

6 Bauflächen

6.1 Rechtskräftige Baulinien- und Bebauungspläne

6.1.1 Creglingen - Stadt

Jahr	Name des B-Plans	Art d. b. Nutzung	Vollge-schosse	GFZ	Bau-weise	Fläche (ha)
1939	Wilhelm-Murr-Straße (überholt)					
1952	Weinbergstraße	W	I-II/2		o	8,69
1960	Erdbacher Straße	W	I-II/2		o	2,09
1965	Rothenburger Straße	WA	II	0,7	o	0,56
1939	Gewann Stutz	M	I-II/2			1,99
1965	Am Stutz	MD	II	0,5	o	1,84
1965	Industriegebiet I	GI		0,8	o(u.g.)	14,37
1965	Craintaler Weg	WA	I, II	0,3; 0,5	o	2,11
1966	DB Craintaler Weg					
1968	DB Craintaler Weg					
1973	DB Craintaler Weg					
1976	Johannisbergstraße II	WR, WA	I+IS, II	0,3	o	6,09
1965	Herrgottstal (überholt)					
1977	Änderung Herrgottstal, (überplant)					
1979	Ergänzung Herrgottstal	WR	II	0,2	o	1,40
1983	Gewerbegebiet I	GE	II, III	0,8; 1,2	o	5,64
1984/85	Schicken	WA, MI	II	0,5	o	3,60 4,46
1955	Pilsenweg (überholt)					
1958	Pilsenweg (überholt)					
1961	Pilsenweg-Kiesel (überplant)					
1965	Pilsen (überplant)					
1966	Pilsenweg-Kiesel	WA MD MI	I, II, III	0,3; 0,6; 0,8	o	8,47 1,49 6,27
1972	Ergänzung Pilsen, (überplant)					
1973	DB Pilsenweg-Kiesel	WA	I+IU	0,6	o	2,04
1979	Änderung und Erweiterung Pilsenweg-Kiesel	WA	I+IU, II	0,6	o	3,50
1997	Änderung Pilsenweg-Kiesel					
1998	Änderung und 2. Erweiterung Pilsenweg-Kiesel	WA	I+D	0,8	O,ED	0,29
1999	Holzlagerhallen Judenkirchhof	SO				0,17

Tabelle 6-1 Rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienpläne der Stadt Creglingen

6.1.2 Creglingen - Ortsteile

Ort	Jahr	Name des B-Plans	Art d. baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschoss	GFZ	Bauweise	Fläche (ha)
Archshofen	1987	Unteres Tal	MD	II m. HB	0,6	ED	1,74
	1998	Abrundungssatzung Ferienhausgebiet					1,63
Craintal	1999	Hofgarten	WA, MD	I, II	0,3; 0,4; 0,8	o, E	2,64
Finsterlohr	1992	Egertsklinge	WA MD	II	0,8; 1,2	o	1,40 1,42
Münster	1973	Brühl	MI	II	0,8	o	0,58
			MD	II	0,6	o	0,30
	1973	Brühl	GE	II	1,2	o	0,42
	1977	Campingplatz Teil 1	SO				5,86
	1986	Campingplatz	SO	I		o	1,01
	1991	Hörle	GE	II	1,6	o, E	5,07
	1994/95	Hörle II und Erweiterung Hörle I	GE		1,6	o, a	11,51
	1999	Holzlagerhallen Grüner Berg	SO				0,33
Reinsbronn	1998	Abrundungssatzung Röthe	MD				3,05

Tabelle 6-2 Rechtskräftige Bebauungspläne der Ortsteile Creglingens

6.2 Bestand der Siedlungsflächen

6.2.1 Creglingen - Stadt

Gemarkung	Flur	Siedlungsflächen - Bestand		Summe Bestand
		ohne BP	mit BP	
Stadt Creglingen		30,2790	38,5563	68,84

Tabelle 6-3 Siedlungsflächenbestand der Stadt Creglingen

6.2.2 Creglingen - Ortsteile

Gemarkung	Flur	Siedlungsflächen - Bestand		Summe Bestand
		ohne BP	mit BP	
Archshofen		13,1182	3,3862	16,50
Blumweiler	Blumweiler Reutsachsen Schwarzenbronn Seldeneck Weiler Wolfsbuch	9,1829 10,7644 7,3984 1,7749 6,0475 12,0135		47,18
Craintal		4,4374	2,6413	7,08
Finsterlohr	Burgstall Finsterlohr Schonach	3,3950 11,8884 9,3229	2,8369	27,44
Frauental	Frauental Lohrhof	8,4901 2,8930		11,38
Freudenbach	Erdbach Freudenbach Schön	6,9943 17,6103 5,9221		30,53
Münster		15,8438		15,84
Niederrimbach	Niederrimbach Standorf	11,6557 3,3892		15,04
Oberrimbach	Lichtel Oberrimbach	7,7115 7,7853		15,50
Reinsbronn	Niedersteinach Reinsbronn Schirnbach	6,9618 10,9009 4,9840	3,0592	25,91
Schmerbach		10,7457		10,75
Waldmannshofen	Sechselbach Waldmannshofen	7,0214 6,7937		13,82
			Summe	236,97

Tabelle 6-4 Siedlungsflächenbestand der Ortsteile Creglingens

6.3 Flächenbilanzierung

6.3.1 Allgemeine Berechnung

Der Regionalverband Franken gibt im Regionalplan 1995 eine Berechnungsformel für die maximale Ausdehnung künftiger Siedlungsflächen vor. Dieser Berechnung liegen die Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamtes der Stadt Creglingen zugrunde und werden entsprechend dem Hauptort und den Teilorten aufgeteilt. Die Berechnung setzt sich aus zwei Teilberechnungen zusammen:

- Der zu erwartende Einwohnerzuwachs
 - ⇒ Pro 35 Einwohner (E) wird ein Flächenbedarf von einem Hektar angenommen
 - ⇒ Bei einem angenommenen Bevölkerungszuwachs von 200 E ergibt sich ein maximaler Wohnflächenbedarf von 5,71 ha bis zum Planjahr 2015 (15 Jahre)
 - ⇒ Die Wohnbauflächen, die aus dem Einwohnerzuwachs resultieren, werden ausschließlich der Kernstadt zugeschlagen

$$\frac{200E}{35E} \times 1ha = \underline{\underline{5,71ha}}$$

- Der innere Bedarf
 - ⇒ Der innere Bedarf wird mit durchschnittlich 1% p.a. angenommen und beschreibt den steigenden Flächenanspruch pro Person sowie die schwindende Belegungsdichte. Der innere Bedarf errechnet sich für den Flächennutzungsplan Creglingen mit 1 ha pro 100 E pro Jahr. Hierbei werden 35 E/ha angenommen.
 - ⇒ Die Wohnbauflächen, die aus dem inneren Wachstum resultieren, werden anteilig auf die Ortsteile und Creglingen Stadt verteilt
 - ⇒ Creglingen – Stadt

$$\frac{1892}{100} \cdot \frac{1ha}{35E} \cdot 15 = \underline{\underline{8,11ha}}$$

⇒ Creglingen – Ortsteile

$$\frac{3248}{100} \cdot \frac{1ha}{30E} \cdot 15 = \underline{\underline{16,24ha}}$$

- Ergebnis der Flächenbilanzierung:

Creglingen – Stadt

$$5,71 ha + 8,11 ha = 13,82 ha$$

Creglingen – Ortsteile

$$16,24 ha$$

Summe

$$13,82 ha + 16,24 ha = \underline{\underline{30,06 ha}}$$

6.3.2 Altlasten

Bei der Bilanzierung der Wohnbauflächen sind die bereits vorhandenen Potentiale zu berücksichtigen und von dem errechneten Gesamtbedarf abzuziehen. Dies sind diejenigen Flächen, die beplant aber nicht mindestens zu 80% bebaut sind. Folgende Bauflächen werden als 'Altlast' vom Gesamtbedarf abgezogen:

Ort	Jahr	Name des B-Plans	Art d. baul. Nutzung	Fläche
Craintal	1999	Hofgarten	WA	1,85 ha
Finsterlohr	1992	Egerts Klinge	WA MD	1,41 ha 0,71 ha
				Σ 3,97 ha

Tabelle 6-5 Altlasten der Flächenbilanzierung

6.3.3 Maximale Siedlungsentwicklung

Die zu bilanzierende Größe der neuen Siedlungsflächen ergibt sich aus der Flächenbilanzierung in Kapitel 6.3 Flächenbilanzierung abzüglich der 'Altlast' (nach obiger Tabelle).

