

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**CREGLINGEN**

GEMARKUNG FINSTERLOHR



## BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"FORST"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



26.11.2019 / 19.05.2020 / 06.10.2020

Stadt Creglingen  
Torstraße 2  
97993 Creglingen  
Tel.: 07933/701-0

Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg



## INHALT

1.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  
2.           DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1          Lage im Raum
  - 2.2          Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
              und der Örtlichen Bauvorschriften
  
3.           PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1          Regionalplan
  - 3.2          Flächennutzungsplan
  - 3.3          Angrenzende Rechtspläne
  - 3.4          Bebauungsplanverfahren
  
4.           BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1          Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2          Nutzungsstrukturen
  - 4.3          Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4          Grünflächen / Freiraum / Landschaft
  - 4.5          Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6          Eigentumsverhältnisse
  
5.           ABWÄGUNGSPROZESS
  - 5.1          Planungsstrategische Vorgehensweise
  - 5.2          Konzeptioneller Planungsansatz
  - 5.3          Generelle Standorteignung
  
6.           STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 6.2          Nutzungskonzept
  - 6.3          Bebauungskonzept
  - 6.4          Erschließungskonzept
  - 6.5          Grün- und Freiflächenkonzept
  - 6.6          Ver- und Entsorgung
  
7.           UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE
  
8.           PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 8.1          Art der baulichen Nutzung



- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Verkehrsflächen
  
- 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 9.1 Dachform und Dachgestaltung
  - 9.2 Anzahl der Stellplätze
  
- 10. FLÄCHENBILANZ



## 1. **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Creglingen ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch auf Grund einer generell nach wie vor erhöhten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen.

Ein zentraler Schwerpunkt dieses strategisch-perspektivischen Entwicklungsansatzes bildet dabei die gezielte Aktivierung peripherer Wohnbaupotenziale als wirksame und nachhaltige Maßnahme zur Stärkung der primär ländlich geprägten Ortsteile von Creglingen.

Da darüber hinaus ein konkreter Bedarf zur Realisierung eher individueller, freistehender Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortsteilen besteht, ist es erforderlich, die Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung entsprechender Quartiere zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Quartier "Forst" in Finsterlohr gefasst, der ausschließlich und in sehr begrenztem Umfang der Siedlungsabrundung im Außenbereich dienen soll.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, die bereits mit vergleichbaren Aufgabenstellungen in Creglingen befasst ist, beauftragt, für den oben genannten Bereich konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung sämtlicher relevanter städtebaulicher und planerischer Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Formulierung künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den definierten Ortsbereich.
- Entwicklung eines begrenzten städtebaulichen Entwurfskonzepts in konsequenter Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.
- Erweiterung bzw. Fortführung des bereits vorhandenen Erschließungsansatzes, unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlich-funktionalen Erfordernisse.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Stadtverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzepts in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Hochkreuz".

## 2. **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### 2.1 **Lage im Raum**

Der Planungsbereich befindet sich in der unmittelbaren östlichen Ortsrandlage von Finsterlohr nördlich der Ortsdurchfahrt im Bereich des Friedhofs.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Forst" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 53.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 448.
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 452 bzw. durch die nördliche Begrenzung der Straßenfläche der Ortsdurchfahrt.
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 54.





