



Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. 01-2018 "Sauerbrunnen, 5. Änderung", Crailsheim, Feststellungsbeschluss

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	15.11.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	17.11.2022	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Sitzungsvorlage 2022/385 des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG)

I. Beschlussvorschlag

Die Vertreter*innen 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. 01-2018 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Um den Bebauungsplan „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ 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. 01-2018 "Sauerbrunnen, 5. Änderung", Crailsheim, Feststellungsbeschluss

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

Anlagen

Weitere beteiligte Ressorts

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Planzeichnung vom 06.02.2019

Begründung vom 21.04.2022

Umweltbericht vom 20.08.2018

Synopse

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt die Aufhebung des Feststellungsbeschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 01-2018 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ vom 20.03.2019 (Sitzungsvorlage 2019/005-VVG).
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend den Behandlungsvorschlägen der Verwaltung zu werten.
3. Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 01-2018 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ entsprechend der Planzeichnung vom 06.02.2019, der Begründung vom 21.04.2022 und dem Umweltbericht vom 20.08.2018.

II. Sachverhalt und Begründung

Das bisher im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Zweckbestimmungen Kleingärten und Sportflächen) dargestellte Plangebiet soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Grundlage der Planungen ist die im Bebauungsplan Nr. 64.5 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ beschriebene Wohnbebauung (Sitzungsvorlage 2018/165). Zur Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.



Hierzu hat der Gemeinsame Ausschuss der VVG Crailsheim in seiner Sitzung am 20.03.2019 bereits einen Feststellungsbeschluss gefasst. Die vorher im Verfahren durchgeführte Auslegung stieß jedoch beim RP Stuttgart auf formalrechtliche Bedenken (Sitzungsvorlage 2021/380). Der Bekanntmachungstext und die Begründung wurden daraufhin entsprechend angepasst und die Auslegung wiederholt. Ein erneuter Auslegungsbeschluss des Gremiums war nach Aussage des Regierungspräsidiums nicht erforderlich.

Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 in den Rathäusern von Crailsheim, Frankenhardt, Satteldorf und Stimpfach durchgeführt. Von Seiten der Bürgerschaft wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11.07.2022 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise sind mit den jeweiligen Behandlungsvorschlägen als Anlage beigefügt. Ebenfalls sind die Anregungen und Bedenken der ersten Auslegung darin aufgeführt.



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Damit der Bebauungsplan Nr. 64.5 „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ rechtskräftig werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

FNP-Änderung „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 01-2018

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Stand: Behördenbeteiligung (Anschreiben vom 11.12.2018, Frist bis 25.01.2019, sowie Anschreiben vom 11.07.2022, Frist bis 12.08.2022)

	Träger öffentlicher Belange	Anschreiben vom 11.12.2018		Anschreiben vom 11.07.2022	
		Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken	Stellung. vom	Hinweise Anregungen Bedenken
01	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21	09.01.2019	nein	09.08.2022	nein
02	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Abteilung 9 Geologie	17.01.2019	Hinweis	08.08.2022	Hinweis
03	Regionalverband Heilbronn- Franken	17.01.2019	nein	27.07.2022	Hinweis
04	Landratsamt Schwäbisch Hall Bau- und Umweltamt	22.01.2019	Hinweis		
05	Netze BW GmbH				
06	EnBW Energie Baden- Württemberg AG				
07	Stadtwerke Crailsheim GmbH				
08	Zweckverband Wasserversorgung Jagstgruppe	15.01.2019	nein	15.01.2019	nein
09	Zweckverband Nordostwasserversorgung Crailsheim	15.01.2019	nein	15.01.2019	nein
10	terranets bw GmbH	20.12.2018	nein	11.07.2022	nein
11	Deutsche Telekom Technik GmbH			22.07.2022	Hinweis
12	unitymedia Kabel BW				
13	Gemeindeverwaltung Kreßberg				
14	Gemeindeverwaltung Fichtenau			29.07.2022	nein
15	Gemeindeverwaltung Obersontheim	19.12.2018	nein		
16	Gemeindeverwaltung Jagstzell	21.02.2019	nein		
17	Gemeindeverwaltung Wallhausen	19.12.2018	nein		
18	Gemeindeverwaltung Bühlertann				
19	Gemeindeverwaltung Schnelldorf			28.07.2022	nein
20	Stadtverwaltung Ilshofen			22.07.2022	nein
21	Stadtverwaltung Kirchberg/Jagst				
22	Stadtverwaltung Vellberg				
23	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Ellwangen Bürgermeisteramt Ellwangen	24.01.2019	nein		
24	Gemeindeverwaltungsverband Oberes Bühlertal Bürgermeisteramt Bühlerzell				
25	Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg Bürgermeisteramt Ilshofen				

