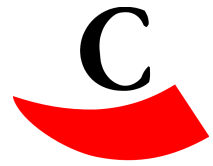


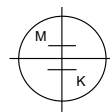


Stadt Creglingen



Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2015

Stand: 22.07.2003/03.12.2003/09.03.2004



Ingenieurbüro
Prof. Dr. Klärle

Weikersheim

Planung – Vermessung – GIS
www.klaerle.de

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan	3
1.2	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	3
1.3	Planungsgebiet	3
1.4	Planwerk und Plangrundlage	5
2	Übersicht über die Inhalte der 1. Änderung	5
3	Begründung zu den Änderungen	6
3.1	Änderung der Abgrenzung der Gewerbefläche „Äckerbrunnen“ der Wohnbaufläche „Schafgärten“ und der Gemischten Baufläche (Creglingen) (Änderungs-Nr. 1/1)	6
3.2	Wohnbaugebiet „Pilsenweg-Kiesel, 3. Erweiterung“ (Creglingen) (Änderungs-Nr. 1/2)	7
3.3	Gemischte Baufläche „Pfarrbuckgasse“ (Münster) (Änderungs-Nr. 1/3)	8
3.4	Dorfgebietsfläche Oberrimbach (Änderungs-Nr. 1/4)	9
3.5	Gemischte Baufläche Craintal (Änderungs-Nr. 1/5)	10
3.6	Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Unteres Tal“ (Archshofen) (Änderungs-Nr. 1/6)	11
3.7	Aussiedlerhof (Creglingen) (Änderungs-Nr. 1/7)	12
3.8	Gemischte Baufläche „Unteres Tal“ (Archshofen) (Änderungs-Nr. 1/8)	13
3.9	Konzentrationszone für Windkraftanlagen (Münster/Archshofen) (Änderungs-Nr. 1/9)	14
3.10	Konzentrationszone für Windkraftanlagen mit Höhenbeschränkung (Änderungs-Nr. 1/10)	15
3.11	Verbindungsstraße Creglingen-Süd (Creglingen) (Änderungs-Nr. 1/11)	16
4	Lärmbelästigung durch militärischen Fluglärm	17
5	Fortschreiben der Flächenbilanzierung	17
6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17

1 Allgemeines

1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat Creglingen fällte am 17.12.2002 bzw. am 22.07.03 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Stadt Creglingen.

Anlass für die Flächennutzungsplanfortschreibung, waren diverse Änderungen, die sich seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplans in der verbindlichen Bauleitplanung ergeben haben. Dies sind in erster Linie Bebauungspläne, die seit der Genehmigung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig wurden und im Flächennutzungsplan bislang noch als Planung dargestellt sind. Sowie das Bebauungsplanverfahren in Creglingen (Äckerbrunnen und Schafgärten) und in Münster (Pfarrbuckgasse), die neue bzw. geänderte Bauflächen darstellen. Des weiteren wird der Flächennutzungsplan durch die 1. Änderung zum Thema Konzentrationszonen für Windkraftanlagen an den Regionalplan angepasst, die Trassenvariante 5a der Verbindungsstraße Creglingen-Süd aus der Flächennutzungsplanung herausgenommen sowie eine Gemischte Baufläche im Westen von Archshofen als Planung dargestellt.

1.2 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen wurde mit dem Schreiben vom 23.07.02 vom Landratsamt genehmigt und mit der öffentlichen Bekanntgabe am 24.08.02 rechtskräftig.

1.3 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Gemeindegebiet Creglingen. Es grenzt an die Nachbargemeinden Niederstetten, Weikersheim (beide Main-Tauber-Kreis) und Schrozberg (Kreis Schwäbisch Hall) sowie an die bayerischen Landkreise Würzburg, Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim und Ansbach.

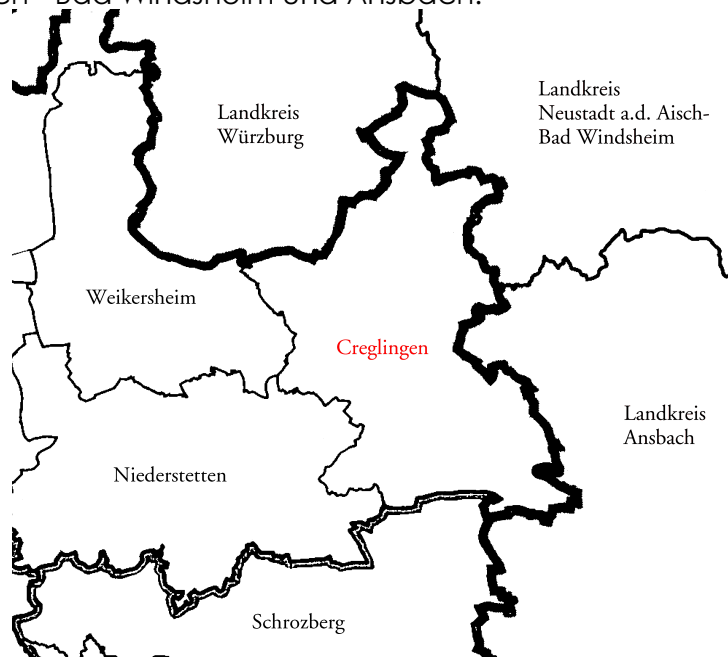


Abbildung 1 Gemeindegrenzen

Das Gemeindegebiet Creglingen umfasst 11.722 ha und gliedert sich in folgende katastertechnisch abgegrenzte Ortsteile:

Gemarkung:	Fluren: (*=aufgelöst)	Gemarkungsfläche:		
		ha	ar	m ²
Archshofen		598	54	69
Blumweiler	Blumweiler* Reutsachsen* Schwarzenbronn* Seldeneck* Weiler* Wolfsbuch*	1531	78	87
Craintal		207	44	63
Creglingen		1134	19	01
Finsterlohr	Burgstall* Finsterlohr* Schonach*	1059	13	06
Frauental		828	76	49
Freudenbach	Erdbach Freudenbach* Schön	1122	92	70
Münster		931	14	14
Niederrimbach	Niederrimbach* Standorf	794	43	87
Oberrimbach	Lichtel* Oberrimbach*	976	96	11
Reinsbronn	Niedersteinach Reinsbronn* Schirnbach	998	73	63
Schmerbach		603	13	70
Waldmannshofen	Waldmannshofen* Sechselbach	935	10	48
Σ Gemeindefläche:		11722	31	38

Tabelle 1 Gemarkungsflächen

Quelle: Jahresabschluss 2002 VA Bad Mergentheim

1.4 Planwerk und Plangrundlage

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1 : 15.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der `Automatisierten Liegenschaftskarte´ (ALK) und des `Digitalen Höhenmodells´ (DHM) des Landesvermessungsamts Baden-Württemberg. Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines `Geographischen Informationssystems´ (GIS) vom Ingenieurbüro Dr. Klärle erstellt und liegt ebenfalls in digitaler Form vor.

