

Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

Nr. I-2022-1F „Feuerwache Westgartshausen“

VVG CRAILSHEIM, Teilverwaltungsraum Crailsheim

Planstand 13.09.2022

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.

Die betreffende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim als landwirtschaftliche Fläche und Hauptverkehrsstraße dargestellt und soll in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“ umgewandelt werden.

Es grenzen Wohnbauflächen im Norden sowie landwirtschaftliche Flächen im Osten, Süden und Westen an das Plangebiet an. Das „Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ verläuft südwestlich des Plangebiets.

Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung den Verlauf der Landstraße L 2218 vor deren Verlegung Richtung Westen dar. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung folgt die nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Kurvenführung der L 2218 entsprechend § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Dem Planteil wurde ein entsprechender Vermerk beigefügt („Nachrichtliche Übernahme (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB): Planfestgestellte Kurvenführung der L2218 bei Westgartshausen durch Planfeststellungsbeschluss vom 28.11.2013“).

Mit der Flächennutzungsplanänderung und dem dazugehörigen Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache und einer Rettungswache in der Hügelstraße geschaffen.

Gegenüberstellung Bestand und Planung

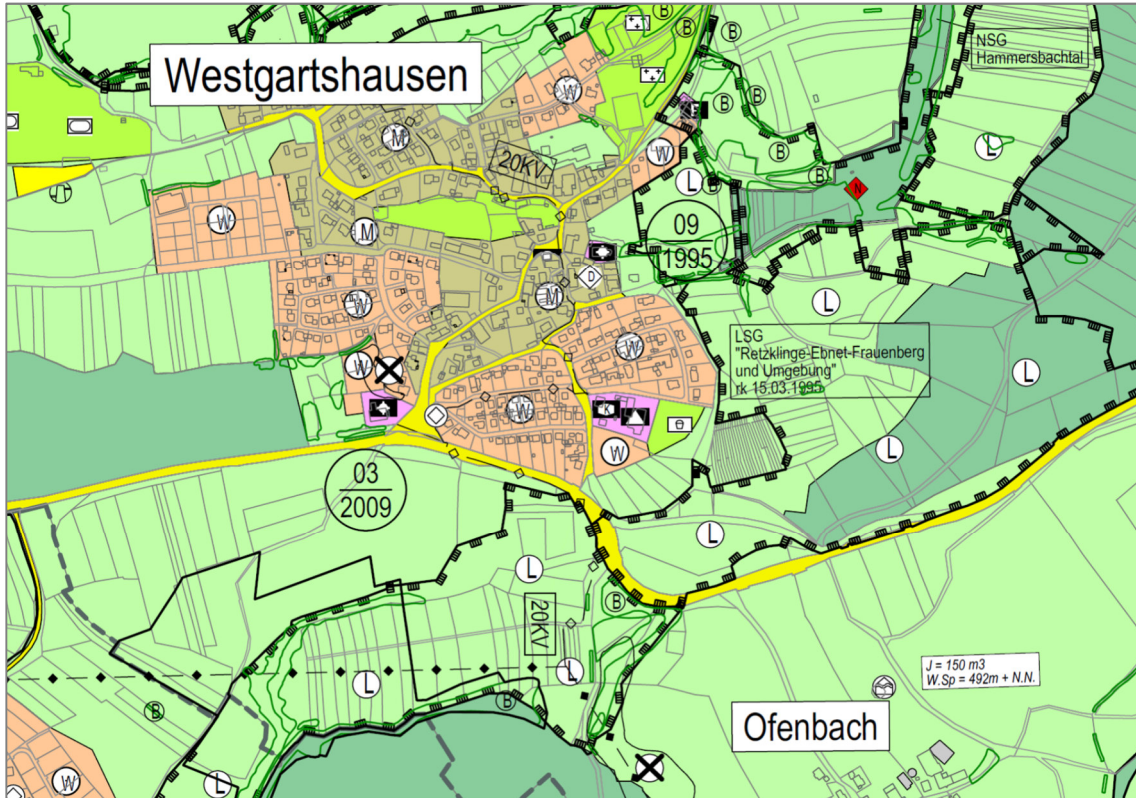


Abbildung 1: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan der VVG Crailshem, unmaßstäblich

