

Objekt-Nr. 0008.040

Anlage:

**STADT CREGLINGEN
STADTTEIL CRAINTAL
MAIN-TAUBER-KREIS**

BEBAUUNGSPLAN „HOFGARTEN“

**BEGRÜNDUNG
zum
BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET HOFGARTEN“**

Creglingen, den 25.08.1999, Tauberbischofsheim, den 4.5.1999,

geändert am 27.05.1999,

geändert am 06.07.1999.


Holzwirth, Bürgermeister






0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BAUGEBIET	Seite 1
2. PLANUNGSANLASS/DATEN ZUM BAUGEBIET	Seite 3
3. BAULEITPLANUNG, PLANUNGSRECHT	Seite 6
3.1 Flächennutzungsplan	Seite 6
3.2 Landschaftsplan	Seite 7
3.3 Grünordnung	Seite 7
4. ZIELE, ZWECK DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ZIEL- VORSTELLUNG	Seite 8
5. FESTSETZUNGEN, INHALT DER PLANUNGEN	Seite 9
5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 9
5.3 Sonstige Festsetzungen	Seite 10
5.4 Örtliche Bauvorschriften	Seite 10
6. NATUR UND UMWELTSCHUTZ	Seite 10
6.1 Bewertung von Natur und Landschaft, Bestandsaufnahme	Seite 10
6.2 Beschreibung der Eingriffe, Nutzung	Seite 11
6.2.1 Landschaft	Seite 11
6.2.2 Naturhaushalt	Seite 12
6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe	Seite 13
6.4 Ausgleichsmaßnahmen	Seite 13
6.5 Abwägung	Seite 14
6.5.1 Landschaftsbild	Seite 14
6.5.2 Naturhaushalt	Seite 15
6.5.3 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung	Seite 16
6.6 Bewertung	Seite 18
6.7 Zusammenfassung	Seite 21



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

7. ERSCHLIESSUNG

Seite 21

7.1 Verkehrserschließung

Seite 21

7.2 Kinderspielplatz

Seite 22

7.3 Abwasserbeseitigung

Seite 22

7.4 Wasserversorgung

Seite 23

7.5 Energieversorgung

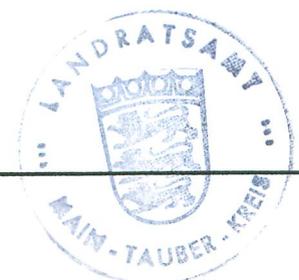
Seite 24

7.6 Bodenordnung

Seite 24

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Seite 24



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

1. ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BAUGEBIET

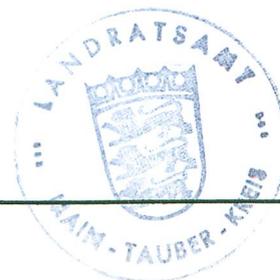
Der Verwaltungsraum „Stadt Creglingen“ ist seit 1972 durch Zusammenschluß von 13 Gemeinden entstanden.

Dazu zählen

- | | |
|-----------------|---------------------|
| 1 - Archshofen | 8 - Münster |
| 2 - Blumweiler | 9 - Niederrimbach |
| 3 - Craintal | 10 - Oberrimbach |
| 4 - Creglingen | 11 - Reinsbronn |
| 5 - Finsterlohr | 12 - Schmerbach |
| 6 - Frauental | 13 - Waldmannshofen |
| 7 - Freudenbach | |

Die Stadt Creglingen liegt am südlichen Rand des Main-Tauber-Kreises und gehört zum Taubergrund. Im Westen grenzt die Gemeinde an die Verwaltungsräume „Weikersheim“ und „Niederstetten“, im Süden an „Schrozberg“ (Landkreis Schwäbisch Hall). Die Ost- und Nordgrenze wird von der Landesgrenze zu Bayern gebildet.

Das Taubertal mit seinen steilen und tief eingeschnittenen Abbrüchen ist eine interessante und reizvolle Naturlandschaft, die von der Tauber in südöstlicher nach nordöstlicher Richtung durchflossen und markant geprägt wird. An der Tauber direkt liegend und durchflossen sind, tauberaufwärts gesehen, Creglingen, Craintal und Archshofen. Craintal liegt ca. 2 km tauberaufwärts von Creglingen sehr idyllisch im Taubergrund. Wesentliche Teile der Gesamtmarkung sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Derzeit zählt die Stadt Creglingen ca. 5 140 Einwohner, wobei auf den Stadtteil Craintal 112 Einwohner (Stichtag 1.3.1999) entfallen.

Durch den Stadtteil Craintal führt die L 2251 in Richtung Rothenburg ob d.Tauber. Sie wird innerhalb Craintals als Hauptstraße bezeichnet. Mitten in Craintal zweigt die K 2894 - Freudenbacher-Straße - Richtung Freudenbach ab.

