

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**CREGLINGEN**

GEMARKUNG CREGLINGEN



## BEGRÜNDUNG

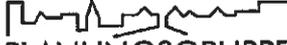
**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"CRAINTALER WEG – 5. ÄNDERUNG"**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**



**25.01.2022 / 19.04.2022**

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

**SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG



# INHALT

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANÄNDERUNG	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Und der Örtlichen Bauvorschriften	2
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungsgebiete	4
3.4	Vorliegende Bebauungspläne / Änderungen	5
3.5	Bebauungsplan – Änderung	6
3.6	Förmliches Aufstellungsverfahren	7
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	8
4.1	Morphologische Voraussetzungen	8
4.2	Nutzungsstrukturen	9
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	9
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	10
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	10
4.6	Eigentumsverhältnisse	11
5.	PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
5.1	Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Erschließungskonzept	12
5.4	Grün- und Freiflächenkonzept	12
5.5	Ver- und Entsorgung	13
6.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	14
6.2	Natura 2000–Vorprüfung	16
6.3	Schallschutz	16
	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
	Art der baulichen Nutzung	17



7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise	17
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
8.1	Gestaltungsvorschriften	17
8.2	Anzahl der Stellplätze	18
9.	ZUSAMMENFASSENDE ABWÄGUNG	18



## **1.** **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / PLANÄNDERUNG**

Der Eigentümer eines noch unbebauten Grundstücks im zentralen Bereich des Craintaler Wegs in Creglingen beabsichtigt, eine bauliche Entwicklung im Sinne von verdichtetem Wohnen vorzunehmen.

Damit entspricht das Vorhaben in vollem Umfang dem von der Stadt Creglingen generell verfolgten Grundsatz bzw. der Zielvorgabe einer konsequenten "Innen-vor-Außenentwicklung", bei der insbesondere potentielle Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Ortslage bzw. noch unbebaute innerörtliche Reserveflächen aktiviert, planerisch definiert und baulich umgesetzt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der angestrebten Neubebauung vorgesehen, im Bereich der relevanten Grundstücksfläche eine angemessene Nachverdichtung im Sinne einer primären Geschosswohnungs- bzw. Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren.

Dabei lässt sich die angestrebte Planungsabsicht der baulichen Entwicklung im Bereich des relevanten Grundstücks am Craintaler Weg im Rahmen der zentralen Festsetzungen des bereits für diesen Quartierbereich vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 3. Änderung" nicht umsetzen.

Aus diesem Grund soll mit dem Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" ein entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung des oben genannten Bauvorhabens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geschaffen werden.

## **2.** **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1**

#### **Lage im Raum**

Die Stadt Creglingen ist mit ihren insgesamt ca. 4.600 Einwohnern, verteilt auf die Kernstadt und 12 Teilgemeinden mit 34 Wohnplätzen dem Main-Tauber-Kreis zugeordnet.

Creglingen liegt am Flusslauf der Tauber, ca. 10 km östlich von Weikersheim und ca. 20 km nördlich von Rothenburg ob der Tauber.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist insbesondere durch die die Kernstadt durchlaufende L 2251 – St 2268 (Bad Mergentheim – Rothenburg ob der Tauber) und die arrondierenden L 1003 und L 1005 gewährleistet.

Das Planungsgebiet selbst befindet sich in der südöstlichen Ortsrandlage der Kernstadt unmittelbar südlich an die Tauber angrenzend.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" umfasst dabei eine Teilfläche des zwischenzeitlich überwiegend aufgesiedelten Wohngebiets "Craintaler Weg" und wird dabei durch nachfolgenden Grenzverlauf definiert:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1448
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1449

– Im Süden durch die südliche Begrenzung des Craintaler Wegs (Flurstück Nr. 1450)

– Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 1447





Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

## 2.2

### Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 3. Änderung" und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – 5. Änderung" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,233 ha und wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 1448 (teilweise)
- 1450 (Craintaler Weg, teilweise)

