



CRAILSHEIM

Bebauungsplan Nr. H-2022-1B „Pferdeklinik Buch“ Vorläufige Begründung

Planstand: 1. Juni 2022

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



CRAILSHEIM

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



CRAILSHEIM

Bisherige Planungen

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.

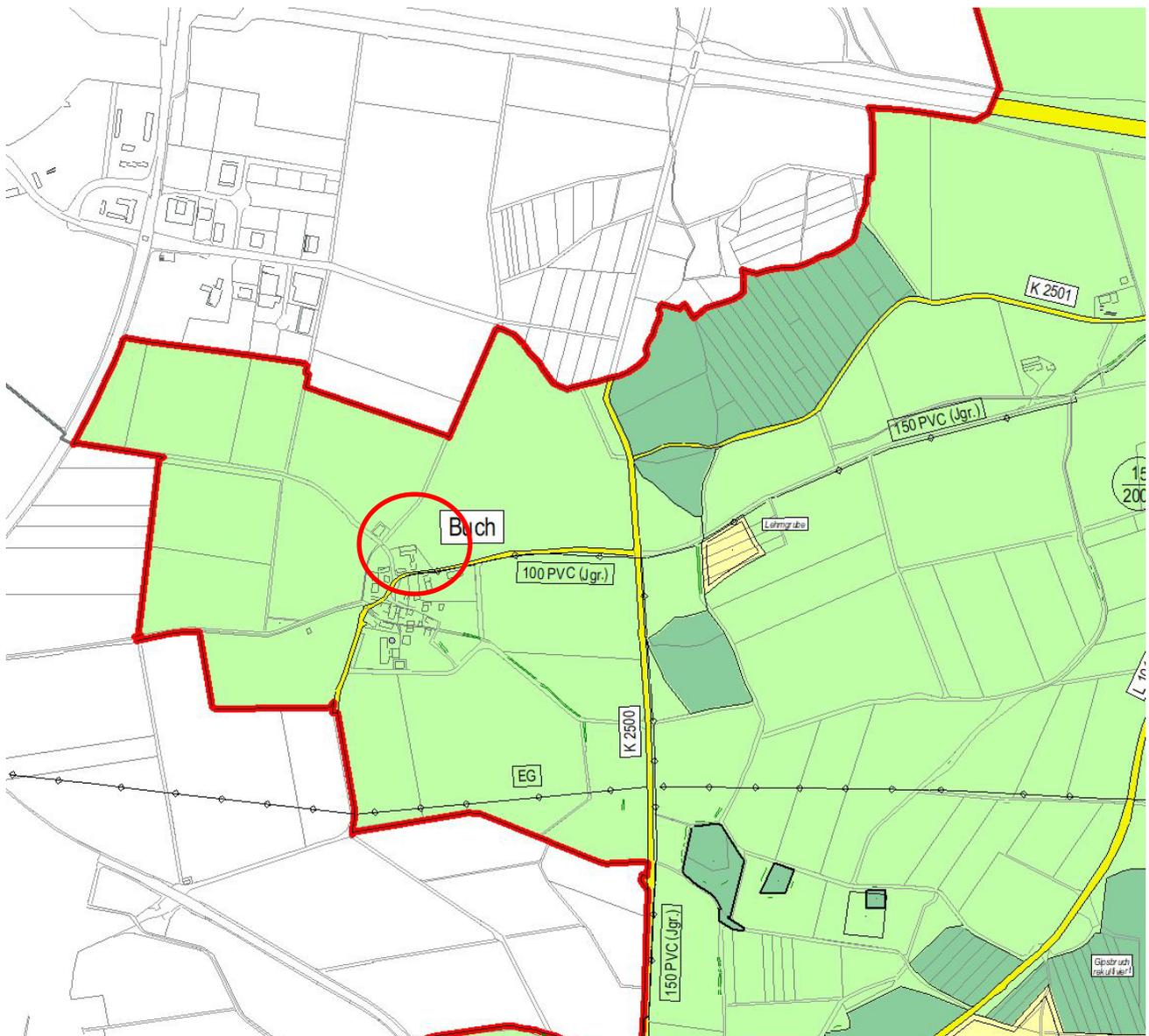


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Bebauungsplan

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Die Fläche befindet sich derzeit noch im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Gelände ist der Abbruch der Althofstelle und der Neubau einer Pferdeklunik vorgesehen. Die Pferdeklunik soll Verwaltungs-, Behandlungs- und Stallgebäude umfassen. Eine überdachte und eine offene Vortrabstrecke 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.

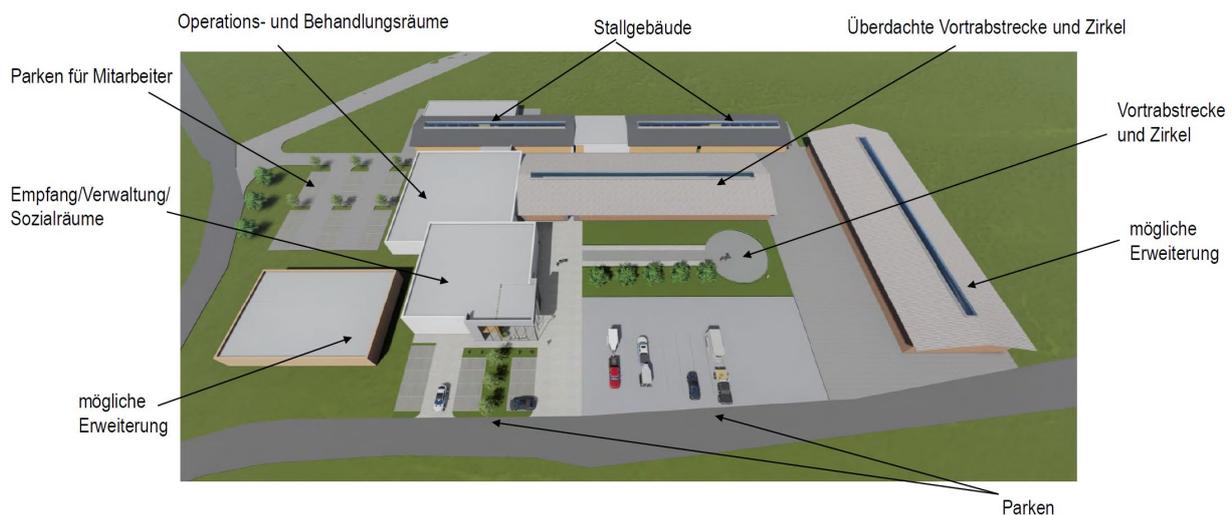


Abbildung 8: Vorläufige Konzeptskizze des Projektentwicklers

Das Bauvorhaben gehört nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben. Zur Umsetzung ist daher ein Bebauungsplan notwendig. Es ist die Ausweisung eines Sondergebiets vorgesehen, das nur Pferdekliniken oder Ähnliches als Art der Nutzung zulässt.

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.



CRAILSHEIM

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 Pferdeklunik 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 des Bebauungsplans 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