. Im nördlichen Bereich ist eine Verbindungsstraße zwischen den derzeit bestehenden Wendeschleifen vorgesehen. Diese Straße wird fortgeführt Richtung Westen. Die bestehenden Wendeschleifen sowie die „Leonhard-Weiss“ Straße werden aufgehoben.

Des Weiteren wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet für die Errichtung eines Schulungszentrums festgesetzt. Die städtebauliche Konzeption des Flächennutzungsplanes wird dahingehend geändert, dass eine Teilfläche als Sondernutzungsfläche dargestellt wird.

#### 1.3 Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der gesamte Geltungsbereich der Sondernutzungsfläche beträgt 2 ha.

---

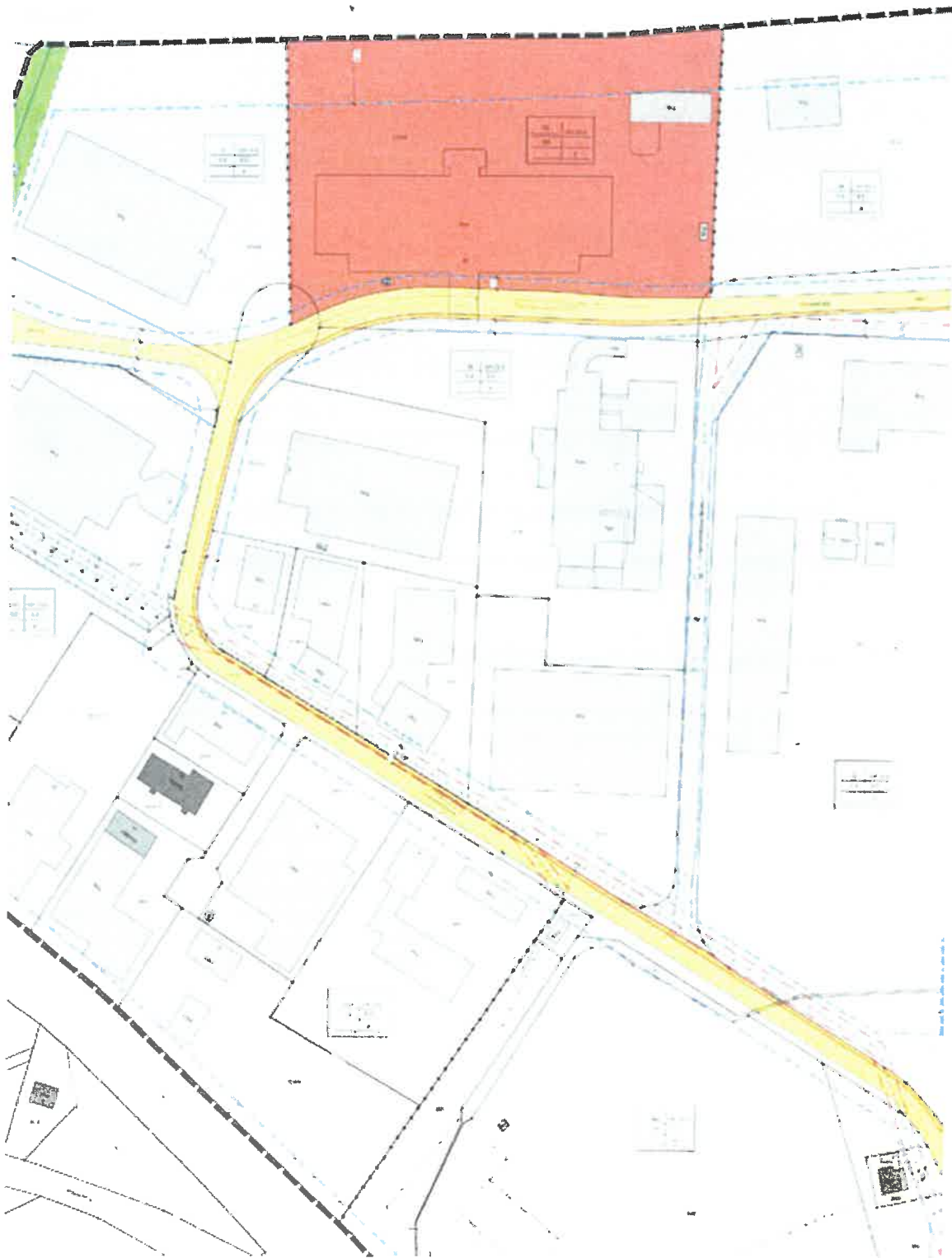


Bild 1: Teilausschnitt Bebauungsplan „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung ohne Maßstab

## **2. Übergeordnete Planungen**

### **2.1 Regionalplanung**

#### **2.1.1 Regionalplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes „Heilbronn-Franken 2020“ als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe eingetragen. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden raumordnerische Belange nicht betroffen.

#### **2.1.2 Landschaftsrahmenplan**

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“

In der Karte ist der vorliegende Geltungsbereich jedoch noch unbebaute Fläche.

#### **2.1.3 Bevölkerungsentwicklung und Wohnflächenbedarf**

Eine Berechnung der Bevölkerungsentwicklung sowie des Wohnbaubedarfs ist für vorliegende Änderung nicht erforderlich.

#### **2.1.4 Bedarf an gewerblichen Flächen**

Da es sich um eine betriebsinterne Änderung der Flächennutzung handelt, ist eine Berechnung des gewerblichen Bedarfs nicht erforderlich.

## **2.2 Landschaftsplanung**

Für den Gemeindeverwaltungsverband der VVG Crailsheim hat das Planungsbüro Prof. Schmid, Treiber, Partner im Jahre 2011 den Landschaftsplan erstellt.

Die Wasserkarte stellt Altlasten, die im vorliegenden Geltungsbereich liegen, dar. Diese sind jedoch von der vorliegenden Änderung unberührt. Die Landschaftsbildkarte sowie die Karte der Arten und Lebensräume stellen für das vorliegende Gebiet nichts dar.

---





Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", Ausschnitt Gemeinde Satteldorf, 1:20.000

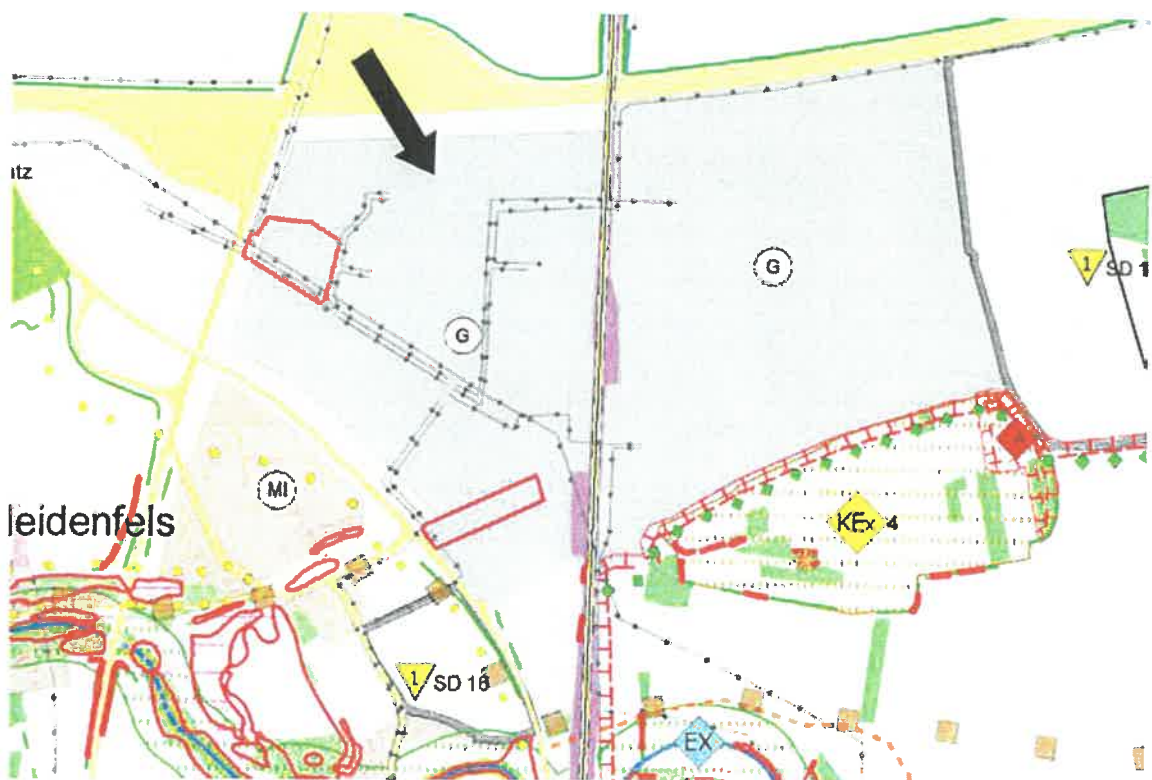


Bild 3: Landschaftsplan der VVG Crailsheim, 1:10.000

### **3. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung**

#### **3.1 Untersuchungsgebiet**

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung befindet sich nördlich des Ortes Satteldorf entlang der Autobahn A6. Das Plangebiet des zugrunde liegenden Bebauungsplanes „Industriegebiet Satteldorf, 4. Änderung“ umfasst eine Größe von ca. 25 ha und beinhaltet bereits vollflächig versiegeltes Gelände. Die Änderung beinhaltet lediglich die Änderung der inneren Erschließung des Industriegebietes sowie die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes umfasst eine Fläche von 2 ha.

#### **3.2 Untersuchungsumfang**

Aufgrund der vorliegenden Änderung und der bereits versiegelten Fläche sind keine Untersuchungen erforderlich.

#### **3.3 Fachgutachten**

Für die vorliegende Änderung ist die Erstellung eines Fachgutachtens nicht erforderlich.