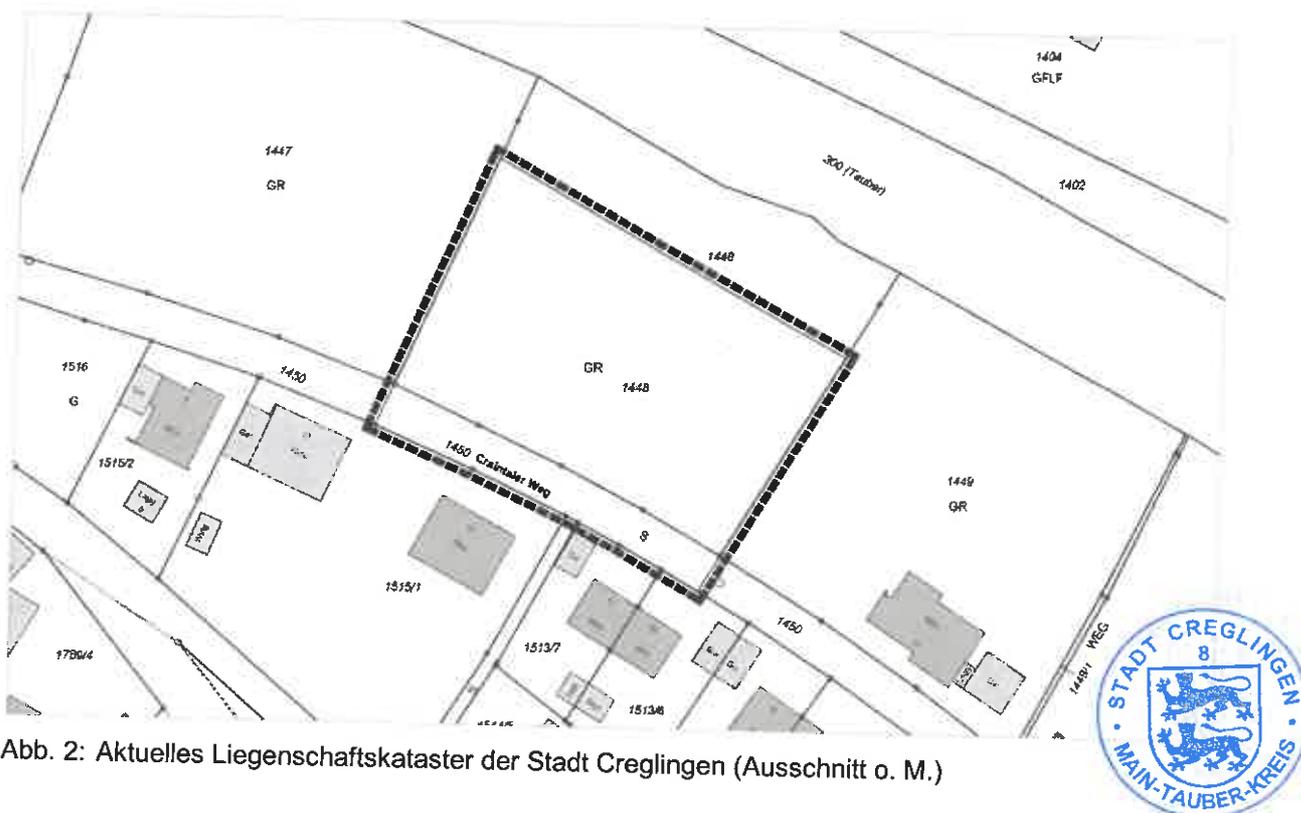


Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Creglingen (Ausschnitt o. M.)

### 3. **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### 3.1 **Regionalplan**

Gemäß der Definition im vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gehört die Stadt Creglingen zum ländlichen Raum im engeren Sinne.

Darüber hinaus ist Creglingen als Unterzentrum ausgewiesen, das die überörtliche Versorgung im Nahbereich und die Grundversorgung wahrnimmt.

Der vorliegende Regionalplan Heilbronn – Franken weist für den unmittelbaren Bereich des Planungsgebiets eine bestehende Siedlungsfläche – Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N = Nachrichtlich) aus.

Darüber hinaus ist in direkter räumlicher Nähe zum Entwicklungsbereich "Craintaler Weg – 5. Änderung" ein NATURA 2000-Gebiet (N) sowie ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG = Vorbehaltsgebiet) ausgewiesen.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht berührt.



Abb. 3: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

#### 3.2 **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen trifft für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" mit seinen bisherigen Änderungen bzw. den konkreten Planungsbereich "Craintaler Weg – 5. Änderung" die Festsetzung bestehende Wohnbaufläche.

Dabei überschreitet der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" die Wohnbauflächenausweisung nach § 1 (1) Nr. 1 BauGB in einem sehr begrenzten Umfang von lediglich ca. 0,028 ha.

Im Bereich dieser geringfügigen Erweiterungsfläche weist der vorliegende Flächennutzungsplan eine Fläche im Sinne von sonstiger Landwirtschaft aus.



Auf Grund dieser geringfügigen Überschreitung der bereits bauleitplanerisch ausgewiesenen Ortslage und da der Erweiterungsabschnitt darüber hinaus eher als Grünland ökologisch gering bedeutende genutzte Flächen beansprucht, kann der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" als aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen entwickelt eingestuft werden.

Da der Bebauungsplan „Craintaler Weg – 5. Änderung“ im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes generell zulässig. Er kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Eine dahingehende Beeinträchtigung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan ist zu gegebener Zeit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Unmittelbar nördlich des Planungsabschnitts ist im Verlauf der Tauber ein Überschwemmungsgebiet sowie eine Flora-Fauna-Habitat-Fläche ausgewiesen.

Die benachbarte Ortslage nördlich der Tauber ist im Sinne einer gemischten Baufläche nach § 1 (1) Nr. 2 BauGB definiert.



Abb. 4: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen, 2015 (Ausschnitt o. M.)

### 3.3 Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungsgebiete

In der aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist die Tauber als HWGK Gewässerfläche enthalten.

Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehende konkretisierte Hochwassermanagement-Abfrage weist für den relevanten Verlauf der Tauber im Bereich des Planungsbereichs Hochwasserereignisse bzw. Überflutungsflächen in Form von 10-jährlichem Hochwasser (HQ<sub>10</sub>) bis zu einem Extrem Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) aus.

Dabei überlagert die HQ<sub>extrem</sub>-Linie in geringem Umfang den nördlichen Abschluss des Planungsbereichs. Die relevante HQ<sub>100</sub>-Linie verläuft vollständig außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung".



Vor diesem Hintergrund ist sowohl für das Grundstück (Flurstück Nr. 1448), das unmittelbar an der Tauber abschließt, als auch im Bereich des Plangebiets von temporären Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse / Überflutungen auszugehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" ist jedoch so definiert, dass kein Eingriff in die ausgewiesenen Überflutungsflächen stattfindet.



Abb. 5: Aktuelle Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bzw. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Ausschnitt o. M.)

### 3.4 Vorliegende Bebauungspläne / Änderungen

Es liegen bereits nachfolgende rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. entsprechende Änderungen im Rahmen der Entwicklung der Ortslage am Craintaler weg vor:

- Bebauungsplan "Craintaler Weg" (1965) für den gesamten Quartierbereich.
- Bebauungsplan "Craintaler Weg – 1. Änderung" (1966) abschnittsweise im westlichen Bebauungsplanabschnitt zwischen Tauber und Waldstraße
- Bebauungsplan "Craintaler Weg – 2. Änderung" (1968) abschnittsweise im südwestlichen Quartierbereich nördlich und südlich der Waldstraße
- Bebauungsplan "Craintaler Weg – 3. Änderung" (1973) abschnittsweise nördlich des Craintaler Wegs.
- Bebauungsplan "Craintaler Weg – Erweiterung und 4. Änderung" (2018) abschnittsweise im südöstlichen Planbereich zwischen Waldstraße und Craintaler Weg.