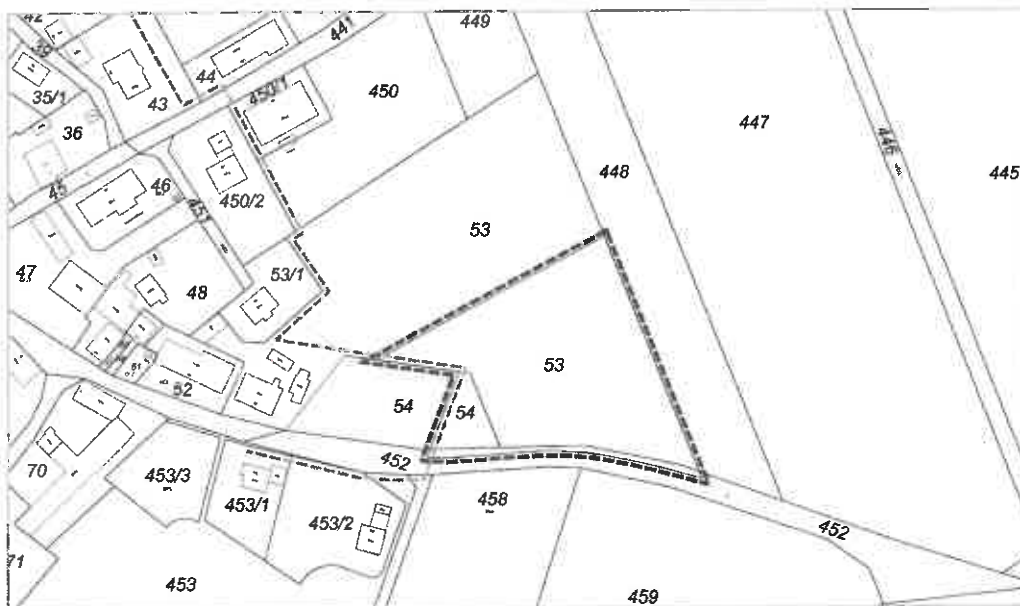
Vgl. Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt  
für Kartographie und Geodäsie 2011

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Forst" und der örtlichen Bauvorschriften "Forst" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 53 (teilweise)
- 54 (teilweise)
- 452 (Straße, teilweise)



Vgl. Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Creglingen

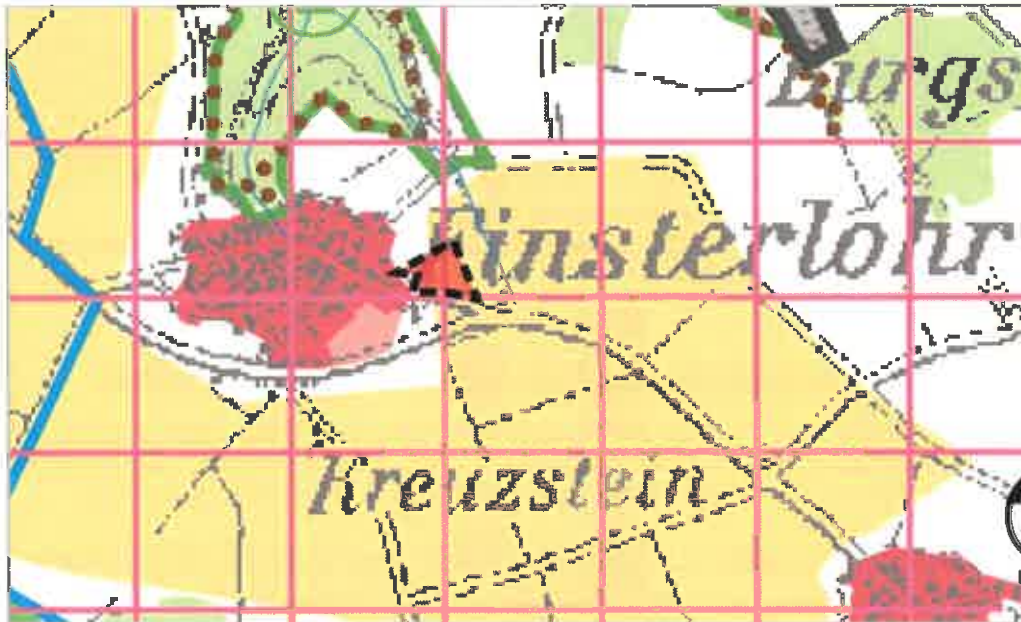


### 3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken trifft für den Bereich des Planungsgebiets "Forst" die Festsetzung "Gebiet für Erholung – Vorbehaltsgebiet".

