

# STADT CREGLINGEN

- MAIN-TAUBER-KREIS -

## BEBAUUNGSPLAN „ÄCKERBRUNNEN“

BEGRÜNDUNG NACH § 9 (8) BAUGB



## Inhaltsübersicht

1. **Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung**
2. **Übergeordnete Planung / bestehende Rechtsverhältnisse**
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse
3. **Angaben zum Plangebiet**
4. **Städtebauliche Zielsetzungen**
  - 4.1 Städtebauliche Ziele
  - 4.2 Art und Maß der Nutzung
  - 4.3 Gestalterische u. sonstige Festsetzungen
5. **Erschließung**
6. **Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**
7. **Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Wasserversorgung
  - 7.2 Abwasserentsorgung
  - 7.3 Stromversorgung / Fernmeldeanlagen
8. **Bodenordnung**
9. **Flächenbilanz/Statistische Werte**



## 1. Anlass und Notwendigkeit der Planaufstellung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll den allgemeinen Zielen des Regionalplans gefolgt und die Rechtsgrundlage für alsbald bebaubare gewerbliche Grundstücke geschaffen werden. Es soll damit den örtlichen Betrieben die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben, vorhandene Arbeitsplätze erhalten und durch Ansiedlung neuer Betriebe neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Stadt Creglingen selbst liegt topographisch beengt im Taubertal. Aufgrund der umfangreich ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete hat die Stadt Creglingen kaum noch siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten mit direktem Bezug zum Ort.

Eine Bauflächenbewertung unter dem Gesichtspunkt der o. g. Rahmenbedingungen hat ergeben, dass sich ein Gewerbegebiet am gewählten Standort sowohl städtebaulich als auch erschließungstechnisch am besten verwirklichen lässt.

## 2. Übergeordnete Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Die Stadt Creglingen ist im Regionalplan "Region Franken" als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt Creglingen hat ca. 5000 Einwohner, die sich auf 35 Ortsgemeinden verteilen. Im Hauptort selbst wohnen derzeit ca. 1.900 Einwohner. Der Bebauungsplan widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

### 2.2 Flächennutzungsplan

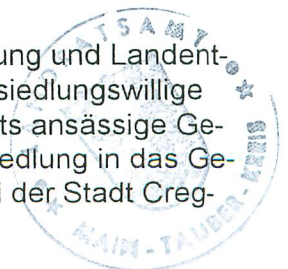
Der Flächennutzungsplan befindet sich zur Zeit in Aufstellung. Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) aufgestellt. Das Plangebiet wird im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Aus folgenden Gründen ist es dringend erforderlich, den Bebauungsplan vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufzustellen:

Anfang Oktober 1999 hat die Stadt Creglingen einen Antrag auf Förderung der inneren Erschließung des Gewerbegebiets „Äckerbrunnen“ aus den Mitteln des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) gestellt. Ein Zuschuss wurde vom Landesamt für Flurneueordnung und Landentwicklung in Ludwigsburg mit Bescheid vom 15.06.2000 bewilligt.

Eine Kernaussage der städtischen Begründung zum ELR-Antrag lag darin, dass die Stadt Creglingen im Vergleich zu den benachbarten Gemeinden des Main-Tauber-Kreises die deutlich geringste Bevölkerungsdichte aufweist (43,1 Einwohner/km<sup>2</sup>), aber pro ha Gewerbefläche 265,47 Einwohner gezählt werden können. Dies weist auf eine sehr geringe Gewerbedichte hin. Eine Wechselbeziehung dieser Zahl zur niedrigen Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer (1.097 gegenüber z.B. 1.596 in der Nachbarstadt Niederstetten) kann hier eindeutig festgestellt werden. Insofern stützt diese Feststellung die These, daß in Creglingen die negative bzw. stagnierende Bevölkerungsentwicklung, und die geringere Zahl sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer, ihre Ursache in den nicht ausreichend zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen haben.