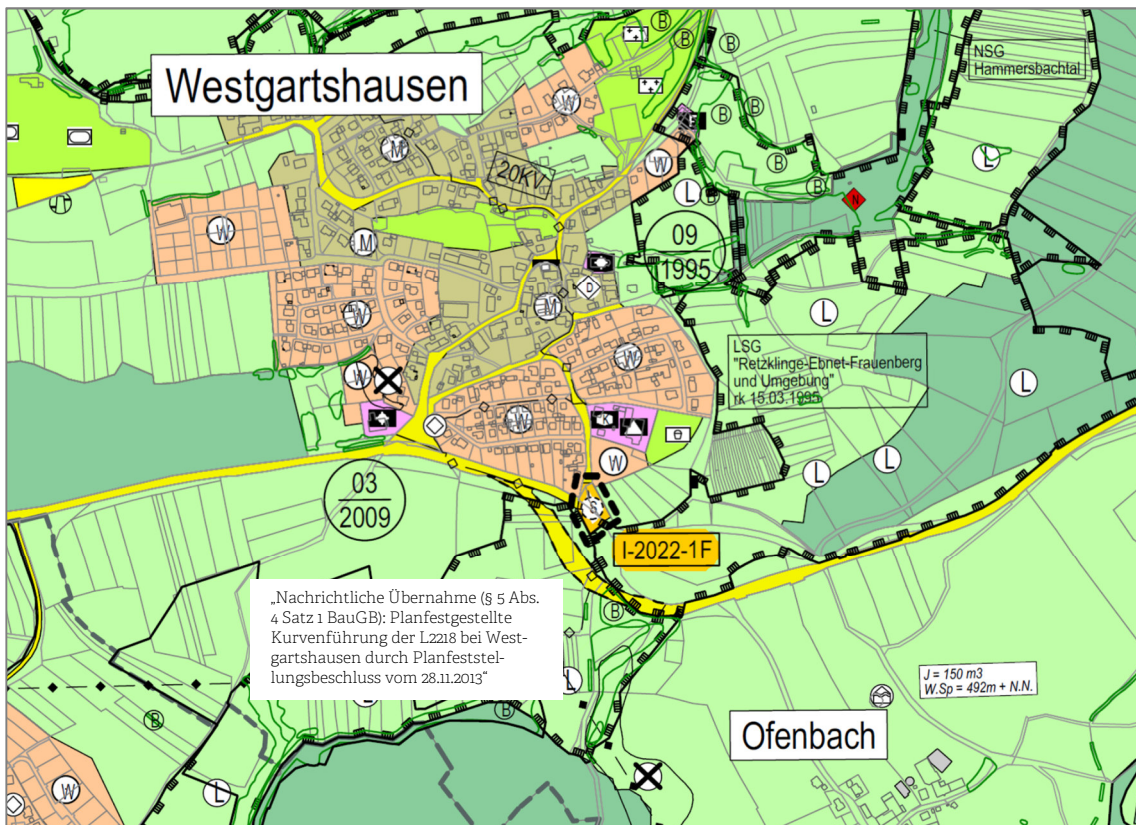


Abbildung 2: Geplante Flächennutzungsplanänderung Nr. I-2022-1F, unmaßstäblich

1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim hat in seiner Sitzung am 04.02.2021 den Aufstellungsbeschluss sowie am 19.05.2022 den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. I-2021-1B „Feuerwache Westgartshausen“ gefasst. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgte am 17.11.2022.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Feuerwehr“ geplant.

Der Stützpunkt-Neubau ist erforderlich, da das bestehende Feuerwehrhaus in der Westgartshausener Hauptstraße den aktuellen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes nicht mehr entspricht und zusätzlicher Raumbedarf besteht. Zusätzlich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, der Feuerwache einen Stützpunkt für einen Rettungsdienst anzugliedern. Hierdurch können Synergieeffekte entstehen.