---

---

## **4. Schutzvorschriften und Restriktionen**

### **4.1 Schutzgebiete**

#### **Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Landschaftsschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

#### **Naturdenkmale**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche von der Planung berührt.

### **4.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders geschützte Biotope. Auch außerhalb werden keine durch die Planung tangiert.

### **4.3 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Lebensraumtypen. Außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine Lebensraumtypen bekannt, die im Wirkungsbereich des Planvorhabens liegen.

### **4.4 Artenschutz**

Geschützte Arten sind innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (benennen) nicht zu erwarten.

### **4.5 Gewässerschutz**

#### **Wasserschutzgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **Überschwemmungsgebiete**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

### **4.6 Denkmalschutz**

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

---

#### **4.7 Immissionsschutz**

Durch die vorliegende Änderung sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten. Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung mit den Immissionen des angrenzenden Industriegebietes verträglich ist. Im Bereich des Beherbergungsgeländes sind eventuell Schutzmaßnahmen am Gebäude erforderlich (Schallschutzfenster oder Ähnliches).

#### **4.8 Landwirtschaft**

Es handelt sich um bereits versiegeltes Gelände. Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich geprägtes Gebiet an. Insofern sind ortsübliche Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen entstehen, von den Personen im zukünftigen Plangebiet hinzunehmen. Die Zufahrt zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung wird auch während der Bauzeit in vollem Umfang gewährleistet.

#### **4.9 Wald und Waldabstandsflächen**

Liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden welche durch die Planung berührt.

#### **4.10 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen zwei Altlasten, welche jedoch nicht von der vorliegenden Planung berührt werden.

- Der Altlaststandort mit der Nummer 01601-000
  - Der Altlaststandort mit der Nummer 01550-000
-

## 5. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung umfasst die Änderung der Straßenführung im Plangebiet sowie die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes. Da es sich um bereits versiegeltes Gelände handelt wird die Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter zusammengefasst.

#### 5.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spazierengehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

##### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### 5.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt das Vermögen einer Landschaft wieder, dauerhaften Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften zu bieten. Neben Lebensräumen (Biotopen) für seltene und bedrohte Arten werden auch alle anderen, zum Teil anthropogen geprägte Lebensräume erfasst und hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum bewertet.

##### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### 5.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit**  
Die Natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum, und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- **Ausgleichskörper im Wasserkreislauf**  
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- **Filter und Puffer für Schadstoffe**  
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoff-

fen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.

- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation (wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte (wenn vorhanden)

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Boden.

### **5.1.4 Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es nun jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Dazu werden neben der Nutzung an sich auch die Eignung der Nutzung an vorhandener Stelle sowie der Verbund mit anderen umliegenden Flächen (z. B. Trittsteine oder Zerschneidungseffekte) dargestellt. In der Prognose werden dann die geplanten Nutzungen ebenso beleuchtet wie die Fragen, in wie weit sie am geplanten Standort sinnvoll erscheinen (z. B. Zersiedelung) oder andere Nutzungsarten vorzuziehen wären und wie effizient mit der Fläche umgegangen wird. Zielkonflikte zwischen einer Durchgrünung und Auflockerung von Flächen und einer effizienten, verdichteten Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren erfolgt mit ggf. entstehenden Restflächen und deren (wirtschaftlichen) Nutzbarkeit innerhalb sowie außerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignete Nutzung ergibt sich nicht.

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Fläche.

### **5.1.5 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Oberflächenwasser werden an dieser Stelle zwar thematisiert, die Bewertung erfolgt jedoch über das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Zur Beurteilung des Schutzguts Wasser wird daher das Grundwasserdargebot sowie die Neubildung betrachtet. Sie ergibt sich aus der Durchlässigkeit der vorkommenden Gesteinsformation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Wasser.

---

### 5.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft betrachtet lokale und regionale Luftaustauschprozesse und raumstrukturelle Gegebenheiten. Von zentraler Bedeutung ist hierbei die Funktion einer Fläche bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen auf einen Wirkraum (insbesondere Siedlung) entgegenzuwirken, sie zu vermindern oder zu verhindern. Besonders relevant sind hierbei offene, unversiegelte Flächen zur Bildung von Kaltluft (beispielsweise Acker- und Wiesenflächen), Hänge, Rinnen und Täler, die die gebildete Kaltluft in belastete Wirkräume transportieren (Kaltluftleitbahnen). Des Weiteren tragen flächige Gehölzstrukturen zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, der Milderung von Klimaextremen und zur lufthygienischen Reinigung bei.

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### 5.1.7 Schutzgut Landschaft

Um eine nachvollziehbare und vom Betrachter losgelöste Bewertung des Schutzgutes Landschaft zu erreichen werden objektive und z. T. messbare Kriterien herangezogen. In erster Linie dienen die Kriterien „Vielfalt“ und „Eigenart“ zur Kategorisierung. Unter Vielfalt wird dabei die Ausstattung mit Elementen und Merkmalen, die den Landschaftsausschnitt strukturieren verstanden. Solche Elemente sind beispielsweise Feldgehölze und Hecken, Bachläufe, Einzelbäume und Baumgruppen. Sie werden um Merkmale wie das Relief ergänzt. Eigenart wird durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. das Vorkommen und die Ausprägung naturraumtypischer und prägender Landschaften charakterisiert. Begleitet werden diese beiden Hauptkriterien von einer Reihe von Nebenkriterien, wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit, Geräusche und Gerüche sowie Erreichbarkeit.

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### 5.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

#### **Bestand und Prognose**

Die vorliegende Änderung hat keine Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. Mit einer Veränderung durch die vorliegende Planung ist jedoch nicht zu rechnen.

### **5.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen**

Dieses Kapitel stellt kein Schutzgut im eigentlichen Sinne dar. Es soll vielmehr die Risiken und damit die möglichen Auswirkungen, die durch Unfälle und Katastrophen vom Bebauungsplan auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (also die Schutzgüter inklusive ihrer Wechselwirkungen sowie Natura 2000-Gebieten) ausgehen, gesammelt darstellen. Dabei geht es weniger um theoretisch mögliche, jedoch äußerst unwahrscheinliche Szenarien als vielmehr um realistische und durchaus auch eintretende Ereignisse. Dennoch sind unter den Stichworten „Unfälle“ und „Katastrophen“ Gefahren gemeint, die über das alltägliche und allgegenwärtige Risiko (z. B. Autounfälle, kleinere Unfälle im Zusammenhang mit der Bauphase) hinausgehen. Auslöser können sowohl menschlichen als auch natürlichen Ursprungs sein.

#### **Prognose**

Es ist von keinen schweren Unfällen oder Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen auszugehen.

## **5.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) bliebe die aktuelle Nutzung des Geländes auf absehbare Zeit erhalten. Dadurch würde die Situation bezüglich der Umweltbelange mit den in der Bestandsanalyse beschriebenen Funktionen und Belastungen unverändert bleiben.

## **5.3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Einschränkend ist festzuhalten, dass die Pflicht zur Prüfung von Alternativen nach den allgemeinen Grundsätzen zu beschränken ist "auf das, was (...) angemessenerweise verlangt werden kann" (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Da es sich um eine standortgebundene betriebsinterne Änderung handelt, sind ein anderer Standort sowie alternative Planungsmöglichkeiten nicht möglich.

## **5.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

---



## **6. Maßnahmenkonzeption**

In der Maßnahmenkonzeption werden alle Maßnahmen aufgeführt, die resultierend aus den Vorschriften der Eingriffsregelung, dem Biotopschutz, den artenschutzrechtlichen Vorgaben, den Schutzvorschriften für Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie und möglichen Krisenfällen erforderlich werden.

Erste Priorität hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch die Planung. Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, müssen die Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten (minimiert) werden. Diese gelten auch für die Bauphase.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen müssen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, wobei möglichst die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushaltes wiederhergestellt werden sollte. Ist das nicht möglich, muss ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Im Rahmen des Biotopschutzes, des Schutzes der Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und des Artenschutzes gelten strengere Anforderungen an die Maßnahmen.

Für alle Kompensationsmaßnahmen gilt: Die Flächen, auf denen die Maßnahmen durchgeführt werden, müssen einen geringen Ausgangswert besitzen und ein hohes Entwicklungspotenzial aufweisen. Die Maßnahmen sind dauerhaft abzusichern. Nach Umsetzung aller untenstehend angeführten Maßnahmen verbleibt bei Durchführung der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft, artenschutzrechtliche Verbote treten nicht ein und die Verträglichkeit mit den Zielen der FFH-Richtlinie (Lebensraumtypen) und des Biotopschutzes ist gegeben. Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes sind dauerhaft abzusichern, z. B. über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

### **6.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung**

#### **6.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Es sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

#### **6.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **6.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz**

Es sind keine Maßnahmen gemäß Biotopschutz erforderlich.

### **6.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften**

Es sind keine Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften erforderlich.

#### **6.3.1 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)**

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

#### **6.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

Maßnahmen zum Schutz von Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie sind nicht notwendig.

#### **6.5 Maßnahmen für Krisenfälle**

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

---

## 7. Zusätzliche Angaben

### 7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Untersuchung zur **Eingriffsregelung** gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG erfolgt anhand der Arbeitshilfen und Bewertungsempfehlungen der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg sowie in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Die Modelle setzten sich aus einer verbal-argumentativen Begründung und einer unterstützenden Quantifizierung des erforderlichen Kompensationsumfangs zusammen.

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

Entsteht durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes, so liegt ein Eingriff nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor, der kompensiert werden muss. Da bei einer Bebauung Boden dauerhaft verloren geht, stellt ein Bebauungsplan in der Regel immer einen Eingriff dar. Dann werden in einem dritten Schritt die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, um die verlorenen Funktionen so weit wie möglich zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Zur Quantifizierung des Kompensationsumfangs werden Bestand und Planung gegenübergestellt und die Wertdifferenz ermittelt.