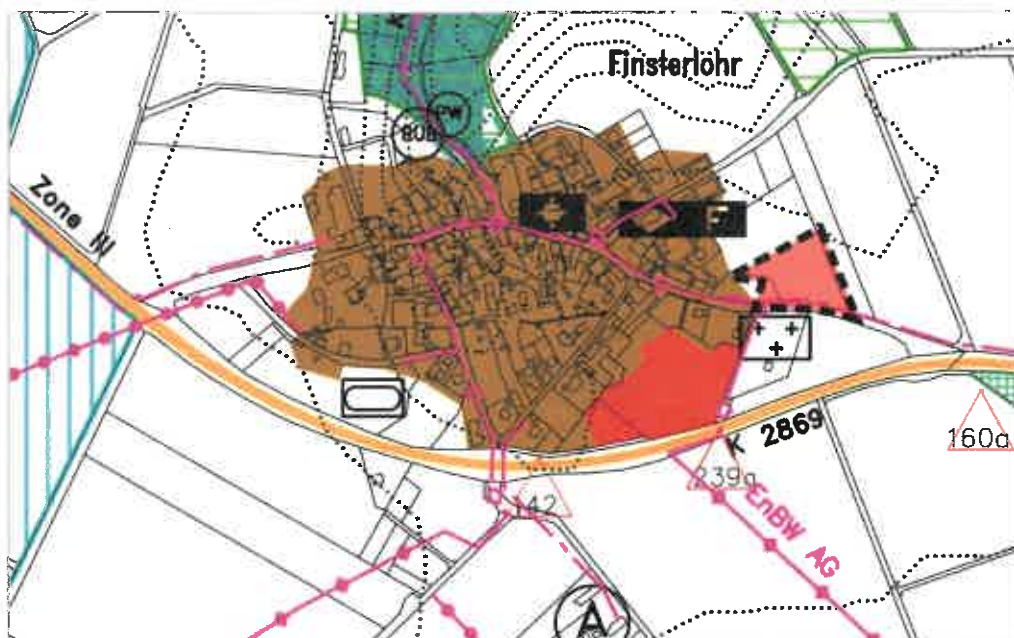
Darüber hinaus überlagert der räumliche Geltungsbereich abschnittsweise das ausgewiesene "Gebiet für Landwirtschaft – Vorbehaltsgebiet".



Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Raumnutzungskarte

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Flächennutzungsplan (5. Änderung) der Stadt Creglingen weist im Bereich des geplanten Quartiers "Forst" keine bauliche Entwicklungsfläche aus.



Vgl. 5. Änderung Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Creglingen

Die Stadt Creglingen beabsichtigt, das Gebiet des Bebauungsplans "Forst" in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aufzunehmen

### 3.3

#### Angrenzende Rechtspläne

Unmittelbar im Westen grenzt die rechtskräftige Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr" (2007) unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Forst" an.

Die Einbeziehungssatzung "Finsterlohr" umfasst dabei in ihrer räumlichen Abgrenzung weitestgehend die gesamte bestehende Ortslage von Finsterlohr. Die Einbeziehungssatzung setzt dabei den gesamten räumlichen Geltungsbereich als Dorfgebiet fest (MD).

Zwischen der südlichen Begrenzung der Ortsdurchfahrt, dem Friedhof, der bestehenden Ortslage und der Ortsumfahrung im Süden, befindet sich unmittelbar dem Planungsgebiet "Forst" benachbart der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Egertsklinge" (1992).

Der Bebauungsplan definiert dabei das Quartier abschnittsweise, insbesondere im Bereich der bestehenden, teilweise einbezogenen Ortsrandlage als Dorfgebiet (MD) und die ergänzenden neuen Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA).

### 3.4

#### Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Forst" erfüllt generell alle relevanten Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>: ca. 1.900 m<sup>2</sup>.
- Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an: das unmittelbar an den Geltungsbereich "Forst" angrenzende Flurstück Nr. 54 wird aktuell im Rahmen der rechtskräftigen Ergänzungssatzung "Finsterlohr" bebaut.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Forst" wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet: Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 26.11.2020
- Der Satzungsbeschluss wird vor dem 31.12.2021 gefasst.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da diese Ausschlusskriterien bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Forst" nicht gegeben sind, kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund entfällt die Pflicht zur förmlichen Umweltprüfung und die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.



#### **4.**

### **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des Quartiers treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Entwicklung der angrenzenden Bereiche in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen Nutzungsschwerpunkt – ein räumlich erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

#### **4.1**

### **Morphologische Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet stellt sich insgesamt als homogene ebene Fläche dar

Dabei steigt das Gelände innerhalb des relevanten Entwicklungsbereichs von der Ortsdurchfahrt gleichförmig, jedoch lediglich geringfügig ablesbar nach Norden hin an.