Hauptort des Verwaltungsraumes ist die Stadt Creglingen. Craintal selbst wird geprägt durch die Tauber und die ringsum liegende bewaldete Hügellandschaft.

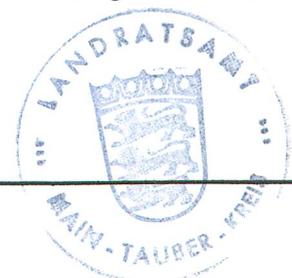
Craintal besitzt einen ausgeprägten, sehr gut erhaltenen Dorfcharakter mit schöner, harmonisch gestalteter Baustruktur. Die historische Dorfstruktur ist noch deutlich sichtbar. In der Regel herrschen 1-3-geschossige Einzelhäuser vor, die im Kernbereich bei der Abzweigung der K 2894 von der L 2251 verdichtet sind. Craintal ist landwirtschaftlich geprägt und auf "sanfte Touristik" ausgerichtet.

Das vorgesehene Baugebiet Hofgarten liegt nordöstlich der L 2251 und nördlich der K 2894. Es liegt oberhalb und hinter der Straßenbebauung entlang der L-und K-Straße (siehe Planteil/Übersichtslageplan).

Das Baugebiet Hofgarten schließt sich sichelförmig um die bestehende Bebauung und grenzt an das sich anschließende Landschaftsschutzgebiet. Es erstreckt sich deshalb als schmales, sichelförmiges Band mit relativ geringer Tiefe um den Hang herum.

Die Geländehöhe bewegt sich zwischen 275 und 303 m+NN. Der Südhang hat ein durchschnittliches Gefälle von ca. 12 %, wechselnd mit etwas flacheren und steileren Bereichen. Der Blick vom Gelände fällt ins Taubertal und ins Freudenbacher Tal.

Das Gelände ist landwirtschaftlich genutztes Grün-und Ackerland. Auf dem Grünland sind einige Obstbäume unterschiedlichen Alters verstreut. Sie wurden alle eingemessen und erfaßt, mit dem Ziel, möglichst viele zu erhalten. Die zu erhaltenden Obstbäume sind im B-Plan gekennzeichnet und eingetragen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

2. PLANUNGSANLASS/DATEN ZUM BAUGEBIET

Im Laufe der letzten Jahre entwickelte sich bei der Gesamtgemeinde ein starker Siedlungsdruck durch innerörtliche gewachsene Nachfrage nach besseren Wohnverhältnissen. Innerstädtische Umsiedlungstendenzen verstärkten die Bauplatznachfrage.

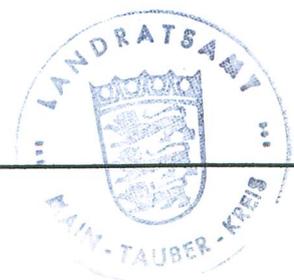
Ein geplantes größeres Baugebiet auf der Höhe im Stadtteil Creglingen mußte aus Kostengründen und wegen der Problematik einer Satellitenstadtbildung aufgegeben werden. Auch einzelne Baulücken in den Innenstadtbereichen der Stadtteile stellen keinen Ausgleich für eine Eigenentwicklung Creglingens und insbesondere auch des Stadtteils Craintal dar. Bei der Verwaltung sind mehr als 20 ernsthafte Bauwillige registriert.

Diese Nachfrage soll schnellstens in Craintal in der Spitze abgedeckt werden. Die weitere städtebauliche Entwicklung wird in der Fortschreibung des F-Planes vorbereitet.

Die Stadt hat mit der Umsetzung des Gebietes einen Erschließungsträger, die KE in Stuttgart betraut.

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt für die Stadt Creglingen nicht vor. Der Bebauungsplan wird als **vorzeitiger Bebauungsplan** aufgestellt, da das vorhandene Defizit an Bauplätzen (s.o) die umgehende Ausweisung eines neuen Wohngebietes erfordert. Das geplante Baugebiet steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die Stadt Creglingen hat gem. **§ 8 Abs. 4 BauGB** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofgarten“ im Ortsteil Craintal der Stadt Creglingen beschlossen. Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.



DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Daten zum Baugebiet

Gesamtfläche des Planungsgebietes B-Plan Hofgarten
innerhalb des Geltungsbereichs

26.142 m²

Höhenlage - ca. 278 m + NN an der westlichen Ecke
 bei der Hauptstraße
 - ca 303 m + NN an der östlichen oberen Ecke
 des Grundstückes 318

Bauflächen(Nettobauland)	19.252 m ²		
Grundstück 318	<u>2.350 m²</u>		
	21.602 m²		21.602 m²
Trafostation	<u>61 m²</u>		
	21.663 m²	□ 82,8 %	21.663 m²
Private Grünfläche	2.225 m ²		
Öffentliche Grünfläche	<u>190 m²</u>		
	2.415 m²	□ 9,3 %	24.078 m²
Verkehrsflächen(Straßen, Wege, Parkplatz)	<u>2.064 m²</u>		
Brutto Bauland	2.064 m²	□ 7,9 %	26.142 m²

□ 100 %



DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Anzahl der Bauplätze	27
Altbestand(Lgb.Nr.304 und Lgb.Nr. 318)	<u>2</u>
Zahl der Bauplätze	29

Durchschnittliche Bauplatzgröße

(ohne Lgb.Nr. 304 und Lgb.Nr. 318) 671 m²

kleinste Bauplatzgröße 473 m²

maximale Bauplatzgröße 872 m²

Zahl der Wohneinheiten bei Ansatz von

1,7 Wohneinheiten pro Bauplatz ca 50 WE

Belegungsdichte bei ca. 3,0 EW/WE:

50 WE x 3,0 EW ca. 150 EW

150 EW/ 2,6 ha ca. 5,8 EW/ha

Der für ländlich strukturierte Räume empfohlene Richtwert von ca. 50 EW/ha wird in diesem Baugebiet erreicht.

Durch die mögliche intensivere Nutzung der Grundstücke,insbesondere z.B. Nr. 1 bis 3 und 16 bis 19 wird sich die Belegungsdichte eher erhöhen als erniedrigen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Unter Berücksichtigung einer denkbaren höheren Verdichtung, dem sich aus § 8 BNat.SchG ergebenden Minimierungsgebot, der gebotenen Bedarfsdeckung und der Forderung nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist eine höhere Siedlungsdichte nicht vertretbar.

3. BAULEITPLANUNG, PLANUNGSRECHT

Die Stadt hat in einer Gemeinderatssitzung am 20.4.99 beschlossen, ökologische Dorf- und Stadtentwicklungskonzepte aufstellen zu lassen und hat gleichzeitig die Aufstellung eines Landschaftsplaners und Flächennutzungsplanes auf den Weg gegeben. Damit sollen die Weichen für eine ökologisch ausgerichtete Entwicklung vorbereitet und planerisch umgesetzt werden.

3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Creglingen hat bereits 1978 die KSW Stuttgart mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beauftragt. Dieser Auftrag wurde dann 1989 von der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. weitergeführt.

Ab 1.5.1991 wird das Planwerk von der GSL-Gesellschaft für Stadt-und Landentwicklung mbH. bearbeitet.

Die Stadt hat in der Folgezeit den Vorentwurf im Stadtrat behandelt, ohne aber die einschlägigen Beschlüsse herbeizuführen. Der Flächennutzungsplan ruhte und soll jetzt wieder weitergeführt und baldigst zu Ende gebracht werden. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden am 20.4.99 gefaßt und die entsprechenden Planungsaufträge erteilt.

Im F-Plan-Vorentwurf ist das Baugebiet „Hofgarten“ zur Weiterentwicklung von Creglingen/ Craintal eingetragen und von der Stadt so gewünscht gewesen. Eine Entwicklung des Bebauungsplanes aus einem genehmigten **Flächennutzungsplan** § 8(2) BauGB ist daher **nicht gegeben**.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

3.2 Landschaftsplan

Parallel zum F-Plan wurden von den gleichen Gremien ein Landschaftsplan als Beiplan zum F.-Plan bearbeitet. Auch er wurde in der Gemeinde mehrfach beraten, aber nicht abgeschlossen. Auch er soll nunmehr überarbeitet, weiter vorangetrieben und baldigst zum Abschluß gebracht werden (Beschluß vom 20.4.99).

In Absprache mit der Stadt Creglingen hat die Untere Naturschutzbehörde des Main-Tauber-Kreises die Begrenzung der Landschaftsschutzgebiete auf den Gemarkungen Creglingens durch Verordnung festgelegt.

Die Geltungsbereichsgrenze des B.-Planes und die nördliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes sind dabei identisch.

3.3 Grünordnungsplan

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft und ihrer Einbeziehung in die Abwägung werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes grünordnerische Maßnahmen erfolgen, die in dem B-Plan dargestellt sind. Auf die Darlegung unter Kapitel 6 „Natur und Umweltschutz“ wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Ein Bebauungsplan selbst stellt zwar noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, kann aber zu dessen Vorbereitung dienen. Auch ein zu erwartender Eingriff unterliegt den gesetzlichen Forderungen bezüglich Ausgleich oder Ersatz, soweit er nicht vermieden werden kann. Zunächst ist daher die Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs festzustellen und die Möglichkeit einer Vermeidung zu prüfen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Der Grünordnungsplan liefert hierzu die entsprechenden Aussagen. Er enthält zunächst eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft und darauf basierend eine Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Dem gegenübergestellt werden die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen, soweit sie als erheblich und nachteilig zu bewerten sind. Darüberhinaus macht der Grünordnungsplan Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In den Bebauungsplan wurden hierzu entsprechende Festsetzungen und Hinweise zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 8 (2) und (4) BNatSchG übernommen.