### 7.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Keine.

### 7.3 Zusammenfassung

In der vorliegenden Änderung wird die Straßenführung des Industriegebietes in Satteldorf geändert. Derzeit erfolgt die innere Erschließung mittels Wendeschleifen. Die Straße, die durch das Betriebsgelände von Leonhard-Weiss führt, wird aufgehoben und als überbaubare Fläche festgesetzt. Es ist eine Verbindungsstraße im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches geplant. Ein Teilbereich wird als sonstiges Sondergebiet Schulungszentrum festgesetzt. Dieses dient dem ortsansässigen Betrieb. Die Änderung betrifft bereits vollflächig versiegelte Flächen und die Strukturen bleiben weitestgehend erhalten. Daher konnten keine Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt werden.

### 7.4 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	Mai 2019

Tabelle 1: Plangrundlagen

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Auslegungsbeschluss		am	.....
Öffentliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom .....	bis	.....
Feststellungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)		am	.....
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen ..... (§ 10 Abs. 2 BauGB)		am	.....
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)		am	.....



b)

## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 11-2018 "Östliches Brühl", Crailsheim Erneuter Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021 (Sitzungsvorlage 2021/417)

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die nächste Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG Crailsheim) zuzustimmen.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung 11-2018 „Östliches Brühl“, Crailsheim, wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Um den Beschluss in der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft herbeizuführen, ist eine Legitimierung der von der Stadt Crailsheim entsandten Vertreter\*innen notwendig.





## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 11-2018 "Östliches Brühl", Crailsheim Erneuter Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Planzeichnung vom 18.04.2019

Begründung vom 01.10.2021

Umweltbericht vom 18.04.2019

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Östliches Brühl“ Nr. 11-2018 mit Planzeichnung vom 18.04.2019, Begründung vom 01.10.2021 und Umweltbericht vom 18.04.2019.

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die erneute öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Eine 0,7 ha große Fläche zwischen dem Siedlungsrand Altenmünster und dem Sportgelände des VfR Altenmünster soll als Mischgebiet entwickelt werden. Bisher sah der Flächennutzungsplan hier landwirtschaftliche Fläche vor.

Die Bauleitplanung sollte im Parallelverfahren durchgeführt werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits am 09.07.2020 durch den Gemeinderat der Stadt Crailsheim gefasst (Sitzungsvorlage 2020/201). Ebenfalls hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim am 06.11.2019 die Aufstellung und Auslegung beschlossen (Sitzungsvorlage 2019/012-VVG). Um den durch das Regierungspräsidium angemerkten rechtlichen Anforderungen zur Genehmigungsfähigkeit zu entsprechen, ist eine Anpassung der Begründung notwendig geworden, die eine erneute Beschlussfassung benötigt (Darstellungen hierzu in Sitzungsvorlage 2021/380). Es wurden im Vergleich zur ursprünglichen Begründung Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter ergänzt (siehe Kapitel 4).



Abbildung 1: Lageplan, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, um Rechtskraft zu erlangen. Der bereits als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Östliches Brühl“ benötigt zur vollständigen Berücksichtigung aller Belange und zur Erlangung der Rechtskraft ein abgeschlossenes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans.



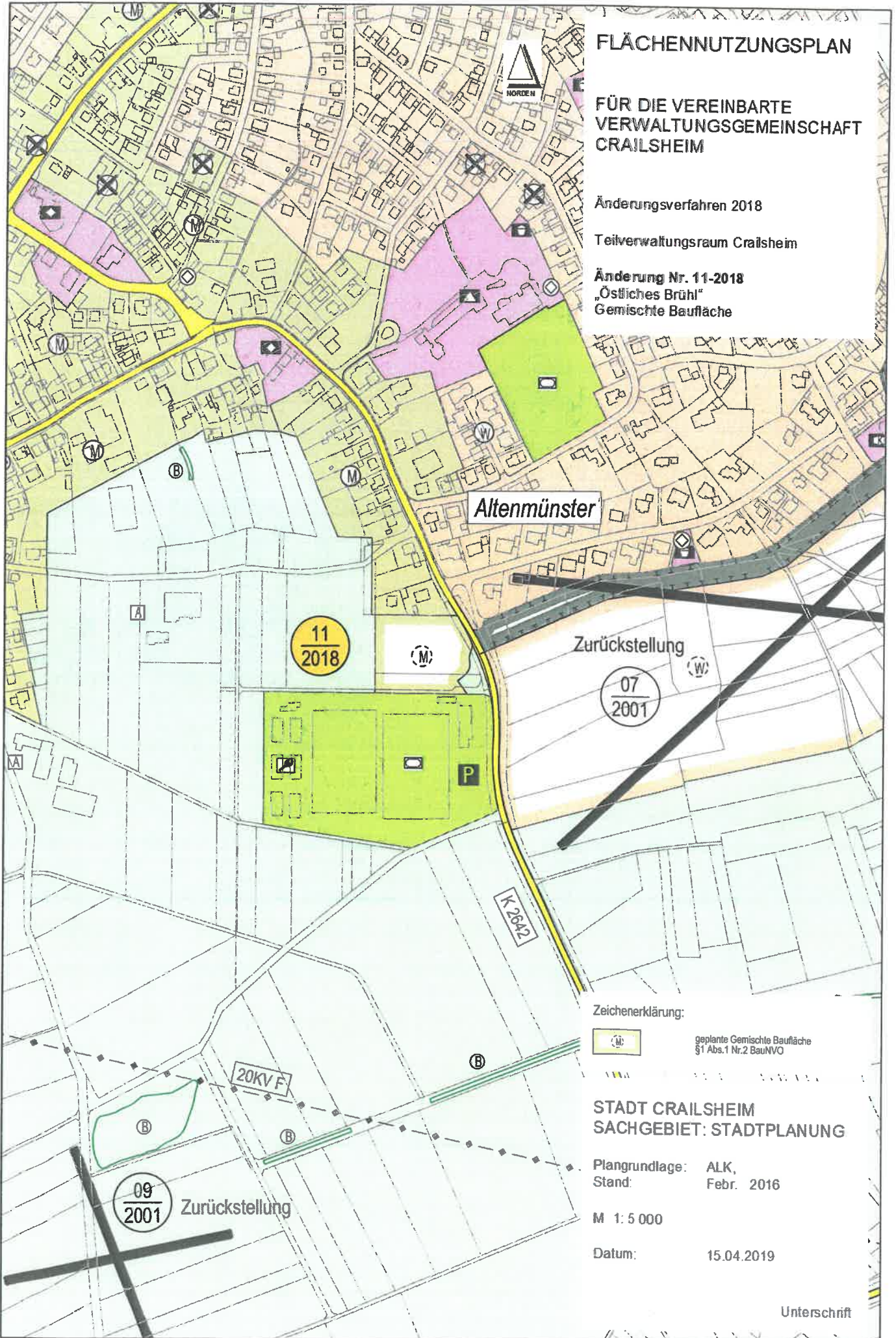
# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE VEREINBARE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2018

Teilverwaltungsraum Crailsheim

Änderung Nr. 11-2018  
„Östliches Brühl“  
Gemischte Baufläche



Zeichenerklärung:



geplante Gemischte Baufläche  
§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO

STADT CRAILSHEIM  
SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALK,  
Stand: Febr. 2016

M 1: 5 000

Datum: 15.04.2019

Unterschrift





## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. A-2021-1F „Am Schönebürgstadion I“, Crailsheim, Aufstellungsbeschluss, Billigung des FNP-Entwurfs, Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021

### **I. Beschlussvorschlag**

Die Vertreter des Gemeinderats im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim am 17.11.2021 zuzustimmen.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts und der Darstellung der Begründung wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage zur Flächennutzungsplanänderung A-2021-1F „Am Schönebürgstadion I“ verwiesen.

### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die Flächennutzungsplanung verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.





## **Flächennutzungsplanänderung der VVG Crailsheim, Änderung Nr. A-2021-1F „Am Schönebürgstadion I“, Crailsheim, Aufstellungsbeschluss, Billigung des FNP-Entwurfs, Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Planzeichnung vom 31.08.2021  
Begründung vom 31.08.2021  
Umweltbericht vom 14.08.2021

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2021-1F entsprechend dem Planteil vom 31.08.2021.

Der Gemeinsame Ausschuss billigt den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2021-1F mit Begründung von 31.08.2021 und Umweltbericht vom 14.08.2021.

Der gemeinsame Ausschuss beschließt die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 01.10.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Schönebürgstadion I“ Nr. A-2020-2B gefasst.

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ und „Tennisplatz“ dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung folgt die Umwandlung der Grünfläche in eine gemischte Baufläche. Die Flächennutzungsplanänderung dient der Umsetzung der Masterplanung „Östliche Innenstadt“ der Stadt Crailsheim. Mit der Bebauung des Plangebiets können zentrumsnah Gewerbe- und Wohneinheiten geschaffen werden.

