



## **Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, Änderung Nr. E-2023-1F "Grabgarten", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Ortschaftsrat Onolzheim	13.09.2023	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	26.09.2023	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.09.2023	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Sitzungsvorlage 2023/417

### **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. E-2023-1F „Grabgarten“ wird auf die als Anlage beigefügte Sitzungsvorlage für den Gemeinsamen Ausschuss verwiesen.

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

Um den Bebauungsplan „Grabgarten“ 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. E-2023-1F "Grabgarten", Crailsheim, Aufstellungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Gemeinsamer Ausschuss der Vereinten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim	30.11.2023	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

Abgrenzungsplan  
Vorläufige Begründung

### **Weitere beteiligte Ressorts**

### **I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. E-2023-1F „Grabgarten“, Crailsheim, entsprechend der Planunterlagen der Stadtverwaltung Crailsheim, Ressort Stadtentwicklung, vom 28.08.2023.

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

Am südlichen Ortsrand von Onolzheim soll eine Fläche von ca. 1,1 ha für den Wohnungsbau entwickelt werden. Bisher findet dort eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Hierzu wird ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Sitzungsvorlage 2023/416). Dieser Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich und wird hiermit im Parallelverfahren durchgeführt.

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



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet

### III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

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

# Vorläufige Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

## Nr. E-2023-1F „Grabgarten“

### VVG Crailsheim Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand: 28. August 2023

#### Parallelverfahren

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

#### Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Onolzheim. In der näheren Umgebung befinden sich Wohngebäude, landwirtschaftliche Nutzfläche und ein Reitplatz. Westlich, in ca. 300 m Entfernung, verläuft die Maulach. Der innerhalb der Gemarkung Onolzheim befindliche Planbereich umfasst die Flurstücke 1724, 1718, 1726 und Teile von 1825/27. Er hat eine Größe von 1,1 ha

Das Plangebiet wird begrenzt...

- im Norden durch Wohnbebauung an der Langäckerstraße (Flst. 1825/26, 1825/42, 1480, 1825/28, 1825/29, 1825/30 und 1825/31),
- im Osten durch landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1714, 1658, 1659 und 1661),
- im Süden durch landwirtschaftliche Fläche (Flst. 1710, 1704, 1703, 1702, 1701, 1700, 1699 und 1698),
- und im Westen ebenfalls durch landwirtschaftliche Fläche und die Siedlerstraße (Flst. 1729/1 und 1180).



Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet, unmaßstäblich



## Bestand

Bei dem Gelände handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Ebenfalls im Plangebiet befindet sich ein asphaltierter Fahrweg mit Anschluss an die Langäckerstraße zwischen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und dem Acker. Im Südwesten verläuft ein Grasweg, der in die Siedlerstraße mündet.



*Abbildung 2: Nördlicher an die Wohnbebauung angrenzender Weg*



*Abbildung 3: Verbindung zur Langäckerstraße*



*Abbildung 4: Grasweg zur Siedlerstraße*



*Abbildung 5: Blick von Westen auf das Plangebiet*

## Bisherige Planungen

### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ebenfalls ragen Ausläufer einer südwestlich befindlichen Bodenschutzfläche in das Plangebiet hinein. Nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Wohnbaufläche. Südlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Pappelallee bei Onolzheim“ an.