Dabei überlagert der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" abschnittsweise den Bebauungsplan "Craintaler Weg" sowie der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 3. Änderung".



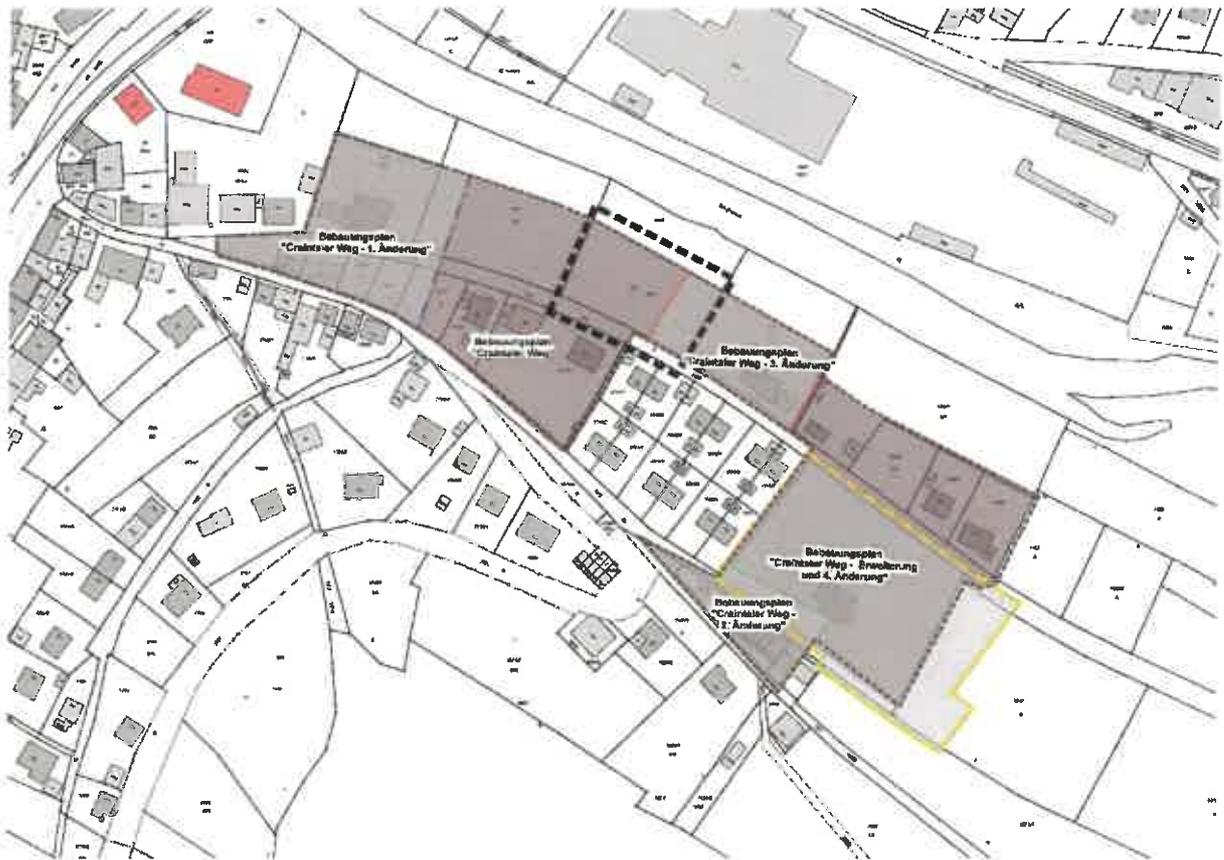


Abb. 6: Rechtskräftige Bebauungspläne / Änderungen "Craintaler Weg" (Ausschnitt o. M.)

### 3.5 Bebauungsplan – Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" / "Craintaler Weg – 3. Änderung" bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" wird notwendig, da sich das angestrebte Mehrgeschossbauvorhaben im Rahmen der bislang definierten zentralen Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bislang vorliegenden Planung tangiert:

- Es sind generell bislang nur 2 Vollgeschosse zulässig.
- Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche begrenzt sich ausschließlich auf einen schmalen Korridor unmittelbar entlang des Craintaler Wegs.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) lässt eine sinnvolle Nachverdichtung im Verhältnis zur Geltungsbereichsgröße nicht zu.
- Es sind lediglich Dachformen als Satteldach zulässig.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" abweichende Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 3. Änderung" befinden.

Grundsätzlich gelten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – 5. Änderung" die Festsetzungen des Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 3. Änderung" für die im Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – 5. Änderung" befindlichen Flächen als geändert.

Darüber hinaus ist es im Zuge einer sinnvollen baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit erforderlich, den räumlichen Geltungsbereich nach Norden geringfügig zu erweitern und entsprechend zu definieren.