Flächenanspruch Creglingen – Stadt	13,82 ha	
abzüglich Altlast	0 ha	
		13,82 ha
Flächenanspruch Creglingen – Ortsteile	16,24 ha	
abzüglich Altlast	3,97 ha	
		12,27 ha
Verbleibender Siedlungsflächenanspruch:		Σ 26,09 ha

Tabelle 6-6 Ergebnis der Flächenbilanzierung

6.4 Interpolation des Flächenanspruchs

Der in Kapitel 6.3.3 berechnete Flächenanspruch wird über die Einwohnerzahl auf die Ortsteile interpoliert.

Die Berechnung des Flächenanspruchs wurde wie folgt durchgeführt:

Flächenanspruch = Einwohnerzahl Ortsteil * 16,24 ha / Gesamteinwohnerzahl aller Ortsteile

Zusätzlich werden die vorhandenen Siedlungsflächen den Einwohnern gegenübergestellt. Daraus wurde für jedes Ortsteil die Einwohnerdichte pro Hektar berechnet.

6.4.1 Creglingen - Stadt

Gemarkung	Flur	Einwohner	interpolierter Flächenanspruch
Stadt Creglingen		1892	13,82

Tabelle 6-7 Flächenanspruch der Stadt Creglingen

6.4.2 Creglingen - Ortsteile

Gemarkung	Flur	Einwohner	interpolierter Flächenanspruch
Archshofen		367 367	1,84
Blumweiler	Blumweiler Reutsachsen Schwarzenbronn Seldeneck Weiler Wolfsbuch	74 86 66 14 35 97 372	1,86
Craintal		112 112	0,56
Finsterlohr	Burgstall Finsterlohr Schonach	35 175 94 304	1,52
Frauental	Frauental (Lohrhof)	195 195	0,98
Freudenbach	Erdbach Freundenbach Schön	56 252 53 361	1,81
Münster		222 222	1,11
Niederrimbach	Niederrimbach Standorf	160 55 215	1,08
Oberrimbach	Lichtel Oberrimbach	140 117 257	1,29
Reinsbronn	Niedersteinach Reinsbronn Schirmbach	87 214 49 350	1,75
Schmerbach		166 166	0,83
Waldmannshofen	Sechselbach Waldmannshofen	89 238 327	1,64
		3248	16,24

Tabelle 6-8 Flächenanspruch der Ortsteile Creglingens

6.5 Übersicht der geplanten Siedlungsflächen

6.5.1 Geplante Siedlungsflächen, Creglingen - Stadt

Gemarkung	Fläche in ha		Namen / Lage	Summe
	M	W		
Stadt Creglingen		4,91	Roth	
		4,05	Südwesten Schafgärten	
		0,49	Westen	
	2,44		Südwesten	
	1,40		Süden	
Summe, Creglingen Stadt	3,84	9,45		13,29

Tabelle 6-9 Geplante Siedlungsentwicklung, Creglingen- Stadt

6.5.2 Geplante Siedlungsflächen, Ortsteile

Gemarkung	Flur	Fläche in ha		Namen / Lage	Summe
		M	W		
Archshofen	Archshofen	0,16	0,65	Unteres Tal (Nordwesten)	3,02
	"	0,67		Unteres Tal (Westen)	
	"		1,55	Unteres Tal (Südwesten)	
Blumweiler	Blumweiler	0,40			1,39
	Reutsachsen	0,25			
	Schwarzenbronn "	0,41 0,33		Südwesten Südosten	
Craintal	Craintal	0,19		Südosten	0,19
Finsterlohr	---				0,00
Frauental	Frauental	0,32		Südwesten	0,84
	"	0,52		Südosten	
Freudenbach	Erdbach	0,38		Südwesten	2,33
	Freudenbach	0,75		Südwesten	
	"	0,36		Südosten	
	"	0,41		Osten	
	Schön	0,43		Süden	
Münster	Münster	1,01	0,76	Norden	2,00
	"	0,24		Süden	
Niederrimbach	Niederrimbach		0,47	Süden	1,51
	"	0,18		Westen	
	"	0,34		Südwesten	
	"	0,40		Osten	
	Standorf	0,13		Südwesten	
Oberrimbach	Lichtel	0,41		Süden	1,08
	Oberrimbach	0,67		Nordosten	
Reinsbronn	Niedersteinach	0,18		Norden	1,33
	"	0,23		Südosten	
	Reinsbronn	0,73		Norden	
	"	0,19		Nordosten	
Schmerbach	Schmerbach	0,33		Westen	1,32
	"	0,83		Osten	
	"	0,16		Südosten	
Waldmannshofen	Sechselbach	0,72		Nordwesten	2,99
	Waldmannshofen	2,27		Linde	
Summe der Ortsteile		14,59	3,42		18,02

Tabelle 6-10 Geplante Siedlungsentwicklung der Ortsteile

6.6 Gegenüberstellung der geplanten und maximal zulässigen Siedlungsflächen

(in ha)		Planung	anrechenbar	Anspruch	Differenz
Creglingen Stadt:	W	9,45	9,45		
	M	3,84	3,84		
		Summe:	13,29	13,82	-0,53
Ortsteile: Archshofen, Craintal, Münster, Niederrimbach restliche Ortsteile	W	3,42	3,42		
	M	3,19	3,19		
	M	11,34	5,67		
		Summe:	12,28	12,27	0,01

Summe: -0,52

→ Die Summe der geplanten Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Creglingen entsprechen den im Regionalplan formulierten Flächenanspruch, es verbleibt ein Spielraum von 0,52ha der nicht ausgereizt wurde.

6.7 Siedlungsentwicklungen

Nachfolgend werden der Siedlungsbestand sowie die geplanten Siedlungsentwicklungen der Creglinger Ortsteile und Creglingen-Stadt vorgestellt. (Entwicklung der Gewerbefläche, siehe Kapitel 6.8)

6.7.1 Creglingen - Stadt

Bestand:

Nur wenige Siedlungsflächen der Stadt Creglingen sind durch rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt. Im Kernstadtbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich die Wohngebiete im äußeren Stadtbereich wurden mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant (siehe Tabelle 6-1 Rechtskräftige Bebauungs- und Baulinienpläne der Stadt Creglingen). Die jüngsten größeren Bebauungspläne wurden 1984/85 rechtskräftig (Schicken, 8 ha Wohn- und Mischgebiet). Die Bebauungspläne der Wohngebiete Pilsen-Kiesel stammen bereits aus den Jahren 1966-1979 (ca. 16 ha).

Derzeit stehen in Creglingen keine zusammenhängenden `Wohnbauflächen` oder `Gemischte Bauflächen` zur Verfügung. Der Bedarf an baureifem Bauland ist jedoch sehr groß, sodass die Bauwilligen derzeit in die benachbarten Teilorte abwandern.

Planung:

Der Bedarf an zentralen Wohnbauflächen ist vorhanden. Um einerseits das Abwandern bauwilliger Creglinger in benachbarte Gemeinden zu vermeiden und andererseits zu verhindern, dass Bauwillige sich in den nahen Creglinger Ortsteilen niederlassen, strebt die Gemeinde an, den Bauwilligen möglichst umgehend Bauland zur Verfügung zu stellen.

Der Flächennutzungsplan setzt für das Zieljahr 2015 zwei größere und eine kleinere Fläche für Wohnbebauungen in Creglingen-Stadt fest:

- Südwestlich von Creglingen gelegene Wohnbaufläche (4,05 ha)
- Nördlich von Creglingen gelegene Wohnbaufläche `Rot` (4,91 ha)
- Westlich von Creglingen (Erweiterung Pilsenweg) (0,49 ha)

Aus erschließungstechnischen und finanziellen Gründen ist zuerst das südwestlich-gelegene Wohnbaugelände Schafsgärten, neben dem Gewerbegebiet Äckerbrunnen, zu erschließen. Das Baugebiet `Rot` steht in der geplanten zeitlichen Abfolge an zweiter Stelle.