26	Gemeindeverwaltungsverband Brettach/Jagst Bürgermeisteramt Rot am See				
27	Gemeindeverwaltungsverband Fichtenau Bürgermeisteramt Fichtenau				

kwB=keine weitere Beteiligung erforderlich

Hinweis: Aus Datenschutzgründen dürfen personenbezogene Daten wie z.B. Namen, Adressen nicht weitergegeben werden.

Bei den öffentlichen Auslegungen wurden keine Stellungnahmen von Seiten der Bürgerschaft vorgebracht.

2.1 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stellungnahme vom 08.08.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>B Stellungnahme</p> <p>Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 17.01.2019 (Az. 2511 // 18-11825) und das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Beteiligung sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Laut Abwägungsergebnis ist beabsichtigt, ein Baugrundgutachten im Zuge der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan zu erstellen. Unter Hinweis auf das Geologiedatensetz (GeolDG) bitten wir um Zusendung dieses Baugrundgutachtens per E-Mail unter Angabe des o. g. Aktenzeichens an abteilung9@rpf.bwl.de. Nähere Informationen dazu können unserem beigefügten Merkblatt entnommen werden.</p>	<p>Verweis auf 2.2</p>

2.2 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Stellungnahme vom 17.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 11.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geoefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat das LGRB mit Schreiben vom 01.06.2017 (Az. 2511 // 17-04849) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p>	<p>Verweis auf 2.3</p>

„Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.“

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper), die von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen bzw. im östlichen Teil des Plangebietes von Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgsteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird.

Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bewahrung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.“

2.3 Regierungspräsidentium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 01.06.2017 zum Bebauungsplanverfahren, Aufstellungsbeschluss (TÖB-Beteiligung vom 15.05.2017 bis 02.06.2017)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper, frühere Bezeichnung Gipskeuper), die von quartären Verwitterungs- und Umlagerungsbildungen bzw. im östlichen Teil des Plangebietes von Terrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschiebung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgsteinlösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebietes geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p>	<p>Die ingenieurgeologischen Hinweise sind als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

FNP-Änderung „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 01-2018
Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 11.12.2018 bis 25.01.2019 sowie vom 11.07.2022 bis 12.08.2022

3.1 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 27.07.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 17.01.2019 hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p>Durch die Planung sind weiterhin keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen, daher tragen wir keine Bedenken vor.</p>	<p>Verweis auf 3.2</p>

3.2 Regionalverband Heilbronn-Franken Stellungnahme vom 17.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 11.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p>Da durch die Planung keine regionalplanerischen Zielfestlegungen betroffen sind, tragen wir keine Bedenken vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

4.1 Landratsamt Schwäbisch Hall, Bau- und Umweltamt

Stellungnahme vom 22.01.2019 (TÖB-Beteiligung vom 11.12.2018 bis 25.01.2019)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p><u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u></p> <p>Seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. FNP erhoben.</p> <p>Außer dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, die nach Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg (Wirtschaftsfunktionenkarte) als Vorrangflur Stufe 2 eingestuft sind, keine weiteren landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten sich auf das Plangebiet beschränken.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Plangebiets notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3, Satz 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden; Das Ziel ist mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig landwirtschaftliche Fläche umzunutzen bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (zum Beispiel: überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstruktur, Flurbilanz Baden-Württemberg Wirtschaftsfunktionenkarte Vorrangflur I) nur im äußersten Notfall in Anspruch genommen werden.</p> <p>In den Planunterlagen ist daher auf die Berücksichtigung agrarstruktureller Belange einzugehen.</p>	<p>Bei der Fläche handelt es sich um eine bisher als „Grünfläche“ nach § 5 Abs. 3 Nr. 5 BauGB festgesetzte Fläche und nicht um eine „landwirtschaftliche Fläche“ nach § 5 Abs. 3 Nr. 9 BauGB. Ein Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche liegt demnach nicht vor. Eine Berücksichtigung agrarstruktureller Belange ist daher nicht notwendig.</p>