Um die Anbindung der Feuerwache zusätzlich zu verbessern, ist eine Verlagerung des Standorts vom nördlichen an den südlichen Ortsrand, an die Landstraße L 2218, vorgesehen. Dies gewinnt auch im Hinblick auf die mittelfristige Auflösung des Außenstandorts Schüttberg wesentlich an Bedeutung.

Der Standort in der Hühelstraße stellt überdies eine sinnvolle Arrondierung des Ortsteils dar.

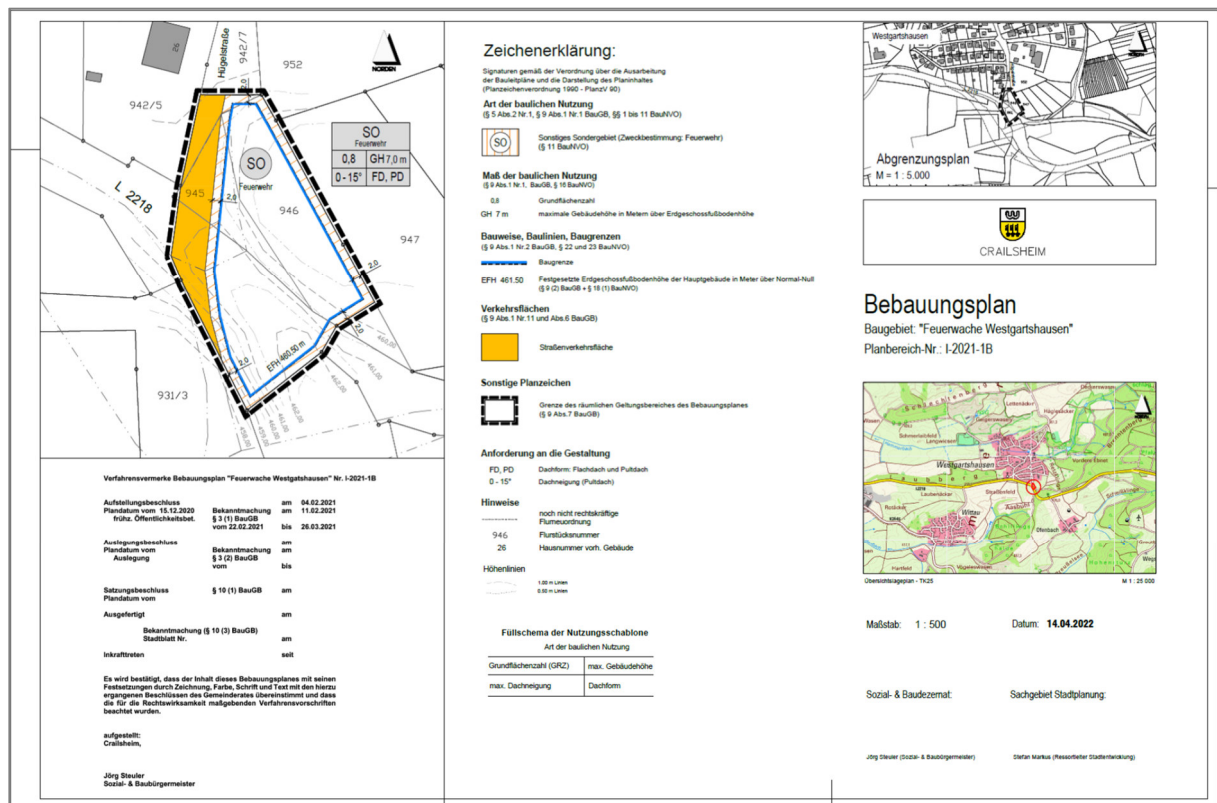


Abbildung 3: Planteil Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“, unmaßstäblich

1.3 Standort der Planung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Westgartshausen, im Flurbereinigungsgebiet Crailsheim-Westgartshausen. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke Nr. 861 (Teilfläche), 942/7 (Teilfläche), 945 und 946, jeweils Gemarkung Westgartshausen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

Die Hugelstrae verläuft durch das Plangebiet. Die verbleibende Fläche ist unbebaut und wird als Wiesenfläche landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung der Fläche kann über die Hugelstrae sowie den angrenzenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hugelstrae mit dahinter anschließender Wohnbebauung,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen,
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen sowie einem unmittelbar angrenzenden Wirtschaftsweg im Übergang zu Grün- und Waldflächen,
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter anschließendem Straßenbegleitgrün im Übergang zur Landstraße L 2218.