Zur Deckung des Bedarfes an `Gemischten Bauflächen` sowie als Nutzungspuffer und Übergang zwischen dem Gewerbegebiet Äckerbrunnen, der Ortsverbindungsstraße und dem geplanten Wohngebiet stellt der Flächennutzungsplan zwei, in der Summe 4,1 ha große, `Gemischte Bauflächen` dar.

Nutzungsverträglichkeit:

Die Gehölzrandstrukturen sowie die älteren Obstwiesen sind, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, in der verbindlichen Bauleitplanung einzubinden und zu erhalten.

Biotope:

Hierbei werden nach §24a NatSchG geschützte Biotopflächen überplant, insbesondere im Plangebiet Creglingen West, Erweiterung Pilsenweg. Eine Freistellung der Naturschutzbehörde entsprechend §24a(4) NatSchG ist notwendig.

Immissionsschutz:

Die Verträglichkeit des Wohngebietes westlich von Creglingen (Erweiterung Pilsenweg II) mit dem angrenzenden Gewerbegebiet, wird wie folgt nachgewiesen: Das geplante Wohngebiet (Erweiterung Pilsenweg II) weist einen Abstand von 150m und einen Höhenunterschied von 20m zum benachbarten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Industriegebiet I aus dem Jahr 1954) auf. Das bestehende Wohngebiet (Pilsen-Kiesel) reicht bis auf 60m an das Gewerbegebiet heran und stammt in den unterschiedlichen Versionen der Bebauungsplanung aus den Jahren 1955 –1966; die verschiedenen Änderungsplanungen aus den Jahren bis 1998. Das geplante Wohngebiet Erweiterung Pilsenweg weist somit einen deutlich höheren Abstand zu Gewerbegebiet auf als das bestehende Wohngebiet. Die Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit den bestehenden Allgemeinen Wohnbaugebieten wurde in den insgesamt 10 Bebauungsplanverfahren, bzw. Änderungsplanungen über das Gebiet Pilsen-Kiesel mehrfach bestätigt. Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist über das gesamte Gewerbegebiet Industriegebiet I einheitlich, so dass keine unterschiedlichen Immissionswerte für das Gewerbegebiet vorliegen. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig durch Unternehmen bestückt. Der dem geplanten Wohngebiet zugewandte unbebaute Bereich des Gewerbegebietes kann nicht weiter als Gewerbegebiet genutzt werden, da es im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet liegt (siehe Lageplan).

Die Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche und der Gemischten Baufläche südwestlich bzw. südlich von Creglingen mit der gewerbliche Baufläche Äckerbrunnen ist durch die Anordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Da die Grenzwerte der 16. BImSch sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete deutlich unter denen der Wohngebiete liegen, dient das Mischgebiet südlich von Creglingen als Immissionsschutz-Puffer zwischen dem Gewerbegebiet Äckerbrunnen und dem geplanten Wohngebiet südlich von Creglingen. Innerhalb des Mischgebietes sind durch die Festsetzungen in der Bebauungsplanung die aus Immissionsschutz-Gründen weniger störenden Gebäude auf der dem Wohngebiet zugewandten Seite unterzubringen.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Gründe kommt die Stadt Creglingen zu dem Entschluss, dass dem Immissionsschutz genügend Rechnung getragen wurde und die Belange der Schaffung von ortsnahen Wohn- und Mischgebietsflächen höherrangig einzustufen ist als die Belange des Immissionsschutzes.

6.7.2 Archshofen

Bestand:

Archshofen besitzt seit 1987 am westlichen Ortsrand einen rechtskräftigen Bebauungsplan ('Unteres Tal'). Teile des als Dorfgebiet ausgewiesenen Baugebietes konnten nicht erworben werden. Sie wurden bisher nicht erschlossen. Des Weiteren liegt eine rechtskräftige Abrundungssatzung seit 1998 im Osten von Archshofen vor. Archshofen umfasst eine bebaute Siedlungsfläche von ca. 13 ha. Diese sind im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Bauflächen' dargestellt.

Planung :

Archshofen gehört zu den Ortsteilen der Tallage. Es wird deshalb in der Entwicklung stärker gefördert als die Ortsteile der entfernten Hochlagen. Es liegt infrastrukturell sehr günstig und profitiert vor allem von der nach Rothenburg o. d. T. führenden 'Romantischen Straße' L2251. Die Stadt Creglingen entschied im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ort Archshofen bei der Verteilung der Siedlungsflächen neben Craintal, Niederrimbach, Münster und Freudenbach stärker zu berücksichtigen.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird in einem Bebauungsplanverfahren die Baufläche 'Unteres Tal' geändert, und erweitert. Die bauliche Entwicklung wird durch die Ortsverbindungsstraße Richtung Craintal geteilt.

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, wird das Ziel aufgenommen, die nördlich gelegene, untere (tiefere) Wohnbaufläche zuerst zu erschließen. Der zweite Bauabschnitt (oberer, südlicher Bereich) wird erst nach einer vollständigen Bebauung des ersten Bauabschnittes umgesetzt.

Die westliche Entwicklungsfläche ist als Gemischte Baufläche dargestellt und soll der Entwicklung und Aussiedlung eines in beengter Ortslage ansässigen Archshöfer Betriebs, dienen (Bauunternehmen).

Nutzungsverträglichkeit:

Die Gehölzrandstrukturen sind, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, in der verbindlichen Bauleitplanung einzubinden und zu erhalten. Hierbei werden nach §24a NatSchG, Biotop überplant. Eine Freistellung der Naturschutzbehörde entsprechend §24a(4) NatSchG ist notwendig.

Immissionsschutz:

Die dargestellte Siedlungsentwicklung reicht bis an die bestehende Schießanlage des Schützenvereins Archshofen heran. Das 2001 erstellte Schallschutzgutachten zeigt, dass die Siedlungsentwicklung nicht ohne bauliche Maßnahme an der Schießanlage (teilweise Einhausung) zur Minimierung der Schallemissionswerte möglich ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die notwendigen, baulichen Maßnahmen festzusetzen um die, dem Gebietscharakter zugrundeliegenden, Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

6.7.3 Blumweiler

Bestand:

Die Gemarkung Blumweiler besteht aus den Ortsteilen Blumweiler, Reutsachsen, Schwarzenbronn, Seldeneck, Weiler und Wolfsbuch. Rechtskräftige Bebauungspläne liegen in diesen Ortsteilen nicht vor. Die Ortsteile sind stark von der Landwirtschaft geprägt.

Planung:

Aufgrund der vielen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe und der damit einhergehenden Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Immissionsschwerpunkten, ist eine Entwicklung von Wohngebieten in der Gemarkung Blumweiler nicht gewünscht. Lediglich kleinere Dorfgebiete, die auch über Abrundungssatzungen realisiert werden können, sollen den Eigenbedarf an dörflichen Entwicklungsflächen gewährleisten:

- Blumweiler, südwestlich 0,40 ha
- Schwarzenbronn, südlich 0,74 ha
- Reutsachsen, westlich 0,24 ha

Zudem wird eine Bebauung nach § 34 und § 35 (2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

6.7.4 Craintal

Bestand:

Der Stammort des Ortsteiles Craintal umfasst eine bebaute Fläche von ca. 4,4 ha. Diese ist im Flächennutzungsplan als `Gemischte Baufläche` ausgewiesen.

Craintal, Archshofen und Finsterlohr besitzen als einzige Ortsteile des Gemeindegebietes Creglingen rechtskräftige Bebauungspläne für Wohnbebauung. Der Bebauungsplan zum Wohngebiet `Hofgarten-Craintal` wurde 1999 rechtskräftig. Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Das Wohngebiet `Hofgarten` wird bei der Flächenbilanzierung des FNP zur Ermittlung des maximalen Siedlungsanspruches als Altlast gewertet.

Das Baugebiet `Hofgarten` dient derzeit als Entlastungsgebiet für die Kernstadt Creglingen, da in Creglingen-Stadt derzeit keine geeigneten Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Planung:

Im FNP-Creglingen ist eine 0,19 ha große Entwicklungsfläche in Richtung Archshofen dargestellt. Sie dient als Erweiterung der bestehenden `Gemischten Bauflächen`. Der Planungswunsch liegt seit längerem vor. Aus diesem Grund wurde die Fläche bei der Festsetzung des Landschaftsschutzgebietes ausgespart.