FNP-Änderung „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 01-2018
 Stellungnahmen zur TÖB-Beteiligung vom 11.12.2018 bis 25.01.2019 sowie vom 11.07.2022 bis 12.08.2022

11.1 Deutsche Telekom Technik GmbH
 Stellungnahme vom 22.07.2022 (TÖB-Beteiligung vom 11.07.2022 bis 12.08.2022)

Stellungnahme	Abwägung und Beschlussvorschlag
<p>Zur FNP-Änderung „Sauerbrunnen, 5. Änderung“ Nr. 01-2018 haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Verfahrensvermerke FNP-Änderung "Sauerbrunnen, 5. Änderung" Nr. 01-2018

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 Plandatum am 05.12.2018
 Bekanntmachungen vom 20.06.2018
 am 20.12.2018
 am 21.12.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB
 vom 03.01.2019 bis 05.02.2019
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB
 vom 11.12.2018 bis 25.01.2019

Ein am 14.03.2019 gefasster Feststellungsbeschluss wurde aufgrund rechtlicher Bedenken des RP Stuttgart zurückgenommen. Die Auslegung wurde nach Anpassung wiederholt. Da die Planungen keine wesentlichen Änderungen beinhalten, war kein neuer Auslegungsbeschluss erforderlich.

Plandatum
 Bekanntmachungen vom 06.02.2019
 am 23.06.2022
 am 24.06.2022

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB
 vom 11.07.2022 bis 12.08.2022
Behördenbeteiligung § 4 (2) BauGB
 vom 11.07.2022 bis 12.08.2022