Abbildung 4: Aktuelles Luftbild 2021, Stadtverwaltung Crailsheim

1.4 Raumordnerische und städtebauliche Rahmendaten

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Übergangsbereich zwischen einer „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ und einem Regionalen Grünzug. Die Landstraße L2218, westlich des Plangebiets ist als Straße für den überregionalen Verkehr gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Weißfläche dargestellt. Dem Gebiet ist keine Funktion zugeordnet.

Das Vorhaben wurde mit Schreiben des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 19.03.2021, welches im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ abgegeben wurde, als nicht regionalbedeutsam eingestuft.

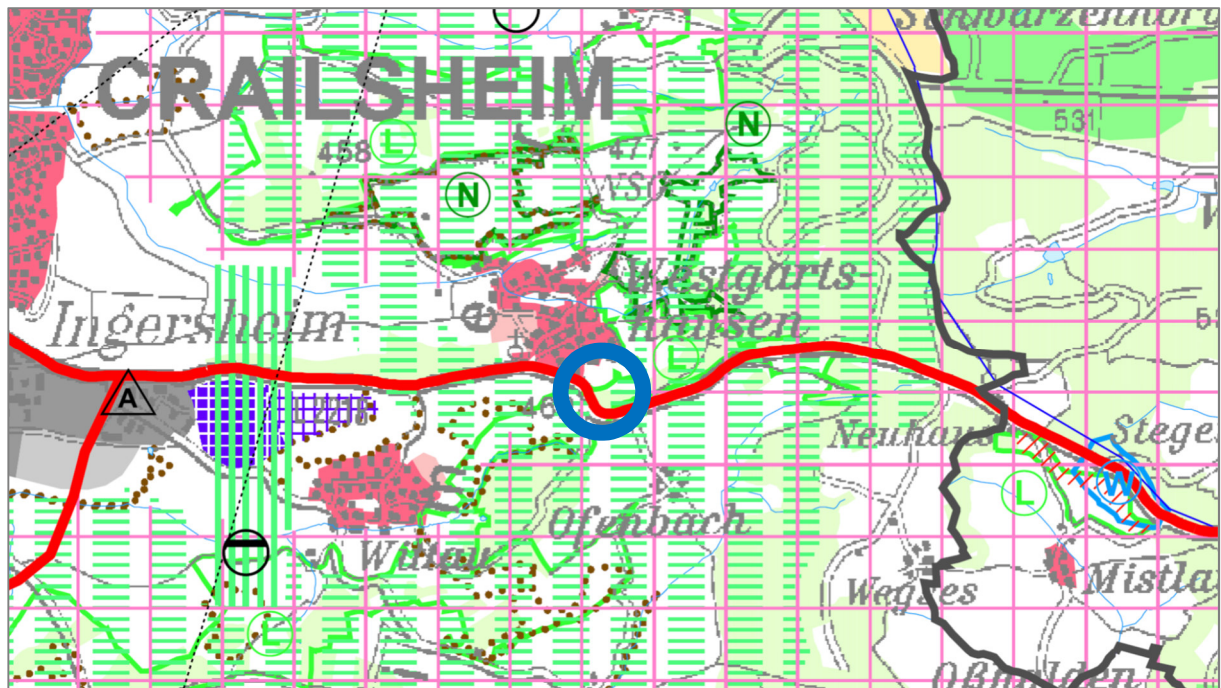


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“, unmaßstäblich

Landschaftsplan

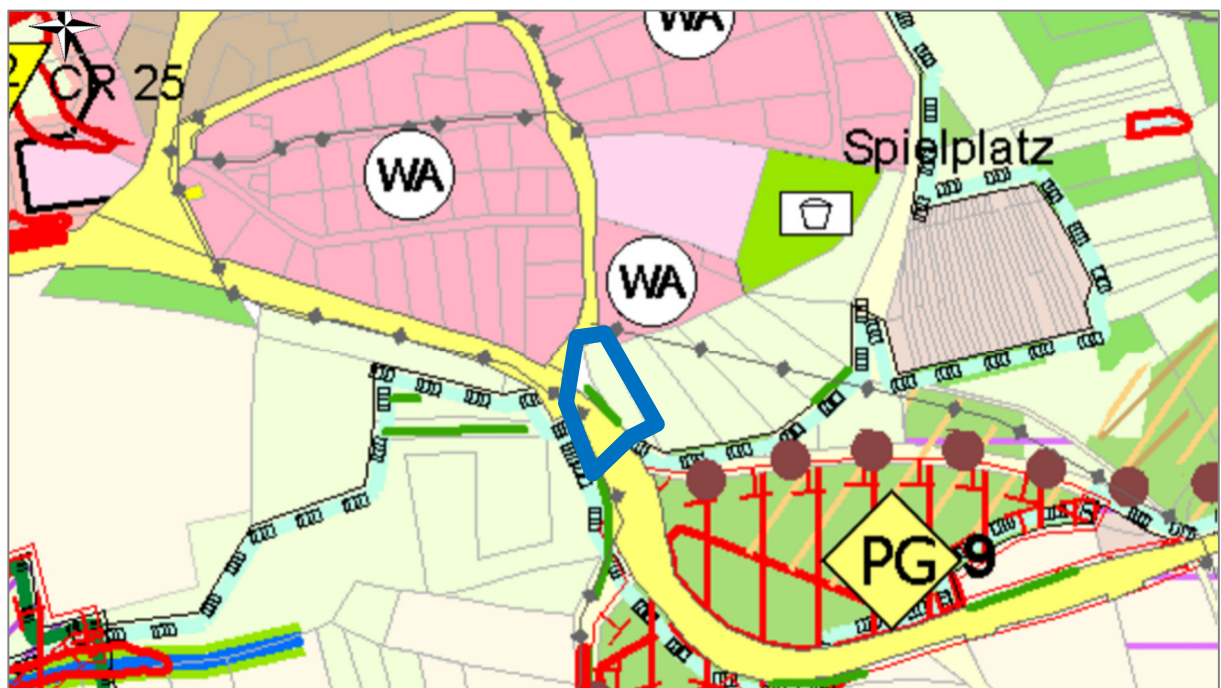


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim, identisch dem Flächennutzungsplan, als Grünland und Verkehrsfläche dargestellt.

Weiterhin ist ebenfalls das südlich und westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan verzeichnet.

Überdies ist eine Fläche für Streuobst im Geltungsbereich des Bebauungsplans verortet.

