



CRAILSHEIM

## **Bebauungsplan Nr. I-2021-1B „Feuerwache Westgartshausen“ Vorläufige Begründung**

Planstand: 15.12.2020

### **Lage und Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I-2021-1B, „Feuerwache Westgartshausen“, befindet sich am südlichen Ortsrand von Westgartshausen, im Flurbereinigungsgebiet Crailsheim-Westgartshausen. Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 942/7, 1882, 1883, 1884 und 1886 (Flurstücksnummern Flurbereinigung), jeweils Gemarkung Westgartshausen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,22 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Hügelstraße 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 sowie
- im Westen durch einen Wirtschaftsweg mit dahinter anschließendem Straßenbegleitgrün im Übergang zur Landstraße L 2218.

### **Bestand**

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



CRAILSHEIM

## Bisherige Planungen

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich den Verlauf der Landesstraße L 2218 vor der Verlegung Richtung Westen dar.

Das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ grenzt südlich und westlich an das Plangebiet an.

Da die geplante bauliche Nutzung von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren erfolgen.

Im Zuge dessen ist der Flächennutzungsplan ebenfalls an den neuen Verlauf der Landesstraße anzupassen.



**Abbildung 01:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

### Bebauungsplan

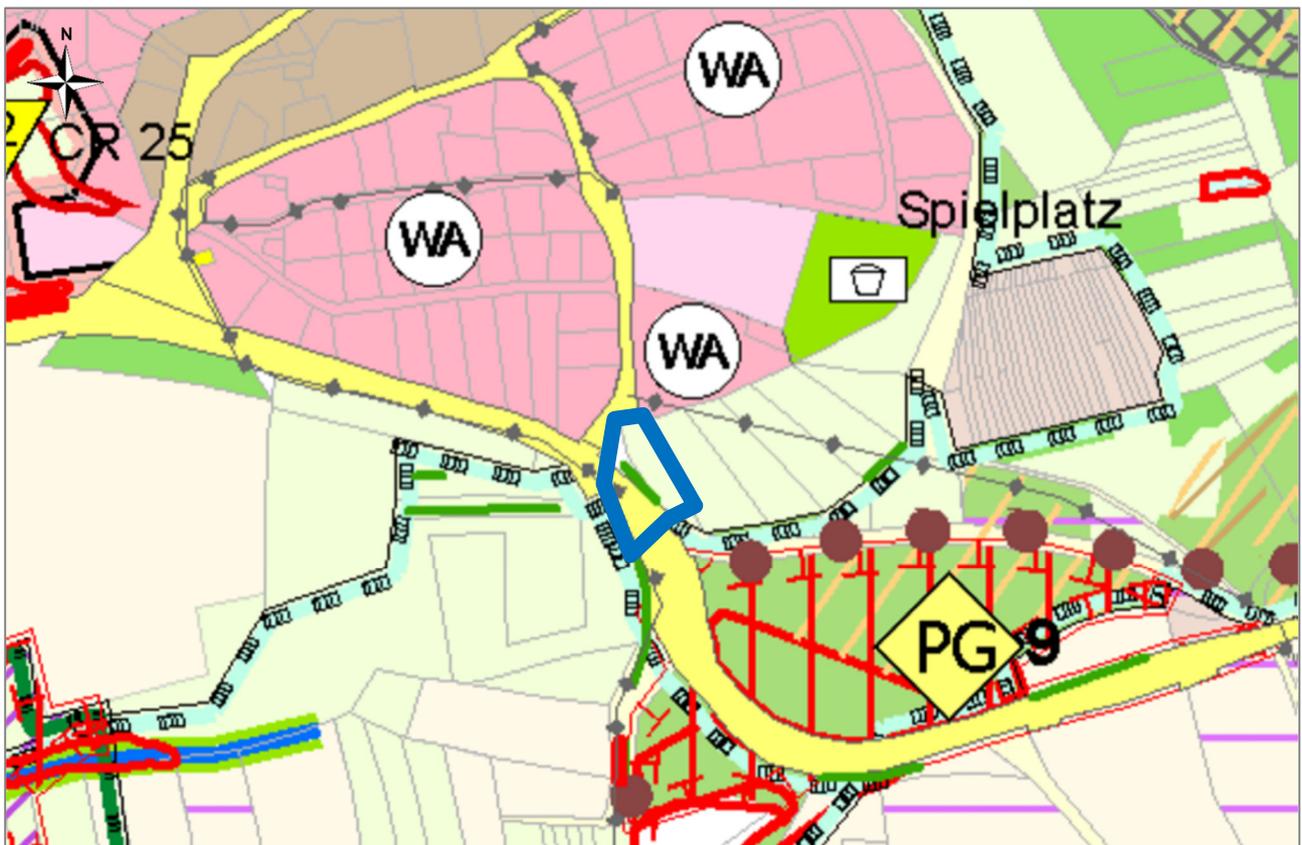
Das Plangebiet befindet sich im ungeplanten Außenbereich. Es existiert bislang kein Bebauungsplan.