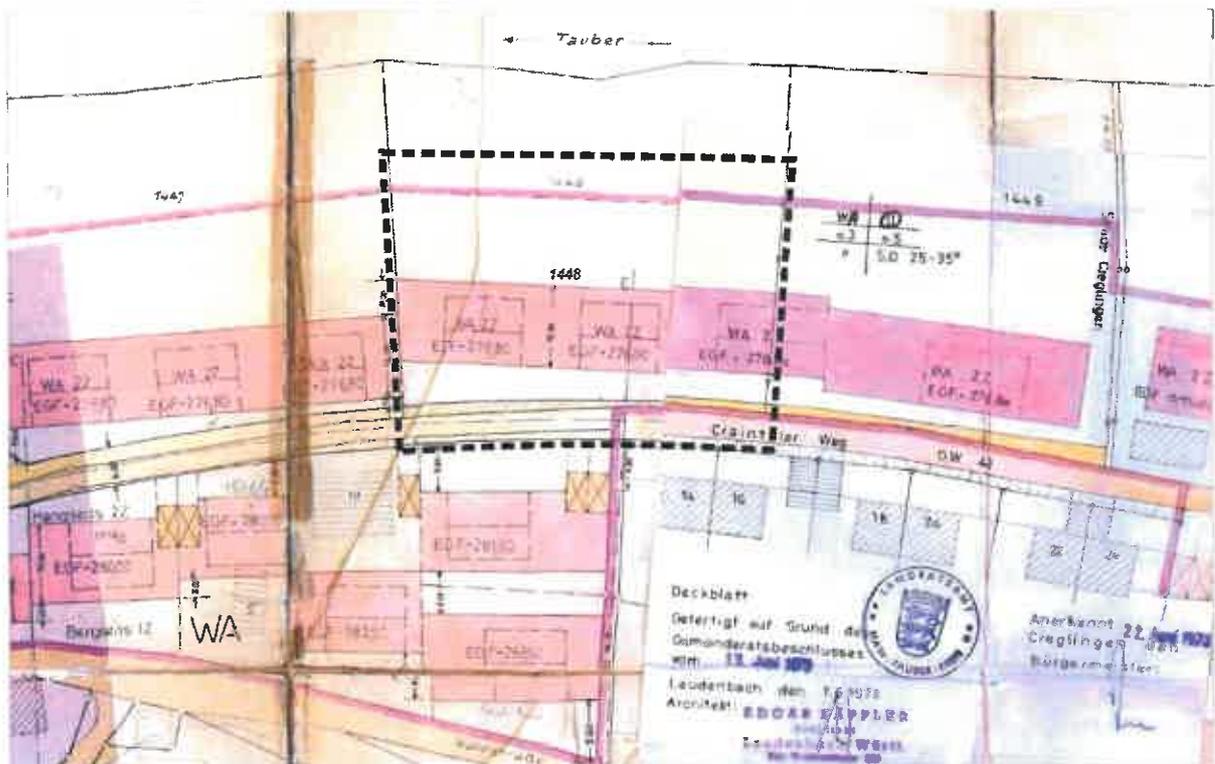


Abb. 7: Rechtskräftiger Bebauungsplan "Craintaler Weg" bzw. "Craintaler Weg – 3. Änderung" (Ausschnitt o. M.)

### 3.6

#### Förmliches Aufstellungsverfahren

Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt auf der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als zentraler Anforderung.

Vor diesem Hintergrund erfüllt der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" grundsätzlich die Voraussetzungen eines "Bebauungsplans der Innenentwicklung" gemäß § 13a BauGB und wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung
- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzrechtes).
- Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben im Sinne des § 50 BImSchG.
- Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Diese Voraussetzungen wurden überprüft und liegen vor.

Die Erstellung eines Umweltberichts, einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung sind darüber hinaus im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt unter Nr. 6 dieser Begründung.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – 5. Änderung" und den örtlichen Bauvorschriften "Craintaler Weg – 5. Änderung" sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.



Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil / zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### 4. **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um eine planerische Einordnung der vorgesehenen erweiterten baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Quartierabschnitts "Craintaler Weg – 5. Änderung" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur der eigentliche Planungsabschnitt mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss, insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in den primär wohnbaulich und ablesbar durchgrünten Siedlungsbereich sowie insbesondere in den unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum, ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten Ortslage beschreiben.



Abb. 8: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

##### 4.1 **Morphologische Voraussetzungen**

Generell fällt das gesamte Gelände in diesem Orts- und Landschaftsbereich von der Panoramamastraße / Quartier "Stutz" bzw. dem Gewann "An der Rothenburger Steige" bis zur Tauber deutlich ablesbar ab.

Das Planungsgebiet selbst weist dabei eine Höhendifferenz vom Craintaler Weg zur Tauber von ca. 7,50 m auf, wobei insbesondere unmittelbar entlang des Craintaler Wegs ein Topographiesprung in Form einer deutlich ablesbaren Böschung zu verzeichnen ist.

Im Anschluss an die Böschungssituation fällt das Gelände im Bereich des relevanten Grundstückes (Flurstück Nr. 1448) relativ gleichbleibend und weniger ausgeprägt bis zur Tauber hin kontinuierlich ab.



## 4.2

### Nutzungsstrukturen

Der private Flächenabschnitt bzw. das Baugrundstück innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Craintaler Weg – 5. Änderung" wird aktuell ausschließlich als Grünland genutzt.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen in den das Planungsgebiet weitestgehend arrondierenden, vollständig aufgesiedelten Quartierbereichen "Craintaler Weg" und "Stutz" liegt jedoch auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der geplanten bzw. bestätigten Ausweisung des Quartiers "Craintaler Weg – 5. Änderung" als ausschließlich wohnbaulich genutztem Entwicklungsbereich, insbesondere auch mit der sich aktuell in Realisierung befindlichen Senioren- / Pflegeeinrichtung, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel fortgeführt bzw. erweitert werden.

In unterschiedlich entfernter Nachbarschaft befindet sich östlich des Planungsgebiets ein bestehender Infrastrukturschwerpunkt in Form von Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Dabei sind zwischen Craintaler Weg und der Tauber in einem Radius von ca. 150 m–230 m eine Reitanlage mit Stallgebäude, Lagerhalle, Koppeln und Reiterstübchen des Reitvereins Creglingen vorhanden.

Unmittelbar am Craintaler Weg und mindestens ca. 300 m vom Entwicklungsbereich abgerückt ist die Tennisanlage des FC Creglingen 1920 e.V. mit 3 Freispielflächen und einer kleinen Funktionsgebäudeeinheit zu verzeichnen.

Im Bereich zwischen der Tauber und der Rothenburger Straße befinden sich in einem Abstand >300 m die 2 Fußballspielfelder mit Vereinsgebäuden des FC Creglingen 1920 e.V.

Den Abschluss dieses gesamten Nutzungsschwerpunktes bildet nach Südosten, und damit bereits in einem Abstand >550 m vom Planungsgebiet entfernt, der Bogen-Schießplatz des Bogenschützenvereins Funbogner e.V.

Dabei sind die genannten Einrichtungen, mit Ausnahme der vorhandenen Pferdekoppel / Reitplatz und der Bogenschießanlage, im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen als Sondergebietsflächen ausgewiesen.