Es wird davon ausgegangen, dass das rechtskräftige Wohnbaugebiet `Hofgarten` den Bedarf an Wohnbauplätzen für die nächsten 15 Jahre deckt. Deshalb sind für das FNP-Zieljahr 2015 in Craintal keine weiteren Entwicklungsflächen vorgesehen. Dies kann jedoch nur dann funktionieren, wenn für Creglingen-Stadt, möglichst umgehend, die fehlenden Wohnbauflächen in der Kernstadt zur Verfügung gestellt werden.

Über das Zieljahr 2015 hinaus ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche Hofgarten gewünscht. Um eine Aufsiedelung des Taubertalbereiches zu vermeiden, ist die Entwicklung des Teilortes entlang des Taubertales in Richtung Creglingen-Stadt zu minimieren. Bei der Planung des rechtskräftigen Wohnbaugebietes `Hofgarten` wurde eine mögliche Erweiterung berücksichtigt. Für diese Erweiterungsfläche, wird die Änderung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich (siehe Rahmenplan).

Craintal gehört zu den Ortsteilen der Tallage und ist deshalb in der Entwicklung stärker zu fördern als die Ortsteile der entfernten Hochlagen. Es liegt infrastrukturell sehr günstig und profitiert vor allem durch die räumliche Nähe zu Creglingen-Stadt sowie der nach Rothenburg o. d. T. führenden Landesstraße L2251.

Gewerbliche Bauflächen sind in Craintal, aufgrund der nahegelegenen Gewerbeflächen in Creglingen und Münster, nicht gewünscht.

6.7.5 Finsterlohr

Bestand:

Die Gemarkung Finsterlohr besteht aus den Ortsteilen Burgstall, Finsterlohr und Schonach. Die bebauten Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als `Gemischte Bauflächen` dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan `Egertsklinge`, der seit 1992 rechtskräftig ist, wurde eine Fläche von insgesamt 2,83 ha als `Dorfgebiet` und `Allgemeines Wohngebiet` ausgewiesen. Die Erschließung des Baugebietes wurde bisher noch nicht vollzogen und geht in die Flächenbilanzierung als `Alte Last` ein.

Planung:

Die dünn besiedelte Gemarkung, nahe der Landesgrenze zu Bayern, besitzt mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Egertsklinge“ ausreichend Entwicklungspotential. Eine weitere Entwicklung der Siedlungsflächen ist bis zum Zieljahr 2015 in Finsterlohr nicht geplant. Über das Zieljahr 2015 hinaus ist eine Erweiterung der Wohnbaufläche gewünscht. Diese informellen Überlegungen sind im Rahmenplan als Entwicklungsflächen für Burgstall und Finsterlohr angedacht.

Außerdem wird eine Bebauung nach § 34 und § 35 (2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

6.7.6 Frauental

Bestand:

Frauental liegt im Steinachtal. Es ist am nördlichen Ortsende vollständig vom Landschaftsschutzgebiet eingefasst. Der bebaute Ort steigt in südlicher Richtung steil auf die ebene Hochfläche an.

Frauental ist stark von der Landwirtschaft geprägt. Es bestehen mehrere zukunftsfähige, landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe.

Die bebaute Ortslage ist im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Baufläche' dargestellt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Aussiedlerhöfe Fuchshof, Seewiesenhof, Lohrhof und Weidenhof.

Planung:

Aufgrund der im Norden, Westen und Osten direkt an den bebauten Ort heranragende Landschaftsschutzgebietsgrenze und der im Süden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, stellt es sich als äußerst schwierig heraus, für Frauental eine geeignete Siedlungsfläche bereitzustellen. Die Abstandsproblematik zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben führen zu dem Ergebnis, in Frauental zwei kleinere Dorfgebietsentwicklungen darzustellen, die über einen ausreichend großen Abstand zu den Stallungen verfügen (Fläche 0,84 ha).

Um eine Zersiedelung zu vermeiden, ist zunächst eine Bebauung des westlich der K2894 dargestellten Gebietes geplant. Anschließend kann das Dorfgebiet östlich der Kreisstraße realisiert werden.

Zudem wird eine Bebauung nach § 34 und § 35 (2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Nutzungsverträglichkeit:

Der östliche Planungsabschnitt ist, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, aus Sicht des Landschaftsbildes bedenklich. Er stellt jedoch die einzige Fläche ohne Restriktionen für Frauental dar. Alle anderen Bereiche sind entweder durch Abstandsflächen zu landwirtschaftlichen Betrieben oder durch das Landschaftsschutzgebiet belegt. Durch die chronologische Anordnung der Siedlungsflächen wird gewährleistet, dass der landschaftsbildprägende Teil erst dann besiedelt wird, wenn die westliche Siedlungsfläche belegt wird. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden hierbei die Belange des Landschaftsbildes hinten angestellt.

6.7.7 Freudenbach

Bestand:

Die Gemarkung Freudenbach besteht aus den Ortsteilen Freudenbach, Erdbach und Schön. Die Ortsteile der Gemarkung Freudenbach sind von der Landwirtschaft stark geprägt.

Die bebauten Ortslagen sind im Flächennutzungsplan als `Gemischte Baufläche` dargestellt. In den Teilorten Freudenbach, Erdbach und Schön bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Abrundungssatzungen. Der Ortsteil Freudenbach weist, trotz geringer Einwohnerzahl, eine sehr gute Infrastruktur auf (Gaststätten, Freibad, Kindergarten und Spielplatz).

Planung:

- Erdbach:

Im Süd-Westen des Ortsteils Erdbach plant der FNP, zur Deckung des eigenen Bedarfes von Erdbach eine kleinere Dorfgebietsfläche (0,38ha). Zur Umsetzung der Planung ist hier auch eine Abrundungssatzung denkbar.

- Schön:

Im Süden des Ortsteiles Schön plant der FNP beidseitig der Verbindungsstraße nach Archshofen, zur Deckung des Eigenbedarfs von Schön, zwei kleinere Dorfgebietsflächen (0,43ha). Zur Umsetzung der Planung ist hier auch eine Abrundungssatzung denkbar.

- Freudenbach:

Im Südwesten und im Südosten des Ortsteils Freudenbach plant der FNP zwei in der Summe 1,5 ha große `Gemischte Bauflächen`. Aufgrund der besonders guten Infrastruktur und der damit einhergehenden Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteiles Freudenbach ist diese Fläche, verglichen mit den Entwicklungsflächen anderer Ortsteile des Plangebietes großzügig gewählt. Die Stadt Creglingen entschied im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ort Freudenbach bei der Verteilung der Siedlungsflächen neben Craintal, Archshofen, Münster und Niederrimbach stärker zu berücksichtigen. Denkbar wären hier auch Ansiedlungen von Ferienhäusern.

Zudem wird in Erdbach, Schön und Freudenbach eine Bebauung nach § 34 und § 35(2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Nutzungsverträglichkeit:

Die Obstwiesen sind, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, in der verbindlichen Bauleitplanung einzubinden und zu erhalten.

Die Aussage, dass die Planung an Fläche Nr.7.2 aufgrund des Obstbestandes bedenklich ist, wird zurückgewiesen, da Obstwiesen im Ortsrandbereich von Freudenbach ausreichend vorhanden sind. In der verbindlichen Bauleitplanung ist, als Ausgleich neben dem Erhalt einzelner Baumstrukturen, die Neuanlage eines Obstbaumgürtels Richtung Ortsausgang anzupflanzen.

6.7.8 Münster

Bestand:

Der Ortsteil Münster weist eine bebaute Fläche von ca. 16 ha als Bestand auf. Diese ist als 'Gemischte Baufläche' im FNP dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für Wohn-, Dorf- oder Mischgebiete liegt in Münster nicht vor. Im Bereich der ansässigen Ofenbaufirma am Ortseingang, besteht der Rechtskräftige Bebauungsplan 'Brühl' der auch ein uneingeschränktes Gewerbegebiet beherbergt. Das auf der Gemarkung Münster angesiedelte Gewerbegebiet 'Hörle' ist seit 1991 bzw. 1995 rechtskräftig. Der Campingplatz Münster wurde 1977 durch einen Bebauungsplan als Sondergebietsfläche überplant (0,176ha).

