

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/di

Öffentliche Gemeinderatssitzung am 25.07.2022

TOP 6: Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, Änderung Nr. H-2022-1F, „Pferdeklinik Buch“, Crailsheim - Aufstellungsbeschluss -

Die Gemeinde Satteldorf ist gemeinsam mit den Gemeinden Frankenhardt, Stimpfach und Crailsheim Mitglied der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim. Für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft steht eine Änderung an.

Die Änderung betrifft das Gemeindegebiet Satteldorf nicht.

Auf die beigefügten Sitzungsunterlagen wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem notwendigen Verfahrensbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung gemäß beigefügtem Vorschlag für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses zu.

Satteldorf, 14.07.2022



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. H-2022-1F "Pferdeklinik Buch", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Triensbach	28.06.2022	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	19.07.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.07.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage 2022/240

I. Beschlussvorschlag

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

II. Sachverhalt und Begründung

Hinsichtlich der Schilderung des Sachverhaltes und der Darstellung der Begründung zur FNP-Änderung Nr. H-2022-1F „Pferdeklinik Buch“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Um den Bebauungsplan „Pferdeklinik Buch“ aufstellen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung sind Gegenstand der VVG Crailsheim. Der Beschluss muss daher im Gemeinsamen Ausschuss gefasst werden.



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. H-2022-1F "Pferdeklinik Buch", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Abgrenzungsplan
Vorläufige Begründung

Weitere beteiligte Ressorts

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. H-2022-1F „Pferdeklinik Buch“, Crailsheim, entsprechend der Planunterlagen der Stadtverwaltung Crailsheim, Ressort Stadtentwicklung, vom 01.06.2022.

II. Sachverhalt und Begründung

Auf einer Althofstelle im Weiler Buch soll die Ansiedlung der Pferdeklinik Kühnle realisiert werden. Hierzu wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Sitzungsvorlage 2022/238). Dieser Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollen betroffene Belange ermittelt und die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 f. BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wird in den jeweiligen Gemeinden amtlich bekanntgemacht.

Mit dem Projektentwickler wird ein Kostenübernahmevertrag über die Bauleitplanung vereinbart.