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist nach §5 BauGB der vorliegende Erläuterungsbericht beizufügen. Der Erläuterungsbericht ist nicht Teil des Flächennutzungsplans. Rechtswirksamkeit erlangt nur der Flächennutzungsplan selbst.

2 Übersicht über die Inhalte der 1. Änderung

Folgende Liste gibt eine Übersicht über die Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Creglingen

Nr.	Gemarkung	Inhalt
1/1	Creglingen	Änderung der Abgrenzung der Gewerblichen Baufläche „Äckerbrunnen“, der geplanten Wohnbaufläche „Schafgärten“ und einer Gemischten Baufläche
1/2	Creglingen	Darstellung der 3. Erweiterung des Wohnbaugebietes „Pilsenweg-Kiesel“ als Bestand
1/3	Münster	Darstellung der Gemischten Baufläche „Pfarrbuckgasse“
1/4	Oberrimbach	Darstellung der Dorfgebietsfläche teilweise als Bestand
1/5	Craintal	Darstellung der Gemischten Baufläche als Bestand
1/6	Archshofen	Darstellung der Wohnbaufläche und der Gemischten Baufläche „Unteres Tal“ als Bestand
1/7	Creglingen	Darstellung eines Aussiedlerhofes
1/8	Archshofen	Darstellung einer weiteren Gemischten Baufläche „Unteres Tal“ als Planung
1/9	Münster/ Archshofen	Darstellung der, aus der Genehmigung ausgeschlossenen, Konzentrationszone für Windkraftanlagen
1/10	Niederrimbach	Konzentrationszone für Windkraftanlagen mit Höhenbeschränkung
1/11	Creglingen	Herausnahme der Trassenvariante 5a der Verbindungsstraße Creglingen-Süd

Tabelle 2 Liste der Änderungen

3 Begründung zu den Änderungen

3.1 Änderung der Abgrenzung der Gewerbefläche „Äckerbrunnen“ der Wohnbaufläche „Schafgärten“ und der Gemischten Baufläche (Creglingen)

(Änderungs-Nr. 1/1)

Durch die Aufgabe des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellten landwirtschaftlichen Betriebs und dessen Umsiedlung auf die nordöstliche Hochfläche Creglingens ergaben sich neue Rahmenbedingungen. Insbesondere durch den Wegfall des landwirtschaftlichen Immissionsradius wurde diese Fläche neu überplant. Im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens stellt die 1. Flächennutzungsplanänderung nun ein geplantes Wohnbaugebiet dar. Das angrenzende Gewerbegebiet „Äckerbrunnen“, die geplante Wohnbaufläche und die geplante Gemischte Baufläche ändern sich geringfügig in den Abgrenzungen.

- Vergrößerung der geplanten Wohnbaufläche = 0,21 ha
- Vergrößerung der geplanten Gemischten Baufläche = 0,54 ha
- Darstellung der geplanten Gewerblichen Baufläche = 0,38 ha
- Umwidmung der Gemischten- in eine Wohnbaufläche = 1,14 ha

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan regelt die immissionsrechtlichen Belange zwischen der direkt benachbarten Wohnbaufläche des ehemaligen landw. Anwesens und dem Gewerbegebiet Äckerbrunnen. Durch die vorgesehenen Änderungen ist es erforderlich, das gesamte Gewerbegebiet „Äckerbrunnen“ im Hinblick auf die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen neu zu gliedern. Demzufolge ist nur in der südlichen Gewerbefläche ein uneingeschränktes Gewerbegebiet möglich. Im mittleren Bereich des Gewerbegebietes ist im Rahmen der Bebauungsplanung ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen. Im nördlichen Bereich der Gewerbefläche sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

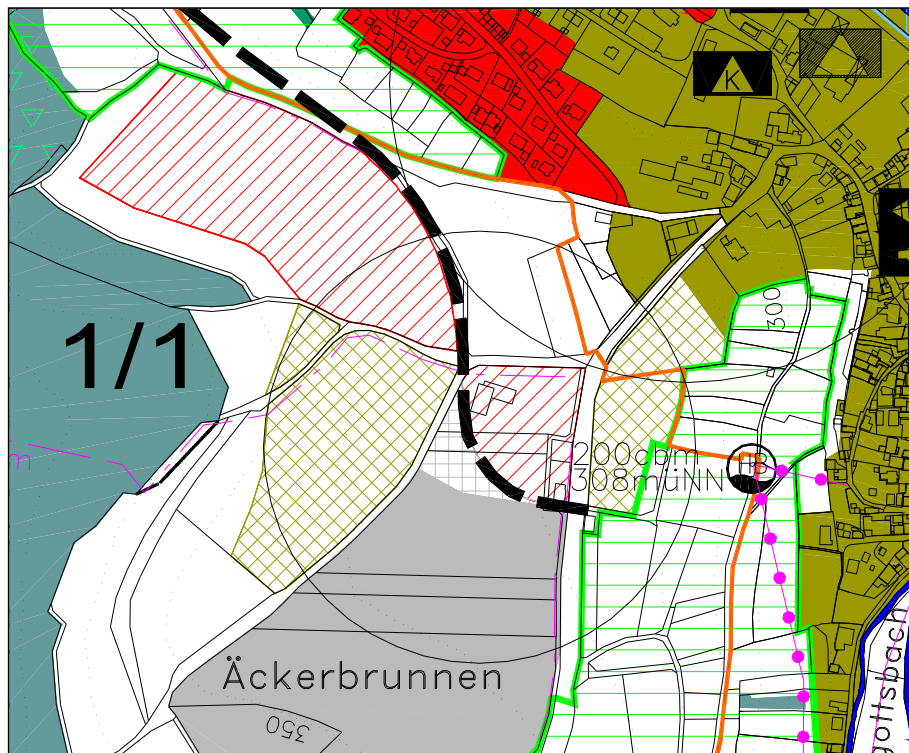


Abbildung 2 Änderungs-Nr. 1/1 (Creglingen)

3.2 Wohnbaugebiet „Pilsenweg-Kiesel, 3. Erweiterung“ (Creglingen)

(Änderungs-Nr. 1/2)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde die 3. Erweiterung der Wohnbaufläche „Pilsenweg-Kiesel“ als Planung dargestellt. Diese Wohnbaufläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan „Pilsenweg-Kiesel, 3. Erweiterung“ wurde am 30. November 2002 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Rechtsstand angepasst.