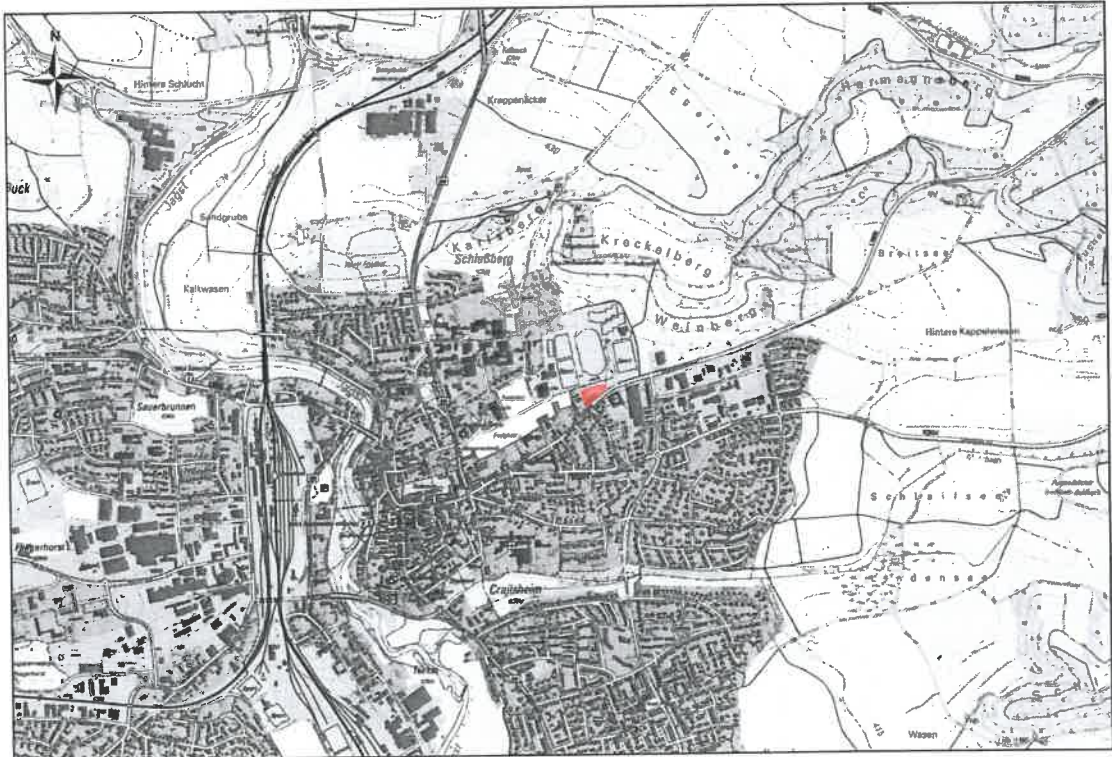
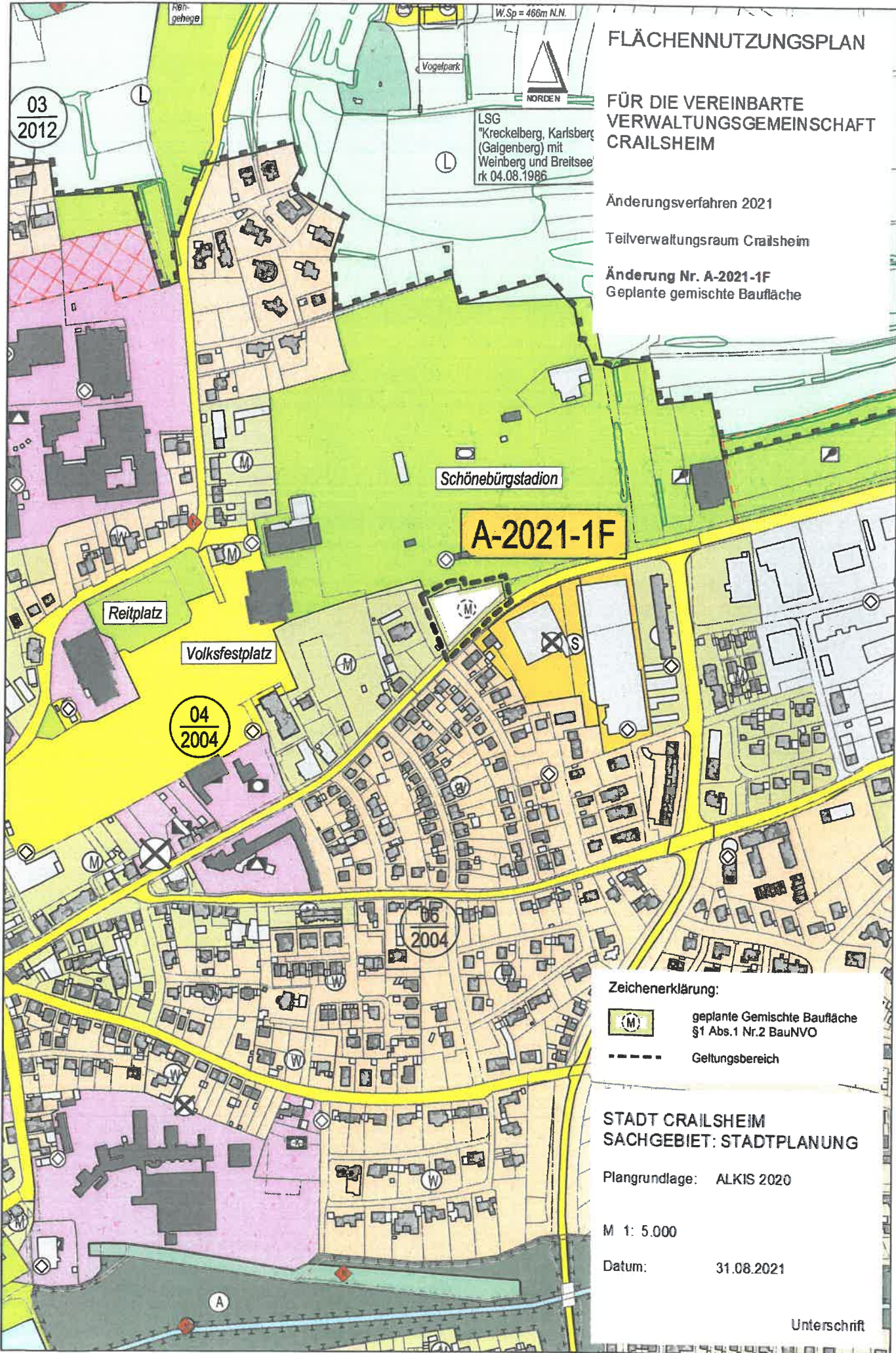


Abbildung 1: Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Flächennutzungsplanung verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**  
**FÜR DIE VEREINBARTE**  
**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT**  
**CRAILSHEIM**

Änderungsverfahren 2021  
 Teilverwaltungsraum Crailsheim  
**Änderung Nr. A-2021-1F**  
 Geplante gemischte Baufläche

LSG  
 "Kreckelberg, Karlsberg  
 (Galgenberg) mit  
 Weinberg und Breitsee  
 rk 04.08.1986

Schönebühlstadion

**A-2021-1F**

Reitplatz

Volksfestplatz

**Zeichenerklärung:**

- M geplante Gemischte Baufläche §1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
- Geltungsbereich

**STADT CRAILSHEIM**  
**SACHGEBIET: STADTPLANUNG**

Plangrundlage: ALKIS 2020

M 1: 5.000

Datum: 31.08.2021

Unterschrift







## Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	26.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich
Gemeinderat	28.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### Anlagen

### Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021

### I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für die VVG Crailsheim zur Kenntnis.

### II. Sachverhalt und Begründung

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss der VVG Crailsheim zur „Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes“ verwiesen.

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Stadtverwaltung empfiehlt zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des Verwaltungsraums die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie parallel die Fortschreibung des Landschaftsplanes.



## Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### Anlagen

Dossier vom 20.09.2021

### Weitere beteiligte Ressorts

#### I. Beschlussvorschlag

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim nimmt die Planungen zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für die VVG Crailsheim zur Kenntnis.

#### II. Sachverhalt und Begründung

##### 1 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 15.07.1993 genehmigt und trat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 in Kraft.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurde auf die Jahre 2000 bis 2005 angesetzt. Dieser wurde bereits deutlich überschritten und die ausgewiesenen Flächenreserven annähernd vollständig ausgeschöpft. Dies schränkt die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach zunehmend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Überdies ist bei gleichbleibender Entwicklung der vollständige Verbrauch der Flächenreserven absehbar.

Zusätzlich hat sich die Ausgangslage, die prognostizierten Einwohnerzahlen, seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Problematik verdeutlicht sich bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Crailsheim. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes um 1990 lag die Einwohnerzahl Crailsheims bei etwas mehr als 28.500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sah damals für den Raum Crailsheim eine negative Bevölkerungsentwicklung voraus. Tatsächlich zeigt die Realität heute jedoch, dass sich die damalige Einschätzung und somit auch die Plangrundlagen



drastisch geändert haben. 2021 verzeichnete die Stadt Crailsheim eine Einwohnerzahl von 35.000 Einwohnern. Das entspricht einem positiven Bevölkerungszuwachs von rund 23 % gegenüber dem Jahr 1990.

Die Anzahl der Flächennutzungsplanänderungen seit 1993 verdeutlicht darüber hinaus, dass der Flächennutzungsplan den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung nicht mehr entspricht. So wurde der Flächennutzungsplan trotz vorhandener Flächenreserven seit 1993 bereits mehr als 80-mal geändert. Zuletzt im Jahr 2017. Weiterhin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt 18 Flächennutzungsplanänderungen im Verfahren.

Erschwerend kommt hinzu, dass Flächennutzungsplanänderungen mit verhältnismäßig großem Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden sind. Überdies müssen Flächennutzungsplanänderungen parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, wodurch sich die Rechtskraft der Bebauungspläne verzögert. Ebenso müssen diese durch das Regierungspräsidium als zuständige Genehmigungsbehörde genehmigt werden. Verzögerungen der Bauleitplanverfahren von einem bis zwei Jahre bildeten dabei in der Vergangenheit keine Seltenheit.

Mit der Einführung zunächst des § 13a BauGB und ab 2017 des § 13b BauGB wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, Flächennutzungspläne auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Auch dies wurde in der Vergangenheit bereits für mehr als zehn Baugebiete angewendet, was in Summe den veralteten Stand des Flächennutzungsplans verdeutlicht.