Flurneuordnung

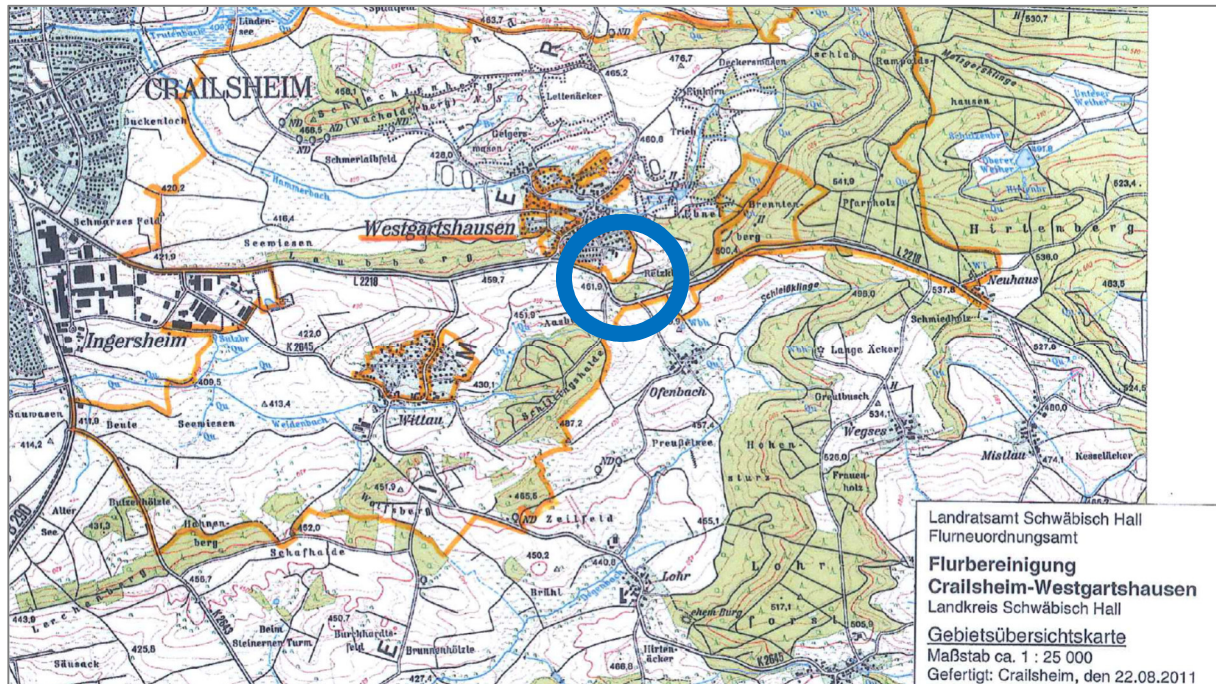


Abbildung 7: Gebietsübersichtskarte Landratsamt Schwäbisch Hall, Flurneuordnungsamt, unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des 2006 eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens Crailsheim-Westgartshausen.

Da die meisten, durchschnittlich 0,30 ha großen Grundstücke im Flurbereinigungsgebiet für eine rentable landwirtschaftliche Nutzung entweder zu klein, zu kurz, zu ungünstig geformt oder über das gesamte Flurbereinigungsgebiet zerstreut gelegen sind, wurde ein Flurbereinigungsverfahren eingeleitet.

Das Flurbereinigungsverfahren wurde noch nicht abgeschlossen.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan orientiert sich an den Bedürfnissen von Feuerwehr- und Rettungsdienststützpunkten. Entsprechend wurde ein Entwurf mit angemessenem Spielraum für eine bedarfsgerechte Gebäudeplanung erarbeitet.

2.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets kann über die Hängelstraße mit Anschluss an die Landstraße L 2218 erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahme müssen keine zusätzlichen Verkehrsflächen hergestellt werden.

2.3 Grün- / Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht die Durchgründung des Quartiers mittels Dach- und Stellplatzbegrünung vor.

3. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha.

Bisherige Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Landwirtschaftliche Fläche und Hauptverkehrsstraße
Geplante Flächennutzungsplanänderung, Darstellung als	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwache“

4. Umweltbelange

Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bauleitplanverfahren „Feuerwache Westgartshausen“ wird eine Teilfläche der, aus zwei Teilbereichen bestehenden gesetzlich geschützten mageren Flachland-Mähwiese „6500012746116864 – Mähwiese südöstlich von Westgartshausen“, überplant.

Eine Inanspruchnahme der Mähwiesenfläche ist ausnahmsweise möglich, wenn ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird. Aufgrund mangelnder Ausweichflächen ist eine Inanspruchnahme einer Teilfläche der mageren Flachland-Mähwiese alternativlos.

Weiterhin zieht das Bauleitplanverfahren einen Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden nach sich. Die Bewertung der Eingriffe wurde im Umweltbericht des Büros Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 13.09.2022 vorgenommen. Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 31.953 Ökopunkten ermittelt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf, sowohl für den Verlust der mageren Flachland-Mähwiese als auch für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden kann durch eine flächenexterne Aufwertungsmaßnahme im Flurneuordnungsgebiet Crailsheim-Goldbach ausgeglichen werden. Die Maßnahme sieht die Ausweisung des Biototyps „Magerwiese mittlerer Standorte“ durch Nutzungsextensivierung, Schaffung einer Lebensstätte des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) auf ca. 70 % der Fläche, Anlage eines flachen Tümpels als Libellen- und Amphibienhabitat und als Rastplatz für Limikolen, vor. Die Maßnahme wird durch die Stadt Crailsheim umgesetzt.

Ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Schwäbisch Hall, zu schließen.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, vom 26.08.2021 wurde ermittelt, dass keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.



Abbildung 8: FFH-Mähwiese, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg unmaßstäblich

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ (Schutzgebeits-Nr. 1.27.081), mit einer Gesamtfläche von 40,2 ha, grenzt in südlicher und westlicher Richtung an das Plangebiet an.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets durch die Planung wird nicht erwartet.



Abbildung 9: Landschaftsschutzgebiet, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unmaßstäblich

5. Aussagen zum Immissionsschutz

Die voraussichtlich durch den Feuerwehrbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose von Büro rw Bauphysik, 74523 Schwäbisch Hall (Bericht Nr. B21651_SIS_01), vom 24.06.2021 ermittelt und die Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung untersucht.

Im Ergebnis werden eine Festsetzung zur Grundstücksaufteilung erarbeitet. Durch die Anordnung des Feuerwehrhauses im nördlichen Bereich werden einerseits die Abstände zwischen den Parkplätzen bzw. dem (Übungs-)Hof und der Wohnbebauung möglichst erhöht und andererseits Abschirmeffekte durch das Feuerwehrhaus ausgenutzt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Belange der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“

Der Geltungsbereich wurde als Fett- und Magerwiese mittleren Standorts kartiert. Weiterhin befinden sich ein Trockengraben, eine Schlehen-Feldhecke sowie Straßenflächen innerhalb des Plangebiets. Die versiegelten Flächen besitzt eine geringe, der Fettwiesenbereich eine mittlere sowie der Magerwiesen- und Heckenbereich eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Magerwiesenbereich ist zusätzlich Teil einer Kernfläche des Biotopverbundes für mittlere Standorte.

Ein Teilbereich des Plangebiets ist als Magere Flachland-Mähwiese „6500012746116864 – Mähwiese südöstlich von Westgartshausen“ geschützt. Ferner befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs. Biotope in unmittelbarer räumlicher Nähe des Plangebiets werden durch die Planung nicht tangiert.

Mit der Umsetzung der Planung wird die bestehende Freifläche vollständig umgestaltet. Dies geht mit einem Verlust der bestehenden Habitate einher. Auf einem untergeordneten Teilbereich des Plangebiets ist die Anlage von Grünflächen mit geringer naturschutzrechtlicher Wertigkeit geplant (unter 500 m²). Der ermittelte Ausgleichsbedarf für den Verlust der Mageren Flachland-Mähwiese sowie den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden wird in Form von flächenexternen Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

In speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden die Artengruppen der Brutvögel und Reptilien 2021 von Büro Gekoplan, Oberrot, untersucht. Im Ergebnis konnten weit verbreitete und häufige Brutvogelarten, im Plangebiet und dem näheren Umfeld, nachgewiesen werden. Reptilien als auch andere besonders oder streng geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Sofern die Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt, führt die Bebauung des Plangebiets zu keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

6.2 Belange der Schutzgüter „Fläche und Boden“

Der Geltungsbereich befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Mittelkeuper). Die Fläche wird aktuell, mit Ausnahme der Fahrbahn, dem temporär wasserführenden Graben und der Schlehenhecke, als Wiesenflächen bewirtschaftet.

Die Bebauung des Gebiets führt zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Allgemein führt die Versiegelung von Böden, auch bei durchlässigen Belägen, zumindest teilweise zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Das Schüttgut Boden kann somit als hoch empfindlich eingestuft werden.

Weiterhin sind keine Altlastenstandorte noch Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets bekannt, noch werden Altlastenflächen außerhalb des Plangebiets durch die Planung berührt.

6.3 Belange des Schutzguts „Wasser“

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiete, noch werden Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete außerhalb des Geltungsbereichs durch die Planung tangiert. Der Graben innerhalb des Plangebiets dient dem Abfluss von Niederschlagswasser aus den umliegenden Flächen. Der Graben ist nicht dauerhaft wasserführend.