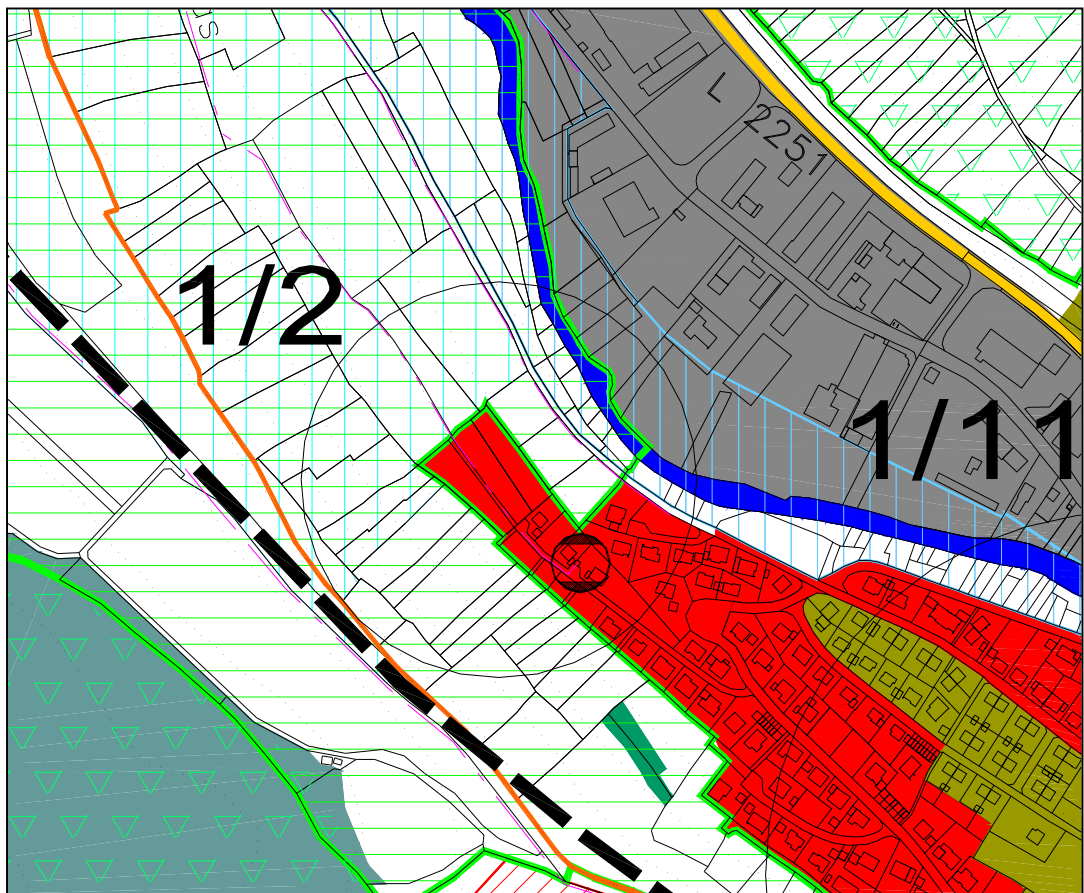


Abbildung 3 Änderungs-Nr. 1/2 (Creglingen)

3.3 Gemischte Baufläche „Pfarrbuckgasse“ (Münster)

(Änderungs-Nr. 1/3)

Aufgrund konkreter Bauanträge und Grundstücksveräußerungen mit dem Ziel zur Schaffung von Baufläche wird derzeit der Bebauungsplan „Pfarrbuckgasse“ erstellt. Neben der Überplanung des Bestandes wird eine kleine, bislang nicht beplante Fläche (0,25 ha) in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Planung dargestellt. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren befindet sich in der Aufstellung.

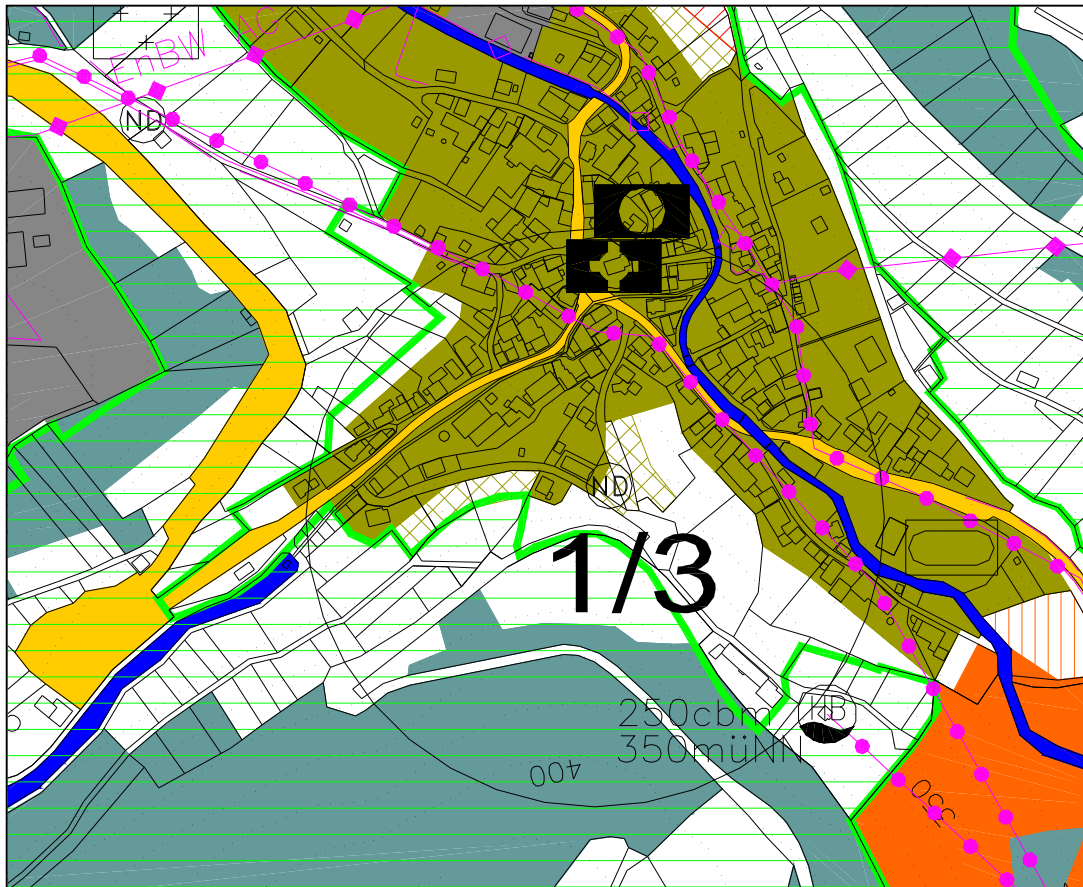


Abbildung 4 Änderungs-Nr. 1/3 (Münster)

3.4 Dorfgebietsfläche Oberrimbach

(Änderungs-Nr. 1/4)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Planung dargestellte Dorfgebietsfläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans zum Teil als Bestand dargestellt. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Oberrimbach wurde am 01. März 2003 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Stand angepasst.