#### **4.2**

### **Nutzungsstrukturen**

Der Planungsbereich bzw. die geplanten Wohnbaugrundstücke werden momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die an das Quartier "Forst" unmittelbar westlich angrenzende gesamte bestehende Ortslage von Finsterlohr ist planungsrechtlich als Mischbaufläche aufgewiesen.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen liegt dabei jedoch auf der Wohnnutzung, wobei sich innerhalb der Ortslage typischerweise auch vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen befinden.

Das bedeutet, dass mit der räumlichen Fortsetzung des Entwicklungsgebiets "Forst" als ausschließlich wohnbaulich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Dies umso mehr, da im Bereich der direkt westlich angrenzenden Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr" mit der Aufsiedelung des Flurstücks Nr. 54 bereits ein entsprechender perspektivischer Entwicklungsschritt in diese Nutzungsausrichtung erfolgt ist.

Wie bereits erörtert befinden sich im räumlichen Umfeld des Planungsgebiets "Forst" landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch auf Grund der fehlenden Viehhaltung keine immissions-technische Problemstellung aufweisen.

Unmittelbar dem Planungsgebiet benachbart, befindet sich südlich der Ortsdurchfahrt der Friedhof von Finsterlohr.

#### **4.3**

### **Räumlich / bauliche Strukturen**

Im Planungsbereich "Forst" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Innerhalb des Entwicklungsbereichs der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr" wird jedoch mit einem aktuell in der Realisierung befindlichen Wohnhaus im östlichen Abschnitt des Flurstücks Nr. 54, bereits eine Gebäudeeinheit in 1- bis 2-geschossiger Bauweise in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet entstehen.

Die gesamte Ortslage von Finsterlohr ist weitestgehend geprägt durch eine typisch ländliche Bebauungsstruktur im Sinne von noch in Betrieb befindlichen und ehemaligen





landwirtschaftlichen Hofstellen, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschafts- / Stall-, Funktions- und sonstigen Nebengebäuden.

Die wohnbaulich genutzten Gebäudeeinheiten weisen dabei sowohl unmittelbar an das Quartier "Forst" angrenzend, als auch auf die gesamte Ortslage bezogen, eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bauweise auf.

Sowohl in ihrer baulichen Ausformung, als auch ihrer Höhenentwicklung sind die volumigeren Bebauungskubaturen der Wirtschafts-, Stall- und Funktionsgebäude innerhalb der Ortslage ablesbar.

Dabei herrscht im Gesamort das Satteldach als primäre Dachform, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung, vor.

#### 4.4

##### **Grünflächen / Freiraum / Landschaft**

Wie bereits erörtert, liegt der Schwerpunkt des gesamten Flächenbereichs östlich der bestehenden Ortslage, der auch das Planungsgebiet umfasst, auf einer (intensiven) landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker und Grünland / Wiesenflächen.

Im Planungsgebiet selbst ist dabei lediglich ein Baumstandort in der äußersten südwestlichen Eckposition im Bereich des sich aktuell in Aufsiedelung befindlichen Baugrundstücks Nr. 54 zu verzeichnen.

Der benachbarte Friedhof stellt ebenfalls eine sich deutlich ablesbare freiräumliche Grünstruktur in der östlichen Ortsrandlage von Finterlohr dar.

#### 4.5

##### **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Innerhalb des Entwicklungsbereichs sind aktuell keine verkehrlichen Erschließungsstrukturen vorhanden.

Durch die Lage des Planungsgebiets unmittelbar an der bestehenden Ortsdurchfahrt von Finsterlohr ist die öffentliche verkehrliche Erschließung des Quartiers "Forst" jedoch bereits grundsätzlich vollumfänglich gesichert.

Die Ortsdurchfahrt Finsterlohr ist dabei in kurzer Entfernung mit der Ortsumfahrung Finsterlohr (K 2869) verknüpft, die die Ortslage im Süden von West nach Ost umfährt.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich "Forst" auf direktem Weg mit dem regionalen / übergeordneten Verkehrssystem verknüpft,

#### 4.6

##### **Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Bauflächen bzw. Grundstücke sowie die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Forst" befindlichen Teilabschnitte der Ortsdurchfahrt von Finsterlohr (Flurstück Nr. 452) befinden sich im Eigentum der Stadt Creglingen.