### Landschaftsplan

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.



**Abbildung 02:** Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der VVG Crailsheim, unmaßstäblich



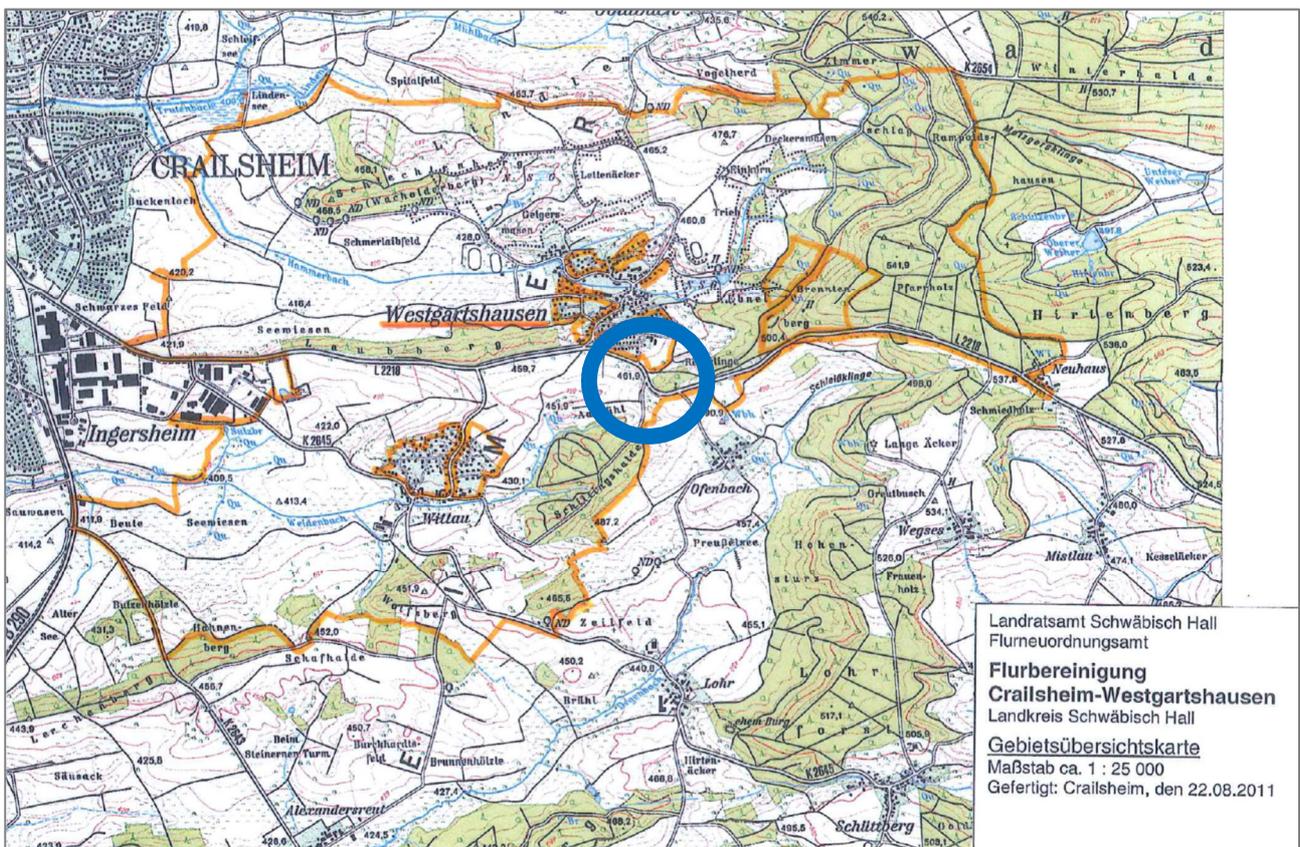
## CRAILSHEIM

### Flurneueordnung

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. Für den Abgrenzungsbereich des Bebauungsplanes werden jedoch bereits die neuen Grundstückszuschnitte herangezogen.



**Abbildung 03:** Gebietsübersichtskarte Landratsamt Schwäbisch Hall, Flurneueordnungsamt, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem Bebauungsplan „Feuerwache Westgartshausen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Feuerwache in der Hängelstraße geschaffen.

Dies ist erforderlich, da das bestehende Feuerwehrhaus in der Westgartshausener Hauptstraße den aktuellen Anforderungen des Feuerwehrbetriebes nicht mehr entspricht und zusätzlicher Raumbedarf besteht.

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 Hängelstraße stellt überdies eine sinnvolle Arrondierung des Ortsteils dar.

## **Städtebauliches Konzept**

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets kann über die Hängelstraße mit Anschluss an die Landstraße L 2218 erfolgen.