Feststellungsbeschluss
 Plandatum vom § 2 (1) BauGB am
 Ausgefertigt am

Genehmigungserlass Regierungspräsidium Stuttgart
 AZ: vom

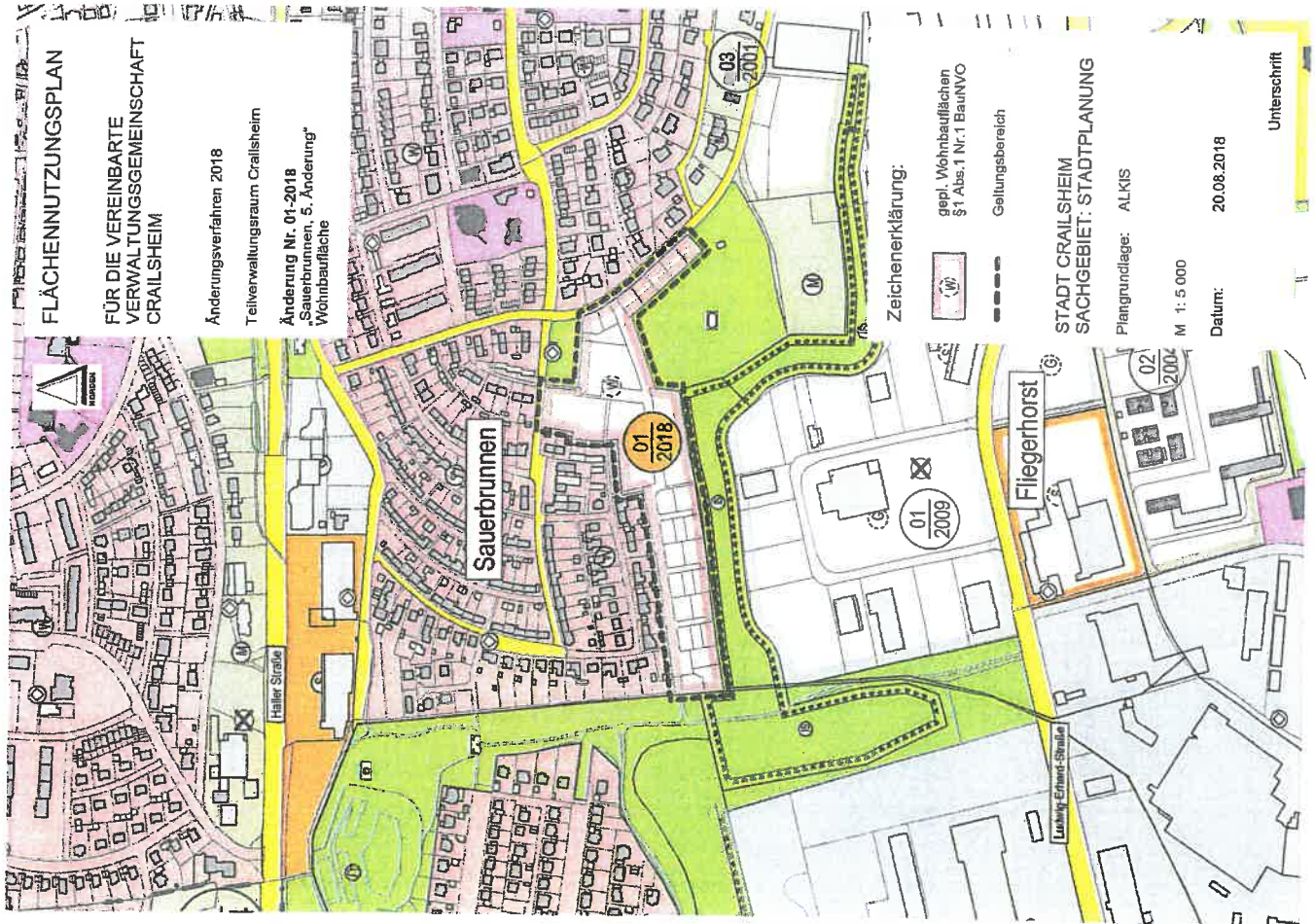
Bekanntmachung (§ 6 (5) BauGB)
 Stadtblatt Crailsheim am
 Mitteilungsblatt Frankenhardt am
 Mitteilungsblatt Saiteldorf am
 Mitteilungsblatt Stimpfäch am

Inkrafttreten seit

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser FNP-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

aufgestellt:
 Crailsheim,

Jörg Steuler
 Sozial- & Baubürgermeister
 Dienststempel



VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

Begründung zur FNP-Änderung Nr. 01-2018, Wohngebiet „Sauerbrunnen, 5. Änderung“, Crailsheim

1. Inhalt und Ziel der Bauleitplanung

1.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Crailsheim möchte ein Wohnbaugebiet im Siedlungsteil Sauerbrunnen entwickeln. Damit soll dem örtlichen Bedarf nach unterschiedlichen Wohnformen entsprochen werden.

Eine FNP-Änderung ist hierzu erforderlich. Derzeit ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Dauerkleingärten und der südöstliche Teil als Sportplatz dargestellt.

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 23.06.2016 durch den Gemeinderat gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Bebauungsplan fand vom 15.05. bis 02.06.2016 statt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufstellung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die vorgebrachten Anregungen wurden durch den Gemeinderat behandelt und so weit wie möglich berücksichtigt. Am 12.10.2017 erfolgte der Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat, am 17.05.2018 der Satzungsbeschluss.

