

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

CREGLINGEN

GEMARKUNG WALDMANNSHOFEN



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a BauGB

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



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

Planungsgruppe Kölz GmbH
Hoferstraße 9A

71636 Ludwigsburg



1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

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.

2. ABWÄGUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter Berücksichtigung sämtlicher umfassend aufgezeigten Rand- und Rahmenbedingung und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten und mit Öffentlichkeit und politischen Gremien intensiv diskutierten alternativen Entwurfsüberlegungen, lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Rück" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Das geplante, ausschließlich quartierbezogene sowie das vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden 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.

3. BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Creglingen am 04.09.2018 bzw. 22.01.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Rück" in Waldmannshofen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Rück" gemäß § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Am 19.05.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Rück" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Rück" gemäß § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 30.05.2020 in Kraft getreten.

Da die Fläche "Rück" bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen



als geplantes Mischgebiet ausgewiesen ist, kann der Bebauungsplan somit als aus diesem Bauleitplan entwickelt angesehen werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Umweltbericht des Büros Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim, stellt fest, dass die im grünordnerischen Beitrag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht ausreichend sind.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rück" ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

Unter Berücksichtigung der dabei definierten externen Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein geringes Defizit von 1.958 Ökopunkten, welches über folgende Maßnahme des Ökokontos der Stadt Creglingen abgegolten wird:

Spezielles Mahdregime für die Grauammer (= Förderung spezifischer Arten)

- Flurstücke Nr. 1148, Nr. 1149 und Nr. 1150, Gemarkung Waldmannshofen
- Mahdruhe von Mai bis Ende Juni
- zur Verfügung stehende Ökopunkte: 25.755
- Anrechnung von 1.958 Ökopunkten für den Bebauungsplan "Rück".

5. ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 29.04. bis 31.05.2019 und die Offenlage / öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 mit sämtlichen relevanten Unterlagen jeweils im Rathaus der Stadt Creglingen.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. Offenlage wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

6. ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 29.04. bis 31.05.2019 und die Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 16.12.2019 bis 24.01.2020 durch Zurverfügungstellung sämtlicher relevanter Unterlagen.

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten öffentlichen Belange wurden vom Gemeinderat der Stadt Creglingen in öffentlicher Sitzung am 26.11.2019 und am 19.05.2020 behandelt. Hierbei wurden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen sowie die Abwägung beschlossen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen

- zu archäologischen Belangen im Bereich mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern Waldmannshofen bzw. des wichtigen kulturlandschaftlichen Verbindungselements zur Erschließung des zur repräsentativen Residenz mit zeitgemäßen Garten- und Seenanlagen zugehörigen ehemaligen Fassanengartens in Flur "Tiergarten" in Form einer mehrreihigen Baumallee durch das Planungsgebiet
- zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und den damit verbundenen erforderlichen externen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen



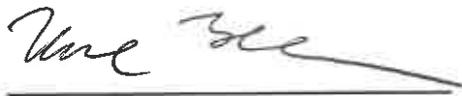
haben dabei zu einer inhaltlichen Berücksichtigung bzw. Änderung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans "Rück" geführt.

Der Forderung des Regierungspräsidiums Stuttgart und des Regionalverbands Heilbronn-Franken nach einer Festsetzung bzw. Zulassung von Reihenhausbauung oder Verkleinerung der Grundstücksgrößen zur Gewährleistung der im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 festgelegten Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha wurde nach umfassender Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Creglingen nicht gefolgt, da der vorliegende bzw. satzungsbeschlossene Bebauungsplan "Rück" mit rechnerisch ca. 44 EW/ha annähernd den diesbezüglichen Vorgaben des Regionalplans entspricht.

Die Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur Geologie und der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

22. MAI 2020

Stadt Creglingen, _____



Uwe Hehn, Bürgermeister