### 5.

#### **ABWÄGUNGSPROZESS**

##### 5.1

##### **Planungsstrategische Vorgehensweise**

Generelles Ziel der Regelung gemäß § 13b BauGB ist es, den Kommunen das Absweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen.



Mit dieser Maßnahme beabsichtigt der Bund flexiblere, schnellere, bedarfsgerechtere und bezahlbare Möglichkeiten zum Bauen und Wohnen zu schaffen.

Vorrangige übergeordnete Zielstellung muss es darüber hinaus auch sein, den ländlichen Raum bzw. strukturschwache Landesteile (wieder) zu beleben und eine weitere Abwanderung wirksam zu verhindern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Forst" kommt dabei der ganz konkreten Nachfrage junger Familien nach entsprechender Zurverfügungstellung von Wohnbauland unmittelbar in Finsterlohr nach.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Entwicklung des Quartiers "Forst" in vollem Umfang den mit der Implementierung des § 13b BauGB verbundenen Zielsetzungen einer flexiblen, schnellen und bedarfsgerechten Möglichkeit zur Schaffung von zwingend erforderlichem zusätzlichem Wohnraum.

Zentraler strategischer Ansatz bzw. zwingende Voraussetzung war es dabei, geeignete zusammenhängende Entwicklungsflächen zu generieren, um der schnellen Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht werden zu können.

Nach umfassender Prüfung bereits im Vorfeld sowie im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens lässt sich außerdem feststellen, dass sich innerhalb der bestehenden bebauten Ortslage von Finsterlohr, insbesondere vor dem Hintergrund von Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnissen, Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungsstruktur, technischer Infrastruktur, etc., keine alternativen Flächenpotentiale zur Umsetzung von Wohnraum generieren lassen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen weist die gesamte bestehende Ortslage von Finsterlohr als Mischgebiet und die noch unbebauten Flächen im Bereich "Egerts Klinge" in der Größenordnung von ca. 3,0 ha insbesondere als bestehendes Wohnbauflächen aus.

Die Flächenausweisung im Bereich "Egerts Klinge" wurde vorgenommen, da für das Quartier wie bereits erörtert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1992 vorliegt, der jedoch insbesondere vor dem Hintergrund der topographischen Gegebenheiten bzw. ausgeprägten Senksituation und dem damit verbundenen erforderlichen technisch-infrastrukturellen Erschließungsaufwand nicht umgesetzt wurde.

Die Bebauungsplanung "Egerts Klinge, 1. Änderung" zur planerischen Überprüfung bzw. konzeptionellen Überarbeitung des Quartiers im Jahr 2015 wurde auf Grund der Bestätigung der äußerst problematischen bzw. unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Darstellbarkeit ebenfalls verfahrenstechnisch nicht weiterverfolgt.

Die Stadt Creglingen wird deshalb die Ausweisung "Egerts Klinge" im Rahmen einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans anteilig heraus- und alternativ die Fläche "Forst" mit ca. 0,6 ha und ggfs. auf der Grundlage des Plausibilitätsprüfungsergebnisses eine nördliche Erweiterung in entsprechender Größenordnung aufnehmen.

Ein entsprechender Grundsatzbeschluss zur Herausnahme der vorgenannten Teil-Baufläche aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen im Rahmen der mittelfristig anstehenden Gesamtfortschreibung des Planwerks sowie zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Egerts Klinge“ aus dem Jahr 1992 wurde vom Gemeinderat der Stadt Creglingen am 15.09.2020 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Das bedeutet, dass das geplante Quartier "Forst" das nicht umsetzbare bzw. wegfallende, bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesene Gebiet als zunächst verbleibendes Entwicklungspotential des Ortsteils Finsterlohr anteilig kompensiert.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen in Ausübung seiner



planungshoheitlichen Verantwortung und unter Berücksichtigung der relevanten Abwägungsaspekte beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Forst" im Rahmen der zeitlich limitierten Möglichkeit gemäß § 13b BauGB zu fassen.

## 5.2

### Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Quartiers "Forst" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen.
- Künftiger Gestaltungs- und Funktionstypus der öffentlichen Erschließungselemente.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in den angrenzenden Landschaftsraum und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## 5.3

### Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Forst" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen, insbesondere im Bereich der unmittelbar östlich angrenzenden Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Sowohl das geplante, ausschließlich quartierbezogene, als auch das vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden sehr begrenzten Anzahl an Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des



Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Forst" definieren.