Unmittelbar dem Planungsbereich auf der Nordseite der Tauber gegenüberliegend, ist im Rahmen der definierten Mischgebietsausweisung ein Gärtnereibetrieb mit flächigeren Gewächshauseinheiten und entsprechenden Freinutzflächen angesiedelt.

## 4.3

### Räumlich / bauliche Strukturen

Im relevanten Quartierabschnitt "Craintaler Weg – 5. Änderung" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Die gesamte östliche Ortslage im Bereich "Craintaler Weg" und "Stutz" ist weitestgehend geprägt durch eine 1- bis 2-geschossige, punktuell hangseitig 3-geschossige, eher aufgelockerte Einzel- / Einfamilienhausbebauung.

Mit der aktuell in Realisierung befindlichen Senioreneinrichtung zwischen dem Craintaler Weg und der Waldstraße befindet sich bereits eine bauliche Einrichtung im Sinne von verdichtetem Wohnungsbau in direkter Nachbarschaft zum Planungsbereich.

Diese Gebäudeeinheit weist darüber hinaus bereits eine Flachdachstruktur und eine, sich durch die talseitige Stützmauer bis zu 4-geschossig abbildende Bauweise auf.



Damit sind mit dieser Infrastruktureinrichtung im Sinne von Seniorenwohnen / Pflegeeinrichtung sowie mit den bestehenden Gewächshauseinheiten der Gärtnerei und den Funktionsgebäuden der Reitanlage bereits voluminere bauliche Strukturen in dieser Ortslage vorhanden.

In der gesamten Ortslage stellt jedoch momentan noch das Satteldach die überwiegende Dachform, jedoch in differenzierter Ausformung und Gestaltung, dar.

#### 4.4

##### Frei- / naturräumliche Strukturen

Auf der Grundlage der von der Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt Klärle GmbH, Weikersheim, erstellte speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 21.07.2021 kann nachfolgende konkrete Beschreibung des relevanten Planungsbereichs und der arrondierenden Ortsbereiche vorgenommen werden.

Während das Gebiet südlich des Craintaler Weges dicht bebaut ist, befinden sich auf den nördlich gelegenen Flächen große Lücken zwischen der Bebauung.

Das hängige Planungsgebiet wird im Westen von einer Baumhecke (Esche, Eiche, Holunder, Heckenrose, Hartriegel) begrenzt und im Norden schließt die Tauber mit einem schmalen Galeriewald (v.a. Eschen, Erlen, Weiden) an.

Östlich des Plangebietes ist Bebauung vorhanden und im Süden schließt der Craintaler Weg (Radweg "Liebliches Taubertal") an.

Das Planungsgebiet selbst wird als Grünland genutzt.

Dabei herrscht eine Dominanz von Obergräsern (z.B. Knäuelgras, Wiesenfuchsschwanz) vor, daneben sind Nährstoffzeiger wie Wiesen-Kerbel, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen- Labkraut und Rotklee vorhanden.

Es finden sich aber auch Magerkeitszeiger wie Wiesen-Margerite sowie weitere Arten der Glatthaferwiese, z.B. Wiesenstorchschnabel.

#### 4.5

##### Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Der eigentliche Planungsbereich bzw. das relevante Baugrundstück wird im Süden unmittelbar von dem bestehenden Verkehrselement im Zuge des Craintaler Weges begrenzt.

Aus diesem Grund besteht für das Planungsgebiet bereits generell eine vollumfängliche öffentliche (Verkehrs-)Erschließung bzw. für das geplante Bauvorhaben ist eine verkehrliche und fußläufige Erschließungsstruktur bereits unmittelbar arrondierend vorhanden.

Dabei erfüllt dieses Netzelement die Funktion einer Quartierserschließungsstraße, die in ihrem Verlauf abschnittsweise in Form einer Mischverkehrsfläche mit niveaugleichem Regelquerschnitt oder mit einem einseitigen, stark in seiner Breite variierenden Gehweg auf der Südseite ausgebildet ist.

Der Craintaler Weg stellt dabei über die kurze Weiterführung über die Waldstraße die Verbindung zur Ortsmitte Creglingen und zur L 2251 her.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich auf direktem Weg an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

Der Craintaler Weg dient darüber hinaus in seinem weiteren Verlauf nach Osten der Erschließung der bestehenden Sport-Infrastruktureinrichtungen (Tennisplätze, Reitanlage) sowie der flankierenden landwirtschaftlichen Flächen.



## 4.6

### Eigentumsverhältnisse

Der relevante Grundstücksbereich befindet sich in privatem Eigentum.

Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets "Craintaler Weg – 5. Änderung" befindlichen Abschnitt des Verkehrselements im Zuge des bestehenden Craintaler Wegs befindet sich im öffentlichen Eigentum bzw. im Eigentum der Stadt Creglingen

## 5.

### PLANUNGSZIEL / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

#### 5.1

##### Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grund der entsprechenden Ausrichtung des gesamten Nutzungsschwerpunkts im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. seiner bisherigen Änderungen vollumfänglich als Wohngebiet nochmals untermauert.

Vor diesem Hintergrund wird für den Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen bzw. die bisherige Festsetzung bestätigt.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da die angrenzenden Quartierbereiche bereits eine annähernd ausschließliche vergleichbare Nutzungsstruktur aufweisen und auch keine nutzungsstrukturellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch diese 5. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind.

#### 5.2

##### Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Insbesondere das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung einer verdichteten Mehrgeschosswohnbebauung weicht in seiner räumlich-flächigen Dimensionierung, ablesbar von den festgesetzten Grenzen der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans "Craintaler Weg" bzw. Craintaler Weg – 3. Änderung" ab.

Im Zuge der Umsetzung einer konsequenten innerörtlichen Nachverdichtung bzw. Innen- vor Außenentwicklung, schafft der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" deshalb die Voraussetzung zur Realisierung einer baulichen Entwicklung im Sinne einer zeitgemäßen verdichteten Wohnbaunutzung.