Im Rahmen des ELR-Antrages mussten dem Landesamt für Flurneueordnung und Landentwicklung in Ludwigsburg als Bewilligungsbehörde außerdem ernsthaft ansiedlungswillige Interessenten nachgewiesen werden. Sieben im Kernort Creglingen bereits ansässige Gewerbebetriebe bekundeten durch Unterschrift ihr Interesse an einer Aussiedlung in das Gewerbegebiet „Äckerbrunnen“. Weitere Betriebe haben sich inzwischen bei der Stadt Creg-



lingen gemeldet. Diese Betriebe werden zwar nicht alle sofort in den „Äckerbrunnen“ ansiedeln. Jedoch hat die Stadt Creglingen nach Ansicht von Verwaltung und Gemeinderat die Verpflichtung, eine für die Bedürfnisse der o. g. Betriebe geeignete Gewerbebaufläche auch den Unternehmen zeitnah zur Verfügung zu stellen, die eine Ansiedlung erst in zwei bis drei Jahren planen.

Wie bereits unter Ziffer 1 der Begründung dargestellt, liegt die Stadt Creglingen selbst topographisch beengt im Taubertal und hat aufgrund der großflächigen Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes kaum noch siedlungsstrukturelle Entwicklungsmöglichkeiten mit direktem Bezug zum Kernort Creglingen ~~hat~~. Gerade diesen Bezug zum Kernort und damit zu den potentiellen Kunden fordern die o. g. Betriebe. Sie spielen aufgrund der nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten bereits mit **Abwanderungsgedanken**. Eine Ansiedlung in dem im Ortsteil Münster teilweise erschlossenen Gewerbegebiet „Hörle“ kommt für sie aus den dargestellten Gründen (v.a. die fehlende Nähe zu den Kunden wegen des Anfahrtsweges von 6 km) nicht in Frage.

### 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Äckerbrunnen“ sind gegenwärtig keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung eingeleitet.

## **3. Angaben zum Plangebiet**

Die Stadt Creglingen beabsichtigt, für aussiedlungs- und erweiterungswillige Gewerbebetriebe das Gewerbegebiet „Äckerbrunnen“ zu erschließen. Das Gewerbegebiet liegt süd-südwestlich des Stadtkernes von Creglingen an der Gemeindeverbindungsstraße von Creglingen nach Streichental. Das Gewerbegebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 10 ha.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus erschließungstechnischer Sicht ist die Topografie des Geländes bedeutend. Die im Gebiet vorhandenen Geländehöhen liegen zwischen 372 m ü.NN im äußersten Südwesten und ca. 324 m ü.NN im Norden des Gebietes. Aufgrund seiner vom Ortskern abgesetzten Lage muss das Gewerbegebiet technisch neu erschlossen werden. Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsgebiet Creglingen - Münster, welche im November 1999 vollzogen wurde.

Das Gebiet selbst ist derzeit in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden des Plangebietes befinden sich ausgedehnte Heckenstrukturen, die in ökologisch wertvolle Sukzessionsflächen eingebunden sind. Im Südwesten ist entlang des Feldweges eine Reihe alter Obstbäume vorhanden. Hier befindet sich auch eine Quelle, die jedoch lediglich Brauchwasser bereitstellt. Sowohl im Süden als auch im Osten grenzt das Gebiet an ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet.

Im Süden des Gebietes ist ein Bauunternehmen ansässig. Dieses Grundstück wird mit dem Ziel der städtebaulichen Arrondierung in das Plangebiet aufgenommen. Nördlich des Plangebietes ist ein ausgesiedelter Landwirt mit etwa 30 Milchkühen ansässig. Daraus ergibt sich ein Immissionsschutzabstand von ca. 100 m, der bei der Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt ist. Im Nordosten grenzen ein stillgelegter Wasserhochbehälter sowie eine Scheune an das Plangebiet.