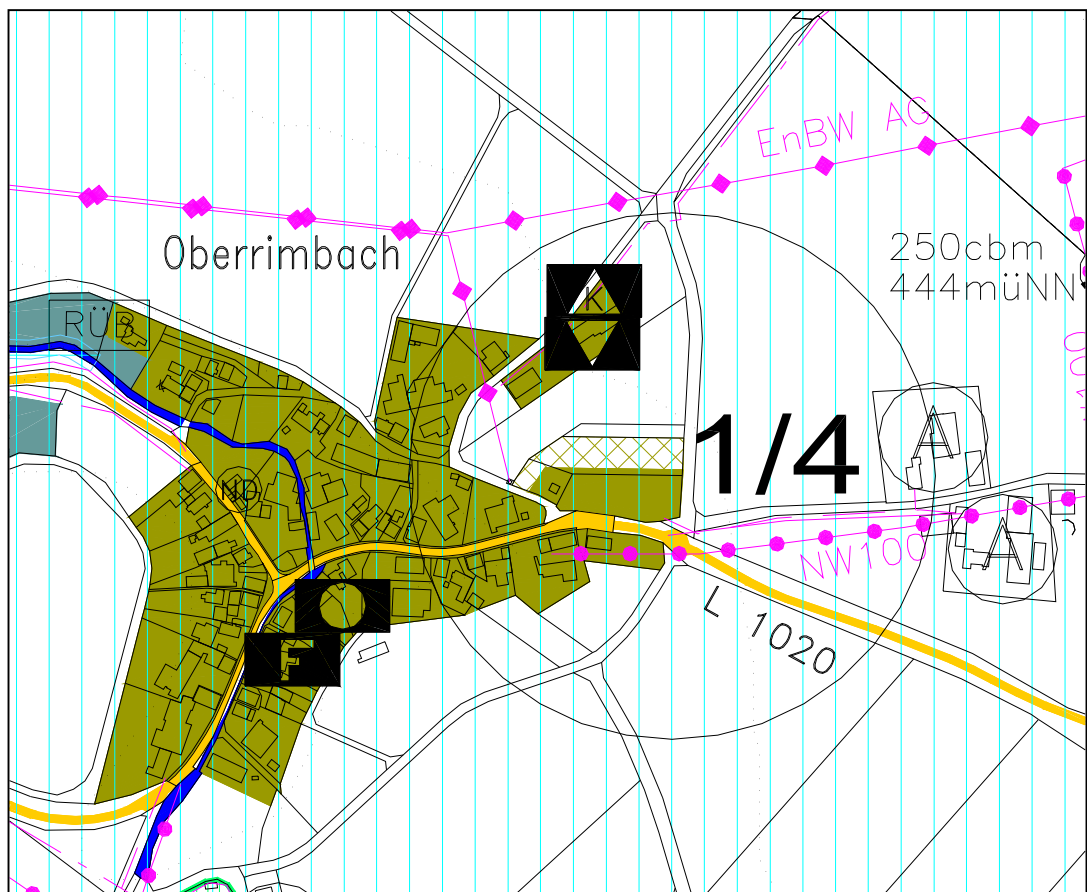


Abbildung 5 Änderungs-Nr. 1/4 (Oberrimbach)

3.5 Gemischte Baufläche Craintal

(Änderungs-Nr. 1/5)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Planung dargestellte Gemischte Baufläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Bestand dargestellt. Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Craintal wurde am 01. Juni 2002 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Stand angepasst.

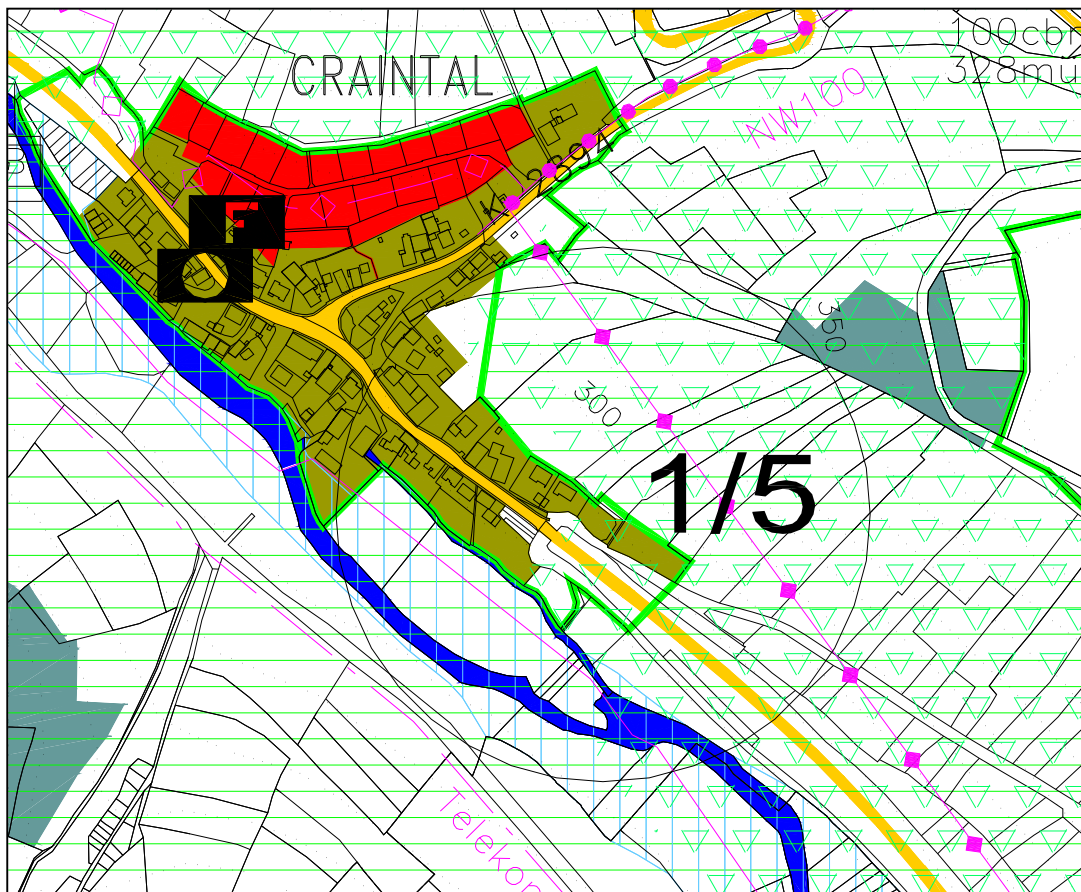


Abbildung 6 Änderungs-Nr. 1/5 (Craintal)