## **6.** **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **6.1**

#### **Nutzungskonzept**

Das Quartier "Forst" soll, insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden Strukturen, primär dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund wird für die neu hinzukommenden Bauplätze die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da keine Beeinträchtigung durch die am Ort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe bestehen.

Da sich der Grundstücksbereich Nr. 54/1 teilweise im räumlichen Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr" und des Bebauungsplans "Forst" befindet, wurde im Einklang mit der bereits getroffenen Festsetzung innerhalb der rechtskräftigen Einbeziehungssatzung für den relevanten Abschnitt des Flurstücks innerhalb des Bebauungsplans ebenfalls die Definition als Dorfgebiet (MD) vorgenommen.

### **6.2**

#### **Bebauungskonzept**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Forst" orientiert sich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Bebauungsstrukturen mit der primären Nutzung Wohnen.

Es ist dabei vor diesem Hintergrund generell eine 1- bis 2-geschossige Bebauung im gesamten Planungsgebiet beabsichtigt, die dabei die weitestgehend bestehende Höhenentwicklung der Wohngebäude in den benachbarten Ortslagen aufnimmt.

Um den gezielt nachgefragten Bedarf nach tendenziell eher großflächigen Baugrundstücken gerecht zu werden, liegt der Schwerpunkt der Flächenzuschnitte auf Grundstückseinheiten mit einer Größe, die diesem Anspruch gerecht werden. Die an die Stadt Creglingen in der jüngsten Vergangenheit herangetragenen Bauplatzanfragen in Finsterlohr und anderen Teilorten bestätigen diesen Bedarf an größeren Baugrundstücken. Die Bauwilligen lehnen trotz intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen Erwerb kleinerer Baugrundstücke ab. Eine Bebauung im Gebiet "Forst" wird ausschließlich bei Zusage der gewünschten Grundstücksgröße in Aussicht gestellt.

Vorrangiges Ziel muss es immer sein, den ländlichen Raum bzw. strukturschwache Landesteile (wieder) zu beleben und eine weitere Abwanderung wirksam zu verhindern. Unter dieser Prämisse sollten generell der konkrete Nachfragewunsch der Interessenten nach Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc. im Vordergrund stehen und weniger pauschal-statistische Berechnungsansätze.

Der vorgenannte bedarfsorientierte bzw. nachfragegerechte Entwicklungsansatz mit einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise und die planerische Berücksichtigung der konkret angefragten Grundstücksgrößen dient gleichzeitig der Sicherung und Attraktivierung von tief im ländlichen Raum liegenden Siedlungsgebieten als Wohnstandorte und wirkt dadurch einer "Landflucht" effektiv und nachhaltig entgegen.

Vor dem Hintergrund der optimalen Verzahnung und insbesondere der Integration des Quartiers "Forst" in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum sowie in die in der Ortschaft



bereits vorhandene gewachsene Siedlungsstruktur ist grundsätzlich nur eine Bebauung im Sinne einer Einzelhausstruktur im Bebauungsplan als zulässig vorgesehen und ortsverträglich.

Die Stadt Creglingen ist eine Flächengemeinde mit einem Stadtgebiet von 117,22 km<sup>2</sup> bei gleichzeitiger geringer Einwohnerzahl von insgesamt 4.657 Einwohnern (Stand: 30.03.2020) und somit eine der am dünnsten besiedelten Kommunen in Baden-Württemberg mit einer durchschnittlichen bereits vorhandenen Bruttowohndichte von ca. 15 Einwohner/Hektar. Die Bruttowohndichte liegt im Planungsgebiet „Forst“ dabei unter Zugrundelegung der planungsrechtlich definierten Parameter des Bebauungsplans deutlich ablesbar über diesem Wert.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Einwohner zum großen Teil auf die Ortsteile mit insgesamt 35 Wohnplätzen (2.870 Einwohner) verteilt sind. In der Kernstadt Creglingen sind 1.787 Einwohner ansässig. Bauwillige, die aus den Ortsteilen stammen, sind hierbei in den allermeisten Fällen nur an Bauplätzen im Heimatort interessiert. Ein Umzug in die Kernstadt kommt für sie nicht in Frage.