Die Definition der Gebäudehöhe sowie die Festsetzung von 4 Vollgeschossen, lässt grundsätzlich auch ein grundsätzlich breites Spektrum an Dachformen zu und orientiert sich damit einerseits an den bereits vorhandenen bzw. traditionell eher ortsüblichen Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult-, Zelt- oder Flachdächern zu.

Insbesondere die Höhenfestsetzungen sind dabei so gewählt, dass eine gute Integration dieser "Sonderformen" in die bereits bestehenden Planungsgebiets- und Umgebungsstrukturen gewährleistet ist.

Dies umso mehr, da einerseits hinsichtlich der Gebäudeausbildung mit Flachdachausformung eine aktuell hohe Nachfrage besteht und andererseits im Quartierbereich Craintaler Weg / Waldstraße bereits entsprechende Gebäudeeinheiten in der jüngsten Vergangenheit realisiert wurden.

Dabei werden Dacheingrünungen für flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer verpflichtend in den Bebauungsplan aufgenommen um insbesondere bei dieser Dachauswahl eine optimale Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit den vorhandenen ausgeprägten Vegetationsstrukturen zu gewährleisten.



Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.) bei.

Mit der Umsetzung der ebenfalls am Craintaler Weg befindlichen Senioreneinrichtung (Seniorenwohnen, Pflegeeinrichtung) ist darüber hinaus bereits eine Bebauungsstruktur in Form von verdichtetem Wohnungsbau in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Planungsgebiet "Craintaler Weg – 5. Änderung" vorhanden.

Vor diesem Hintergrund stellt das Wohnbauvorhaben in seiner baulichen Ausprägung bzw. der dafür geschaffene planungsrechtliche Rahmen einen angemessenen bzw. verträglichen und qualitätsvollen städtebaulich-räumlichen Beitrag zur Komplettierung der bereits bestehenden Strukturen in der Ortslage am Craintaler Weg dar.

### 5.3

#### **Erschließungskonzept**

Da der Planungsbereich, wie bereits umfassend erörtert, unmittelbar vom öffentlichen Straßenelement im Zuge des Craintaler Wegs begrenzt wird, ist eine verkehrliche und fußläufige Erschließung grundsätzlich vollumfänglich gewährleistet.

Dabei bleibt der bestehende Craintaler Weg mit seinem Fahrbahnbereich und in diesem Abschnitt einseitig verlaufenden getrennten Gehweg in seiner heutigen Ausformung erhalten.

Im Zuge der Realisierung der benachbarten Senioreneinrichtung wurde bereits zur Optimierung der funktionalen verkehrlichen Abwicklung, sowie einer ausgewogeneren Mengenverteilung, im südöstlichen Abschluss der Ortslage ein ergänzendes Verbindungselement in Form einer öffentlichen Erschließung / Straße zwischen der Waldstraße und dem Craintaler Weg vorgesehen.

Insbesondere auch vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die verkehrliche Abwicklung durch die hinzukommende, eher verdichtete Wohnnutzung bzw. das daraus resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen, keine Beeinträchtigungen der verkehrlichen Abläufe zu erwarten sind.

Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt sowohl verkehrstechnisch als auch fußläufig direkt vom Craintaler Weg aus.

### 5.4

#### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Die den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" westlich (Baumhecke) und nördlich (schmaler Galeriewald entlang der Tauber) arrondierenden Vegetationsstrukturen bleiben, insbesondere auch auf Grund der entsprechend berücksichtigten Abstandsflächen, vollumfänglich erhalten.

Insbesondere die bereits erörterten verpflichtenden Dacheingrünungen für flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer leisten einen nachhaltigen und wirkungsvollen Beitrag zur optimalen Integration der neuen Wohnbebauung sowohl in das arrondierende örtliche Gefüge, als auch in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich aus der Entwicklung des Grundstücksbereichs "Craintaler Weg – 5. Änderung" im Zuge des geplanten Bauvorhabens bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans, keine Beeinträchtigung der bestehenden Freiraum- bzw. Grünstrukturen in den unmittelbar angrenzenden Bereichen ableiten lässt.



## 5.5

### Ver- und Entsorgung

#### 5.5.1

##### Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Gebietsabschnitt "Craintaler Weg – 5. Änderung" für Lösch- und Brauchwasser bleibt auch im Zuge der vertikalen Nachverdichtung sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### 5.5.2

##### Abwasserbeseitigung

Es ist vorgesehen, das anfallende unschädlich belastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücks- und Erschließungsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – 5. Änderung" zunächst vorübergehend in den bestehenden Mischwasserkanal im Craintaler Weg abzuleiten.

Im Zuge der in den Jahren 2023 / 2024 anstehenden Sanierung und Neuordnung des Abwasser- und Niederschlagswassernetzes im Quartier Craintaler Weg / Waldstraße wird die Ableitung des unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus den oben genannten Flächen auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Craintaler Weg – 5. Änderung" in Absprache mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis dahingehend geregelt, dass eine Ableitung zukünftig über einen noch zu erstellenden Regenwasserkanal in die Tauber erfolgt.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Tauber bedarf dabei einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### 5.5.3

##### Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt, auch für die Nachverdichtungsmöglichkeit, uneingeschränkt über das bereits vorhandene Stromleitungsnetz.

## 6.

### UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Der Bebauungsplan "Craintaler Weg – 5. Änderung" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) durch die Erfordernis der 5. Änderung bestehen nicht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es muss im Rahmen der 5. Änderung kein weiterer naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Da jedoch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens "Craintaler Weg – 5. Änderung" zu ermitteln ist, welche natur- und artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Aufstellung und Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und ggf. die Möglichkeiten der Überwindung aufzuzeigen sind, hat die Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt Klärle GmbH, Weikers-



heim, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt und eine Natura 2000-Vorprüfung jeweils vom 21.07.2021 durchgeführt.