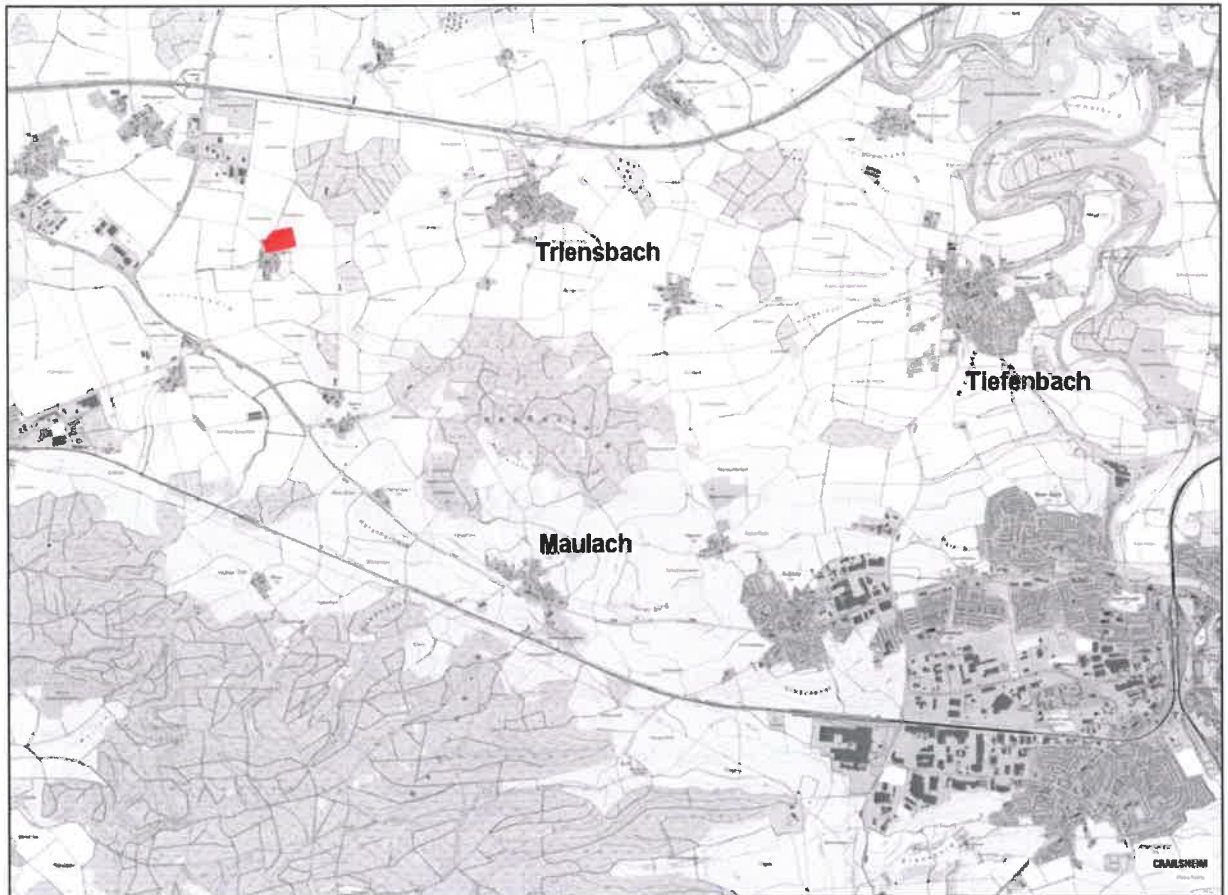


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Um den Bebauungsplan „Pferdekllinik Buch“ aufstellen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



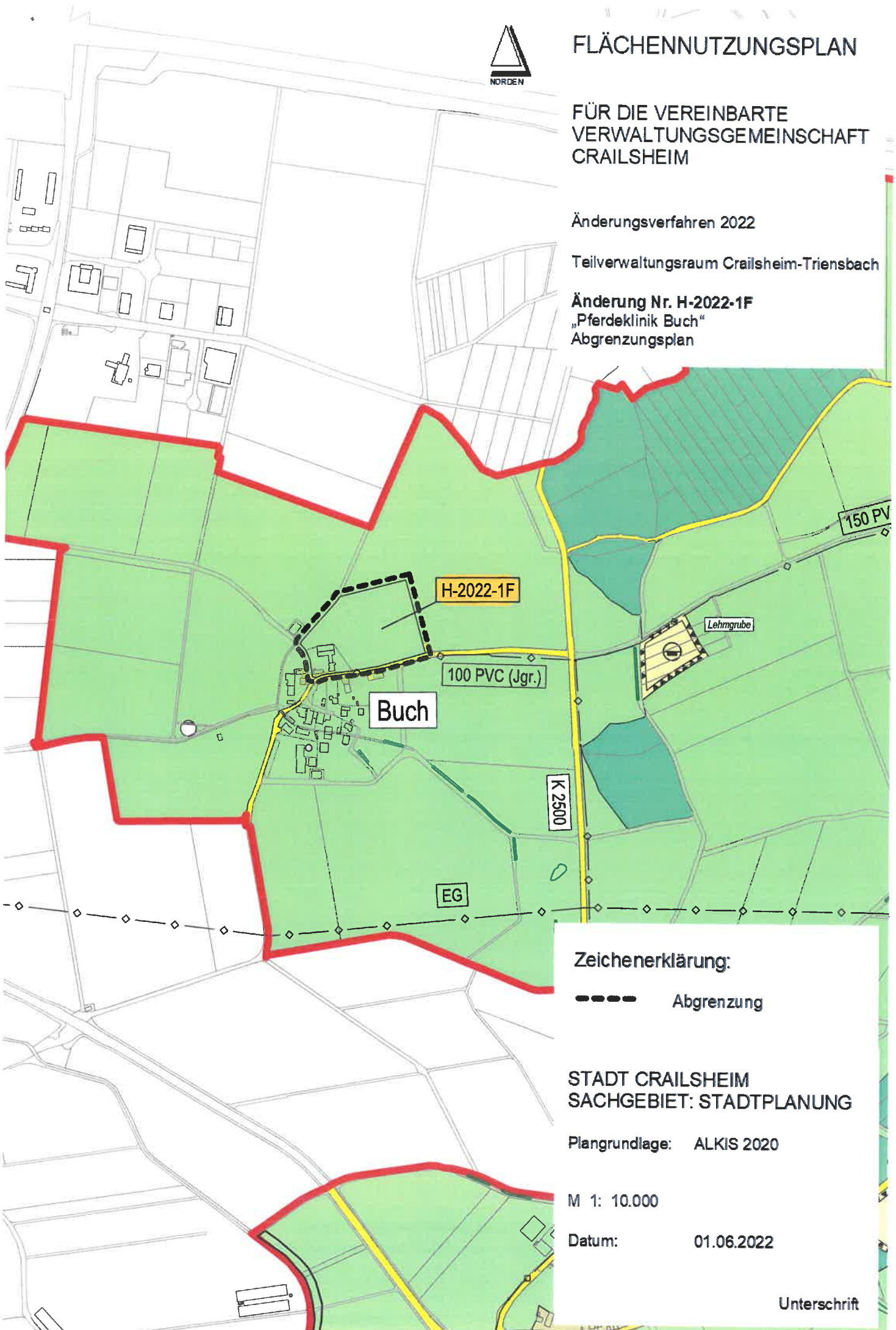
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