Planung:

Münster ist in seiner Entwicklung durch das eng um den bebauten Bereich liegende Landschaftsschutzgebiet und den Abstandsradien zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben stark eingeschränkt. Die einzige, größere für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehende Fläche, liegt im Nordwesten von Münster (1,76ha). Außerdem ist eine 0,2 ha große untergeordnete 'Gemischte Baufläche' im Südwesten von Münster geplant.

Münster gehört zu den Ortsteilen der Tallage und ist deshalb in der Entwicklung stärker zu fördern als die Ortsteile der entfernten Hochlagen. Es liegt infrastrukturell sehr günstig und profitiert vor allem durch die räumliche Nähe zu Creglingen-Stadt sowie dem Gewerbegebiet 'Hörle' und dem ansässigen Campingplatz. Die große Anzahl von Bauwilligen sowie das Fehlen von alternativen Bauplätzen zeigt die Notwendigkeit, die Belange des Biotopschutzes dem Siedlungswunsch nachzuordnen. Die Stadt Creglingen entschied im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ort Münster bei der Verteilung der Siedlungsflächen neben Craintal, Archshofen, Niederrimbach und Freudenbach stärker zu berücksichtigen.

Aufgrund der einzuhaltenden Abstandsradien zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist auf dieser Fläche jedoch nach jetzigem Stand nur ein Dorfgebiet oder eine Mischgebiet möglich. Deshalb stellt der Flächennutzungsplan eine 'Gemischte Baufläche' als Siedlungsentwicklung vor. In der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, ob zur Realisierung der Siedlungsentwicklung die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben durch bauliche Maßnahmen an den Nutztierställen zu realisieren ist oder ob durch die Einbindung landwirtschaftlicher Betriebe in den Bebauungsplan ein Dorfgebietscharakter für das gesamte Gebiet zu verwirklichen ist.

Immissionsschutz:

Die Abstandsradien zu den landwirtschaftlichen Betrieben lassen keine Wohngebiete, sondern lediglich Dorfgebiete zu. Ein Vororttermin am 13.09.01 mit dem Landratsamt und dem Landwirtschaftsamt hat ergeben, dass eine Abrundungssatzung mit MD-Charakter in diesem Bereich aufgrund der Topographie des Geländes, nicht zu realisieren ist. Deshalb wird nun als Kompromisslösung der nordöstliche Teil als Wohnbaufläche und der südliche Teil als Gemischte Baufläche dargestellt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist sowohl die Abstandsproblematik zum bestehenden Gewerbegebiet Brühl, sowie auch zu den landwirtschaftlichen Betrieben dahingehend zu klären, dass die geplante Nutzung in der Entwicklungsfläche mit der bestehenden Nutzung von Gewerbe und Landwirtschaft verträglich sind. Dies ist evtl. durch Baumaßnahmen an den landwirtschaftlichen Gebäuden sowie durch eine Überplanung des Gewerbegebietes als Mischgebietsfläche möglich.

Nutzungsverträglichkeit:

Die nördlich von Münster gelegene, geplante Siedlungsfläche ist, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, von einer Bebauung freizuhalten. Für Münster stellt sich diese Fläche jedoch als einzige Fläche heraus, die nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bzw. innerhalb eines Abstandsradius zu landwirtschaftlichen Betrieben zu liegen kommt. Der Flächennutzungsplan hält deshalb an dieser Siedlungsfläche fest. Um den Eingriff zu minimieren sind in der verbindlichen Bauleitplanung die Steinriegel einzubinden. Der Trocken- und Magerrasen ist durch eine Umschichtung bestmöglichst zu erhalten. Für eine Siedlungsfläche besteht in Münster keine Alternative. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird der Biotopschutz hinten angestellt.

Diese 1,76 ha große, ökologisch sensible Fläche bedarf für ihre Überplanung einer Freistellung der Naturschutzbehörde für die Biotope nach §24a NatSchG.

6.7.9 Niederrimbach

Bestand

Die Gemarkung Niederrimbach besteht aus den Teilorten Niederrimbach und Standort. Die bebauten Siedlungsflächen sind im FNP als 'Gemischte Bauflächen' dargestellt. Bebauungspläne liegen in der Gemarkung Niederrimbach nicht vor.

Planung

- Niederrimbach

Niederrimbach gehört zu den Ortsteilen der Tallage und ist deshalb in der Entwicklung stärker zu fördern als die Ortsteile der entfernten Hochlagen. Es liegt infrastrukturell günstig und profitiert vor allem durch die räumliche Nähe zu Creglingen-Stadt. Die Vorgaben des Regionalplanes hinsichtlich der Flächenbilanzierung werden bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet eingehalten (Siehe Kapitel 6.6 Gegenüberstellung der geplanten und maximal zulässigen Siedlungsflächen). Die Stadt Creglingen entschied im Rahmen ihrer Planungshoheit das Ort Niederrimbach bei der Verteilung der Siedlungsflächen neben Craintal, Archshofen, Münster und Freudenbach stärker zu berücksichtigen.

Niederrimbach ist in seiner Siedlungsentwicklung durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet, das Wasserschutzgebiet Zone II sowie freizuhaltende Abstandsradien zu landwirtschaftlichen Betrieben stark eingeschränkt. Aufgrund dieser Einschränkungen setzt der Flächennutzungsplan für Niederrimbach drei kleinere Dorfgebietsflächen mit einer Siedlungsfläche von insgesamt 1,1 ha fest. Zudem wird im FNP eine geplante Wohngebietsfläche von 0,5 ha dargestellt.

Die Dorfgebietsflächen sind vorwiegend für die Deckung des örtlichen Bedarfs von Niederrimbach vorgesehen. Das östlich am Ortsrand von Niederrimbach liegende geplante Dorfgebiet 'Creglinger Steige' (Teil aus Flurstück 181) ist in Verbund mit dem bestehenden baufälligen Gehöft auf Flurstück 522 zu sehen. Es bildet eine Siedlungseinheit und wird vom tiefer gelegenen Ortskern erschlossen.

Das geplante Wohngebiet in Niederrimbach ist auch für die Deckung des Wohnbedarfes des restlichen Gemeindegebietes vorgesehen.

- Standort

In Standort weist der FNP eine kleine untergeordnete 'Gemischte Baufläche' von 0,13ha zur Deckung des Eigenbedarfes von Standort aus. Diese liegt innerhalb eines freizuhaltenden Abstandsradius zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Diese Fläche stellt jedoch die einzige zu realisierende Entwicklungsfläche dar.

Für das betroffene Grundstück wurde eine Baulast unterzeichnet, sodass die Planfläche trotz der Abstandsradien bebaubar ist.

6.7.10 Oberrimbach

Bestand:

Die Gemarkung Oberrimbach besteht aus den Ortsteilen Oberrimbach und Lichtel. Die bebauten Siedlungsflächen werden im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Bauflächen' dargestellt. Beide Ortsteile sind stark von der Landwirtschaft geprägt.

Ebenfalls zum Bestand gehören die historischen Mühlenstandorte bei Lichtel

Planung:

- Lichtel:

Der Flächennutzungsplan weist für Lichtel eine im Süden, Richtung der L1020, eine kleinere Dorfgebietsfläche zur Deckung des Eigenbedarfes aus (0,41ha).

- Oberrimbach

Im Hauptort Oberrimbach weist der FNP eine Dorfgebietsfläche von 0,6ha aus, sie dient der Deckung des Eigenbedarfes von Oberrimbach.

Zudem wird für Lichtel und Oberrimbach eine Bebauung nach § 34 und § 35(2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Nutzungsverträglichkeit:

Die Gehölzrandstrukturen sind, entsprechend der Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes, in der verbindlichen Bauleitplanung einzubinden und zu erhalten. Hierbei werden nach §24a NatSchG, Biotop überplant. Eine Freistellung der Naturschutzbehörde entsprechend §24a(4) NatSchG ist notwendig.

6.7.11 Reinsbronn

Bestand:

Die Gemarkung Reinsbronn besteht aus den Ortsteilen Niedersteinach und Reinsbronn mit einer Siedlungsfläche von 11 ha und Schirmbach mit einer Siedlungsfläche von 5 ha, sowie die Altmühle und die Burg Brauneck. Die bestehenden Flächen dieser Ortsteile sind im FNP als 'Gemischte Bauflächen' dargestellt.