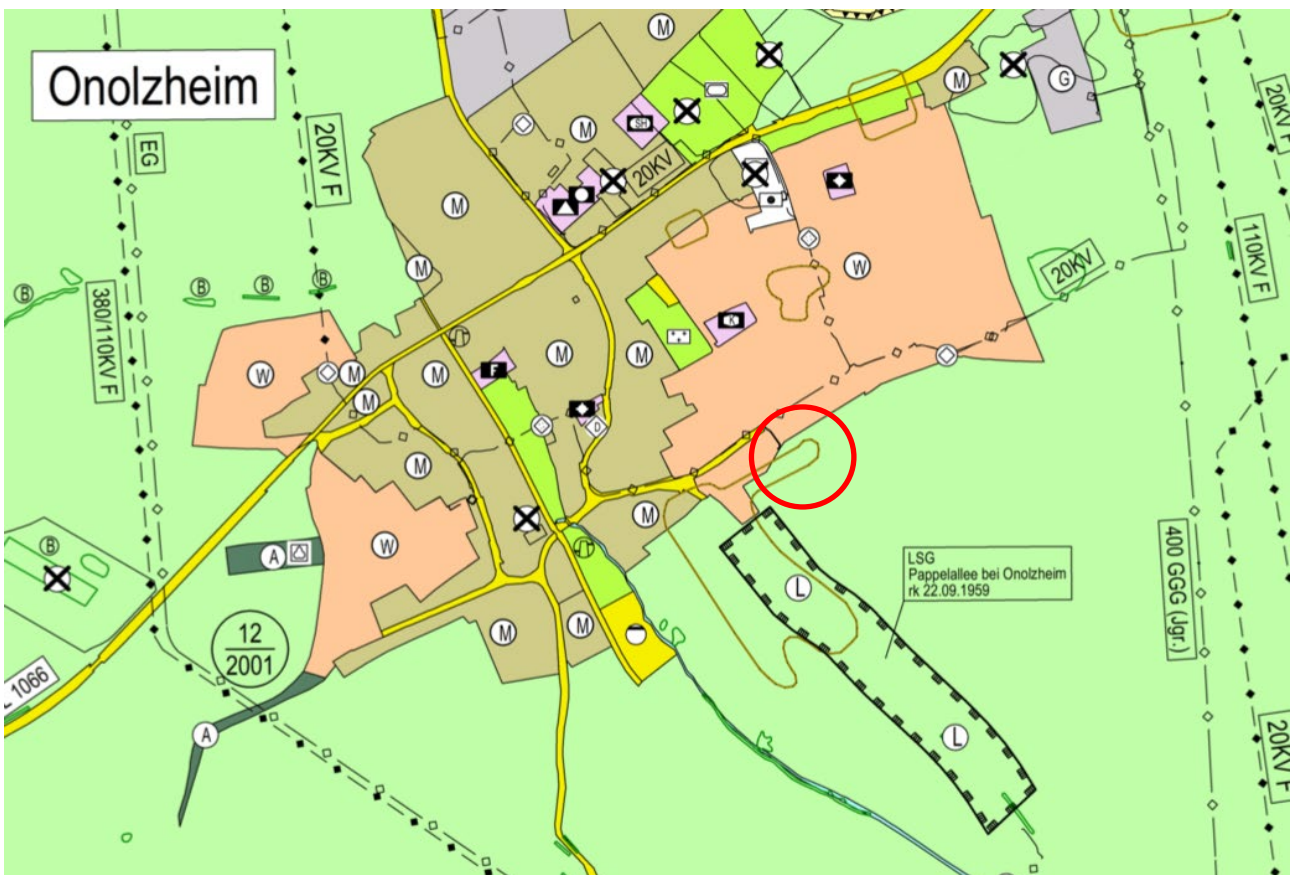


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

### Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan liegt bisher nicht vor. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.



## Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als Ackerland dargestellt. Es ragt eine Bodenschutzfläche in das Plangebiet hinein. Südwestlich angrenzend ist das Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Auf ganzer Länge südlich angrenzend sind die Flächen in der Zielplanung zum Erhalt der extensiven Bewirtschaftung der Kulturlandschaft vorgesehen. Nördlich befindet sich Wohnbaufläche.