## 6.1

### Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Rahmen der Überprüfung der möglichen Betroffenheit gemeinschaftlich und national streng geschützter Arten wurde das Hauptaugenmerk auf die mögliche Betroffenheit von Säugetieren (Fledermäuse), Reptilien, Vögeln und Pflanzen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gelegt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

#### 6.1.1

##### Gefäßpflanzen

Das Planungsgebiet bietet keinen geeigneten Lebensraum für den Europäischen Frauenschuh.

#### 6.1.2

##### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Das Gebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für den potentiell vorkommenden Feldhamster auf.

Ein Vorkommen der Haselmaus wurde in den angrenzenden Heckenstrukturen nicht festgestellt. Der Biber kommt an der Tauber vor.

Durch die Baufeldbegrenzung wird eine Tötung oder Störung sowie eine Beeinträchtigung der Lebensstätten vermieden.

#### 6.1.3

##### Fledermäuse

Das Planungsgebiet bietet kein Habitat für Sommer- oder Winterquartiere, es dient jedoch als Jagdhabitat.

Im Bereich der Tauber umfasst das festgestellte Artenspektrum Siedlungs-Typen wie Breitflügelmaus, Graues Langohr und Zwergfledermaus sowie gewässergebundene Arten, wie Großer Abendsegler, Rauhaut- und Wasserfledermaus.

Dabei spielen die vorhandenen Gehölze eine wichtige Rolle als Leitlinien.

Sommerquartiere (Wochenstuben) sind im Siedlungsgebiet (Spaltenquartiere an Fassadenverkleidungen, hinter Fensterläden) und den umliegenden Gehölzen anzunehmen (Baumhöhle, Spalten an Stammrissen und abstehender Rinde).

Winterquartiere (Ruhestätten) wurden weder im Planungsgebiet noch im direkten Umfeld festgestellt.

Durch das Vorhaben werden keine streng geschützten Arten getötet. Es werden keine Fortpflanzungsstätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.

Das Plangebiet kann aufgrund der Ausstattung und des Vorkommens von Wirbellosen für zahlreiche Fledermausarten ein Jagdrevier sein. Die räumliche Ausstattung der umliegenden Flächen lässt den Schluss zu, dass die Jagdgebiete keine bedeutsame Verringerung erfahren.

Durch die Erschließung und Bebauung des Planungsgebietes geht die Fläche als Jagdhabitat verloren.



#### 6.1.4

##### Reptilien

Im Plangebiet wurde ein Schlangenbrett ausgelegt und regelmäßig kontrolliert. Bei der Kartierung wurden keine Reptilien festgestellt.

Die Straßenböschung mit Altgrasflur ist als Wanderkorridor geeignet.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist die Böschung regelmäßig zu mähen und kurz zu halten, um eine Zuwanderung von Eidechsen zu verhindern.

#### 6.1.5

##### Amphibien

Aufgrund der Habitatansprüche ist das Plangebiet weder als Sommer- noch als Winterlebensraum von Amphibien geeignet.

Es entstehen keine Lebensraumverluste, auch Wanderbeziehungen werden nicht unterbrochen.

#### 6.1.6

##### Schmetterlinge

Im Planungsgebiet wurden Tagpfauenaugen, Weißlinge und Braunfalter kartiert.

Für die streng geschützten Schmetterlingsarten ist das Planungsgebiet aufgrund fehlender Raupenfutter- und Nahrungspflanzen nicht als Habitat geeignet.

#### 6.1.7

##### Käfer

Durch das Vorhaben werden keine Bäume überplant, so dass eine Betroffenheit des Eremiten ausgeschlossen werden kann.

#### 6.1.8

##### Libellen

Bei der Kartierung wurden keine Libellen beobachtet. Im Wirkraum des Vorhabens ist die Tauber von Bäumen beschattet.

Die Gewässersohle ist im Bereich des Planungsgebietes weder kiesig noch sandig.

Es handelt sich um eine Badestelle, die vom Fußweg nördlich der Tauber zugänglich ist.

Eine Betroffenheit der Grünen Flussjungfer kann im Wirkraum aufgrund der Habitatansprüche mit hinlänglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

#### 6.1.9

##### Mollusken

Die Tauber ist potentiell als Habitat für die Gemeine Flussmuschel geeignet. Die Gewässersohle ist im Bereich des Planungsgebietes jedoch weder kiesig noch sandig.

Es handelt sich um eine Badestelle, die vom Fußweg nördlich der Tauber zugänglich ist.

Die Tauber weist im Wirkraum keinen geeigneten Lebensraum für die streng geschützten Molluskenarten auf.

Um eine Beeinträchtigung von Mollusken im Unterlauf durch Stoffeinträge auszuschließen, ist eine Baufeldbegrenzung in Richtung Tauber notwendig.



#### 6.1.10

##### Vögel

Rund um das Planungsgebiet wurden überwiegend nicht gefährdete, ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen.

Das Planungsgebiet bietet Bruthabitate für Höhlen-, Strauch und Baumfreibrüter sowie für Bodenbrüter (im Bereich der Hecke).

Weder die Hecke noch der Auwaldstreifen werden durch die Baufeldbegrenzung beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben werden keine streng geschützten Vogelarten getötet oder gestört. Es werden keine Nester oder Höhlenbäume entnommen, beschädigt oder zerstört.

Das Planungsgebiet bietet mit der Wiese ein Nahrungshabitat, das auch von Arten der Vorwarnliste (Haussperling, Mehlschwalbe) genutzt wird. Durch die Versiegelung geht dieses Potential teilweise verloren.

#### 6.1.11

##### Fazit

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der CEF- Maßnahme und der festgesetzten konfliktvermeidenden Maßnahmen eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### 6.2

##### Natura 2000–Vorprüfung

Das Gebiet rund um die Tauber liegt im FFH-Gebiet "Taubergrund bei Creglingen".

Bei der Betrachtung der FFH-Verträglichkeit sind insbesondere die Belange von Bechsteinfleckermaus, Biber, Groppe, Bitterling, Kammmolch, Gelbbauchunke, Hirschkäfer, Spanischer Flagg und Arten der Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen.