3.6 Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche „Unteres Tal“ (Archshofen)

(Änderungs-Nr. 1/6)

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Planung dargestellte Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan „Unteres Tal“ in Archshofen wurde am 19. April 2003 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Stand angepasst.

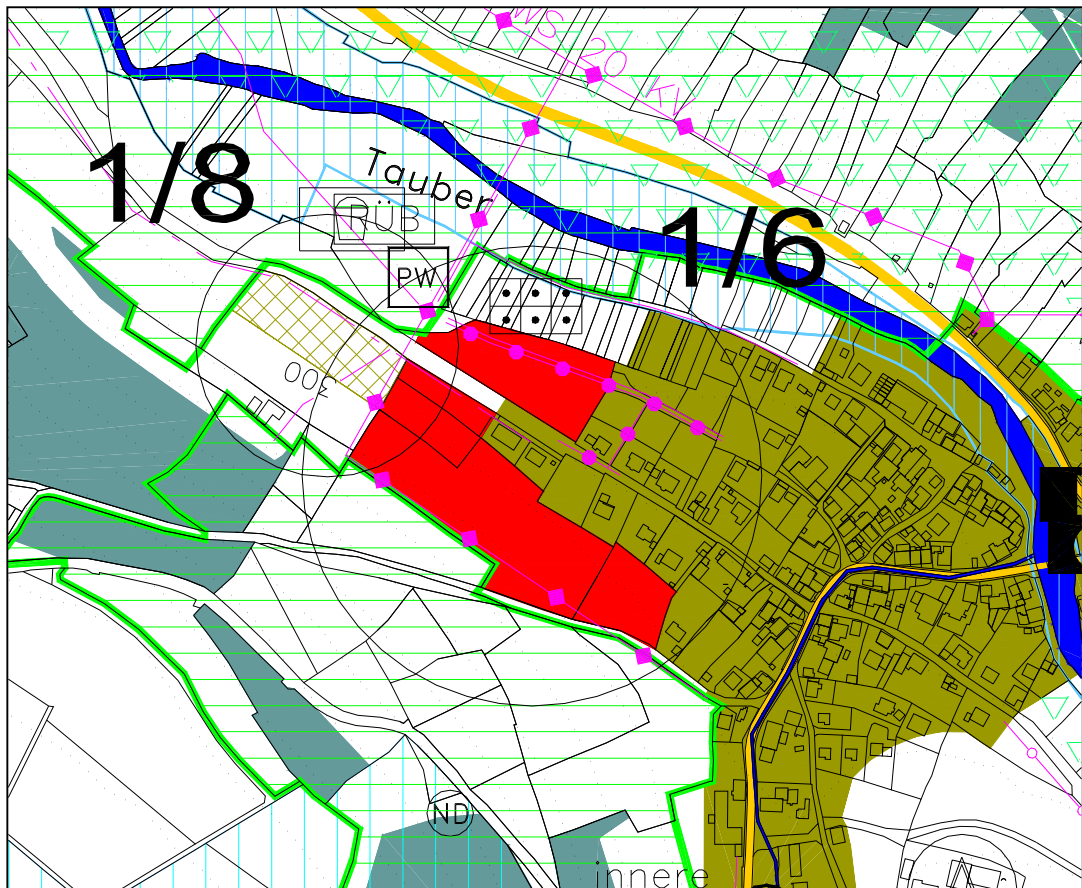


Abbildung 7 Änderungs-Nr. 1/6 (Archshofen)

3.7 Aussiedlerhof (Creglingen)

(Änderungs-Nr. 1/7)

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Creglingen wird ein baurechtlich genehmigter Aussiedlerhof dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird dem tatsächlichen Rechtsstand angepasst.