In Absprache mit den einschlägigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes verzichtet. Infolge der vorhandenen Gegebenheiten und der relativ unkomplizierten Bewertung ist diese Vorgehensweise gerechtfertigt.

4. ZIELE, ZWECK DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNG

Die Stadt Creglingen plant ein Wohngebiet, daß sich nach Art, Maß und Eigenart in die bestehende dörfliche Struktur einfügt. Entlang der Freudenbacher Straße soll eine Bebauung entstehen, die in der Art der Nutzung den dörflichen Charakter ausdrückt.

Städtebauliches Ziel ist es, straßenbegleitend den Dorfcharakter des Ortsteils zu unterstreichen. Hier sollen insbesondere Tierhaltung und Wirtschaftstellen landwirtschaftlicher Nutzung ermöglicht werden. Die im MD zulässige Nutzung dieser Grundstücke entspricht dem Planungswillen der Kommune.

Im nördlichen Teil des Baugebietes schließt sich ein allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO an. Es wird besonders auf mögliche Geruchsimmissionen und mögliche Lärmbelastung durch das angrenzende MD hingewiesen. Diese Abstufung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Creglingen.

Bauplanungsrechtliche – und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Erstellung baulicher Anlagen, die sich nach dem Planungswillen – und Verständnis – der Stadt Creglingen optisch in die dörfliche Bauweise des Ortsteils einfügen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen – ebenso wie Festsetzungen zu Materialien entsprechen dem bewußten Willen der Kommune.

Die Durchgrünung des Baugebietes durch Pflanzgebote und Erhaltungsgebot ist einerseits gestalterisches städtebauliches Ziel und dient andererseits dem notwendigen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt.

5. FESTSETZUNGEN, INHALT DER PLANUNG

5.1 Art der Baulichen Nutzung

Angrenzend an die vorhandene (nach § 34 BauGB geregelte Bebauung entlang der Freudenbacher Straße, die nach Nutzung als MD einzustufen wäre)

wird der östliche und süd-östliche Planteil als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Der angrenzende nördliche Teil des Plangebietes wird als WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschoßflächenzahl), die Zahl der Vollgeschosse, die Traufhöhe und die Größe der Baufenster bestimmt.

Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Das Baugebiet ist in seiner ganzen Konzeption auf die Errichtung von Einfamilienhäusern ausgerichtet. Diese Konzeption ist Grundlage der Bemessung von Verkehrsflächen und Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Es ist kommunaler Planungswille, mit den Festsetzungen zum Baugebiet das „Einfügen“ der neuen Bebauung in die örtliche Baustruktur zu erreichen.

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf „zwei“ pro Gebäude soll verhindern, daß die gewachsene Bevölkerungsstruktur im Ortsteil aufgebrochen wird.

Die Beschränkung dient der Entwicklung des gewollten dörflichen Charakters des Baugebietes und dem Erhalt des dörflichen Charakters im Ortsteil.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachformen und Neigungen entsprechen dem kommunalen Planungswillen zur Regelung eines beabsichtigten Gestaltungskonzeptes und sind gewollter Bestandteil des Bebauungsplanes.

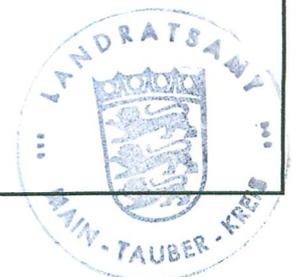
5.4 Örtliche Bauvorschriften

In den schriftlichen Festsetzungen B) Pkt. 1 ist der planerische Wille der Stadt und der Bürger zum Ausdruck gekommen. Die farbliche, materialmäßige Zurückhaltung entspricht dem Umfeld. Unter B) Pkt. 2 und 3 sind die vorhandenen Strukturen in Dachform und Dachneigung aufgenommen. Die unter B) Pkt. 4 und ff. der schriftlichen Festsetzungen beschriebenen Regelungen sind vom Umfeld auf das Neubaugebiet übertragen.

6. NATUR UND UMWELTSCHUTZ

6.1 Bewertung von Natur und Landschaft, Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt an einem leichten Südhang nördlich angrenzend an den Ortsteil Craintal der Stadt Creglingen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Die Fläche ist heute landwirtschaftlich genutzt.

Etwa 2/3 der Fläche bestehen aus intensiv genutzten Ackerflächen mit jährlichem Umbruch.

Etwa 1/3 der Fläche ist Grünfläche und besteht aus mehrjährigen Wiesen mit vereinzeltem Obstbaumbestand.