Weitere wesentliche Aspekte für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden sich in den existenziell veränderten Rechtsgrundlagen, den zu betrachtenden Themen, Methodiken und Anforderungen. Insbesondere der Bereich der Klimaanpassung ist hier zu benennen, der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 1990er Jahre keine wesentliche Rolle spielte. Auch die Aspekte der neuen Mobilitäts-, Versorgungs- und Verkehrsstrukturen bedürfen in diesem Zusammenhang einer fortgeschriebenen Betrachtung. Hier ist im Besonderen der zukünftige Ausbau der BAB 6 zu nennen.

Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bietet Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach die Möglichkeit, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die kommenden Jahre angepasst und integriert an die aktuellen Bedürfnisse darzustellen. Gleichzeitig können Arbeitsabläufe auf der Ebene des Bebauungsplans vereinfacht und der Abstimmungsbedarf für einzelne Gebiete reduziert werden.

Auch Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes muss es sein, den offensichtlichen Flächenbedarf kritisch zu diskutieren und unter Berücksichtigung von anderen städtebaulichen Ansätzen (z.B. Nachverdichtung) zu bewerten.

## **2 Landschaftsplan**

Neben dem Flächennutzungsplan hat die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 2011 einen Landschaftsplan aufgestellt (Beschluss in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 14.09.2011). Der Landschaftsplan stellt einen Wegweiser für den Umgang mit Natur und Landschaft in den Gemeinden dar. Grundlage bilden die §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.



Die Ansprüche an die ökologische Verträglichkeit von Planungen sind seit diesem Zeitpunkt jedoch kontinuierlich gestiegen. Überdies kann der Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und Naturschutz im Allgemeinen eine immer größer werdende Bedeutung zugewiesen werden. Die Abschätzung der Umweltauswirkungen von Planungen nimmt dabei eine besondere Rolle ein.

Da der Landschaftsplan diesen gestiegenen Anforderungen nicht mehr entspricht sowie angesichts des ebenfalls fortgeschrittenen Alters der Planung von 10 Jahren (allgemeine Empfehlung für Fortschreibungen sind 10 bis 15 Jahre), ist eine Neuauflage des Landschaftsplanes parallel zur Neuauflage des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Durch die Koppelung der Verfahren können Synergieeffekte entstehen.

Überdies müssen nach dem Gegenstromprinzip die wesentlichen Inhalte von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen Beachtung finden. Eine Einbindung der veralteten Informationen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2011 bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes ist nicht empfehlenswert. Dies würde sich negativ auf die Neuauflage des Flächennutzungsplans auswirken.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

### **3 Verfahrensablauf**

Aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes soll ein externes Büro mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beauftragt werden, das gemeinsam mit dem SG Stadtplanung in den nächsten Jahren die Fortschreibung erarbeiten wird. Im Hinblick auf den Umfang des Verfahrens und vergleichbarer Fortschreibungen in anderen Gemeinden geht die Verwaltung von einer Verfahrensdauer zwischen drei und fünf Jahren aus. Den ersten Schritt dieser Beauftragung bildet die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sowie die Einholung von Angeboten. Über die Beauftragung eines Büros wird in den jeweiligen Gemeinderäten und im Anschluss in einer der kommenden Sitzungen der Verwaltungsgemeinschaft entschieden.

Weiterhin ist im Verfahren ein umfangreicher Beteiligungsprozess der Bürgerschaft und der jeweiligen Gemeinderäte der VVG vorgesehen.

Die Kosten eines solchen Verfahrens im Hinblick auf Planungsumfang, Gutachten und Fachplaner lassen sich momentan, zumal derzeit noch kein Angebot des begleitenden Büros vorliegt, nur grob schätzen. Im kommunalen Haushalt und in den mittelfristigen Finanzplanungen wurden hierfür bereits Teilbeträge eingestellt, die in Summe 500.000 € ergeben. Die Kosten des Verfahrens werden gemäß Umlegungsschlüssel der VVG Crailsheim auf die vier Mitgliedsgemeinden verteilt.

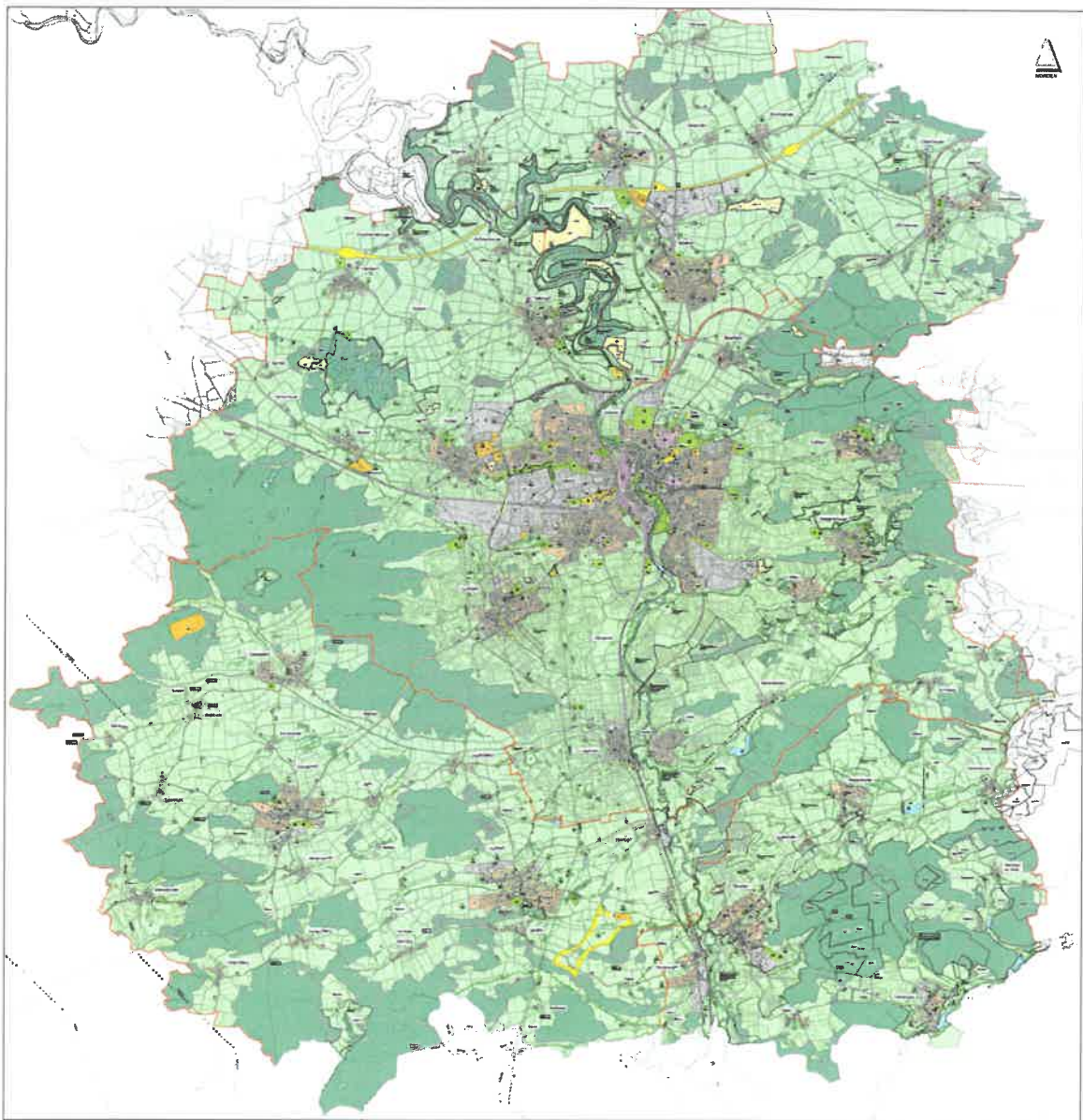


### **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

In diesem Zusammenhang ist auch festzustellen, dass aufgrund der beschriebenen Situation noch heute viele rechtliche und strategische Aspekte der vorbereitenden Bauleitplanung sowie Aspekte der Regionalplanung auf Grundlage der beschriebenen Situation zur Zeit der letzten Aufstellung von 1993 getroffen werden müssen. Die Stadtverwaltung empfiehlt daher zur Steuerung und Koordinierung der weiteren Entwicklung des Verwaltungsraums die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie parallel die Fortschreibung des Landschaftsplanes.

Dossier

## **Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG)**



**Abbildung 01:** Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim

## 1. Flächennutzungsplan

*„Von den Gemeinden zu erstellender Plan,  
der die beabsichtigte Nutzung der Fläche der Gemeinde veranschaulicht.“*

Flächennutzungspläne bestimmen, gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch, im Wesentlichen die folgenden Inhalte:

„Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

Flächennutzungspläne sind somit Ausdruck der planerischen Zielvorstellungen der Gemeinden.

Sonstige, von anderen Planungsträgern erstellte, raumrelevante Planungen sind nachrichtlich in die Flächennutzungspläne zu übernehmen. Gemäß § 8 Abs. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

## **2. Anlass der Fortschreibung**

Der gültige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim wurde mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart am 15.07.1993 genehmigt und trat mit amtlicher Bekanntmachung am 01.10.1993 in Kraft.

Der Planungshorizont des Flächennutzungsplans wurde auf die Jahre 2000 bis 2005 angesetzt. Dieser wurde bereits deutlich überschritten und die ausgewiesenen Flächenreserven annähernd vollständig ausgeschöpft. Dies schränkt die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach zunehmend in ihren Entwicklungsmöglichkeiten ein. Überdies ist, bei gleichbleibender Entwicklung, der vollständige Verbrauch der Flächenreserven absehbar.