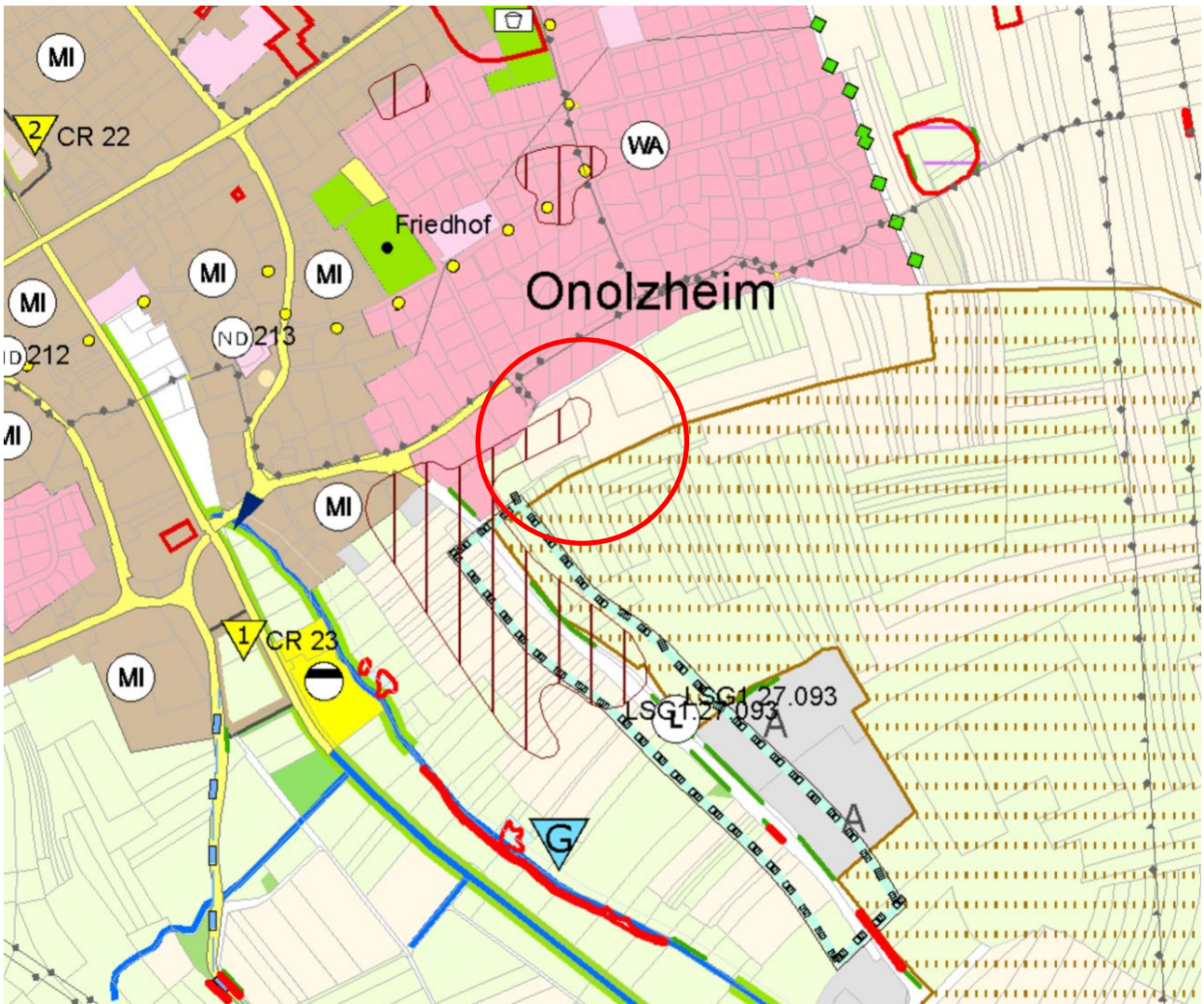


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich

## Regionalplan

Nach dem Regionalplan der Region Heilbronn-Franken befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Bestand einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ und eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Südwestlich ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