Gehölzstreifen oder anderer ökologisch bedeutsamerer Bewuchs, wie Feuchtwiesen, Trockenrasen, Gehölz- oder Heckenstreifen oder Gewässer finden sich nicht.

Das Gebiet ist augenscheinlich floristisch nicht bedeutsam.

Der Bewuchs besteht im wesentlichen aus Wiesen mit eingestreuten Obstbäumen.

Die Bäume sind in unterschiedlichem Alter und Zustand, teils handelt es sich um jüngere Bäume mit geringen Stammdurchmessern kleiner 15 cm, teils sind es ältere bis abgängige Bäume mit Stammdurchmessern größer 30 cm.

Der überwiegende Teil der Bäume weist keinen regelmäßigen Schnitt zur Ertragsoptimierung auf, ältere Bäume sind abganggefährdet oder abgängig.

Einige Bäume sind erhaltenswert.

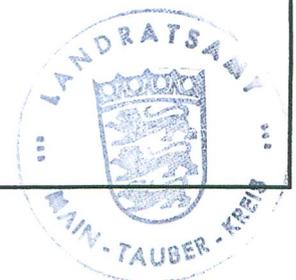
Landschaftsbild

Die Bäume bilden z.T. einen optischen Abschluß des nördlichen Dorfrandes.

6.2 Beschreibung der Eingriffe, Nutzung

6.2.1 Landschaft

Durch innere Arrondierung von Baulücken kann im OT Craintal die Nachfrage nach Bauflächen zur Eigenentwicklung nicht gedeckt werden. Die Stadt Creglingen plant mit diesem Baugebiet die Erweiterung des OT.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Die Erweiterung erfolgt im Norden des OT an einem leicht geneigten Südhang.

Die Hangneigungen betragen ca. 12°.

Das Baugebiet liegt auf einer Höhe von ca. 275 m ü.NN und 303 m ü.NN.

Das Plangebiet wird z.Zt. intensiv landwirtschaftlich bzw. als Wiese / Weide genutzt.

Das Gebiet ist teils mit Obstbäumen bestanden.

6.2.2 Naturhaushalt

Der gesamte überplante Bereich umfaßt ca. 2,6 ha.

Davon sind geplant:

Verkehrsflächen ca. 2.000 m²

Davon in wasserdurchlässiger ca. 500 m²

Ausführung

Bauflächen ca. 22.000 m²

Private Grünflächen ca. 1.600 m²

Öffentliche Grünflächen ca. 130 m²

Auf den privaten Bauflächen sind teilweise Pflanzgebotsflächen festgesetzt.

Bezogen auf die festgesetzten Grundflächenzahlen ist mit einer maximalen Versiegelung von maximal ca. 8.000 m² zu rechnen.

Da es sich heute um unversiegelte intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt und Teile des Plangebietes Wiesen mit einzelnen Obstbäumen sind, ist der Eingriff in den Naturhaushalt nicht gering.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Vermeidung

- Erhalt des Großteils der Obstbäume,
- Erhalt eines Teils der Wiesen,

Minimierung

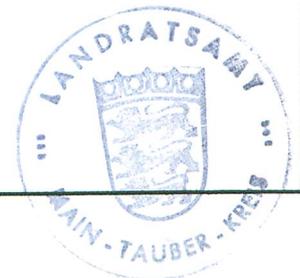
- Anlage von Fuß und Radwegen in wasserdurchlässiger Bauweise,
- Festsetzungen zur Anlage von privaten Zufahrten und Wegen in wasserdurchlässiger Ausführung,
- Hinweise auf breitflächige Versickerung ,
- Hinweise auf Belassung von Aushub im Plangebiet,
- Höhenbeschränkung der Bebauung,
- Festsetzungen zu Dachneigungen und Form, Anlage von Pflanzstreifen und Baumpflanzungen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die starke Durchgrünung des Baugebietes, Pflanzstreifen als optische Gebietsabschlüsse und Neupflanzung von ortstypischen, einheimischen Obstbäumen wird als Ausgleich vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücken werden Pflanzgebote und Erhaltungsgebote festgesetzt.

Baumpflanzungen sind weitgehend auf den Ost oder Nordseiten der Gebäude vorgesehen, um Verschattung zu vermeiden und den Energieverbrauch zu reduzieren.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Im Süden, Westen und Osten des Plangebietes sind zusammenhängende Grünflächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten vorgesehen.

6.5 Abwägung

6.5.1 Landschaftsbild

Die Ausweisung des Baugebietes bedeutet einen Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch Festsetzungen zur Bebauung – offene Bauweise, Beschränkung der Gebäudehöhen über Traufhöhen und Baufenster, Dachneigungen und Formen – wird die Bebauung optisch in die ortstypischen Bauformen eingefügt.

Starke Durchgrünung des Baugebietes bei weitgehender Erhaltung des Baumbestandes werden die Eingriffe auf ein erträgliches Maß reduziert.

