



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim , Änderung A-2022-1F, „Sauerbronnen I“, Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Ortschaftsrat Roßfeld	14.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	19.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.10.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses am 30.11.2022

I. Beschlussvorschlag

Die Vertreter*innen des Gemeinderates im Gemeinsamen Ausschuss werden ermächtigt, der beiliegenden Sitzungsvorlage für die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der VVG Crailsheim zuzustimmen.

II. Sachverhalt und Begründung

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

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung A-2022-1F „Sauerbronnen I“, Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Gemeinsamer Ausschuss der Verein- barten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Stellungnahmen mit Behandlungsvorschlägen

Übersicht der Stellungnahmen

Plan vom 15.09.2022

Begründung vom 15.09.2022

Umweltbericht vom 03.03.2022

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung A-2022-1F entsprechend der Planunterlagen mit Begründung der Stadtverwaltung Crailsheim, Sachgebiet Stadtplanung, jeweils vom 15.09.2022.

II. Sachverhalt und Begründung

In seiner Sitzung vom 11.05.2022 (Sitzungsvorlage 2022/119) hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG den Aufstellungsbeschluss sowie den Auslegungs- und Billigungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung A-2022-1F gefasst. Die Auslegung wurde vom 07.06.2022 bis zum 08.7.2022 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt. Im Rahmen dieser Auslegung wurden seitens der Bürgerschaft keine Anregungen vorgebracht.

Mit Schreiben vom 07.06.2022 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise sind mit dem jeweiligen Behandlungsvorschlag als Anlage beigefügt.

Sollte dieser Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss gefasst werden, wird die Flächennutzungsplanänderung dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Genehmigung vorgelegt.

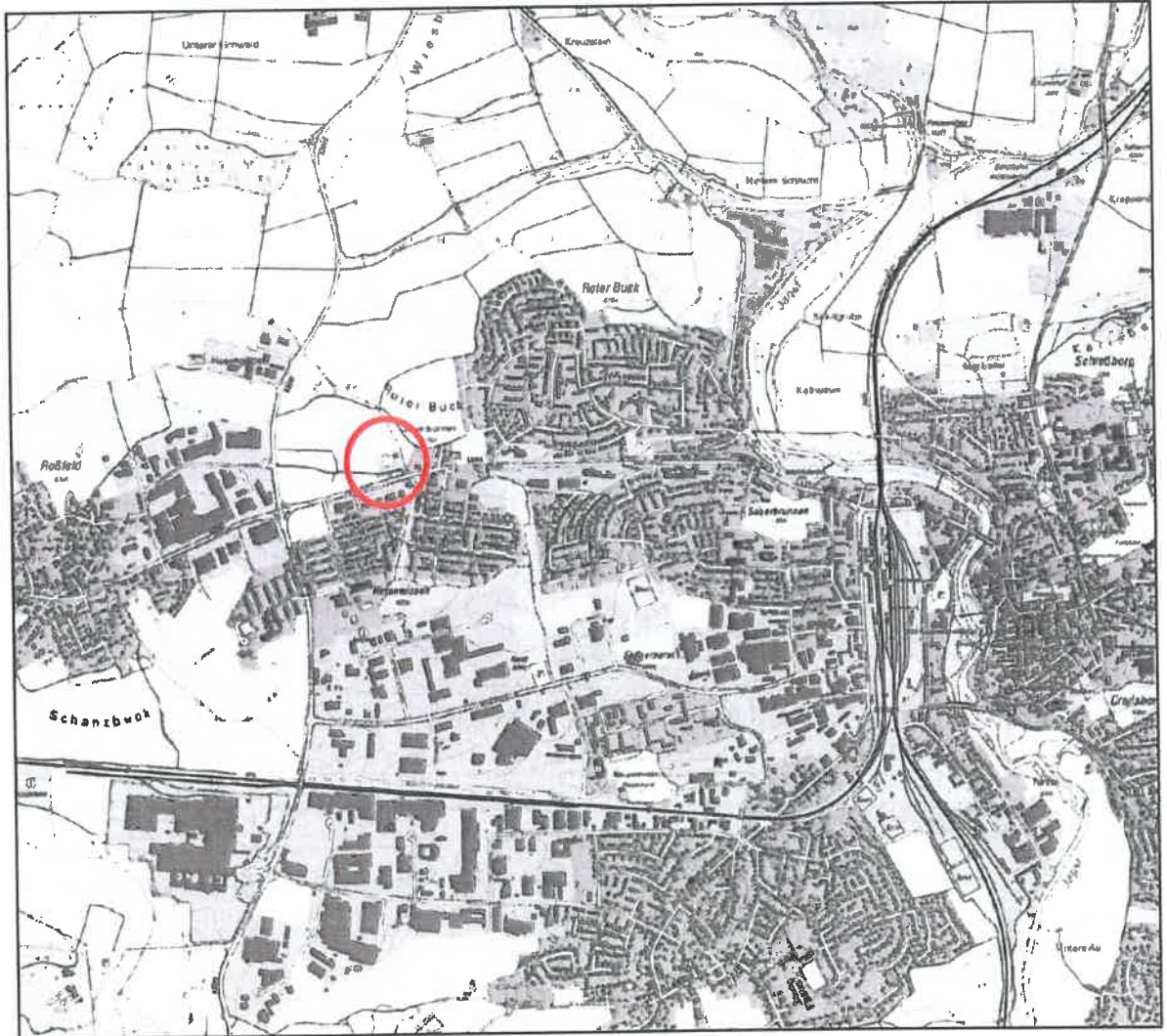


Abbildung 1: Lage des Vorhabens im Stadtgebiet, unmaßstäblich

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Der Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im gesamten Verwaltungsraum auf einer übergeordneten Ebene zu steuern.