Um eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Creglingen und ihrer Ortsteile trotz des demographischen Wandels sicherzustellen, ist daher die Bereitstellung geeigneter Bauflächen mit entsprechenden Grundstücksgrößen in den Ortsteilen zwingend erforderlich und unumgänglich.

Die im aktuell vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken für Creglingen definierte Bruttowohndichte kann dabei aufgrund der bereits umfassend erörterten Bauflächennachfrage mit entsprechenden Grundstücksgrößen nicht vollumfänglich eingehalten werden.

Allerdings darf sich die bauliche Entwicklung eines Quartiers bzw. einer Ortschaft auch nicht ausschließlich an pauschal vorgegebenen Werten orientieren, sondern muss insbesondere auch die konkret bestehenden städtebaulichen und bedarfsorientierten Randbedingungen verstärkt berücksichtigen. Dies umso mehr, wenn es sich wie beim Entwicklungsbereich "Forst" um einen Standort mit starkem Bezug zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum und den vorhandenen Strukturen eines ausschließlich ländlich geprägten Siedlungsbereichs handelt.

Das sich ergebende Bruttowohndichtedefizit im Gebiet „Forst“ wird durch den sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Rothenburger Straße“ in Creglingen vollumfänglich ausgeglichen. Der Bebauungsplan „Rothenburger Straße“ schafft dabei im Rahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in der Kernstadt Creglingen die Voraussetzungen zur Realisierung von zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 21 Wohnungen auf einer Plangebietsfläche von 1.848 m<sup>2</sup>. Mit dieser Maßnahme wird eine deutlich über der Regionalplanvorgabe liegende Bruttowohnraumdichte erzielt.

Generell wird darüber hinaus im Bebauungsplangebiet auf die Vorgabe von Gebäudestellungen und Dachausrichtungen verzichtet, um einen möglichst aufgelockerten Gebietscharakter und breiten individuellen Rahmen für die künftige bauliche Umsetzung zu gewährleisten.

Die Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den traditionell eher ortsüblichen Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult-, Zelt- oder Flachdächern zu.

Dies umso mehr, da hinsichtlich der Gebäudeausbildung mit Flach- oder Pultdachausformung eine aktuell hohe Nachfrage besteht.

Insbesondere die Höhenfestsetzungen sind dabei so gewählt, dass eine gute Integration dieser "Sonderformen" in die Umgebungsstrukturen gewährleistet ist.

Die Einhaltung des vorgegebenen Mindest-Abstands der künftigen Bebauung im Quartierbereich "Forst" zum bestehenden Friedhof ist gemäß Bestattungsgesetz ebenfalls vollumfänglich gewährleistet.



### 6.3

#### **Erschließungskonzept**

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung des Quartiers "Forst" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch die bereits bestehende Ortsdurchfahrt von Finsterlohr grundsätzlich gesichert.

Zentraler konzeptioneller Ansatz der internen verkehrlichen Quartiererschließung bildet ein Stickerschließungselement mit richtliniengerechter Wendeanlage gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Bild 59, Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge / 3-achsiges Müllfahrzeug).

Generell wird dieses Gebietserschließungselement sowohl auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens, als auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Regelquerschnittsbreite von ca. 5,50 m ausgebildet.

Die Zugänglichkeit / Befahrbarkeit des verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 53 ist ebenfalls über dieses Erschließungselement bzw. den geplanten Wendehammer in seinem Abschluss unmittelbar gesichert.

Die Erschließung sämtlicher landwirtschaftlich genutzter Flächen östlich des künftigen Wohngebiets bleibt vollumfänglich gewährleistet.

### 6.4

#### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des neuen Quartiers "Forst" und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Die definierte Pflanz- und Eingrünungsstruktur des künftigen südlichen Ortsrands, in konsequenter Fortsetzung der bereits initiierten Maßnahmen im Quartierbereich der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Finsterlohr", leistet einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohngebiets in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Darüber hinaus gewährleistet insbesondere die festgesetzte Hecke in Form einer dichten Bepflanzung im östlichen Abschluss des Quartiers "Forst" eine Abschirmung entsprechender Immissionen, da die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen regelmäßig mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen verbunden ist.

Aus den genannten Gründen wird ebenfalls die Anlage eines Heckensaums entlang der nördlichen Grenze des Baugebiets empfohlen.