An der Tauber wurde im Umfeld des Planungsgebietes ein guter Erhaltungszustand der Lebensstätte von Groppen dokumentiert.

Der gute Zustand des Gewässers soll erhalten bleiben (Naturnähe, Kieslückensystem der Sohle, gute Wasserqualität), der Nährstoffeintrag soll reduziert werden.

Der Erlen-Eschen-Auwaldstreifen soll in gutem Zustand erhalten werden.

Bei dem gewässerbegleitenden Biotop handelt es sich um den "Galeriewaldstreifen an der begradigten Tauber sö Creglingen".

Die Überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben anhand vorhandener Unterlagen hat ergeben, dass durch die Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldbegrenzung, Abschränkung) negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können und dass das Gebiet darüber hinaus durch die Ortslage und den benachbarten Fußweg nördlich der Tauber bereits anthropogen vorbelastet ist.

Vor diesem Hintergrund und dem gegenwärtigen Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

#### 6.3

##### Schallschutz

Eine schallschutztechnische Untersuchung wird aktuell als nicht notwendig betrachtet, da das



Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist und sich die Nutzungsart im Zuge des aktuellen 5. Bebauungsplanänderungsverfahrens nicht ändert.

Bezugnehmend auf den dem Planungsgebiet gegenüber der Tauber liegenden Gärtnereibetrieb ist ein ausreichender Abstand eingehalten.

Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen, insbesondere da sich dieser auch schon lange an diesem Standort befindet und die bereits langjährig bestehende Wohnbebauung im Quartierbereich Craintaler Weg nicht durch Schallimmissionen beeinträchtigt hat.

## **7.** **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1** **Art der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgebiet bzw. den Bereich des Bebauungsplans "Craintaler Weg – 5. Änderung" wird entsprechend seiner ausschließlichen Nutzungsart die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen.

Tankstellen sind auf Grund der städtebaulichen Bedeutung und umwelträumlichen Randbedingungen, insbesondere der unmittelbaren Nähe zur Tauber sowie aus verkehrlich-funktionalen Gründen nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotentials und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigungen der umgebenden primären Nutzungsstrukturen ebenfalls unzulässig.

### **7.2** **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist einerseits so gewählt, dass sie perspektivisch einen möglichst flexiblen Rahmen zur Bebauung der relevanten Grundstücksfläche im Sinne der Nachverdichtung schafft.

Um darüber hinaus das angestrebte Ziel einer perspektivischen, ggf. über den Zeithorizont der aktuell geplanten Nachverdichtung hinausgehenden höhenmäßig verträglichen Einbindung in die umgebenden Ortsstrukturen zu gewährleisten, wird ergänzend zur Definition der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsbereichs, eine maximal zulässige Gebäudehöhe als zentral bedeutendem Entwurfparameter festgesetzt.

### **7.3** **Bauweise**

Auf Grund der generell zur Verfügung stehenden begrenzten Grundstücksfläche bzw. Längensabwicklung in Kombination mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) ist eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der offenen Bauweise (Gebäude bis höchstens 50 m Länge) innerhalb des Planungsbereichs definiert.

## **8.** **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **8.1** **Gestaltungsvorschriften**

Sämtliche Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Craintaler Weg 5. Änderung" zu den Aspekten

- Dächer



- Fassaden
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Gestaltung der Stellplatzflächen

sind so gewählt, dass sie die spezifischen Anforderungen der geplanten Nachverdichtung ermöglichen, und eine optimale Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche gewährleisten.

## 8.2

### Anzahl der Stellplätze

Für das Planungsgebiet "Craintaler Weg – 5. Änderung" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

- Auf Grund der momentan eingeschränkten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in aller Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein werden, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.
- Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Planung ist ein Mehrbedarf an notwendigen Stellplätzen zu erwarten und
- die Erschließungselemente aus stadtgestalterischen Gründen und begrenztem Flächenpotenzial sind jedoch so konzipiert, dass dort nur begrenzt ruhender Verkehr untergebracht werden soll.

## 9.

### Zusammenfassende Abwägung

Die planungsrechtliche Fortschreibung des Quartierbereichs "Craintaler Weg – 5. Änderung" trägt den generellen Planungsansätzen einer baulichen und nutzungsstrukturellen Intensivierung und Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. der konsequenten Aktivierung und Attraktivierung von Reserveflächen Rechnung und entspricht damit in vollem Umfang den für die Stadt Creglingen festgelegten Vorgaben des vorliegenden Regionalplans Heilbronn-Franken.

Dabei stellt das angestrebte Bebauungsplan-Änderungsverfahren einen insbesondere aus umweltrelevanten Aspekten deutlich geringeren ökologischen Eingriff dar als eine weitere Inanspruchnahme unberührter Ortstrandlagen, bei gleichzeitiger städtebaulicher Verträglichkeit.

Vor diesem Hintergrund lässt sich aus städtebaulich-gestalterischer und baulich-funktionaler Sicht die Eignung des Wohnstandorts "Craintaler Weg – 5. Änderung" insbesondere im Sinne einer flächigen sowie vertikalen Nachverdichtung als absolut sinnvolle und nachhaltige Maßnahme nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine bauliche Ergänzung in diesem Sinne als durchaus plausibel erscheinen.
- Die öffentliche Erschließung ist bereits vollumfänglich durch das arrondierende Verkehrselement gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten Nutzungserweiterung uneingeschränkt aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur gewährleisten eine gute städtebauliche



Integration in die unmittelbar angrenzenden Quartiersabschnitte und umgebenden Ortsbereiche.

- Der getroffene planungsrechtliche Rahmen stellt dabei eine optimale Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und hohe Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche sicher.
- Die geplante Änderung bzw. der damit verbundene strukturelle Eingriff lässt darüber hinaus keine gravierenden Beeinträchtigungen in bestehenden Freiraumstrukturen und relevanten Umweltbelange erwarten.