Rechtskräftige Bebauungspläne liegen in der Gemarkung Reinsbronn nicht vor. Im Ortsteil Reinsbronn besteht jedoch seit 1998 eine rechtskräftige Abrundungssatzung.

Planung:

- Reinsbronn:

In Reinsbronn ist eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche (im Nordosten des Ortsteiles) im Anschluss an die bestehende Abrundungssatzung geplant. Diese Erweiterungsfläche wurde bereits durch einen Bebauungsplanentwurf überplant, der jedoch keine 'Rechtskraft' besitzt. Die Entwicklungsfläche von 0,73 ha reicht als Entwicklungspotential bis zum Zieljahr 2015 aus.

Aufgrund der vorhandenen Abstandsradien zu landwirtschaftlichen Anwesen, sind auf der gesamten Planungsfläche in Reinsbronn nur Dorfgebiete möglich. In der verbindlichen Bauleitplanung muss dieser Charakter sichergestellt sein, dies könnte z.B. durch die Einbindung von bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen möglich sein.

- Niedersteinach:

In Niedersteinach sind zwei kleinere Entwicklungsflächen von insgesamt 0,41 ha im Flächennutzungsplan als 'Gemischte Baufläche' dargestellt.

Beide geplanten Erweiterungsflächen sind wie der Bestand als Dorfgebiet angedacht. (Eigenbedarf von Reinsbronn und Niedersteinach).

Zudem wird für Reinsbronn, Niedersteinach und Schirmbach eine Bebauung nach § 34 und § 35(2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Nutzungsverträglichkeit:

In Reinsbronn stellt die Analyse der Nutzungsverträglichkeit des Landschaftsplanes Steinriegel innerhalb der geplanten Siedlungsflächen fest. Ein Teil des sensiblen Hanges wurde bereits durch eine Abrundungssatzung überplant und ist bereits bebaut. Die Steinriegel sind in der verbindlichen Bauleitplanung einzubinden und zu erhalten.

Die Größe der Baufenster und die Grundstücksaufteilung ist so zu wählen, dass die vorhandene Biotopstruktur maximal erhalten werden kann.

Für die Überplanung der Biotope nach §24a NatSchG ist eine Befreiung der Naturschutzbehörde erforderlich.

6.7.12 Schmerbach

Bestand:

Schmerbach besitzt eine bebaute Siedlungsfläche von 10,75 ha. Diese ist im FNP als 'Gemischte Baufläche' festgesetzt. Die Gemarkung Schmerbach besteht aus dem gleichnamigen Ortsteil. Sie liegt, verkehrstechnisch gut angebunden an der K2886 und der L1005, im Schmerbachtal.

Planung:

Für Schmerbach stellt der Flächennutzungsplan mehrere kleinere Entwicklungsflächen als 'Gemischte Bauflächen' dar (1,3 ha). Diese Flächen sind zur Deckung des Eigenbedarfes gedacht.

Zudem wird für Schmerbach eine Bebauung nach § 34 und § 35(2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Nutzungsverträglichkeit:

Der 100m von der geplanten Siedlungsfläche entfernte Bolzplatz wird nur sehr selten frequentiert und ist von der Lärmimmission einem Spielplatz gleichzusetzen.

6.7.13 Waldmannshofen

Bestand:

Zur Gemarkung Waldmannshofen zählen die Orte Sechselbach und Waldmannshofen.

Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen nicht. Waldmannshofen besitzt eine bebaute Siedlungsfläche von 7,0 ha, Sechselbach von 6,7 ha. Aus der Einwohnerzahl von ca. 330 Personen ergibt sich eine Einwohnerdichte, für Waldmannshofen und Sechselbach, von 24 E/ha. Beide Ortsteile sind stark landwirtschaftlich geprägt.

Planung:

- Waldmannshofen:

Für den Ort Waldmannshofen ist im Westen eine 'Gemischte Baufläche' mit 2,3 ha festgesetzt. Die geplante Erweiterungsfläche (Linde) ist als Dorfgebiet dargestellt. Die für Waldmannshofen großzügig gewählte Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich einerseits aus den Grundstücksformen und andererseits aus der Notwendigkeit von der L1003 eine Verbindung zum südlichen Ortsweg zu schaffen.

- Sechselbach:

Nördlich an den Ort Sechselbach schließt sich eine geplante 'Gemischte Baufläche' von 0,7 ha an. Auch diese Fläche dient der Eigenversorgung von Sechselbach und Waldmannshofen. Die geplante 'Gemischte Baufläche' gliedert sich je nach Bedarf, in Wohnen, nicht imitierende Landwirtschaft und nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe. Die Planung geht davon aus, dass die 0,7 ha Entwicklungsfläche für das Zieljahr 2015 ausreicht. Darüber hinaus ist eine Erweiterung dieser Entwicklungsfläche angedacht (siehe Rahmenplan).

Zudem wird für Sechselbach und Waldmannshofen eine Bebauung nach § 34 und § 35(2) BauGB im Einzelfall unterstützt.

Geplante Gewerbefläche: Siehe Kapitel 'Gewerbeflächen'

6.8 Gewerbeflächen

Bestand:

Im Gemeindegebiet Creglingen bestehen derzeit drei Gewerbeflächen:

- Gebiet zwischen der L2251 und der Tauber nordwestlich der Kernstadt Creglingen. Dieses Gewerbegebiet ist legitimiert durch die Bebauungspläne `Industriegebiet I´ (Rechtskraft seit 1963, Größe 14,4 ha) und dem `Gewerbegebiet I´ (Rechtskraft seit 1983, Größe 5,6ha). Das Gebiet ist nahezu ausgeschöpft. Für einzelne Betriebe bestehen auf den bebauten Flächen kleinere Erweiterungsmöglichkeiten. Das Gewerbegebiet liegt teilweise im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet und wird um diese Fläche zurückgenommen.
- Südlich von Creglingen auf der Gemarkung Münster besteht das Gewerbegebiet `Hörle´. Das Gebiet besteht aus drei Bebauungsplänen (Hörle I, Erweiterung Hörle I und Hörle II) mit einer Fläche von insgesamt 16,6 ha. Das Gewerbegebiet ist ca. zur Hälfte belegt. Trotz starker kommunaler Bemühungen ist es nicht möglich das Gewerbegebiet vollständig zu belegen. Der Hauptgrund liegt bei der schlechten Erschließungsmöglichkeit für den Schwerlastverkehr bei der Großindustrie und andererseits bei der großen Entfernung zu Creglingen-Stadt für das Kleingewerbe.
- Im Ortseingangsbereich von Creglingen kommend besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan `Brühl´ mit einer untergeordneten Gewerbefläche von 0,4ha diese ist vollständig von einer Ofenbaufirma beansprucht.
- Gewerbefläche `Äckerbrunnen´, mit einer Fläche von 9,9 ha. Sie soll den Bedarf der ortsansässigen Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben decken. Es wurde ein Standort gewählt, der die räumliche Nähe zum Kernort gewährleistet und somit den Gewerbebetrieben die nötige Vor-Ort-Präsenz zusichert. Es liegen derzeit bauwillige Interessenten vor, die die Fläche bereits zur Hälfte in Anspruch nehmen würden.

Eine Vielzahl von kleineren Gewerbebetrieben, insbesondere handwerkliche Familienbetriebe, ist in den Dorfgebieten der Ortslagen ansässig.

Die Grafiken aus Kapitel 5 `Arbeitsmarkt´ zeigen, dass die Anzahl der Arbeitsplätze aus dem produzierenden Gewerbe in den letzten 20 Jahren im Schnitt konstant geblieben ist. Die Anzahl der Arbeitsplätze aus dem Dienstleistungsgewerbe wurde im Gemeindegebiet Creglingen verdoppelt. Für das Dienstleistungsgewerbe entspricht die Tendenz dem Schnitt im Main-Tauber-Kreis. Das produzierende Gewerbe bleibt jedoch deutlich unter dem durchschnittlichen Anstieg des Landkreises (vergleiche Seite 27).