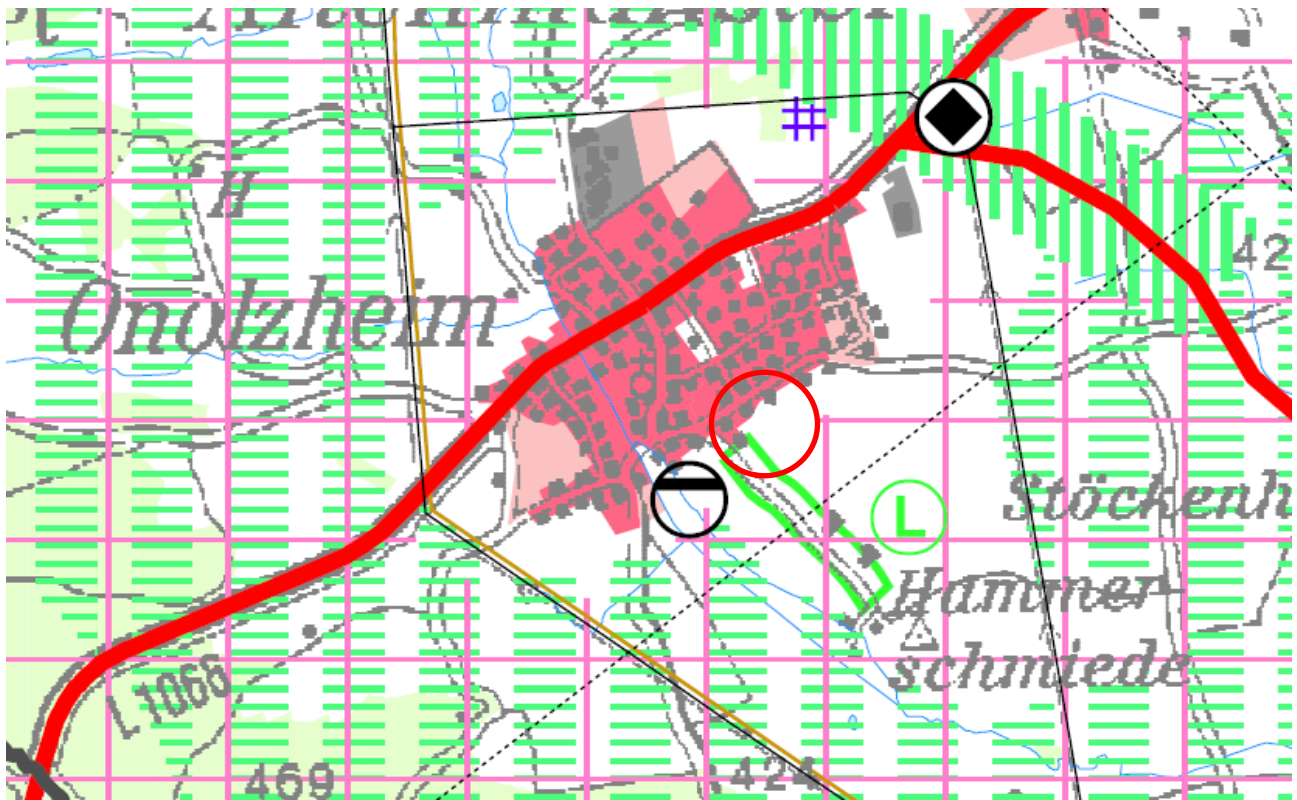


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan, unmaßstäblich

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planung soll die Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb des Plangebiets untersuchen und ermöglichen.

## **Städtebauliches Konzept**

### Bauliches Maß

Innerhalb des Baugebiets ist die Schaffung von Bauplätzen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, wie auch die Schaffung von örtlich angepassten Mehrfamilienhäusern vorgesehen.



### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die beiden bisher bestehenden Wege vorgesehen, die hierfür ertüchtigt werden. Angesichts der schmalen Breiten wird ein Einbahnverkehr angestrebt.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Verfahren untersucht und konkretisiert.

### Freiraum und Begrünung

Die Freiraumplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **Umweltbelange**

Die Umweltbelange werden im Laufe der Bearbeitung des Bauleitplanung in einem Umweltbericht detailliert untersucht.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat Habitatstrukturen für das Vorkommen von Bodenbrütern ermittelt. Dies wird derzeit untersucht.

### Lärm- und Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebiets befindet sich in 250 m Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb auf dem Pferdehaltung stattfindet. Es wird von keiner Beeinträchtigung ausgegangen, da im räumlich nahen Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 325 „Langäckerstraße“ ebenfalls keine Bedenken der Immissionsschutzbehörden vorgebracht wurden.

### Altlasten / Baugrund

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine altlastenverdächtigen Flächen.

### Bodenschutzflächen

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan stellen Bodenschutzflächen innerhalb des Plangebiets dar. Diese Eintragungen können jedoch nicht mehr nachvollzogen werden. Im Jahr 2015 fand im Rahmen der Prüfungen zum Wohnbauflächenentwicklungskonzept hierzu bereits eine Abfrage beim Landratsamt und dem Regierungspräsidium statt. Dort liegen ebenfalls keine Informationen zu Bodenschutzflächen vor. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine entsprechend geschützten Flächen im Plangebiet vorhanden sind.