1 Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Es handelt sich um eine FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim als Mischfläche dargestellt. Die Fläche hat eine Größe von 0,7 ha.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim hat am 24.07.2017 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sauerbronnen I“ gefasst. Dieser dient der städtebaulichen Entwicklung mehrerer Grundstücke, mit dem Ziel ein konkretes Vorhaben mit den Nutzungen Ärztehaus und Wohnbebauung umzusetzen.

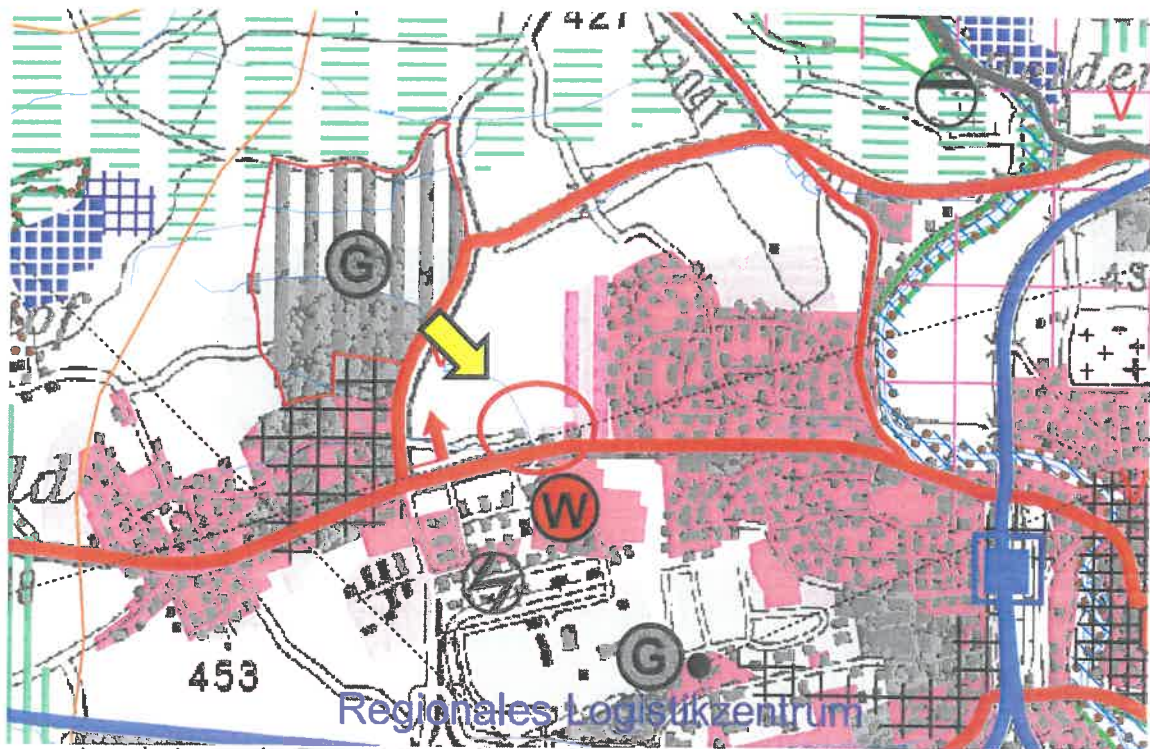
1.3 Standort der Planung

Bei der Planung werden die Grundstücke mit der Flst-Nr. 256, 256/3 und 256/4 Gemarkung und Flur Crailsheim überplant.

- im Norden durch den Schelmenweg
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 258/1
- im Westen durch das Grundstück mit der Fl. Nr. 276
- im Süden durch die Haller Straße

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Im Regionalplan 2020 ist die betreffende Fläche als Siedlungs- und Wohnfläche in Planung eingetragen-



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Heilbronn-Franken 2020

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet entsteht ein Ärztehaus mit weiteren medizinischen Nutzungen und Einzelhändlern, sowie einer halböffentlichen Nutzung für das historische Badehaus. Im westlichen Teil des Plangebietes sollen zwei Wohnhäuser entstehen.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Weg auf dem Flurstück Nr. 258/0.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Der Erhalt des Feldgehölzes, der im Bebauungsplan auch so festgelegt wurde, ist von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bei Entfernen der Fensterläden am denkmalgeschütztem Badhaus müssen Nistkästen als Ausgleichsmaßnahme für die dort nistenden Fledermäuse angebracht werden.