## **4. Städtebauliche Zielsetzungen**

### 4.1 Entwicklungsleitlinien

Der gewerblichen Wirtschaft sollen Gewerbeflächen für Um- und Neuansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Mit dieser gewerblichen Standortvorsorge sollen die wirtschaftlichen



Entwicklungsmöglichkeiten von Creglingen verbessert und wichtige notwendige Entwicklungsimpulse gegeben werden.

#### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Am westlichen und nördlichen Rand wird das Gewerbegebiet hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkt. Der Stadt Creglingen liegt eine Schallimmissionsprognose/Flächenverträglichkeitsprüfung des Ingenieurbüros Dr. Schäcke + Bayer aus 71334 Waiblingen-Hegnach vor, nach dessen Empfehlungen ein flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt wird. Nach dieser Prognose wird kein Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dem nördlich gelegenen Ortsrand Creglingens zu erwarten sein. Durch diese Einschränkung hält sich die Stadt auch die Möglichkeit offen, die nordwestlich vom Bebauungsplangebiet liegenden Flächen künftig auch als Misch- bzw. Wohnbauflächen zu nutzen und hierbei die erforderlichen Abstände zu reduzieren.

Auf Grund der Schutzabstände zwischen 260 m und 300 m zur Wohnbebauung des Ortsrandes und der immissionsschutzmäßig günstigen topographischen Verhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die überwiegend dem Wohnen dienenden sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebiete nicht zu erwarten.

Der im Außenbereich liegende landwirtschaftliche Betrieb wurde in der Immissionsprognose als Mischgebiet eingestuft. Durch die Festsetzung des flächenbezogenen Schalleistungspegels ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Grundstücke haben eine Größe von bis zu ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Das Erschließungssystem ist jedoch so konzipiert, dass auf eine Nachfrage nach kleiner strukturierten Grundstücken flexibel reagiert werden kann. Eine Grundstücksteilung ist aufgrund des geplanten Erschließungssystems problemlos möglich.

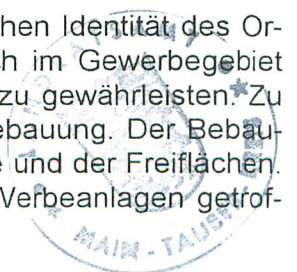
Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt in erster Linie auf die Nachfrage ortsansässiger Gewerbebetriebe hin, die aufgrund ihrer beengten Lage im Ort keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben. Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass diesen Gewerbetreibenden die Möglichkeit eingeräumt wird, auf dem Gewerbegrundstück die gem. § 8 (3) Nr.1 BauNVO zulässigen Wohnungen zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer differenzierten Ausweisung der max. Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- u. Firsthöhe) bestimmt. Außerdem wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50 m zugelassen sind. Bei den entsprechenden Festsetzungen wurde die optimale wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Situation des Gebietes angestrebt.

Bei den Höhenfestsetzungen wurden Ausnahmen für bis zu 10% der überbaubaren Grundstücksfläche und bis zu max. 16,0 m Gebäudehöhe – gemessen über mittlerer Grundstückshöhe – für Silos zugelassen. Die max. Größe der Gebäude mit Traufhöhenüberschreitungen wird bei 300 m<sup>2</sup> Grundfläche festgelegt, um auszuschließen, dass bei sehr großen Baugrundstücken die 10%-Regelung zu übergroßen Baukörpern führt.

#### 4.3 Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die im Gebiet arbeitenden Menschen, der städtebaulichen Identität des Ortes und dem Repräsentationsbedürfnis der Gewerbebetriebe ist auch im Gewerbegebiet eine befriedigende Gestaltung der Baulichkeiten und der Freiflächen zu gewährleisten. Zu beachten sind auch die mögliche Fernwirkung der zu erwartenden Bebauung. Der Bebauungsplan trifft deshalb Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen. Um mögliche Missstände zu vermeiden, werden auch Vorgaben zu Werbeanlagen getro-



fen. Insbesondere werden Werbeanlagen als Aufbauten auf dem Dach sowie mit wechselndem und bewegtem Licht ausgeschlossen.

## 5. Erschließung

Das Gewerbegebiet liegt zu den Landesstraßen L 1005 (Richtung Schrozberg) und L 2251 (Rothenburg-Weikersheim) sowie der Kreisstraße K 2890 Münster-Streichental relativ günstig. Ein direkter Anschluss an diese Straßen wäre aufgrund der topografischen Situation derzeit aber nur mit einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand und einem enormen Landschaftsverbrauch durchführbar. Auch der Ausbau der vorhandenen Straßen ist nicht vor Umsetzung des Gewerbegebietes möglich. Zumindest für eine Übergangsphase müssen daher die vorhandenen Straßen als Erschließungswege dienen.

Die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet "Äckerbrunnen" erfolgt deshalb in der Übergangsphase für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht unter 6 Tonnen über die Torstraße in Creglingen, die dann in die Gemeindeverbindungsstraße Creglingen-Streichental übergeht. Diese Beschränkung besteht bereits heute in der Torstraße. Fahrzeuge ab 6 Tonnen Gesamtgewicht werden über Creglingen-Münster ins Gewerbegebiet geführt. Dabei werden die L 1005, die K 2890 und die Gemeindeverbindungsstraße Streichental-Creglingen befahren. Hierzu muß die vorhandene Beschränkung des zulässigen Gesamtgewichtes auf unter 6 Tonnen auf der Gemeindeverbindungsstraße ab der Kreiskompostanlage bis zum Gewerbegebiet künftig noch zurückgenommen werden. Für das im neuen Gewerbegebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen wird diese Erschließung während einer Übergangsphase bis zur Realisierung einer Dauerlösung als ausreichend angesehen. Die Gemeindeverbindungsstraße Streichental-Creglingen soll zu diesem Zweck nach Abschluß der inneren Erschließung ausgebaut werden.

Für eine langfristige Lösung der Zufahrtsproblematik wird derzeit im Rahmen des laufenden Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan mit den Trägern öffentlicher Belange die Trassenführung für eine alternative Zufahrt untersucht und abgestimmt. Diese Zufahrt wird entweder auf einer neuen Trasse verlaufen oder durch den Ausbau vorhandener Gemeindeverbindungsstraßen hergestellt.

Der bestehende Feldweg an der Westgrenze des Gebietes wird mit einbezogen und als Erschließungsstraße ausgebaut. Für den landwirtschaftlichen Verkehr sind von den Erschließungsstraßen auch weiterhin Anbindungen an das Feldwegenetz vorgesehen.

Das Gewerbegebiet wird über Ringerschließungsstraßen erschlossen. Dabei erhält die Gemeindeverbindungsstraße nach Streichental zwei und der auszubauende Feldweg an der Westgrenze des Plangebietes drei Anschlüsse. Bei den Anschlüssen an die Streichentaler Straße wurden Sichtdreiecke zur Freihaltung von Bebauung und Bepflanzung festgesetzt (Anhaltesichtweite bei 70 km/h), um die Sicherheit an den Knotenpunkten zu gewährleisten.

Die in der Gebietsmitte verlaufende Ost-Westverbindung wird als Haupterschließungsstraße ausgebaut. Im Straßenquerschnitt werden dabei die Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m, ein einseitig geführter 1,50 m breiter Gehweg sowie ein Parkierungsstreifen mit Baumpflanzungen in einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Die übrigen Erschließungsstraßen im Innern des Plangebietes werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m konzipiert.

Eine Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie ein einseitig geführter Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ist auch für den auszubauenden Feldweg und für die Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen. Ab der südöstlichen Gebietszufahrt wird die bisher schon bestehende Erschließungsstraße zum Bauunternehmen nur noch mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m



weitergeführt.

## 6. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter Gewerbeflächen zur Deckung des Eigenbedarfes der Gewerbebetriebe von Creglingen´ und damit die Bindung von Gewerbetreibenden aus der einheimischen Bevölkerung an die Kernstadt Creglingen gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur hat die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft.

Durch die Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Pflanzgebot sowie das Pflanzgebot zur Anpflanzung von Gehölzen und Laubbäumen entsteht nach Vollendung der genannten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet eine wesentlich reichhaltigere Vegetation als auf der bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche. Der unvermeidbare Eingriff in vorhandene Biotope wird zu 100 % ausgeglichen.

Neben einer Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf ein akzeptables Maß erfolgt durch eine Bebauung des bereits teilweise `umbauten´ Gebietes „Äckerbrunnen“ ein erheblich geringerer Eingriff in das Landschaftsbild und die Natur als auf vollständig freier Feldlage. Daher ist dieser unvermeidbare Eingriff an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Die genannten Aspekte sowie der großflächige Erhalt der ökologisch wertvollen Biotopstrukturen zeigen, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weder erheblich, noch nachhaltig beeinträchtigt werden.

**Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Äckerbrunnen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung trägt und eine volle Kompensation gewährleistet ist.**

## 7. Ver- und Entsorgung

### 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über zwei Hauptleitungen am westlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes und Querspangen bzw. Ringleitungen im Innern. Die Löschwasserversorgung wird über den alten Hochbehälter sichergestellt. Das Gewerbegebiet Äckerbrunnen wird in eine neue Versorgungskonzeption für das gesamte Stadtgebiet eingebunden und über einen neuen Hochbehälter oberhalb des Gebietes versorgt.

### 7.2 Abwasserentsorgung

In den vorgesehenen Straßen werden entsprechend des Gefälles Mischwasserkanäle eingelegt. Die Anschlüsse an die Grundstücke erfolgen über Hausanschlüsse. Die Entwässerung der geplanten Straßen erfolgt ebenfalls über die Mischwasserkanalisation. Die Ableitung sämtlich anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers wird über einen Verbindungskanal zur Ortskanalisation von Creglingen sichergestellt. Die bestehende Kanalisation wird in Verbindung mit der Erschließung des Gewerbegebietes erweitert.

### 7.3 Stromversorgung / Fernmeldeanlagen

Stromversorgungs- und Fernmeldeanlagen werden von den örtlichen Versorgungsträgern ausgeführt. Es steht dafür der öffentliche Verkehrsraum zur Verfügung. Für die erforderli-



che Transformatorenstation ist eine gesonderte Versorgungsfläche ausgewiesen.

## 8. Bodenordnung

Im Plangebiet haben die Eigentümer einem Verkauf ihrer Grundstücke an die Stadt Creglingen bzw. dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zugestimmt. Bodenordnende Maßnahmen werden somit nicht erforderlich bzw. werden vertraglich vereinbart.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Nutzfläche in ha	Nettofläche der Gesamtfläche in %
<b>Gewerbegebiet GE</b>	7,19	72,26
<b>Öffentliches Grün</b>		
Davon	0,99	9,95
- ökolog. Ersatz- u. Ausgleichsfl.		
<b>Verkehrsfläche</b>	1,77	17,79
Davon		
- Straßen	1,05	
- Gehwege	0,19	
- Verkehrsgrünfläche	0,49	
- Parkflächen	0,04	
<b>Gesamt:</b>	<b>9,95</b>	<b>100,00</b>

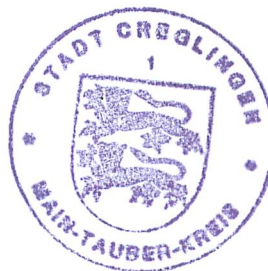
Aufgestellt: wil/pel  
Stuttgart, den 14.01.2000/15.02.2000/  
10.04.2000/19.04.2000/  
04.07.2000/08.08.2000/  
15.08.2000

Creglingen, den 17.08.2000

**v e d e w a**  
Kommunale Vereinigung für Wasser-,  
Abfall- und Energiewirtschaft r.V.

*B. Willibald*

i.V. Bernd Willibald



Für die Stadt Creglingen:

*[Handwritten signature]*

-----  
Holzwarth, Bürgermeister