1.3 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.800 m westlich des Stadtkerns, am südwestlichen Rand der Sauerbrunnensiedlung und umfasst zusätzlich einen schmalen Baustreifen entlang der Brunnenstraße. Es hat eine Fläche von ca. 2,8 ha. Nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend schließt sich eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich ein begrünter Lärmschutzwall, der das Plangebiet zum südlich gelegenen Gewerbegebiet „Fliegerhorst“ hin abgrenzt und gleichzeitig eine Grünverbindung zum westlich anschließenden Wohngebiet „Hirtenwiesen“ schafft. Im östlichen Teil besteht momentan eine Nutzung mit Kleingärten. Im Westen wird das Gebiet landwirtschaftlich als Wiesenfläche bzw. als Bolzplatz genutzt. Der Geltungsbereich Planung greift in geringfügigem Maße in den nördlichen und östlichen Rand des bestehenden Sportplatzgeländes an der Brunnenstraße ein.

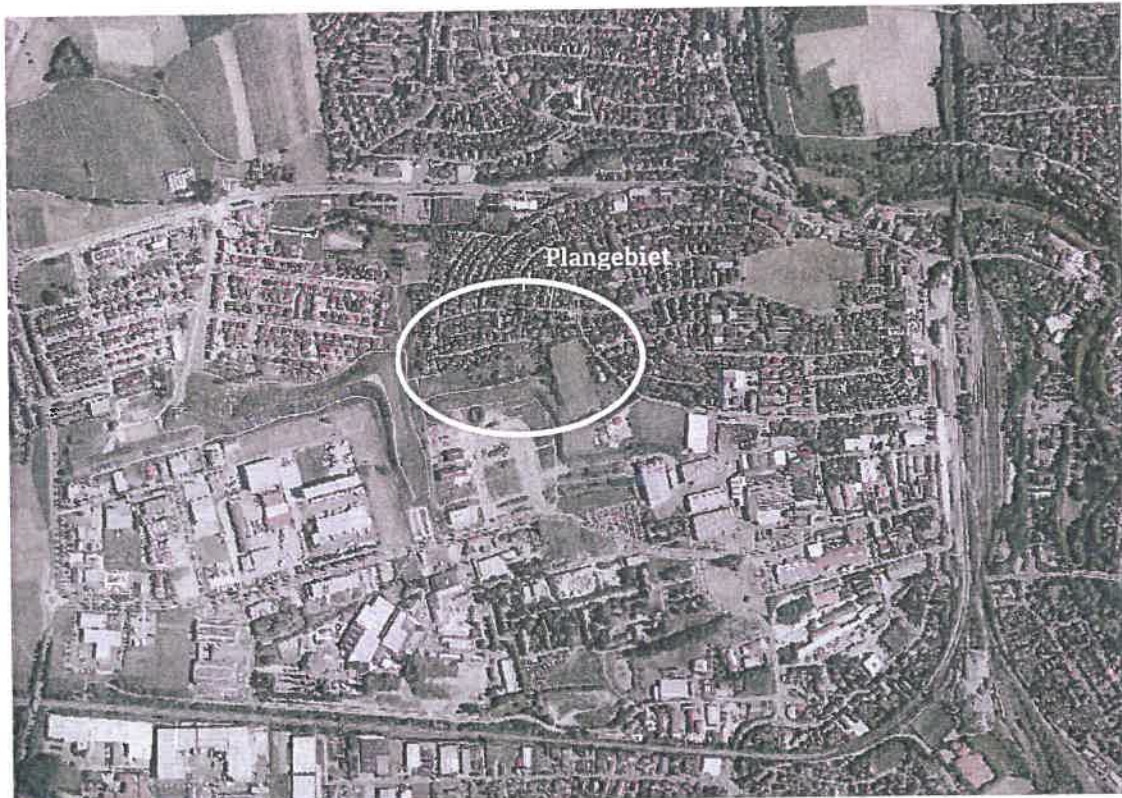


Abbildung 1: Luftbild 2014 mit Lage

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

1.4.1 Regionalplan 2020

Nach der Regionalplanung (Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken) befindet sich das Plangebiet im Randbereich der „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (Bestand)“ des Mittelzentrums Crailsheim. Die Siedlungsentwicklung soll entsprechend den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Dementsprechend hat die Stadt Crailsheim die Aufgabe die Versorgung der Bevölkerung unter anderem auch mit Flächen für das Wohnen, über den Eigenbedarf hinaus, wahrzunehmen.