Planung:

Die Stadt Creglingen strebt für das Plangebiet eine Erhöhung der Arbeitsplatzanzahl an. Die vorhandenen Gewerbegebiete sind jedoch entweder gefüllt („Gewerbegebiet I“ und „Industriegebiet I“) oder entsprechen nicht den Anforderungen der ansiedlungswilligen Gewerbebetreibenden (Münster-Hörle). Um den Anforderungen einer positiven Arbeitsplatzentwicklung im Plangebiet Creglingen gerecht zu werden, plant der FNP Creglingen eine neue Gewerbefläche mit unterschiedlichem Profil:

- Gewerbefläche Sechselbach, mit einer Fläche von ca. 7,2 ha.
Die ursprünglich mit 20ha dargestellte Gewerbefläche ist nun mit nunmehr 7ha in den FNP aufgenommen. Sie soll den Anforderungen großer produzierender Betriebe gerecht werden. Der Standort Sechselbach bietet günstige Verkehrsanbindungen über die L2256 zur Autobahn. Zudem stellt sich die Fläche als günstig heraus, da sie keinen Schutzrestriktionen unterliegt. Im Rahmen der Flurbereinigung Waldmannshofen beantragt die Stadt Creglingen die Zuteilung der benötigten Flächen. Um der Stadt Creglingen eine Entwicklung weiterer Industrie und Gewerbegebieten zu ermöglichen und somit mittel- bis langfristig auch in dieser strukturschwachen Region Arbeitsplätze zu schaffen ist das Gewerbegebiet Sechselbach dringend notwendig. Der Standort Sechselbach ist zudem wegen seiner entfernten Lage zum Talraum geeignet, da er den ökologisch wertvollen und landschaftlich schützenswerten Talraum nicht weiter `aufbraucht`.

Creglingen besitzt als Flächengemeinde einen besonderen Charakter. Es ist weniger lokal-zentralistisch geprägt und weist, insbesondere bei den Handwerksbetrieben, eine dezentrale Struktur auf. Die Gemeinde Creglingen wird vorhandene Gewerbebetriebe in den Ortslagen schützen, erhalten und in ihrer Entwicklung fördern. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten dort im Rahmen der Möglichkeiten, die die Baunutzungsverordnung für Dorf- und Mischgebiete vorgibt, weiterhin bestehen. Neue Gewerbeansiedlungen sind jedoch in den Gewerbegebieten `Hörle`, `Äckerbrunnen` und `Sechselbach` anzusiedeln.

Immissionsschutz:

Die Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit der bestehenden und geplanten Gemischten Baufläche in Sechselbach ist einerseits über den Abstand von 350m sowie durch die Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

6.9 Sondergebietsflächen

Bestand:

Im Plangebiet besteht, in der Teilgemeinde Münster, ein Campingplatz, der durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet festgesetzt ist. (Das Plangebiet `Freizeit-, und Erholungsgebiet Münsterseen` ist als Grünfläche ausgewiesen).

Zudem sind zwei rechtskräftige Sondergebiete für die Errichtung von Holzlagerhallen ausgewiesen:

- Sondergebiet Holzlagerhallen „Gewann Judenkirchhof“, Gemarkung Creglingen
- Sondergebiet Holzlagerhallen „Gewann Grüner Berg“, Gemarkung Münster

Planung:

Eine kleinere Fläche von 0,5 ha wird dem Campingplatz als Erweiterung für Infrastruktureinrichtungen zugedacht. Diese Entwicklungsfläche ist ebenfalls als Sondergebietsfläche dargestellt.

6.10 Belange des Immissionsschutzes

6.10.1 Immissionswertermittlung aufgrund von Straßenlärm

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Schallimmissionswerte des Straßenlärms an den geplanten Siedlungsflächen.

Die Werte können zur Beurteilung der Verträglichkeit des prognostizierten Straßenlärms mit den Siedlungsentwicklungen herangezogen werden. An den Stellen, an denen keine Messungen vorlagen wurden die Werte entlang den gewidmeten Straßen interpoliert.

Gemarkung	Straße	Baufläche	Abstand	Lage	Analyse dB(A)-Tag	Analyse dB(A)-Nacht	Prognose 15 Jahre, dB(A)-Tag	Prognose 15 Jahre, dB(A)-Nacht	Pegeländerung durch Abstand, dB(A)	Ergebnis Prognose 15 Jahre, dB(A)-Tag	Ergebnis Prognose 15 Jahre, dB(A)-Nacht
Frauental	K 2894	M	10 m	Süd	54,0	45,0	54,7	45,7	6	60	51
Reutsachsen	L 1020	M	100 m	West	56,5	48,6	57,1	49,2	-5	52	44
Schwarzenbronn	L 1020	M	60 m	Süd	54,0	45,0	54,7	45,6	-3	52	43
Schmerbach	L 1005	M	60 m	West	53,0	44,0	53,7	44,7	-3	51	42
Schmerbach	L 1005	M	60 m	Ost	53,0	44,0	53,7	44,6	-3	51	42
Oberrimbach	L 1020	M	10 m	Nord-Ost	53,0	44,0	53,6	44,7	6	59	50
Oberrimbach	K 2867	M	10 m	West	53,0	44,0	53,8	44,7	6	59	50
Lichtel	K 2867	M	0 m	Ost	48,0	38,0	48,6	38,6	9	58	48
Lichtel	L 1020	M	130 m	Süd	56,5	48,6	57,1	49,2	-7	51	43
Münster	K 2890	M	50 m	Süd-West	55,8	48,3	56,4	48,9	-2	54	47
Münster	L 1005	M	15 m	Nord-Ost	54,0	45,0	54,7	45,6	4	58	49
Münster	L 1005	W	50 m	Nord-Ost	54,0	45,0	54,7	45,6	-2	53	44
Archshofen	L 2251	W	140 m	West	61,0	53,0	61,6	53,5	-7	55	47
Craintal	L 2251	M	25 m	Süd-Ost	60,2	52,1	60,8	52,7	1	62	54
Niederrimbach	L 1003	M	40 m	Ost	56,4	48,5	57,1	49,1	-1	56	48
Niederrimbach	L 1003	M	30 m	Süd-West	56,4	48,5	57,1	49,1	1	58	50
Erdbach	K 2873	M	0 m	West	48,2	40,2	48,8	40,9	9	58	50
Freudenbach	K 2894	M	15 m	Süd-West	53,1	44,2	53,7	44,7	4	57	48
Reinsbronn	K 2872	M	30 m	Nord-Ost	46,9	37,5	47,6	38,2	1	49	39
Niedersteinach	K 2875	M	10 m	Ost	47,1	37,4	48,1	38,0	6	54	44
Sechselbach	L 2256	M	30 m	Nord	54,5	46,4	55,1	47,0	1	56	48
Sechselbach	L 1003	GE	10 m	Nord	53,8	45,7	54,4	46,3	6	60	52
Waldmannshfn.	L 1003	M	15 m	Ost	53,8	45,7	54,4	46,3	4	58	50

Zum Schutz der Bevölkerung vor Lärmquellen existieren verschiedene Grenz- und Orientierungswerte. Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind einzuhalten, die DIN 18005 stellen Orientierungswerte dar. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Grenz- und Orientierungswerte für die Lärmimmission in dB(A):

Gebietstyp		Lärmquelle							
Gebietsbezeichnungen nach TA Lärm u. 16. BImSchV	Gebietsbezeichnung gemäß BauNVO ¹	Straßen- und Schienenverkehr				Gewerbe-, Industrie- und milit. Anlagen, Wasserverkehr			
		16. BImSchV ²		DIN 18005 ³		TA Lärm ⁴		DIN 18005	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten, Schulen	Schutzbedürftige Sondergebiete (S)	57	47	siehe ⁵		45	35	siehe ⁵	
Reines Wohngebiet	Reines Wohngebiet (WR)	59	49	50	40	50	35	50	35
Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)	59	49	55	45	55	40	55	40
-	Besonderes Wohngebiet (WB)	-	-	60	45	-	-	60	40
-	Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen (WS)	-	-	55	55	-	-	55	55
Gebiet mit gewerbl. Anlagen und Wohnungen	Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI)	64	54	60	50	60	45	60	45
Gewerbegebiet	Kerngebiet (MK), Gewerbegeb. (GE)	69	59	65	55	65	50	65	50
Gewerbl. oder industrielle Anl. mit Wohnungen	Industriegebiet	-	-	-	-	70	70	-	-
1	Im Gegensatz zur TA Lärm und zur 16. BImSchV, die von der tatsächlichen Nutzung ausgehen, orientiert sich die DIN 18005 an den Gebietsbezeichnungen der BauNVO [43].								
2	Die Grenzwerte der 16. BImSchV sind anzuwenden beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen.								
3	Schalltechnische Orientierungswerte								
4	Bei den Werten der TA Lärm handelt es sich nicht um Grenzwerte, sondern um Richtwerte.								
5	Die Werte sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit im Einzelfall festzulegen.								