Zusätzlich hat sich die Ausgangslage, die prognostizierten Einwohnerzahlen, seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes geändert. Die Problematik verdeutlicht sich bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Crailsheim. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes um 1990 lag die Einwohnerzahl Crailsheims bei etwas über 28.500 Einwohnern. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sah damals für den Raum Crailsheim eine negative Bevölkerungsentwicklung voraus. Tatsächlich zeigt die Realität heute jedoch, dass sich die damalige Einschätzung und somit auch die Plangrundlagen drastisch geändert haben. 2021 verzeichnete die Stadt Crailsheim eine Einwohnerzahl von 35.000 Einwohnern was eine positive Bevölkerungsentwicklung von rund 23 % bedeutet.

Die Anzahl der Flächennutzungsplanänderungen seit 1993 verdeutlicht darüber hinaus, dass der Flächennutzungsplan den aktuellen Anforderungen an die Bauleitplanung nicht mehr entspricht. So wurde der Flächennutzungsplan, trotz vorhandener Flächenreserven seit seiner Aufstellung 1993 bereits 80-mal geändert. Zuletzt im Jahr 2017. Weiterhin befinden sich zum aktuellen Zeitpunkt 18 Flächennutzungsplanänderungen im Verfahren.

Erschwerend kommt hinzu, dass Flächennutzungsplanänderungen mit verhältnismäßig großem Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden sind. Überdies müssen Flächennutzungsplanänderungen parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen, wodurch sich die Rechtskraft der Bebauungspläne verzögert, sowie durch das Regierungspräsidium, als zuständige Genehmigungsbehörde, genehmigt werden. Verzögerungen der Bauleitplanverfahren von einem bis zwei Jahre bildeten dabei in der Vergangenheit keine Seltenheit.

Mit der Einführung zunächst des § 13 a BauGB und ab 2017 des § 13 b BauGB wurde zusätzlich die Möglichkeit geschaffen, Flächennutzungspläne auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Auch dies wurde in der Vergangenheit bereits für mehr als 10 Baugebiete angewendet. Was in Summe den veralteten Stand des Flächennutzungsplans verdeutlicht.

Weitere wesentliche Aspekte für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes finden sich in den existenziell veränderten Rechtsgrundlagen, den zu betrachtenden Themen, Methodiken und Anforderungen. Insbesondere der Bereich der Klimaanpassung ist hier zu benennen, welcher bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Anfang der 90er Jahren keine wesentliche Rolle spielte. Auch die Aspekte der neuen Mobilitäts-, Versorgungs- und Verkehrsstrukturen bedürfen in diesem Zusammenhang einer fortgeschriebenen Betrachtung. Hier ist im Besonderen der zukünftige Ausbau der BAB 6 zu nennen.



Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes bietet Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach die Möglichkeit, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für die kommenden Jahre, angepasst und integriert an die aktuellen Bedürfnisse, darzustellen. Gleichzeitig können Arbeitsabläufe auf der Ebene des Bebauungsplans vereinfacht und der Abstimmungsbedarf für einzelne Gebiete reduziert werden.

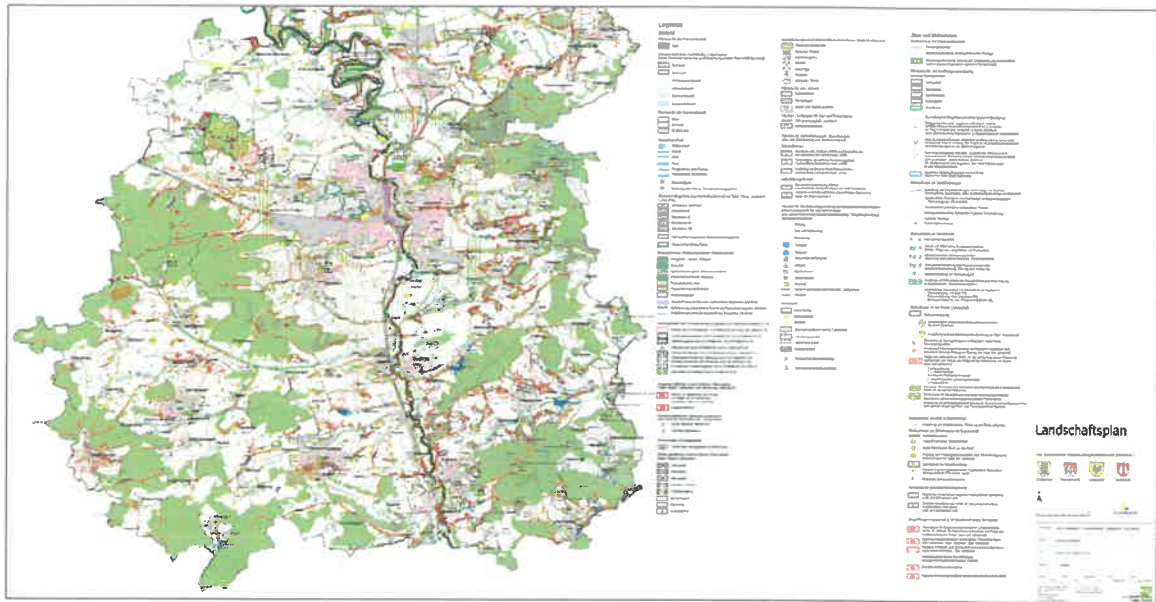
Auch Gegenstand der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes muss es sein, den offensichtlichen Flächenbedarf kritisch zu diskutieren und unter Berücksichtigung von anderen städtebaulichen Ansätzen (z.B. Nachverdichtung) zu bewerten.

### Historie des Flächennutzungsplanes

1974	Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbandes zwischen der Stadt Crailsheim und der Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach
1984	Aufstellung Flächennutzungsplan
1984-1992	1. - 3. Änderung des Flächennutzungsplans
1993	4. Änderung und Fortschreibung
Seit 1993	80 rechtskräftige Änderung, 18 laufende Verfahren, 10 Berichtigungen
17.02.2017	Inkrafttreten der letzten Flächennutzungsplanänderung, Nr. 06-2012: Gewerbliche Baufläche „Gewerbepark III“, Satteldorf

**Tabelle 01:** Historie des Flächennutzungsplanes

### 3. Landschaftsplan



**Abbildung 02:** Landschaftsplan der VVG Crailsheim

Neben dem Flächennutzungsplan hat die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft im Jahr 2011 einen Landschaftsplan aufgestellt (Beschluss in der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 14.09.2011). Der Landschaftsplan stellt einen Wegweiser für den Umgang mit Natur und Landschaft in den Gemeinden dar. Grundlage bilden die §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Ansprüche an die ökologische Verträglichkeit von Planungen sind seit diesem Zeitpunkt jedoch kontinuierlich gestiegen. Überdies kann der Abstimmung zwischen Stadtentwicklung und Naturschutz im Allgemeinen eine immer größer werdende Bedeutung zugewiesen werden. Die Abschätzung der Umweltauswirkungen von Planungen nimmt dabei eine besondere Rolle ein.

Da der Landschaftsplan diesen gestiegenen Anforderungen nicht mehr entspricht, sowie angesichts des ebenfalls vorgeschrittenen Alters der Planung von 10 Jahren (allgemeine Empfehlung für Fortschreibungen sind 10 bis 15 Jahre), ist eine Neuauflage des Landschaftsplanes parallel zur Neuauflage des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Durch die Kopplung der Verfahren können Synergieeffekte entstehen.

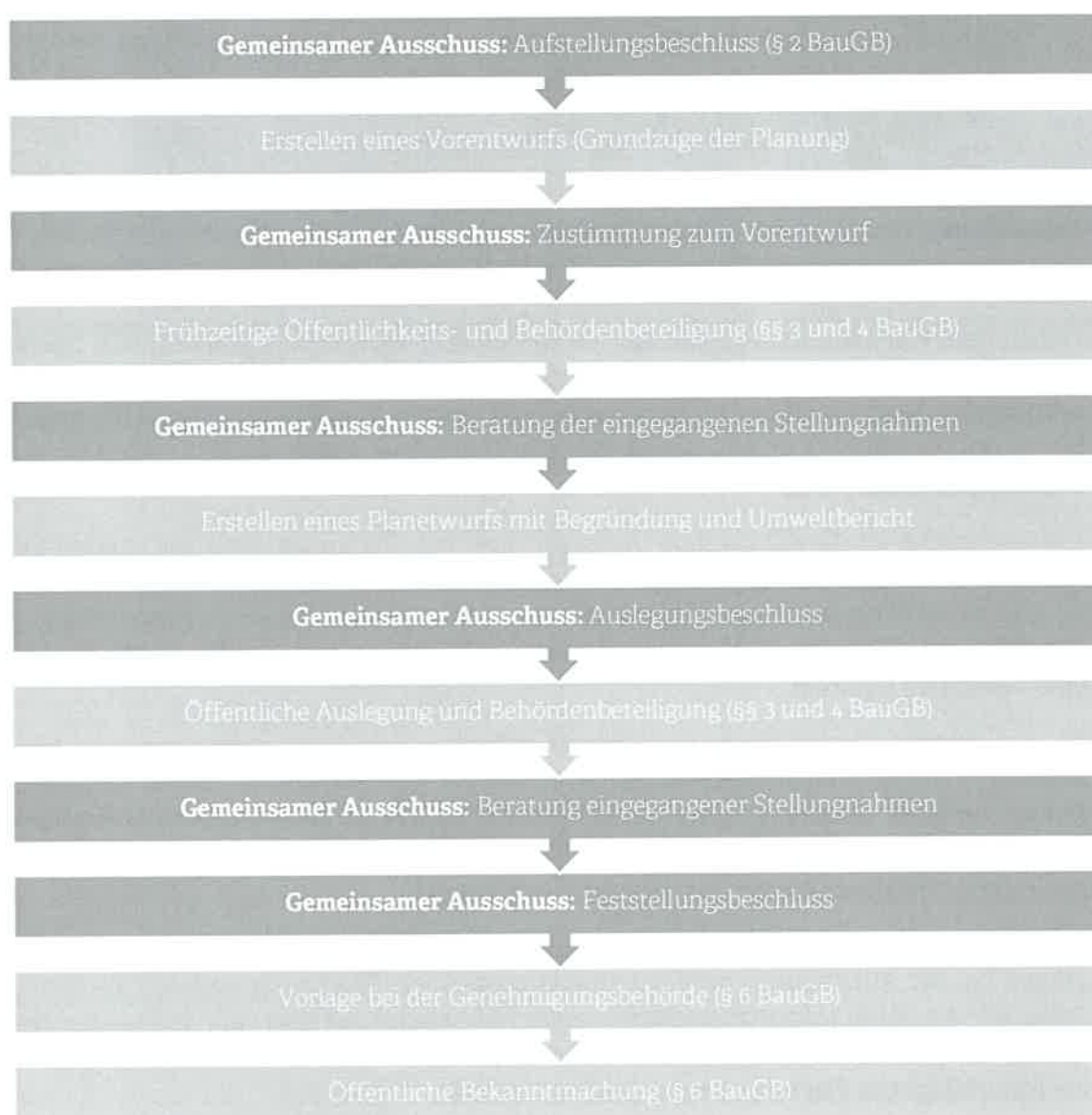
Überdies müssen nach dem Gegenstromprinzip die wesentlichen Inhalte von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen Beachtung finden. Eine Einbindung der veralteten Informationen des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2011 bei der Neuauflage des Flächennutzungsplanes ist nicht empfehlenswert. Dies würde sich negativ auf die Neuauflage des Flächennutzungsplans auswirken.