FÜR DIE VEREINBARE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
CRAILSHEIM

Änderungsverfahren 2022

Teilverwaltungsraum Crailsheim-Triensbach

Änderung Nr. H-2022-1F
„Pferdeklinik Buch“
Abgrenzungsplan



Zeichenerklärung:

----- Abgrenzung

STADT CRAILSHEIM
SACHGEBIET: STADTPLANUNG

Plangrundlage: ALKIS 2020

M 1: 10.000

Datum: 01.06.2022

Unterschrift

Vorläufige Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Nr. H-2022-1F „Pferdeklinik Buch“

VVG Crailsheim Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand: 01. Juni 2022

Parallelverfahren

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine mit dem Bebauungsplan H-2022-1B „Pferdeklinik Buch“ durchgeführte Bauleitplanung im Parallelverfahren.

Lage und Größe

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebiets im Weiler Buch. Die innerhalb der Gemarkung Triensbach befindliche ca. 3,2 ha große Fläche umfasst vollständig das Flurstück 2872/1 und Teile des Flurstücks 2872/2.

Das Plangebiet wird begrenzt

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

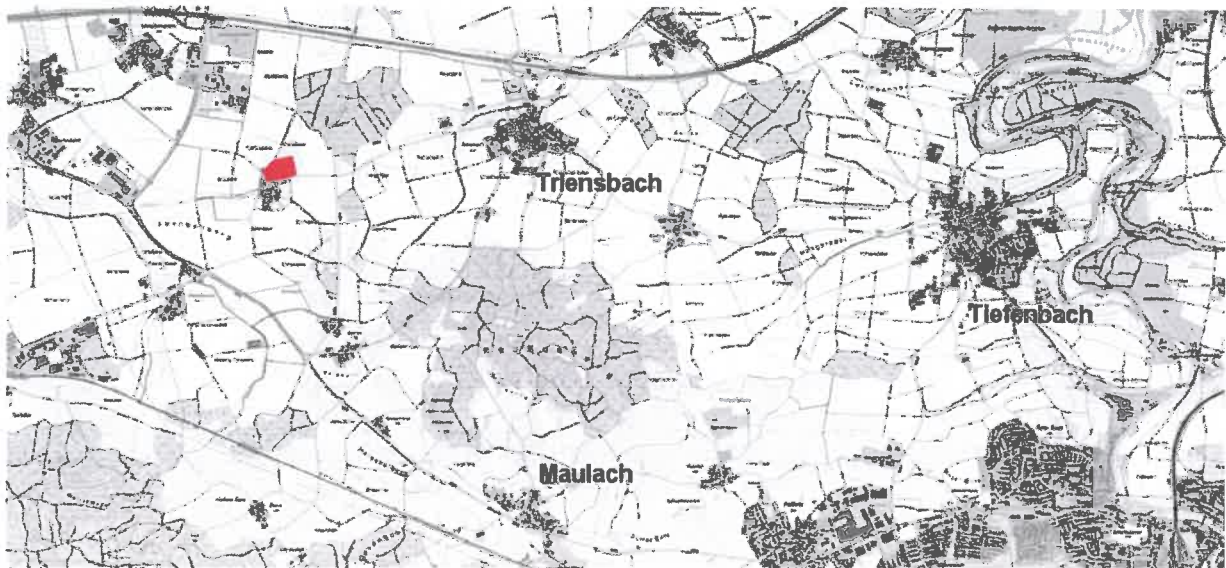


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich

Bestand

Auf dem Gelände befindet sich eine Hofstelle mit Wohngebäude, Stall und Scheune. Auf dem angrenzenden Grünland existieren einige kleinere Schuppen und Unterstände. Ein landwirtschaftlicher Betrieb findet nicht mehr statt. Das leicht nach Nordwesten abschüssige Gelände verfügt über mehrere Bäume, darunter vor allem ältere Obstbäume. Im Nordosten steht eine heckenartige lückige Baumgruppe unter anderem mit Birken und Kirschen.



Abbildung 2: Hofgelände



Abbildung 3: Rückansicht Stallgebäude



Abbildung 4: Angrenzendes Grünland mit Hof im Hintergrund



Abbildung 5: Hofgelände

Bisherige Planungen

Regionalplan

Buch befindet sich umschlossen vom Regionalen Grünzug. Der Weiler selbst ist mit einem geringen Abstand davon freigehalten.