Tag 06.00 - 22.00 Uhr, Nacht 22.00 - 06.00 Uhr

In der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Plangebiet nicht an allen Stellen eingehalten werden.

In Craintal und Frauental wird der nächtliche Orientierungswert von 50dB(A) gegenüber Dorf- und Mischgebieten überschritten. In Archshofen wird der nächtliche Orientierungswert gegenüber Wohngebieten von 45dB(A) überschritten. Zudem wird in Craintal auch der Tag-Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten. Wie der Begriff „Orientierungswert“ bereits aussagt, dient er der Orientierung und ist kein zwingend einzuhaltender Grenzwert. Zwingend einzuhalten sind jedoch die Grenzwerte der 16. BImSchV. Diese Grenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet auch unter Berücksichtigung einer 15-jährigen Prognose eingehalten.

Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter Wohnplätze zur Deckung des Eigenbedarfes´ in den Ortsteilen Craintal, Frauental und Archshofen gegenüber dem Immissionsschutz hat die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen des Immissionsschutzes höherrangig eingestuft.

6.10.2 Abstandsregelungen- Nutzungsverträglichkeit der Baugebiete untereinander

Die Verträglichkeit der geplanten Wohn- und Mischgebiete gegenüber angrenzenden Gewerbegebiete wird im Kapitel `6.7 Siedlungsentwicklungen´ bei den jeweiligen Ortsteilen abgehandelt.

6.10.3 Abstandsregelungen zu landwirtschaftlichen Betrieben

Im Gemeindegebiet Creglingen besitzt die Landwirtschaft, insbesondere die Schweinehaltung gegenüber den Nachbargemeinden und dem übrigen Main-Tauber-Kreis eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung. 40% des Schweinebestandes im Main-Tauber-Kreis liegt im Gemeindegebiet Creglingen.

Insbesondere die Ortsteile der Hochlagen können eine Reihe von aktiven Schweineställen vorweisen. Dies birgt eine Reihe von Interessenskonflikten zwischen dem Wunsch der Siedlungsentwicklung der Ortsteile einerseits und der Einhaltung der Abstandsradien zu den landwirtschaftlichen Emissionsschwerpunkten andererseits.

Im Vorfeld der Planung war es notwendig eine Reihe von Stellungnahmen des Amtes für Landwirtschaft einzuholen. Die Einhaltung dieser nach VDI-Richtlinie 3471 ermittelten Abstände stellte eine der wesentlichsten Planungsrestriktionen bei der Darstellung der geplanten Siedlungsflächen dar.

Die einzuhaltenden Abstände zu geplanten Dorfgebieten reduzieren sich entsprechend Nr.3.2.3.2 der VDI Richtlinie 3471(vom Juni 1986 sowie dem neuen Entwurf vom März 2001) um die Hälfte gegenüber anderen Baugebieten. In den meisten der Ortsteile ist aus diesem Grund, nach heutigem Planungsstand nur die Ausweisung von Dorfgebieten möglich. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der dörfliche Charakter nach § 5 BauNVO der Siedlungsflächen z.B. durch Abrundungssatzungen oder die Einbinden eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes in den Bebauungsplan sowie durch die Festsetzung möglicher MD-typischer Nutzungen nachzuweisen.

Insbesondere die Ortsteile in den Hochlagen bieten nur Entwicklungsfläche die durch WA-Abstandsradien überlagert werden. Um eine Zersiedelung zu vermeiden und den Ortsansässigen dennoch zur Deckung des Eigenbedarfes eine dörflichen Entwicklung zu ermöglichen, ist es unumgänglich, in der Verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete festzusetzen. Dies betrifft in erster Linie folgende Ortsteile:

- Münster
- Erdbach
- Blumweiler
- Lichtel
- Niederrimbach
- Oberrimbach
- Reinsbronn
- Sechselbach
- Schön
- Schwarzenbronn

6.10.4 Lärmbelästigung durch militärischen Fluglärm

Hiermit wird ein Hinweis zu allen neu dargestellten Siedlungen im südlichen Planbereich des Gemeindegebietes gegeben, die innerhalb der Kontrollzone für den militärischen Flugplatz Niederstetten liegen. In diesem Bereich sind die Beschränkungen nach dem Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zu beachten. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung können zu den einzelnen Planungsabsichten noch keine detaillierte Stellungnahmen abgegeben werden, da erst in der verbindlichen Bauleitplanung Aussagen zu konkreten Bauhöhen getroffen werden. Bei den geplanten Baugebieten im Einwirkungsbereich des Flugplatzes Niederstetten ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Folgende Übersichtskarte zeigt welcher Teil der Gemeinde Creglingen durch die Kontrollzone des Flugplatzes in Niederstetten betroffen ist.

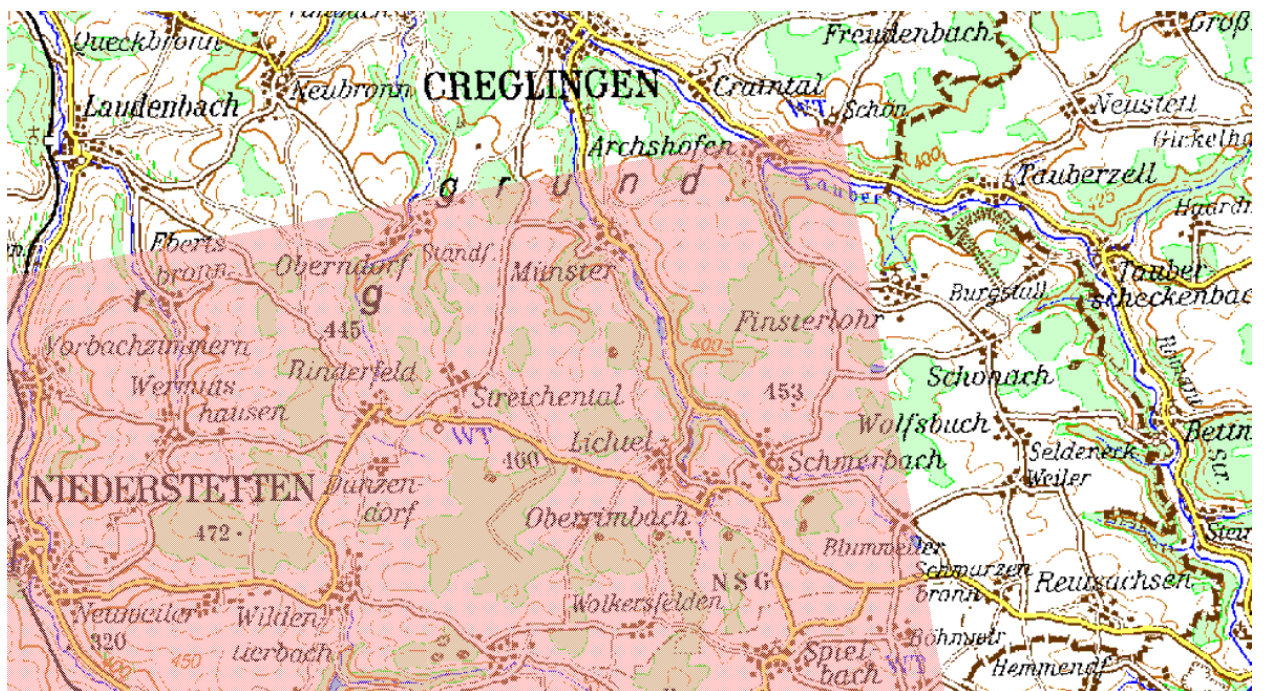


Abbildung 6-1 Kontrollzone Flugplatz Niederstetten