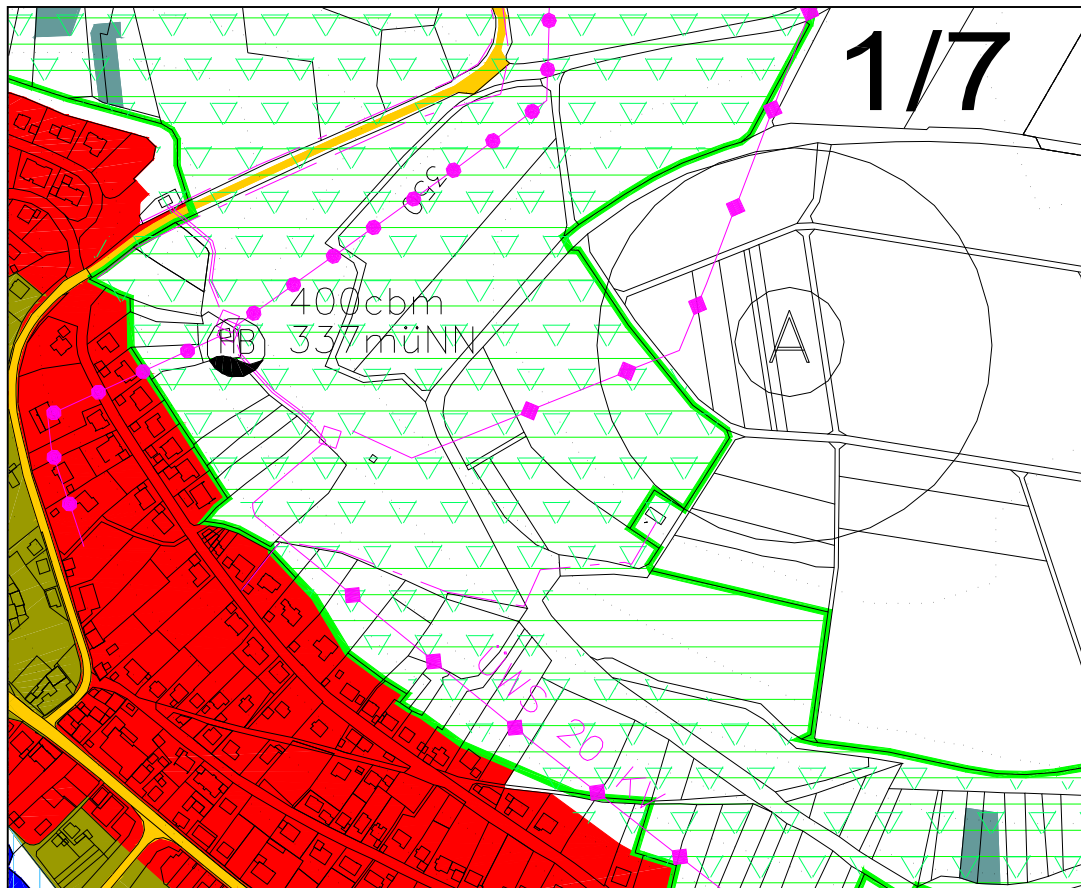


Abbildung 8 Änderungs-Nr. 1/7 (Creglingen)

3.8 Gemischte Baufläche „Unteres Tal“ (Archshofen)

(Änderungs-Nr. 1/8)

Die im Flächennutzungsplan (Stand vom 12.03.2002; genehmigt am 23.07.2002) als Planung im Westen von Archshofen dargestellte Gemischte Baufläche wurde, aus Gründen des Landschafts- und Naturschutzes, vom Landratsamt nicht genehmigt. Hiergegen legte die Stadt Creglingen Widerspruch ein. Vor diesem Hintergrund fand am 05.05.2003 eine Besprechung im Landratsamt Main-Tauber-Kreis statt. Im Rahmen dieser Besprechung wurde seitens der Stadt Creglingen hervorgehoben, dass sich die Planungsabsichten bezüglich der strittigen Gemischten Baufläche geändert haben. Anders, als im Erläuterungsbericht vom 12.03.2002 beschrieben, wird die Gemischte Baufläche (0,6ha) nicht mehr einem bestimmten Bauinteressenten zugesprochen, sondern für die Deckung des allgemeinen Bedarfs des Stadtteils Archshofen zur Verfügung gestellt.

In Absprache mit dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis wird die vorgenannte Gemischte Baufläche im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens im Flächennutzungsplan weiterhin dargestellt. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (hier insbesondere das Schutzgut Landschaftsbild) ist im Rahmen der späteren Bebauungsplanung auf eine ausreichende Eingrünung der Baufläche zu achten.

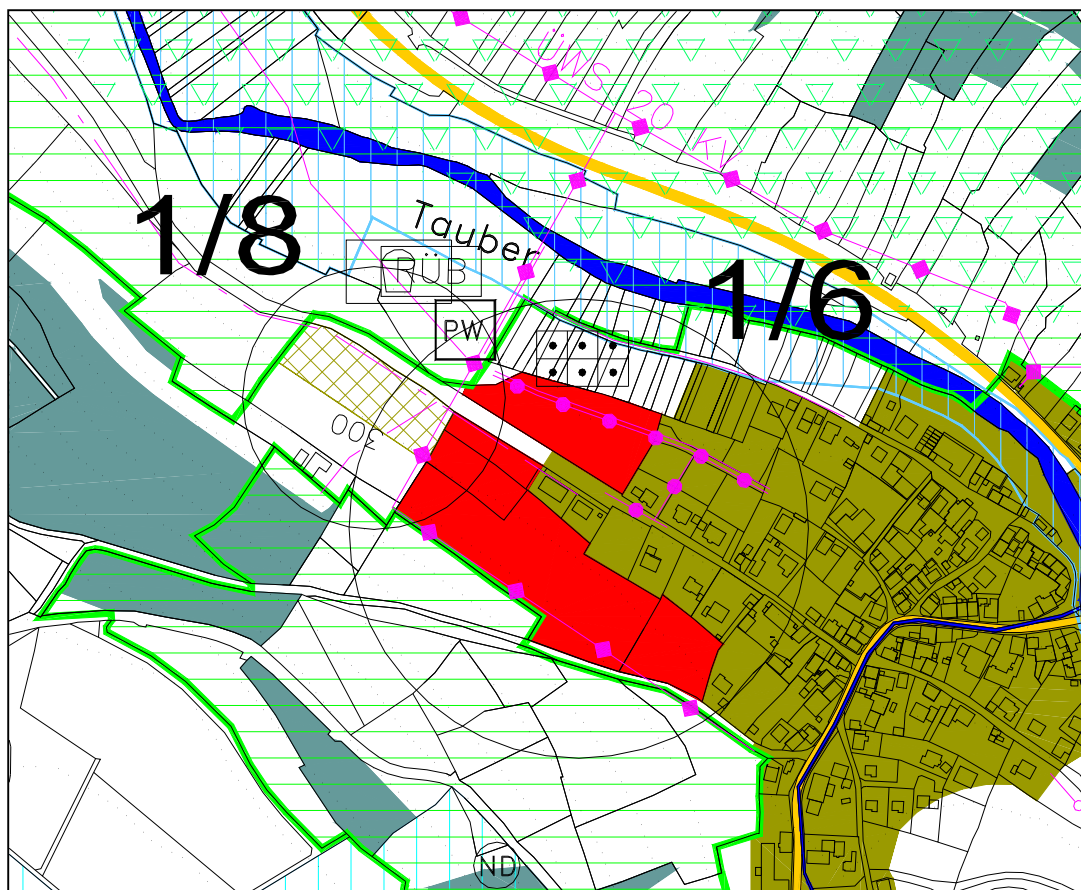


Abbildung 9 Änderungs-Nr. 1/8 (Archshofen)

3.9 Konzentrationszone für Windkraftanlagen (Münster/Archshofen)

(Änderungs-Nr. 1/9)

Die im Flächennutzungsplan (Stand vom 23.07.2002) eingetragene Konzentrationszone für Windkraftanlagen auf der Gemarkung Münster/Archshofen wurde von Seiten des Landratsamtes (Erlass vom 23.07.2002) nicht genehmigt. Der Erlass vom 23.07.2002 ist rechtsbeständig. Auch die Genehmigung des seitens des Investors eingereichten Bauantrags wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis abgelehnt. Ein entsprechender Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart bestätigt die Entscheidung des Landratsamtes. Inzwischen reichte der Bauantragsteller Klage gegen die Ablehnung der Baugenehmigung ein. Trotz fehlender Genehmigungen sieht die Stadt Creglingen solange von der konkreten Darstellung eines Ausschlussgebietes in diesem Bereich ab, bis feststeht, ob die vom Investor eingereichte Klage Erfolg hat. Auf die Besprechung mit Vertretern des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis, des Regionalverbandes Heilbronn-Franken, des Ingenieurbüros Prof. Dr. Klärle sowie der Stadtverwaltung Creglingen am 23.10.2003 im Romschlössle-Saal in Creglingen wird verwiesen.