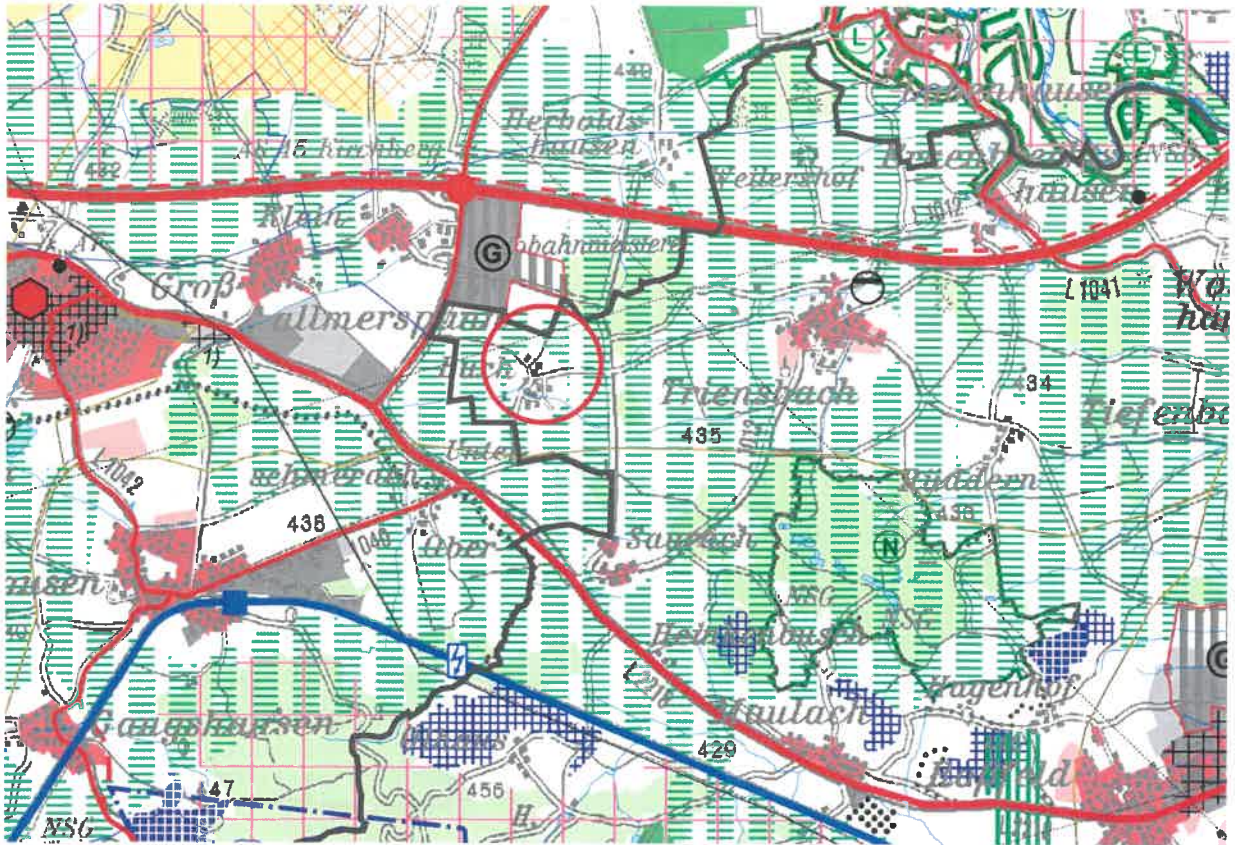


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

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

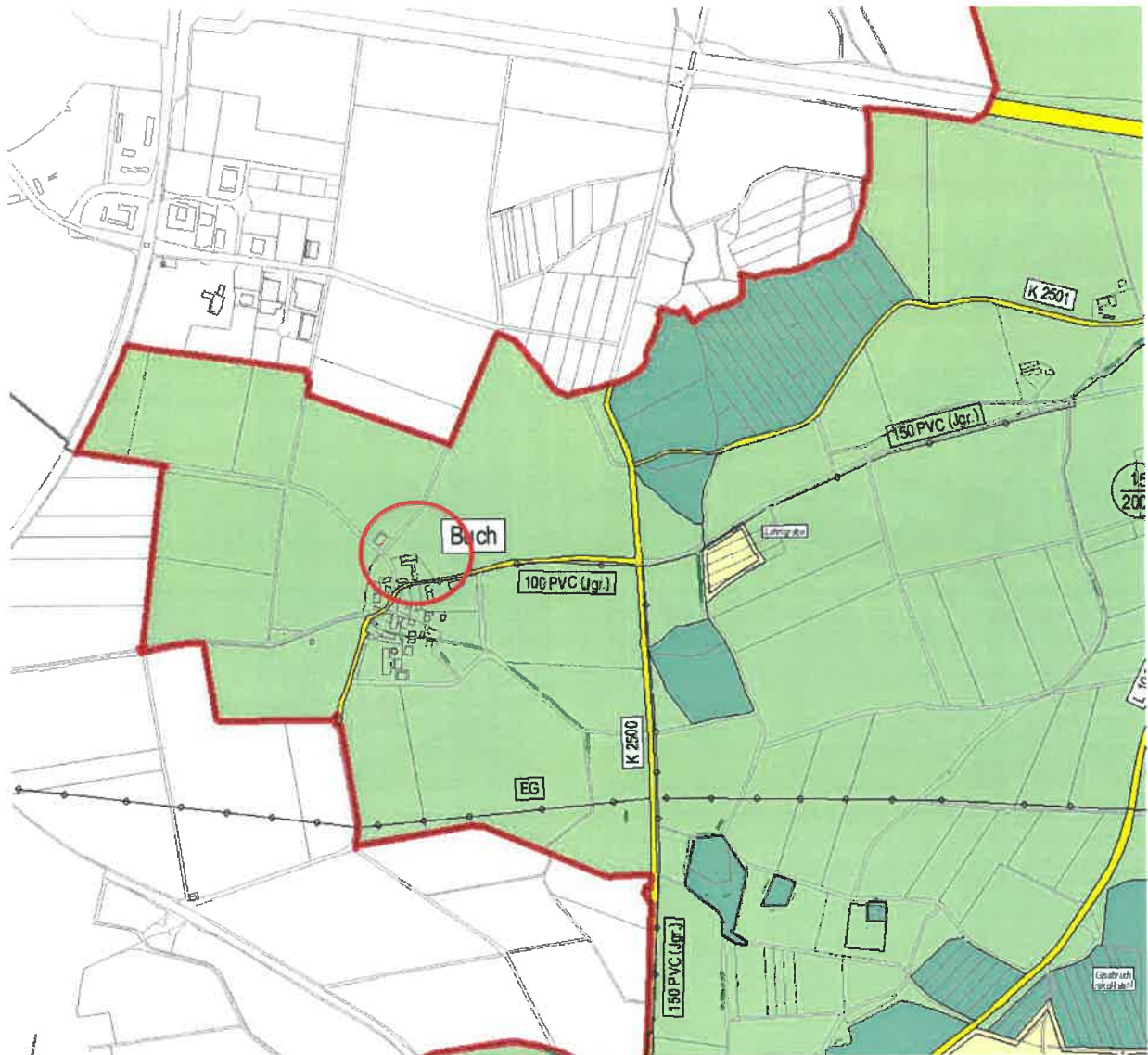


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan.

Landschaftsplan

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



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

Ziele und Zwecke der Planung

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

Die Bebauung wird den Ortsrand des Weilers um ca. 50 bis 100 Meter erweitern, jedoch nicht das komplette Plangebiet umfassen. Eine Eingrünung ist vorgesehen.



Abbildung 9: Vorläufige Konzeptskizze des Projektentwicklers

Das Bauvorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Zur Umsetzung ist daher ein Bebauungsplan notwendig. Es ist die Ausweisung eines Sonderbaugebiets im Flächennutzungsplan vorgesehen.

Städtebauliches Konzept

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück soll zweiseitig verkehrlich erschlossen werden. Der Pferdetransport und Kundenverkehr wird über die südlich angrenzende Ortsdurchfahrt abgewickelt und die Zufahrt zu den Mitarbeiterparkplätzen über die westlich angrenzende Straße.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird derzeit über die südlich angrenzende Straße ver- und entsorgt. Dies soll so beibehalten werden.

Freiraum und Begrünung

Auf dem Gelände sollen Baumpflanzungen bei der Vortrabstrecke und den Stellplätzen durchgeführt werden. Inwieweit die Bestandsbäume erhalten bleiben können, wird im weiteren Verfahren geprüft. Um den ländlichen Charakter des Weilers zu erhalten, sind Ortsrandbegrünungen geplant.

Lärmimmissionen

Eine Überschreitung der Lärmschutzwerte für die angrenzende landwirtschaftliche Bebauung durch die Pferdeklinik wird nicht befürchtet.

Altlasten / Baugrund

Im Plangebiet findet sich keine altlastenverdächtige Fläche.

Kampfmittel

Die Fläche befindet sich abseits bekannter Gefechte und Bombardierungen des zweiten Weltkriegs. Eine Luftbildauswertung ist daher nicht vorgesehen.

Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Laufe der Bearbeitung der Bauleitplanung untersucht. Naturschutzrechtlich geschützte Flächen liegen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat Brutvögel und Fledermäuse als möglicherweise betroffene Arten ermittelt. Die Untersuchungen werden in diesem Jahr durchgeführt.

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim
Ressort Stadtentwicklung
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 01.06.2022

Dipl.-Ing. Daniel Czybulka