Die Stadt Crailsheim empfiehlt daher, den Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

#### 4. Verfahrensablauf

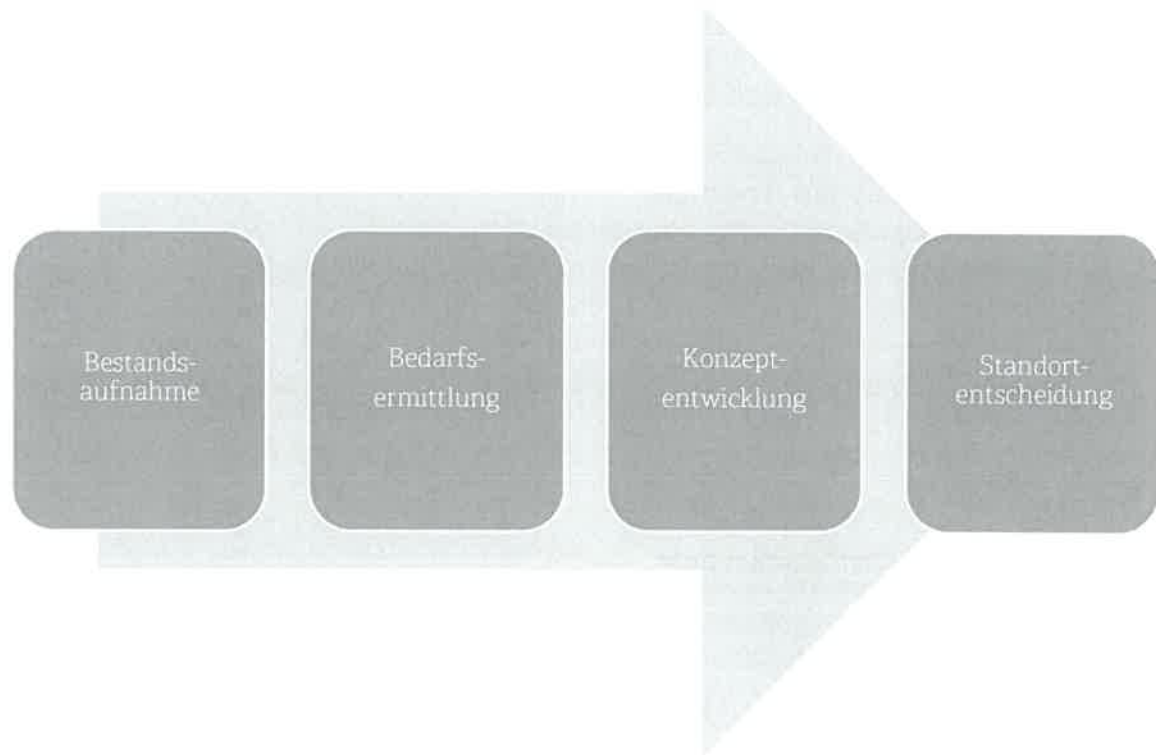
Die Verfahrensschritte zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind in den §§ 2 bis 10 des Baugesetzbuches festgesetzt. Es ist ein Vorentwurf zu erstellen, welcher unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung zu konkretisieren ist. Den Abschluss des Verfahrens bilden ein Feststellungsbeschluss und die Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde.

Vereinfacht können die Verfahrensschritte wie folgt dargestellt werden



**Abbildung 03:** Ablauf Verfahren

## Der Planungsprozess durchläuft dabei vier Phasen



**Abbildung 04:** Planungsprozess

### **Phase 1: Bestandsaufnahme**

In dieser Phase erfolgt eine Überprüfung des bestehenden Flächennutzungsplanes. Fragestellungen bilden:

- Gibt es Flächenreserven im bestehenden Flächennutzungsplan?
- Sind unbebaute ausgewiesene Bauflächen in Bebauungsplänen vorhanden?
- Besteht Innenentwicklungspotential (Baulücken, Konversion, etc.)?

### **Phase 2: Bedarfsermittlung**

Basierend auf dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden sind die Gemeinden in dieser Arbeitsphase verpflichtet, ihren Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen im Flächennutzungsplan darzulegen. Eine Überprüfung der Bedarfsermittlung erfolgt im weiteren Verfahren durch die Genehmigungsbehörde.

### **Phase 3: Konzeptentwicklung**

Es folgt die Entwicklung eines Konzeptes für die Ausweisung von Bauflächen. Dabei ist eine Vorauswahl zu treffen und Vorprüfungen durchzuführen. Hauptpunkte der Vorprüfungen bildet die Untersuchung hinsichtlich

- des Vorhandenseins von Schutzbereichen,
- der Landschaft und Topografie,
- der städtebaulichen Einbindung der Standorte sowie
- die Möglichkeiten zur technischen Erschließung der Standorte.

Die Ergebnisse münden in einer zusammenfassenden Bewertung der einzelnen Flächen.

### **Phase 4: Standortentscheidung**

Aus der Bewertung der einzelnen Standorte leitet sich in der letzten Phase, entsprechend dem ermittelten Bedarf (Phase 2), die Standortentscheidung ab.

## **5. Themenfelder der Fortschreibung des Flächennutzungsplans**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung können verschiedene Schwerpunkte aufgenommen werden.

Mögliche Themenschwerpunkte bilden:

- Wohnen,
- Gewerbe,
- Verkehr,
- technische Infrastruktur,
- Energieversorgung,
- Einzelhandel,
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft,
- Grünflächen,
- Flächen für Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur,
- Tourismus / Naherholung,
- Klimaschutz und
- Interkommunale Planung.

Die Punkte müssen individuell auf ihren Handlungsbedarf untersucht werden. Nicht jeder Punkt besitzt die gleiche Relevanz für die einzelnen Gemeinden. In der Folge können Punkte gestrichen oder hinzugefügt werden.

## **6. Ausblick**

Aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes soll ein externes Büro mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beauftragt werden, welches gemeinsam mit dem SG Stadtplanung in den nächsten Jahren die Fortschreibung erarbeiten wird. Im Hinblick auf den Umfang des Verfahrens und vergleichbarer Fortschreibungen in anderen Gemeinden geht die Verwaltung von einer Verfahrensdauer zwischen 3 und 5 Jahren aus. Erster Schritt dieser Beauftragung bildet die Erstellung von Ausschreibungsunterlagen sowie die Einholung von Angeboten. Über die Beauftragung eines Büros wird in den jeweiligen Gemeinderäten und im Anschluss in einer der kommenden Sitzungen der Verwaltungsgemeinschaft entschieden.

Weiterhin ist im Verfahren eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerschaft und Gemeinderäte vorgesehen.

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 20.09.2021

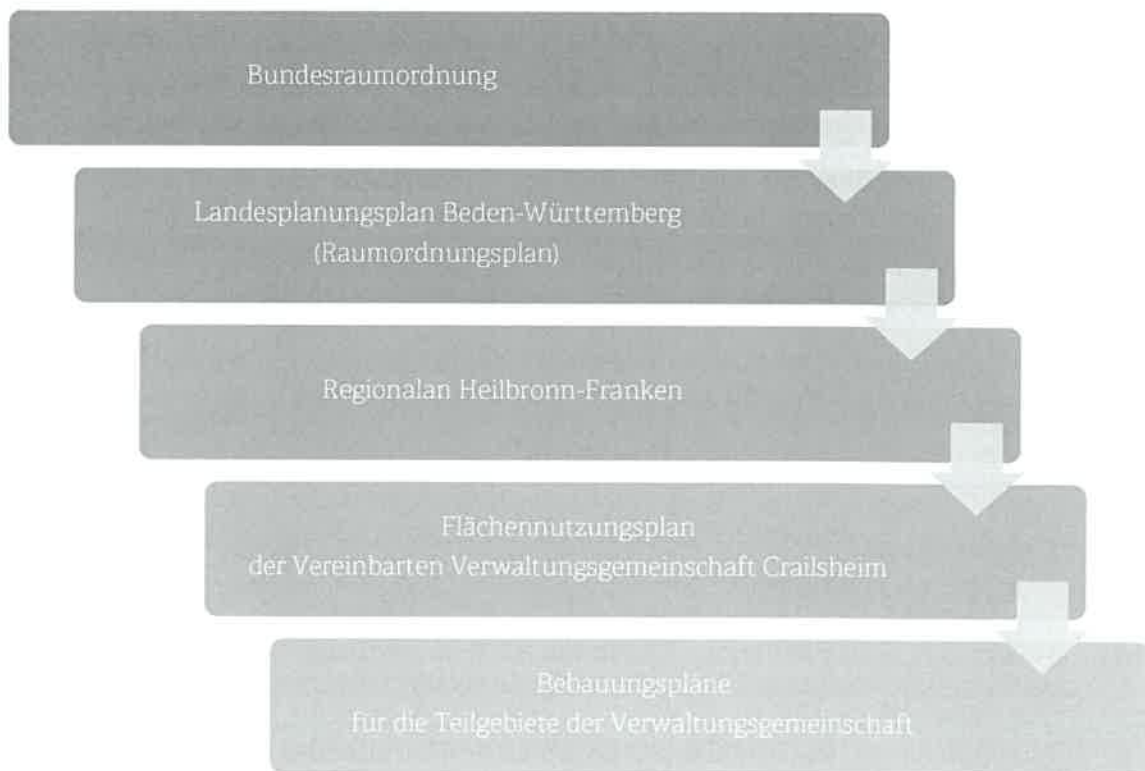
.....  
Andreas Groß M. Eng.

