

## Öffentliche Bekanntmachung Stadt Krautheim

### Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Kernstadt Südost“

Der Gemeinderat der Stadt Krautheim hat am 05.03.2026 in öffentlicher Sitzung die **Aufstellung des** genannten **Bebauungsplans** mit Örtlichen Bauvorschriften aufgrund von § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Dies wird hiermit bekannt gemacht. In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB **vom 07.04.2026 bis 08.05.2026** durchzuführen.

#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt in Krautheim – Tal im rückwärtigen Bereich der Götzstraße und die Bahnhofstraße / Altkrautheimer Straße in Richtung Jagst. Die Nachbarbebauung ist durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Im Nordosten schließt sich ein großer Gewerbebetrieb an. Das Plangebiet umfasst innerörtliche Gärten, ehemalige Gewächshäuser, einen ehemaligen Gärtnereibetrieb sowie eine Teilfläche der stillgelegten Jagsttal-Bahn. Die Bahntrasse verläuft ca. 2m über dem anstehenden Gelände, das in Richtung Jagst abfällt.

Das Plangebiet liegt in Krautheim-Tal (siehe untenstehender Lageplan). Es umfasst die Flurstücke  
- teilweise: 405, 405/5, 409, 411, 413/32, 3015/2, 3023,  
- vollständig: 412, 413/20, 3017, 3019, 3020, 3021, 3022  
der Gemarkung Krautheim mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

#### Abgrenzung Plangebiet (unmaßstäblich):



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle LUBW

#### Auszug Bebauungsplan (unmaßstäblich):



Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches und den Inhalt des Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind der Lageplan und die textlichen Festsetzungen der Klärle GmbH, Weikersheim vom 05.03.2026 im Maßstab 1:500. Dem Bebauungsplan sind Begründung, Umweltbericht und weitere Gutachten beigelegt (Siehe untenstehende Aufzählung).

#### Anlass und Ziele der Planung

In der Stadt Krauthausen wird die Lebensmittelversorgung derzeit ausschließlich durch den Lidl-Discount-Store im Gebiet „Untere Au West“ abgedeckt. Insbesondere die Schließung des Edeka-Marktes führte zu einer erheblichen Versorgungslücke. Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung der Grundversorgung durch die Entwicklung eines Sondergebietes Einzelhandel in der Kernstadt zwischen Götzestraße und Bahnhofstraße / Alt-Krauthausener Straße von großer Bedeutung. Es handelt sich um eine innerörtliche Brachfläche mit ehemaliger gewerblicher Nutzung. Die Aktivierung dieser Fläche entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich. Der Standort ist infrastrukturell gut angebunden und sowohl fußläufig als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Im Plangebiet sollen ein Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt sowie die benötigten Parkplätze entstehen.

Aufgrund der geplanten Größe der Einzelhandelsbetriebe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung und Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Nahversorgung und Drogerie gem. § 11 (3) BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften sollen eine entsprechende städtebauliche Ordnung und Gestaltung für das Plangebiet erbringen.

#### Umweltbezogene Informationen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden müssen. Für den Bebauungsplan „Kernstadt Südost“ ist deshalb ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist Teil der Begründung. Folgende umweltbezogene Gutachten liegen mit öffentlich aus:

- Umweltbericht, Klärle GmbH, vom 05.03.2026 zum Bebauungsplan mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter inkl. Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung des §1a abs. 3 BauGB in Verbindung mit §18 Bundesnaturschutzgesetz.
- Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Klärle GmbH, Stand 05.03.2026 mit Betrachtung betroffener Arten.
- FFH-Vorprüfung, Klärle GmbH, Stand 05.03.2026 zur Überprüfung der Betroffenheit und Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen
- UVP-Vorprüfung des Einzelfalls aufgrund der Größe der Verkaufsflächen, Klärle GmbH, Stand 05.03.2026
- Geräuschimmissionsprognose, rw bauphysik, ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Stand 10.02.2026

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung liegt der Vorentwurf des Bebauungsplans mit den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften und den weiteren Gutachten

**vom 07.04.2026 bis 08.05.2026**

im Rathaus Krautheim, Burgweg 5, Zimmer 22, während der üblichen Dienstzeiten öffentlich aus.

Darüber hinaus wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt Krautheim [www.krautheim.de](http://www.krautheim.de) und der Klärle GmbH [www.klaerle.de](http://www.klaerle.de) - Behördenbeteiligung bereitgestellt und können dort eingesehen werden. Die Öffentlichkeit hat hier die Gelegenheit Auskunft über Inhalt, Zweck und Auswirkungen der vorgesehenen Planung zu erhalten. Während dieser Zeit besteht Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung.


Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und um die Abgabe ihrer Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gebeten.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zum Vorentwurf mündlich, schriftlich, zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung und elektronisch vorgebracht werden. Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers und die Bezeichnung des Bauleitplanes enthalten. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken. Das Ergebnis wird erst nach dem durch den Gemeinderat erfolgten Beschluss versandt.

Hinweis: Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem LDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Krautheim, den 25.03.2026

  
Bürgermeister Andreas Insam