### Freiraum und Begrünung

Ein Freiraumkonzept besteht zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht. Es wird bei Konkretisierung der Nutzungsansprüche parallel erarbeitet.

### Lärmimmissionen

Durch die geplante Nutzung als Feuerwache können Lärmemissionen entstehen. Die Auswirkungen der Emissionen auf die umliegende Wohnbebauung sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

### Altlasten / Baugrund

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt noch werden Altlasten vermutet.



CRAILSHEIM

## Kampfmittel

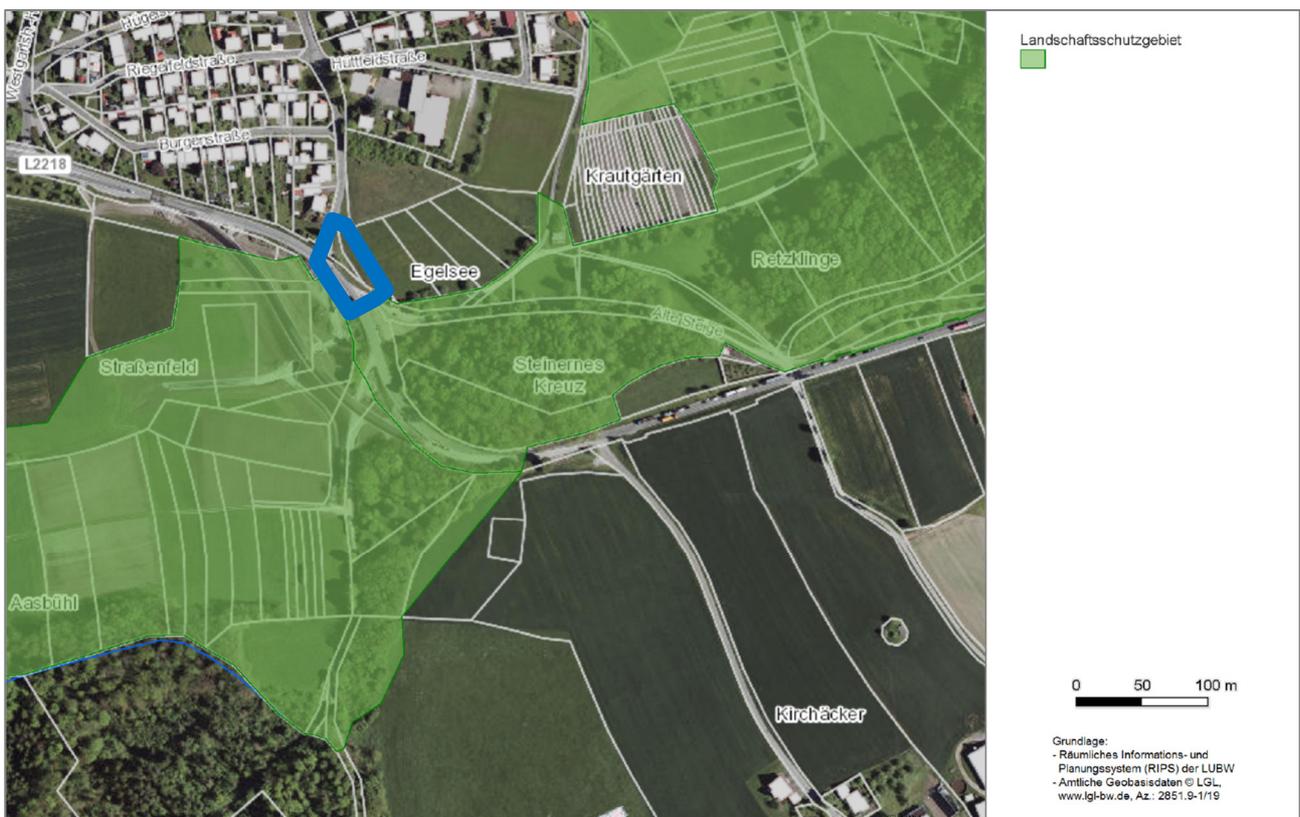
Eine Kampfmitteluntersuchung wird im weiteren Verfahren erstellt.

## **Umweltbelange**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine geschützten Flächen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Retzklinge-Ebnet-Frauenberg und Umgebung“ (Schutzgebets-Nr. 1.27.081), mit einer Gesamtfläche von 40,2 ha, grenzt in südlicher und westlicher Richtung an das Plangebiet an. Eine mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets durch die Planung wird im weiteren Verfahren untersucht.

Eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird im weiteren Verfahren erstellt.



**Abbildung 04:** Landschaftsschutzgebiet, Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, unmaßstäblich



CRAILSHEIM

Aufgestellt:

Stadtverwaltung Crailsheim  
Ressort Stadtentwicklung  
Sachgebiet Stadtplanung

Crailsheim, den 15.12.2020

.....  
Andreas Groß M. Eng.