3.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Der Boden im Plangebiet setzt sich aus Böden des Gipskeupers und dem Unterkeuper zusammen. Über dem Ausgangsgestein haben sich im Gebiet Gleye und Pseudogleye gebildet.

Die bereits bestehende Versiegelung der Fläche hat zu einer geringen Wertigkeit derselben geführt. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es quasi zur Vollversiegelung des Plangebietes und dem Verlust der Bodenfunktion auf diesen Flächen.

3.3 Belange des Schutzgutes „Wasser“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Durch den hohen Versiegelungsgrad bei der Umsetzung Planung wird die Grundwasserneubildung stark verringert.

3.4 Belange des Schutzgutes „Klima/Luft“

Durch die Bebauung gehen auf den versiegelten Flächen Kaltluftentstehungsflächen verloren.

3.5 Belange des Schutzgutes „Landschaft“

Die Bebauung wird das Landschaftsbild ändern, dadurch dass sie aus der offenen Landschaft einsehbar ist. Durch den Anschluss an bestehende Strukturen sowie die Durchgrünung wird dieser Effekt abgemildert.

3.6 Belange „Wechselwirkungen/ biologische Vielfalt“

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

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

Das geplante Baugebiet hat keine absehbaren Wirkungen auf die umgebenden Schutzgebiete.

3.8 Belange des Schutzgutes „Mensch“

Durch die Bebauung verschiebt sich das Offenland gen Norden. Bestehende Wegeverbindungen bleiben jedoch erhalten.

3.9 Belange der Schutzgüter „Kultur und sonstige Sachgüter“

Das denkmalgeschützte Badhaus soll erhalten werden. Die Planung hat daher keine direkte Auswirkung auf dieses Schutzgut.

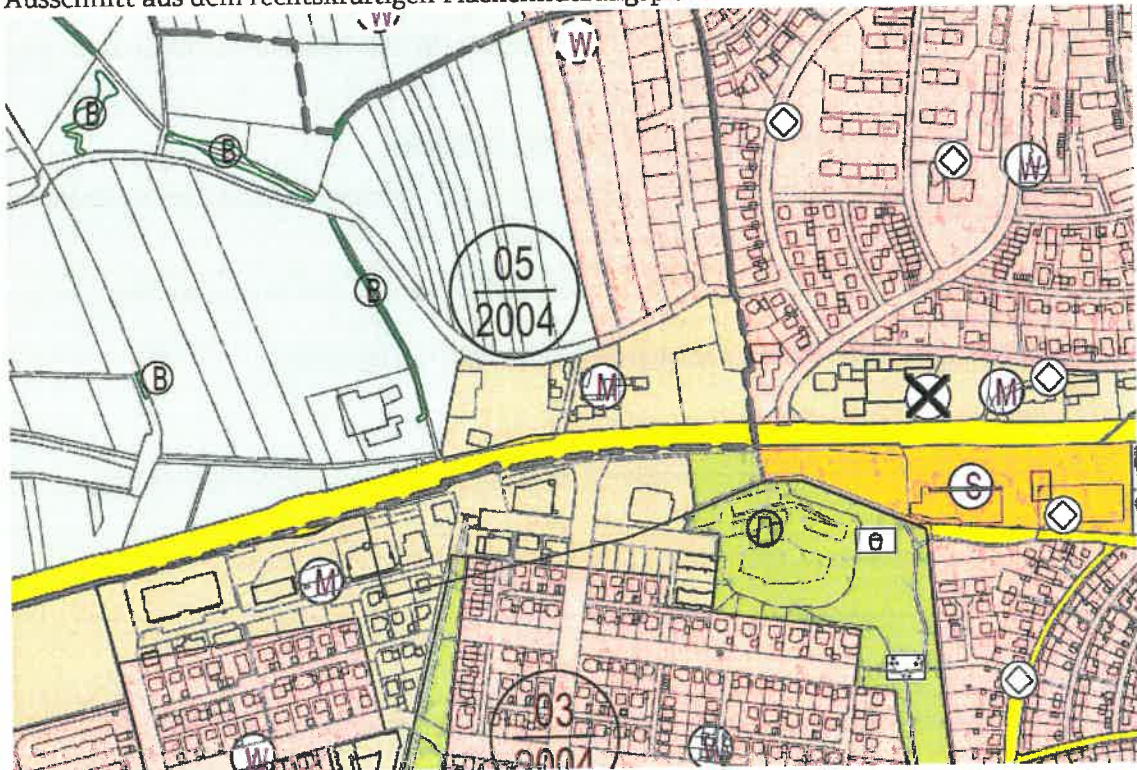
3.10 Belange der „Emissionsvermeidung und des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern“

Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine unüblichen Emissionen.

3.11 Belange der „Erneuerbaren Energien“

Im Rahmen erneuerbarer Energien werden die überplanten Bereiche aktuell nicht genutzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan:



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan- Entwurf:

