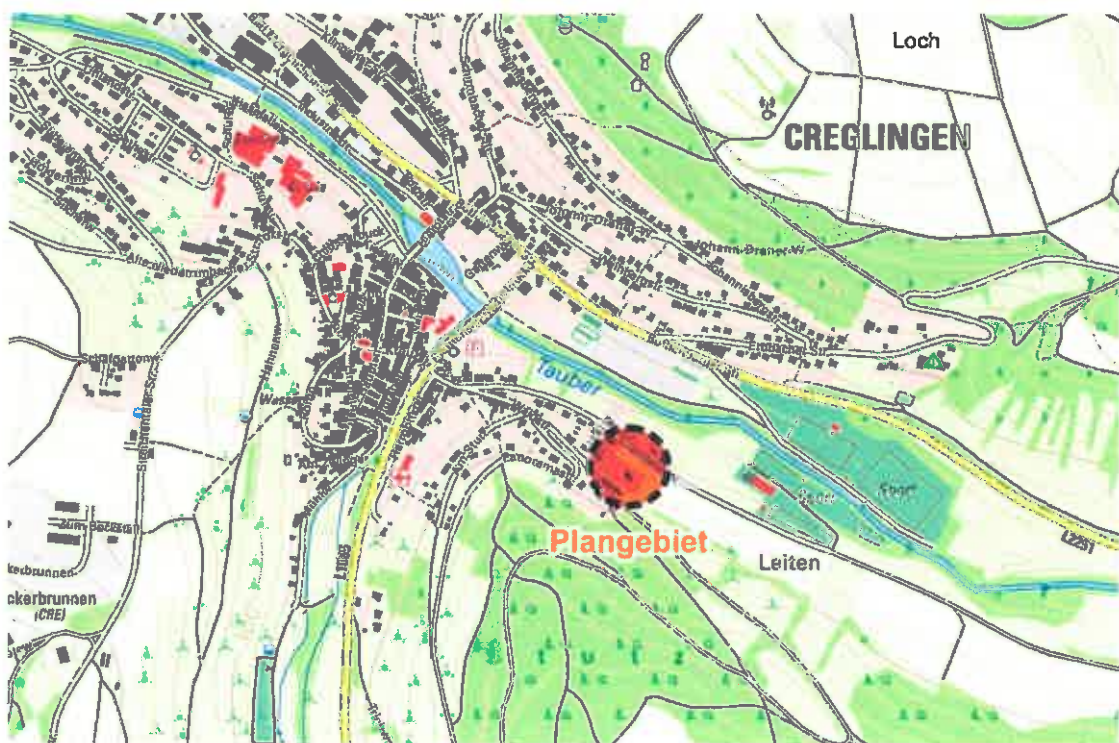


MAIN-TAUBER-KREIS  
STADT  
**CREGLINGEN**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 10a BauGB

zum **Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**  
**"Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung"**



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

**Planungsgruppe Kölz GmbH**  
**Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**



## 1.

### **ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Primärer Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" ist die Erfordernis der Erstellung einer Senioreneinrichtung in der südöstlichen Randlage von Creglingen im Bereich zwischen dem Craintaler Weg und der Waldstraße.

Da das bestehende Pflegeheim "Emma-Weizäcker-Haus" nicht den erforderlichen Standards der aktuell vorliegenden "Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVo)" entspricht, besteht zwingender zeitnaher Handlungsbedarf zur Gewährleistung einer entsprechenden zukünftigen Versorgung in Creglingen.

Um eine "gesunde" und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Creglingen trotz des demographischen Wandels zu gewährleisten, ist die zur Verfügungstellung der entsprechenden sozialen und gesundheitlichen Infrastruktureinrichtungen und die dafür erforderliche Bereitstellung geeigneter Entwicklungs- bzw. Bauflächen unabdingbar.

Der Bebauungsplan „Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung“ gewährleistet dabei die notwendige planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Bebauung.

## 2.

### **ABWÄGUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" wurden von der Stadtverwaltung Creglingen alle potentiellen Standorte zur Umsetzung einer Senioreneinrichtung geprüft.

Dabei hat sich gezeigt, dass weder aus eigentums- noch planungsrechtlicher Sicht alternative Flächen / Standorte zur Entwicklung einer entsprechend zwingend erforderlichen Einrichtung in Creglingen zur Verfügung stehen.

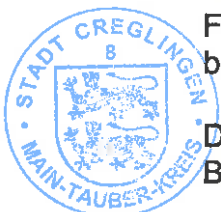
Darüber hinaus lässt sich unter Berücksichtigung sämtlicher Rand- und Rahmenbedingung und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten und mit der Öffentlichkeit und den politischen Gremien intensiv diskutierten alternativen Entwurfsüberlegungen, eine Standorteignung des Bereiches "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" mit dem Schwerpunkt "Senioreneinrichtung" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nachdrücklich ableiten.

## 3.

### **BEBAUUNGSPLAN- / ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Für den Hauptabschnitt des Planungsgebiets liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 2. Änderung" vor.

Die Änderung dieses vorliegenden Bebauungsplans wird notwendig, da sich ein Bauvorhaben im Sinne einer Senioreneinrichtung im Rahmen der definierten zent-



ralen Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bisher vorliegenden Planung tangiert.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen am 27.03.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" in Creglingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" gemäß § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Am 06.11.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen ebenfalls in öffentlicher Sitzung den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" sowie die örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" gem. § 74 Abs. 7 LBO i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 10.11.2018 in Kraft getreten.

Da die im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen ausgewiesene Wohnbaufläche lediglich geringfügig überschritten wird, kann der Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" dabei noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### **4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

Der vom Büro Prof. Schmid – Treiber – Partner, Leonberg erstellte Umweltbericht zum Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" stellt fest, dass die im grünordnerischen Beitrag vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht ausreichend sind.

Aus diesem Grund sind außerhalb der räumlichen Begrenzung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" – insbesondere im Bereich des unmittelbar südöstlich angrenzenden verbleibenden Teilabschnitts des Flurstücks Nr. 1512 – ergänzende planexterne Maßnahmen erforderlich.

Dabei ist die Anlage einer Fettwiese mit 400 m<sup>2</sup>, eine Feldhecke mit 390 m<sup>2</sup> und eine Streuobstwiese mit 850 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Darüber hinaus werden an den neuen Gebäuden bzw. an geeigneten Gehölzen im Umfeld 5 Nistkästen für Gebäudebrüter und 10 Nistkästen für Höhlenbrüter angebracht sowie in der Umgebung 5 Fledermauskästen unter fachkundiger Anleitung aufgehängt.

Zusammenfassend kann deshalb festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Planumsetzung bzw. die damit verbundenen geplanten Eingriffe keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten lässt.



## 5.

### ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.04.2018 bis 11.05.2018 und die Offenlage / öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 mit sämtlichen relevanten Unterlagen jeweils im Rathaus der Stadt Creglingen.

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten privaten Belange wurden vom Gemeinderat der Stadt Creglingen in öffentlicher Sitzung am 31.07.2018 und am 06.11.2018 behandelt. Hierbei wurden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen sowie die Abwägung beschlossen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken

- zur generellen möglichen Umsetzung eines Bauvorhabens im Sinne einer Senioreneinrichtung bzw. deren grundsätzlichen Erfordernis
- der unzureichenden Prüfung alternativer Standorte für eine Senioreneinrichtung
- zum vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung
- zum Erschließungskonzept bzw. dem mit der Maßnahme verbundenen zukünftigen verkehrlichen Aufkommen
- der grundsätzlichen fehlenden Standorteignung für eine Senioreneinrichtung
- zur verkehrlichen Lärmbelastung während der Bauphase und im Zuge des "Betriebs" einer Senioreneinrichtung
- zur Beeinträchtigung des Wildbestands
- der Nichteinhaltung des Rücksichtnahmegebots
- zur Beeinträchtigung der Wohnqualität / Wertminderung des benachbarten Wohnumfelds
- zum fehlenden künftigen nachbarschaftlichen Verhältnis
- etc.

haben dabei zu keiner inhaltlichen Berücksichtigung bzw. Änderung im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" geführt.

## 6.

### ERGEBNISSE / BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 03.04.2018 bis 11.05.2018 und die Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 13.08.2018 bis 14.09.2018 durch Zurverfügungstellung sämtlicher relevanter Unterlagen.

Die abgegebenen Stellungnahmen und vorgebrachten öffentlichen Belange wurden vom Gemeinderat der Stadt Creglingen in öffentlicher Sitzung am 31.07.2018 und am 06.11.2018 behandelt. Hierbei wurden die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen sowie die Abwägung beschlossen.



Dabei wird den Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht des Landratsamts Main-Tauber-Kreis vom 09.05. und 10.09.2018 hinsichtlich der Art und Verortung des Eingriffsausgleichs nicht gefolgt, da im vorliegenden Fall lediglich eine großemäßig untergeordnete und direkt am Ortsrand der Kernstadt gelegene Fläche entzogen wird und darüber hinaus die städtebauliche Erfordernis der Bereitstellung einer Baufläche für eine Senioreneinrichtung und dem damit verbundenen erforderlichen ökologischen Ausgleich als vorrangig zu bewerten ist.

Der vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 09.05.2018 vorgebrachte Hinweis zur Lagerung wassergefährdender Stoffe wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte wie gefordert die Streichung Wildobstsorte Walnuss aus der entsprechenden Pflanzenliste. Es wurde außerdem der Empfehlung entsprochen, Gartenbaubetriebe auf Grund ihres Emissionspotenzials generell im Plangebiet nicht zuzulassen.

Der Hinweis der Main-Donau Netzgesellschaft vom 18.04.2018 zum einzuhaltenden Abstand von Baumstandorten zu Versorgungsleitungen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.05.2018 zur Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stadt Creglingen, 12. NOV. 2018



Uwe Hehn, Bürgermeister