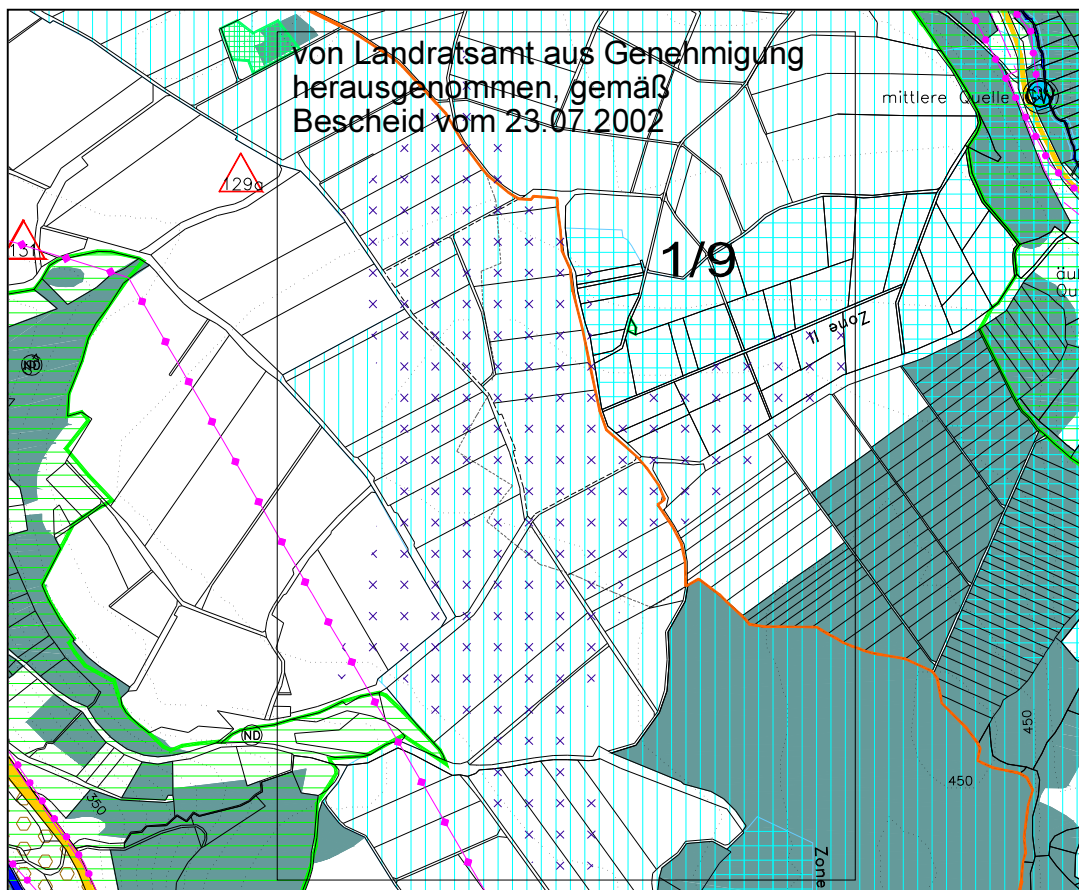


Abbildung 10 Änderungs-Nr. 1/9 (Münster/Archshofen)

3.10 Konzentrationszone für Windkraftanlagen mit Höhenbeschränkung (Niederrimbach)

(Änderungs-Nr. 1/10)

Der Regionalplan des Regionalverbands Heilbronn-Franken ist seit März 2003 rechtskräftig. Da nach §1 Abs. 4 BauGB die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist, wird der regionale Windparkstandort, auf Gemarkung Niederrimbach, „Nördlich Weikersheim-Neubronn“ in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Der regionale Windparkstandort reicht bis an die Hangkante des Rindbachtals. Daher ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, insbesondere dem Schutzgut Landschaftsbild Rechnung zu tragen, wird nach §16 Abs.1 BauNVO, eine Höhenbegrenzung der Windkraftanlage in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

In der dargestellten Konzentrationszone für Windkraftanlagen, auf der Gemarkung Niederrimbach, dürfen nur Windkraftanlagen mit einer Gesamtanlagenhöhe von bis zu 136m entstehen.

Von rohstoffgeologischer Seite wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Konzentrationszone für Windkraftanlagen auf der Gemarkung Niederrimbach auf eine größere prognostisch ausgewiesene Natursteinfläche mit Kalksteinen des Oberen Muschelkalks – Rohstoff potentiell geeignet für den Verkehrswegebau, für Baustoffe und Betonzuschlag – übergreift. Dies sollte bei zukünftigen Planungen in diesem Bereich berücksichtigt werden.

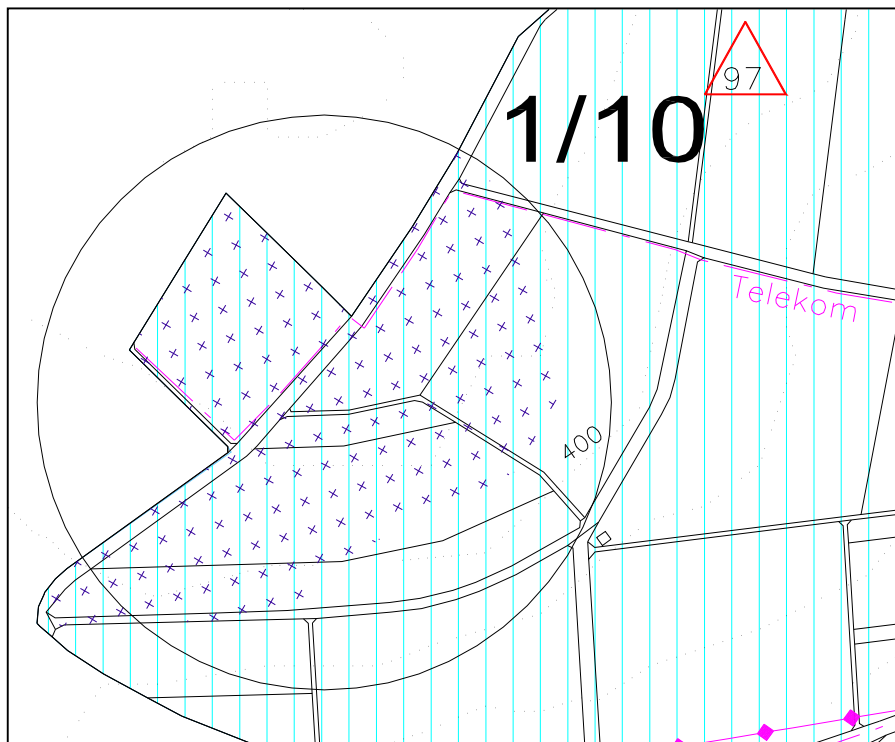


Abbildung 11 Änderungs-Nr. 1/10 (Niederrimbach)