Folgende weitere Punkte sollen einen Ausgleich schaffen:

- Umfangreiche Durchgrünung mit weitgehendem Erhalt der bestehenden Bäume,
- Optische Abschlüsse nach Norden durch Pflanzstreifen.
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken,
- Neuanpflanzung heimischer Obstbäume im Straßenraum und in öffentlichen Grünflächen,
- Reduzierung der Erschließungsflächen (u.a. geringe Straßenbreiten – 4,75 m – 5,00 m
- Wasserdurchlässige Aufpflasterungen und Straßengrün
- Reduzierung der Versiegelung auf den privaten Grundstücken



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

6.5.2 Naturhaushalt

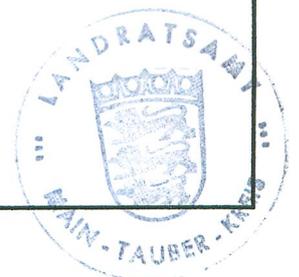
Die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes sind für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung. Die vorhandenen Obstbäume sind teilweise für den Naturhaushalt wertvoll.

Durch Erhalt von ca. 2/3 der bestehenden Grünflächen, weitgehendem Erhalt des Bewuchses, Anlage von Grünstreifen und öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen zur Versickerung und Versiegelung ist die Maßnahme weitgehend ausgeglichen.

Um ein objektives und quantifizierbares Ergebnis zu erhalten, wurde das Plangebiet im bisherigen Zustand nach folgenden Kriterien bewertet und mit der Planung verglichen.

Bei der Einstufung in unterschiedliche Biotoptypen wurden folgende Kriterien zugrundegelegt :

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen
- Seltenheit als qualitatives Kriterium in bezug auf Verbreitung, zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der „Rote Liste“ Arten.
- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung antropogener Störungen und Belastungen
- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm,
- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe, nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen, - z.B. Wälder
- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite,
- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen,
- Strukturell- visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

6.5.3 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

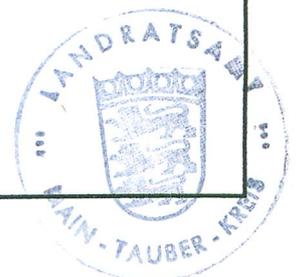
Die Bewertung ist in Stufen von 0,0 bis 1,0 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,0 als niedrigster (versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (Biotope nach §24 a BNatschG) eingesetzt.

<u>Biotoptypen</u>	<u>Wertfaktor</u>
1) versiegelte Flächen	0,0
2) wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1
3) begrünte Dachflächen, Rasengitterflächen, über-Erdete Tiefgaragen	0,2
4) intensiv genutzte Ackerfläche	0,3
5) extensiv bewirtschaftete Ackerflächen (Wildkräuter)	0,6
6) Grünflächen, priv., Grünflächen in Industrie und Gewerbegebieten	0,3
7) Gartenflächen, private Grünflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4
8) Kleingartenanlagen	0,4
9) öffentliche Grünflächen	0,5
10) öffentliche Grünflächen Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung, Erholungswald	0,5 0,8
11) Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, (BauGB §9 (1) Nr. 20 und 25)	0,6
12) intensive Grünlandnutzung	0,4



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

13)	extensive Grünlandnutzung	0,8
14)	Baumschulen, Obstplantagen	0,4
15)	Streuobstwiesen	0,8
16)	Brachlandflächen	0,7
	Sukzessionsflächen nährstoffarm	0,8
	Sukzessionsflächen nährstoffreich	0,6
17)	naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
18)	Laubmischwald, Laub-Nadel Mischwald	0,8
19)	Nadelwald	0,5
20)	Feldgehölze, Hecken in der freien Landschaft	0,8
21)	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	0,8
22)	unbelastete Gewässer mit Ufersaum	0,8
23)	Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4
24)	Biotoptypen nach §24 a BNatschG	1,0



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

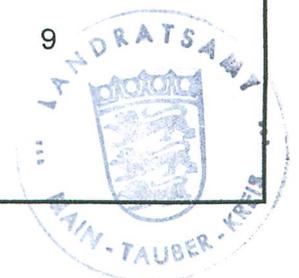
6.6 Biotopbewertung

Biotoppotential Bestand

Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Biotoppunkte
Versiegelt	0	0	-
Ackerfläche	9284	0,3	2.785
Int. Grünlandnutzung	13583	0,4	5.433
Brachlandfläche	3273	0,7	2.291
Bäume (a 20m2)	1000	0,8	800
Summe	27140		11.310

Biototypenpotential Planung

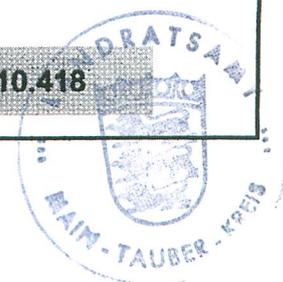
Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Biotoppunkte
Straßen	1600	-	-
Wassergebunden			
Parkplatz	130	0,1	13
Wege	297	0,1	30
Pflaster	90	0,1	9



DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Nutzung	Fläche	Wertfaktor	Biotoppunkte
Wohnbauflächen			
30% Bebaut	5723	-	
10%	1908	0,6	1.145
Pflanzgebotsflächen			
50% Freifläche	9539	0,4	3.815
10% teilversiegelt	1908	0,1	191
Hof			
bebaut	1053	-	
Pflanzgebotsflächen	389	0,6	233
Freifläche	908	0,4	363
Grünflächen			
privat Hof	427	0,8	342
privat Rest	1942	0,8	1.554
öffentlich	192	0,8	154
Verkehrsgrün			
großkronige Bäume			
160 Stk, Fl.=20 qm	3.200	0,8	2.560
Gesamt	26140		10.418



DIPL.-ING. HEINRICH HOHLWEGLER INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Bilanzrechnung

Differenzen	
Bestand	11.310
Planung	10.418
Differenz	891

Das entspricht der Neuanlage von öffentlichen Grünflächen oder Anlage von Sukzessionsflächen wie folgt :

Ausgangssituation

versiegelte Fläche	m2	best. Faktor	neuer Faktor	Biotoppunkte
Versiegelt	1.114	-		
Ackerfläche	1.782	0,3	0,8	891
oder der Anpflanzung von Bäumen a 20 m ²	53		-	847

Aus der Gegenüberstellung der errechneten Biotoppunkte des Bestandes und der Planung geht hervor, daß die durch die Bebauung in den Naturhaushalten ergebende Eingriffe in großen Teilen ausgeglichen werden.

Der völlige Ausgleich des Naturhaushaltes ist im Baugebiet selber nicht möglich.

Die Stadt Creglingen wird deshalb einen Ausgleich für den Eingriff auf dem Flst. Nr. 383 auf der Gemarkung Archshofen im Gewann „Kleiner Wasen“ erbringen. Das Flst. hat eine Größe von 22.594 m². Der Ausgleich wird durch Pflanzung von Bäumen und Gehölzen in o.g. Umfang erfolgen.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

6.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend wird festgestellt, daß der Eingriff in den Naturhaushalt durch Minimierungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbar ist.

Das Interesse der Stadt, innerhalb des Ortsteiles Bauflächen auszuweisen, überwiegt in der Abwägung die trotz Ausgleichsmaßnahmen entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

7. ERSCHLISSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Das Planungsgebiet wird in einfachster Art über eine ca. 290 m lange und 4,75 m breite Stichstraße erschlossen. Am Ende der Stichstraße, Planstraße „Im Hofgarten“ genannt, ist ein ausreichend groß dimensionierter Wendeplatz mit 3 öffentlichen Parkplätzen angeordnet.

Die Planstraße „Im Hofgarten“ mündet an der südöstlichen Ecke zwischen den Bauplätzen Nr. 2 und 3 innerhalb der Ortsdurchfahrt in die K2894. Ausreichend große Lichtdreiecke sind eingeplant. Sie sind von sichtbehinderten Bauteilen und Bepflanzungen ≤ 60 cm freizuhalten. Die Straße „Im Hofgarten“ hat ein geringes Gefälle von ≈ 8 ‰. Ein weitergehender Massenausgleich beim Straßenbau ist vorgesehen. Der Fußweg im westlichen Plangebiet zur Hauptstraße dient der Vernetzung mit dem bestehenden Dorf und der Steigerung der städtebaulichen Baugebietsqualität.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Die Planstraße „Im Hofgarten“ wird verkehrsberuhigt angebildet und daher auch an 3 Stellen wechselseitig auf 3 m vereinigt. Diese Bereiche werden aufgepflastert, gesichtet und mit einem Baum bepflanzt. Aus Kostengründen wird die Straße zwar mit schwarzem Belag ausgeführt, der optisch zusätzlich mit Pflasterbändern unterbrochen wird. Hinter den Engstellen in Fahrtrichtung sind jeweils 2 öffentliche Parkplätze angeordnet. Wegen der relativ geringen Straßenbreite wird von Anliegern auf dem eigenen Grundstück noch Stellplätze gefordert, um die Planstraße „Im Hofgarten“ von ruhendem Verkehr zu entlasten.