Durch die Bebauung des Gebiets werden Flächen neu versiegelt, damit wird die Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen verhindert. Darüber hinaus werden auf den versiegelten Flächen Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden unterbunden bzw. eingeschränkt. In Folge dessen ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser von hoher Intensität zu rechnen.

Die Entwässerung des Baugebiets kann im Trennsystem erfolgen.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeintrag geht vom Plangebiet aktuell nicht aus. Ferner ist keine Grundwassergefährdung bei Umsetzung der Planung zu erwarten.

6.4 Belange des Schutzguts „Klima/Luft“

Freiflächen besitzen eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Mit Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft. Überdies besitzt die Fläche mit Gehölzbestand eine kleinflächige Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Mit der Bebauung des Geltungsbereichs geht luftfilternder Gehölzbestand verloren. Schädliche Emissionen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.5 Belange des Schutzguts „Landschaft“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums „Hohenloher-Haller-Ebene“ im Grenzbereich zum Naturraum „Frankenhöhe“. Es handelt sich um eine ortsnahe Freifläche, überwiegend umgeben von Grünland sowie Wald- und Straßenflächen in geringer Entfernung. Durch die vorhandene Hecke und dem Graben trägt die Fläche zur Strukturierung der ortsnahen Offenlandbereiche bei.

Durch die Bebauung gehen ortsnahe Offenland verloren. Die Ortsgrenze verschiebt sich weiter in das Offenland.

6.6 Belange der „Wechselwirkungen / Biologische Vielfalt“

Es treten Wechselwirkungen zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser und Lokalklima auf.

Durch die Umnutzung der Gehölz- und Grünflächen in versiegelte Flächen wird das Mikroklima stark beeinflusst.

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

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete. Jedoch schließt das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ (Schutzgebiets-Nr. 1.27.081) im Süden an das Plangebiet an.

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren noch werden Schutzgebietsbereiche negativ beeinflusst. Jedoch sinkt der Abstand zwischen dem Ortsteil und dem Landschaftsschutzgebiet durch die Bebauung.

6.8 Belange des Schutzguts „Mensch“

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Wohnbebauung Westgartshausens. Die Freifläche wird durch Gehölze strukturiert und bildet einen Teil der Landschaftskulisse für die Naherholung. Der bestehende Weg dient der Erschließung des Umlandes.

Durch die Umnutzung gehen den Anwohnern wegbegleitende Grünstrukturen in Ortsnähe verloren. Durch die Nutzung als Feuerwache dient die Fläche jedoch u.a. dem Schutz der Anwohner des Ortsteils.

6.9 Belange der Schutzgüter „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt, noch werden Kultur- und Sachgüter außerhalb des Plangebiets durch die Planung tangiert.

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

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

Durch den Feuerwehrbetrieb sind Immissionen zu erwarten. Bei entsprechender Grundstücksaufteilung kann eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Auf die Geräuschimmissionsprognose des Büros rwBauphysik, Schwäbisch Hall, vom 24.06.2021 wird verwiesen.

Die im Gebiet anfallenden Abfälle können durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, die anfallenden Abwässer der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

6.11 Belange der „Erneuerbaren Energie“

Das Plangebiet wird aktuell nicht für die Gewinnung erneuerbarer Energie genutzt. Dies wird mit Umsetzung der Planung ermöglicht.

Teil B – Umweltbericht

Auf Teil B, den gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB erforderlichen, Umweltbericht zur Flächen-nutzungsplanänderung „Feuerwache Westgartshausen“, Nr. I-2022-1F, wird verwiesen.

Der Umweltbericht wurde von Büro Gekoplan, 74420 Oberrot, erstellt und ist als separates Dokument mit Datum vom 13.09.2022 beigefügt.

Teil C – Zusammenfassende Erklärung

- Nach Abschluss des Verfahrens -

Aufgestellt:

Stadt Crailsheim

Ressort Stadtentwicklung

Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 13.09.2022

.....
Andreas Groß M. Eng.