3.11 Verbindungsstraße Creglingen-Süd (Creglingen)

(Änderungs-Nr. 1/11)

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Creglingen wird, anders als im Flächennutzungsplan vom 12.03.2002 (genehmigt am 23.07.2003), nur noch eine Trassenvariante, die Variante 4, der Verbindungsstraße Creglingen-Süd dargestellt.

Die innerstädtische Trassenvariante (Variante 5a) ist, aufgrund umfassender Baumaßnahmen zur Erneuerung der Ortskanalisation mit anschließender Änderung der Straßenführung im Bereich der Kieselallee nicht mehr umsetzbar.

Darüber hinaus wird die Trassenvariante 5a von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke nicht akzeptiert. Bei einer Realisierung ist mit erheblichem Widerstand aus der Bevölkerung zu rechnen.

Die weitaus geringeren Herstellungskosten der Trassenvariante 4 sprechen ebenfalls gegen die Trasse 5a.

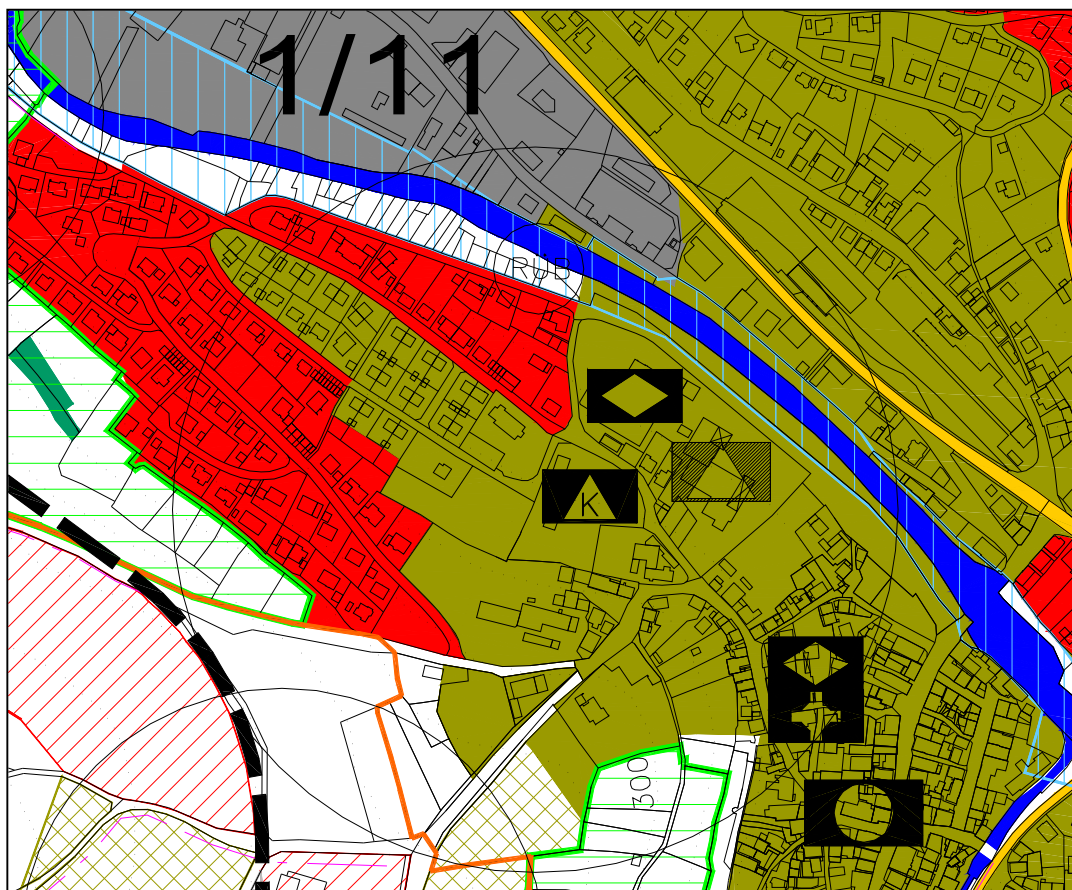


Abbildung 12 Änderungs-Nr. 1/11 (Creglingen)

4 Lärmbelästigung durch militärischen Fluglärm

Hinsichtlich der vorgesehenen Baugebiete im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Niederstetten, weist die Wehrbereichsverwaltung auf eine Belästigung durch Fluglärm hin. Da die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigung erstellt wird, bestehen keinerlei Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Fluglärm begründet werden. (Schreiben der Wehrbereichsverwaltung Süd vom 12. September 2003, Herr Sakschewski)

5 Fortschreiben der Flächenbilanzierung

Die Flächenbilanzierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes 2015 berücksichtigt die Änderungen (Kapitel 3) der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, lediglich die Änderungen Nr. 1/1, 1/3 und 1/8 führen zu einer geringfügigen Änderung der Flächenbilanzierung:

Geplante Gemischte Baufläche „Pfarrbuckgasse“ (Münster)	= 0,24 ha
Vergrößerung der geplanten Wohnbaufläche (Creglingen)	= 0,21 ha
Vergrößerung der geplanten Gemischten Baufläche (Creglingen)	= 0,54 ha
	<u>Σ 0,99 ha</u>

Diese geringfügige Vergrößerung der Planungsflächen liegt zu nur 0,47ha über dem Spielraum der Flächenbilanzierung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und ist daher vernachlässigbar.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Creglingen entsteht eine Vergrößerung der Planungsflächen um 0,99 ha. Für diese Änderungen stehen im Integrationsteil des Landschaftsplanes im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.03.2002 (genehmigt am 23.07.02) genügend Ausgleichsflächen zur Verfügung.

ENDE