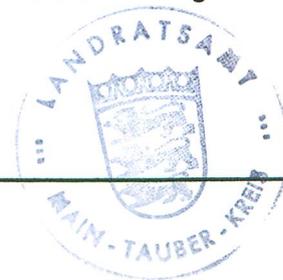
7.2 Kinderspielplatz

Im Ortsteil Craintal besteht schon heute ein Spielplatz in ca. 300 – 400 m Entfernung zum Plangebiet. Ein zusätzlicher Spielplatz erscheint bei der relativ geringen Einwohnerzahl (112 EW) und den vielfältigen übrigen Spielmöglichkeiten in der dörflichen Situation nicht zwingend notwendig. Die unmittelbare Einsehbarkeit eines solchen Spielplatzes im Plangebiet wäre zudem nur von jeweils einer geringen Anzahl der geplanten Wohngebäude möglich. Der Gemeinderat der Stadt Creglingen hat beraten, statt eines Spielplatzes im Baugebiet den bestehenden Spielplatz aufzuwerten.

7.3 Abwasserbeseitigung

Das unkontaminierte Niederschlagswasser aus den Einzugsgebieten wird durch eine flache Mulde entlang der Nordgrenze gesammelt, teilversickert und bis Punkt B1 über öffentliche Wege, und weiter über Leitungsrechte der bei G vorbeiführenden ausreichend dimensionierten Verdolung zugeführt.

Das Dachwasser und das Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll breitflächig über die belebte Bodenzonen auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Der Bau von Zisternen ist empfohlen, um so einen zeitverzögerten Regenwasserabfluß zu erreichen. Wegen der Untergrundverhältnisse sind wasserdichte Zisternen zu errichten.



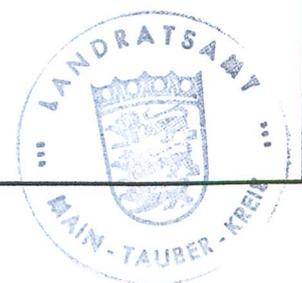
0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Die Garagenzufahrten, Wegefestigungen, usw. sind wasserdurchlässig auszuführen. Bauwilligen ist der Bau von Brauchwasserzisternen empfohlen. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über Mischkanalisation in öffentlichen Bereichen und aus Kostengründen auch über Leitungsrechte im privaten Bereich. Hierzu wird eine gesonderte Abwasserplanung erstellt, die vor Erschließungsbeginn der Fachbehörde zur Genehmigung vorgelegt wird. Die Mischwasserkanäle werden an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und über RÜB's über Creglingen der ausreichend groß dimensionierten Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Der Nachweis der Entsorgungskette wird in gesonderten Untersuchungen erbracht. Sie ist möglich und gesichert.

7.4 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in auszureichender Menge und bester Qualität über den Zweckverband Hohenloher Wasserversorgungsgruppe Gerabronn. Es wird ein Versorgungsring von A-B-C-D1-D2 hergestellt, um einer Verkeimung des Trinkwassers Vorschub zu leisten und den Versorgungsdruck möglichst stabil zu halten. Der Hochbehälter mit ca. 100 dm fluktuierender Wassermenge ist über eine Zuflußleitung NW 50 mm an den Verband angeschlossen. Seine Höhenlage beträgt 328 m + NN. Der Ort wird über eine Falleitung NW 100 mm angeschlossen.

Wegen der gegebenen Höhenlage können für die Bauplätze 4 bis 15 abhängig von der Höhenlage der höchsten Zapfstelle eine Druckerhöhungsanlage mit Vorhand in den Gebäuden nötig werden. Die genannten Erfordernisse und Nachweise werden in Zusammenarbeit mit dem Zweckverband in einem Detailentwurf festgelegt. Dazu wird auch das Versorgungsnetz im „Württembergischen Schachthyrantensystem“ fachlich geplant.



0008.040 Stadt Creglingen- Stadtteil Craintal- Bebauungsplan Hofgarten

Feuerlöschwasser

Das Feuerlöschwasser wird durch Aufstau direkt an der Tauber bereit gestellt und die Menge wie bisher im Altort auch im Brandfall gesichert.

Von den Hauptleitungen und Hausanschlüssen sind für die Hochstämme bei Pflanzgeböten ein Mindestabstand von ≤ 3 m einzuhalten.

7.5 Energieversorgung

Sie erfolgt problemlos über die Überlandwerk Schäftersheim GmbH, Weikersheim. Die 20 KV- und 0,4 KV-Freileitungen werden im Rahmen der Erschließung gleich mit verkabelt. Entsprechende Vereinbarungen sind bereits getroffen. Auf Lagebuch Nr. 20 liegt eine Trafostation.

7.6 Bodenordnung

Die Stadt Creglingen hat über die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg in Stuttgart alle Grundstücke im Plangebiet erworben.

Nach erfolgter Erschließung werden die erworbenen Grundstücke gemäß dem B-Plan neu geordnet und für die Stadt an Bauwillige veräußert. Bei der Veräußerung werden im Kaufvertrag besondere Regelungen wie z.B. Antennenanschlußzwang, usw. geregelt.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Sie werden nach grober Kostenschätzung auf brutto DM 1.500.000,-- einschließlich Grunderwerb angesetzt.