## Anlage 1

### Rechtliche Grundlagen

Es folgt eine Zusammenfassung der rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen.

#### Übersicht Planungshierarchie



**Abbildung 5:** Einordnung Flächennutzungsplan in die Planungshierarchie in Deutschland



## 1. Bauleitplanung

Gesetzliche Grundlagen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes sind:

- **Das Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  
- **Die Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
  
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)**  
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### Baugesetzbuch

§ 1 BauGB enthält die Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung:

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)** und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Weiter gesetzliche Vorgaben zur vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sind unter Abschnitt 2 des Baugesetzbuches aufgeführt:

- § 5 BauGB            Inhalt des Flächennutzungsplans
- § 6 BauGB            Genehmigung des Flächennutzungsplans
- § 6a BauGB          Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan;  
Einstellen ins Internet
- § 7 BauGB            Anpassung an den Flächennutzungsplan

### Baunutzungsverordnung

Gemäß § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung können im Flächennutzungsplan die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt werden:

1. Wohnbaufläche (W)
2. Gemischte Baufläche (M)
3. Gewerbliche Baufläche (G)
4. Sonderbaufläche (S)

Die Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, nach § 1 Abs. 2 BauNVO, erfolgt dann, in der Regel, auf der Ebene des Bebauungsplanes.

So können beispielsweise

- ein Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR), allgemeines Wohngebiet (WA) oder besonderes Wohngebiet (WB)

oder

- eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI), Dorfgebiet (MD) oder Urbanes Gebiet (MU)

im Bebauungsplan ausgewiesen werden.

### Planzeichenverordnung

In § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung ist festgelegt, dass als Unterlage für Bauleitpläne Karten zu verwenden sind, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

## **2. Sonstige planungsrechtliche Vorschriften**

### Raumordnungsgesetz (ROG)

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.

Das Raumordnungsgesetz benennt in § 13 Abs. 1 ROG die Pflicht der Länder, Raumordnungspläne für das gesamte Landesgebiet (landesweite Raumordnungspläne) sowie für Teilräume der Länder (Regionalpläne) aufzustellen.

Regionalpläne sind, gemäß § 13 Abs. 2 ROG, aus den Raumordnungsplänen zu entwickeln. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der, von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es gilt das, in § 1 Abs 3 ROG verankerte Gegenstromprinzip:

„Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraums einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraums soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip)“.

### Landesplanungsgesetz (LplG)

Landesplanungsgesetz vom 10. Juli 2003. Letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446).

Das Landesplanungsgesetz regelt

- in Teil 1 die Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung,
- in Teil 2 die Mittel der Raumordnung und Landesplanung wie Landesentwicklungsplan, fachliche Entwicklungspläne und Regionalpläne sowie deren Umsetzung
- in Teil 3 die Organisation der Raumordnung und Landesplanung.

## **Anlage 2**

### **Verwaltungsgemeinschaft**

Die Stadt Crailsheim und die Gemeinden Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach haben am 01.01.1975 (zuletzt geändert am 19.12.1979) eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung über die Erfüllung der Aufgaben eines Gemeindeverwaltungsverbands (vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft) geschlossen. Danach erfüllt die Stadt Crailsheim (erfüllende Gemeinde) für die Nachbargemeinden die Aufgabe eines Gemeindeverwaltungsverbandes.

Eine der wesentlichen Aufgaben der Verwaltungsgemeinschaft ist die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung). Ausgehend von den übergeordneten Planungen der Landes- und Regionalplanung übernimmt die erfüllende Gemeinde die Aufgabe einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft aufzustellen und zu beschließen. Entscheidungsgremium ist der gemeinsame Ausschuss.

Der gemeinsame Ausschuss wird aus Vertretern der Stadt Crailsheim und der Gemeinden gebildet. Insgesamt ist der Ausschuss mit 30 Mitglieder besetzt, den Bürgermeistern der Stadt Crailsheim und der Gemeinden sowie mit 26 weiteren Vertretern. 17 Vertretern der Stadt Crailsheim und jeweils 3 Vertretern der Gemeinden, wodurch sichergestellt werden kann, dass die ortsspezifischen Gegebenheiten angemessen Berücksichtigung finden. Jeder Vertreter hat eine Stimme im gemeinsamen Ausschuss. Der gemeinsame Ausschuss entscheidet über die Erfüllungsaufgaben der Verwaltungsgemeinschaft.



## Information zum aktuellen Stand der laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	28.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### **Anlagen**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage „Information zum aktuellen Stand der laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren“ verwiesen.



## Information zum aktuellen Stand der laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### Anlagen

### Weitere beteiligte Ressorts

### Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 u. a. den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 04-2017 „Wohnbaufläche und gemischte Baufläche Abergstraße“ im Verwaltungsraum Crailsheim gefasst. Im Anschluss wurden die Flächennutzungsplanänderungen dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

Die Stadtverwaltung Crailsheim wurde daraufhin vom Regierungspräsidium Stuttgart unterrichtet, dass aufgrund geänderter rechtlicher Anforderungen eine Überarbeitung der Unterlagen und erneute öffentliche Auslegung erforderlich sei. In Folge dessen war die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderungen in der eingereichten Form nicht möglich.

Die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Kläranlage“ Nr. A-2019-2F konnten zwischenzeitlich beispielhaft unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anmerkungen des Regierungspräsidiums erstellt sowie die öffentliche Auslegung mit modifiziertem Auslegungstext durchgeführt werden.

Es soll nunmehr damit begonnen werden, die laufenden Flächennutzungsplanänderungen entsprechend dem Beispiel „Erweiterung Kläranlage“ zu überarbeiten und die Verfahren abzuschließen. Dementsprechend sind teilweise eine erneute Beschlussfassung und die erneute öffentliche Auslegung erforderlich.



## **Aktueller Stand zum sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinderat	28.10.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### **Anlagen**

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 17.11.2021.

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **Sachverhalt und Begründung**

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhalts wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage „Aktueller Stand zum sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie“ hingewiesen.



## **Aktueller Stand zum sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	17.11.2021	Kenntnisnahme	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **Sachverhalt und Begründung**

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 den Feststellungsbeschluss zum sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie gefasst. Am 12.04.2019 wurde der Teilflächennutzungsplan Windenergie beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21, zur Genehmigung eingereicht.

Unmittelbar vor Inkrafttreten der Genehmigungsfiktion empfahl das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 01.07.2019 die Rücknahme des Genehmigungsantrages mit der Begründung, dass ein Abwägungsfehler aufgrund bestehender forstrechtlicher Problematik nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Mitteilung durch das Regierungspräsidium erfolgte die Einschätzung aufgrund einer Stellungnahme seitens der höheren Forstbehörde (ansässig am Regierungspräsidium Freiburg) die erst kurz vor Eintritt der Genehmigungsfiktion in Stuttgart einging und nach deren Aussage inhaltlich seitens des Regierungspräsidiums nicht geprüft wurde.

Auch der wiederholte Hinweis seitens der Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, dass der fragliche Punkt betreffend einer eventuellen Beeinträchtigung des Wildtierkorridors sehr wohl inhaltlich im Verfahren abgewogen wurde und die Stellungnahmen und Belange sehr wohl hinreichend gewürdigt wurden, fand keine Berücksichtigung und wurde mit dem Verweis beantwortet, dass dies aus fachlicher Sicht von der höheren Forstbehörde zu beurteilen ist.

Der Verwaltungsgemeinschaft wurde daraufhin im weiteren Verfahren empfohlen, eine erneute Abstimmung mit der höheren Forstbehörde durchzuführen, um aus Sicht des Regierungspräsidium Stuttgart bestehende, offene Sachverhalte abschließend klarzustellen. Obwohl die Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim diese Meinung nicht teilte und die Zuständigkeit beim Regierungspräsidium Stuttgart sah, wurde im Hinblick auf einen baldigen Verfahrensabschluss der Sachverhalt mit der höheren Forstbehörde direkt erörtert. Die höhere Forstbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde (ansässig am Landratsamt Schwäbisch Hall) wurden angehört. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass kein Erfordernis zur Änderung der am 12.04.2019 beschlossenen Planunterlagen



Dezernat II  
Ressort Stadtentwicklung  
Sitzungsvorlage 2021/382



CRAILSHEIM

besteht. Der sachliche Teilflächennutzungsplan Windenergie wurde daraufhin am 03.08.2021 erneut zur Genehmigung eingereicht.