### 6.5

#### **Ver- und Entsorgung**

##### 6.5.1

#### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

##### 6.6.2

#### **Abwasserbeseitigung**

Die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser sowie des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus der geplanten Bebauung des Quartiers "Forst" wird



dabei über die Erweiterung des bereits vorhandenen Abwasserkanalsystems im Zuge des neuen Stickerschließungselements zur Ortsdurchfahrt von Finsterlohr gewährleistet.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Forst" generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.

### 6.5.3

#### Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Stromleitungsnetz.

## 7.

### UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

#### 8.1

##### Naturschutz

An die Ortslage Finsterlohr grenzt von Norden das Biotop "Klinge" an.

Dieses wird überlagert durch das Landschaftsschutzgebiet "Creglingen" und vom FFH-Gebiet "Taubergrund bei Creglingen"

Südlich der Ortsumfahrung (K 2869) befindet sich darüber hinaus das eingetragene Biotop "Doline im Gewann Egertsklinge südöstlich Finsterlohr".

Auswirkungen durch das Planungsgebiet auf die hochwertigen Schutzgebiete sind durch die vorhandene Barrierewirkung der Bebauung der Ortslage bzw. das Bauwerk der Ortsumfahrung (K 2869) nicht zu erwarten.

#### 8.1

##### Artenschutz

Das Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim hat zur Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange in mehreren Außendienstenerhebungen durchgeführt und alle nachgewiesenen sowie auf Grund der ökologischen Ausstattung des Gebiets "Forst" möglicherweise vorkommende Arten auf Potentialebene behandelt.

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Dabei lässt sich feststellen, dass für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden:

- Zum Schutz angrenzender Lebensraumstrukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufelds, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebiets gelagert werden.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG ist der Baubeginn und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der heimischen Vögel im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Soll von diesen Bauzeiten abgewichen werden, ist das Plangebiet vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine geeignete Fachperson auf ein Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit von Bodenbrütern hin zu untersuchen.



Alternativ zur Untersuchung der Fläche kann vorbeugend die Freiräumung der Bauflächen durchgeführt werden, um den Aufenthalt von Brutvögeln im Nahbereich des Baufeldes ausschließen zu können. Hierzu sind die Bauflächen ab Mitte März bis zum Baubeginn durch regelmäßige Mahd oder Grubbern dauerhaft offen zu halten.

Eine Ausnahmeregelung ist nicht erforderlich.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind aus Sicht des Vorhabenträgers nicht vorhanden.

## **8.**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie die abschnittsweise als Dorfgebiet (MD), setzt die vorhandenen primären Nutzungsstrukturen in der angrenzenden Ortslage von Finsterlohr im Sinne von Wohnen konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartiererschließung sind tendenziell eher intensivere verkehrsmengenverursachende und verkehrsraumbeanspruchende Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Da der im hier vorliegenden Verfahren zur Anwendung kommende § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten auszuschließen, da diese Nutzungen auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal "Wohnnutzungen" als abgedeckt angesehen werden können.

#### **8.2**

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die landschaftlichen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

#### **8.3**

##### **Bauweise**

Dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den unmittelbar angrenzenden Quartierbereichen wird ein spezifisches und "abgestuftes" optionales Spektrum an verdichteter (Doppelhäuser) bis lockerer (Einzelhäuser) Bebauung getroffen.

Im unmittelbaren Quartiersrandbereich wird die offene Bauweise, jedoch ausschließlich im Sinne einer Einzelhausbebauung festgelegt.

Unter Berücksichtigung einer bestehenden hohen und kontinuierlich weiter steigenden Nachfrage, lässt der Bebauungsplan grundsätzlich neue Bauformen zu (Flachdach-, Zeltdach-, Pultdachformen, etc.).

Es wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den





vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

#### 8.4

#### Verkehrsflächen

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrün

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

### 9.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

##### 9.1

#### Dachform und Dachgestaltung

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

##### 9.2

#### Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Forst" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

### 10.

#### FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 0,598 ha	100,0 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,080 ha	13,4 %
– Mischverkehrsflächen	ca. 0,060 ha	10,0 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,020 ha	3,4 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,048 ha	8,0 %
NETTOBAULAND	ca. 0,470 ha	78,6 %