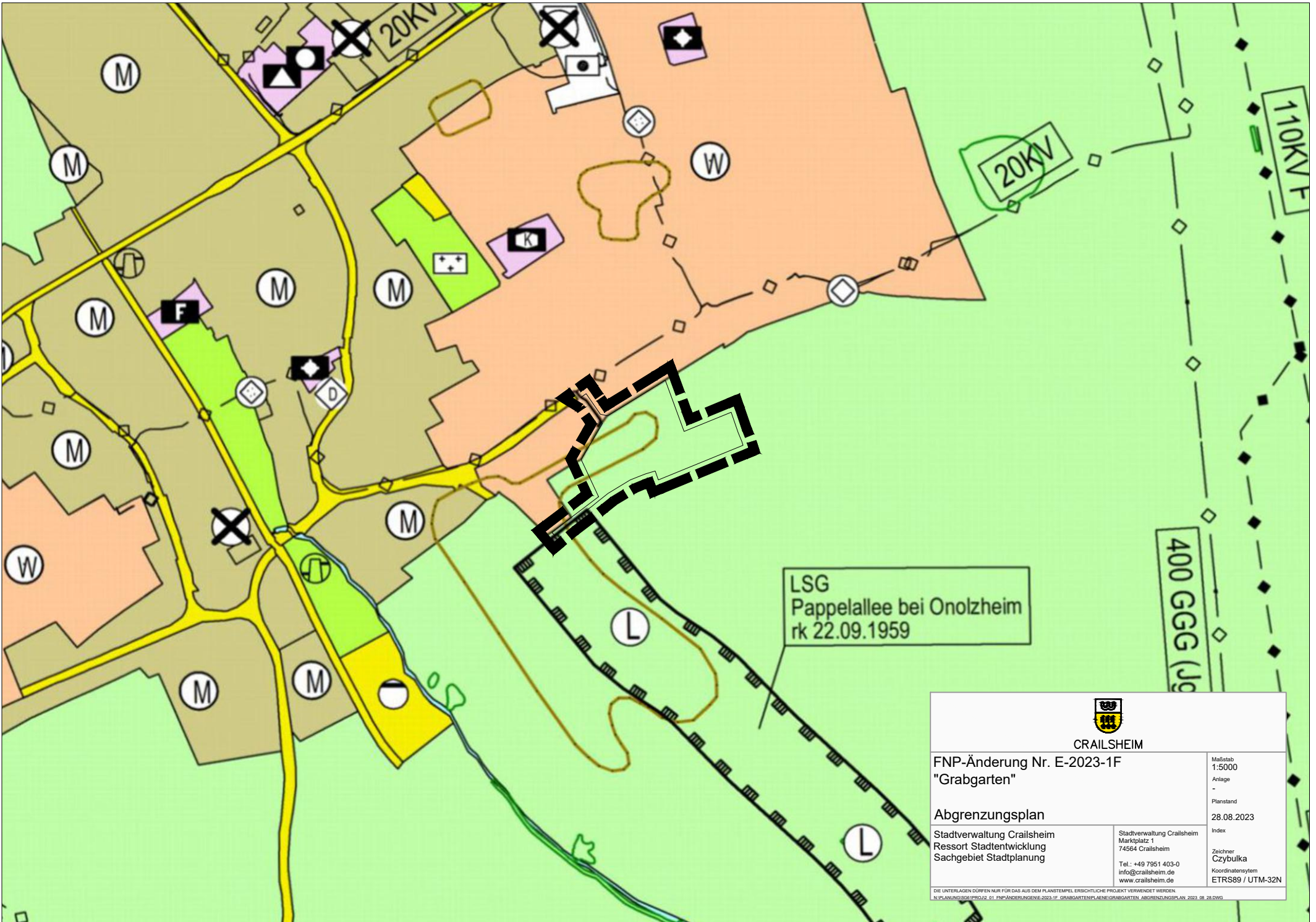
### Kampfmittel

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Kampfmittelbelastung vor. Von einer Luftbildauswertung wird daher abgesehen.

Aufgestellt:  
Stadtverwaltung Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 28.08.2023

Dipl.-Ing. Daniel Czybulka



CRAILSHEIM

FNP-Änderung Nr. E-2023-1F  
"Grabgarten"

Abgrenzungsplan

Stadtverwaltung Crailsheim  
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim

Stadtverwaltung Crailsheim  
Marktplatz 1  
74564 Crailsheim  
Tel.: +49 7951 403-0  
info@crailsheim.de  
www.crailsheim.de

Mallstab  
1:5000  
Anlage  
-  
Planstand  
28.08.2023  
Index  
Zeichner  
Czybulka  
Koordinatensystem  
ETRS89 / UTM-32N

Die Unterlagen dürfen nur für das aus dem Planstempel ersichtliche Projekt verwendet werden.  
N:\PLANUNG\SG\PROJ\_01\_FNP\ÄNDERUNGEN\E-2023-1F\_GRABGARTEN\PLANE\GRABGARTEN\_ABGRENZUNGSPLAN\_2023\_08\_28.DWG