

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**CREGLINGEN**

GEMARKUNG SCHMERBACH



## BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften  
"Hochkreuz"**

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



**04.09.2018 / 26.11.2019 / 19.05.2020 / 06.10.2020**

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

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A**

**71636 Ludwigsburg**



## INHALT

1.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  
2.           DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES
  - 2.1          Lage im Raum
  - 2.2          Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans  
              und der Örtlichen Bauvorschriften
  
3.           PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
  - 3.1          Regionalplan
  - 3.2          Flächennutzungsplan
  - 3.3          Angrenzende Rechtspläne
  - 3.4          Bebauungsplanverfahren
  
4.           BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1          Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2          Nutzungsstrukturen
  - 4.3          Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4          Freiraumstrukturen
  - 4.5          Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6          Eigentumsverhältnisse
  
5.           ABWÄGUNGSPROZESS
  - 5.1          Planungsstrategische Vorgehensweise
  - 5.2          Konzeptioneller Planungsansatz
  - 5.3          Generelle Standorteignung
  
6.           STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 6.2          Nutzungskonzept
  - 6.3          Bebauungskonzept
  - 6.4          Erschließungskonzept
  - 6.5          Grün- und Freiflächenkonzept
  - 6.6          Ver- und Entsorgung
  
7.           PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - 7.1          Art der baulichen Nutzung
  - 7.2          Maß der baulichen Nutzung



- 7.3 Bauweise
- 7.4 Verkehrsflächen
  
- 8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
  - 8.1 Dachform und Dachgestaltung
  - 8.2 Anzahl der Stellplätze
  
- 8. FLÄCHENBILANZ



## **1.**

### **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Stadt Creglingen ist sowohl im Zuge ihrer kontinuierlichen Ortsentwicklungspolitik, als auch auf Grund einer generell nach wie vor erhöhten Nachfrage bestrebt, Flächen für die Wohnraumentwicklung bereitzustellen.

Ein zentraler Schwerpunkt dieses strategisch-perspektivischen Entwicklungsansatzes bildet dabei die gezielte Aktivierung peripherer Wohnbaupotenziale als wirksame und nachhaltige Maßnahme zur Stärkung der primär ländlich geprägten Ortsteile von Creglingen.

Da darüber hinaus ein konkreter Bedarf zur Realisierung eher individueller, freistehender Einfamilienhäuser in ausgewählten Ortsteilen besteht, ist es erforderlich, die Voraussetzungen zur baulichen Umsetzung entsprechender Quartiere zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen am 04.09.2018 bzw. 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für das Quartier "Hochkreuz" in Schmerbach gefasst, der ausschließlich und in sehr begrenztem Umfang der Siedlungsabrundung im Außenbereich dienen soll.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, die bereits mit vergleichbaren Aufgabenstellungen in Creglingen befasst ist, beauftragt, für den oben genannten Bereich konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung sämtlicher relevanter städtebaulicher und planerischer Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Formulierung künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den definierten Ortsbereich.
- Entwicklung eines begrenzten städtebaulichen Entwurfskonzepts in konsequenter Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen.
- Erweiterung bzw. Fortführung des bereits vorhandenen Erschließungsansatzes, unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlich-funktionalen Erfordernisse.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Stadtverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen Gesamtkonzepts in die rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Hochkreuz".

## **2.**

### **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

#### **2.1**

##### **Lage im Raum**

Der Planungsbereich befindet sich in der unmittelbaren südlichen Ortsrandlage des Ortsteils Schmerbach zwischen der L 1005 und der Straßenverbindung nach Blumweiler.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hochkreuz" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die südliche Begrenzung des abschnittsweise bereits realisierten Stickerschließungselements und die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 701/1.
- Im Osten durch die Straße nach Blumweiler Flurstück Nr. 700.



- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 701 und der nördlichen Grenze des Flurstücks Nr. 705.
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 701



Vgl. Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011

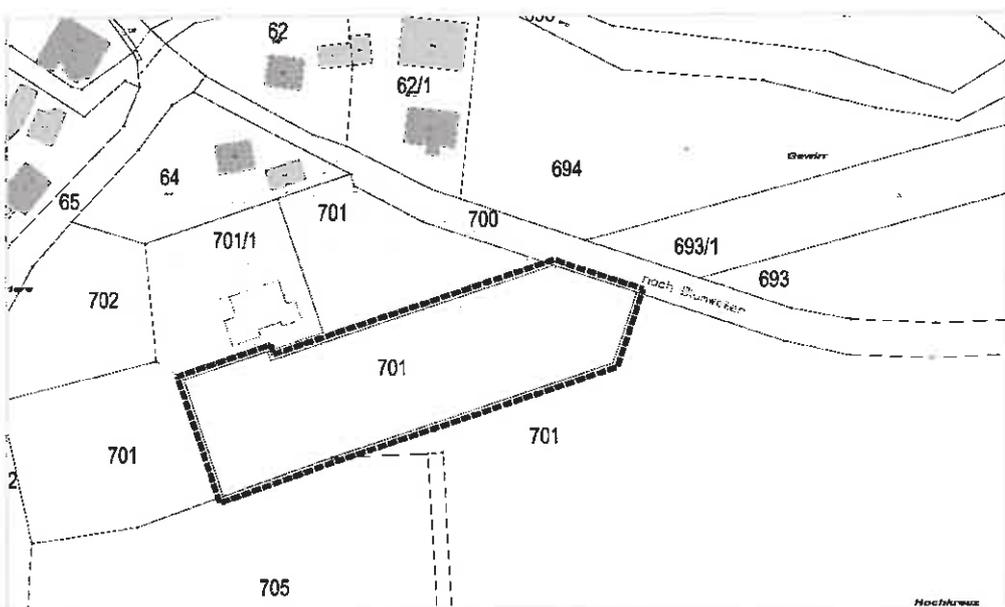
## 2.2

### Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Hochkreuz" und der örtlichen Bauvorschriften "Hochkreuz" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,5 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 701 (teilweise)



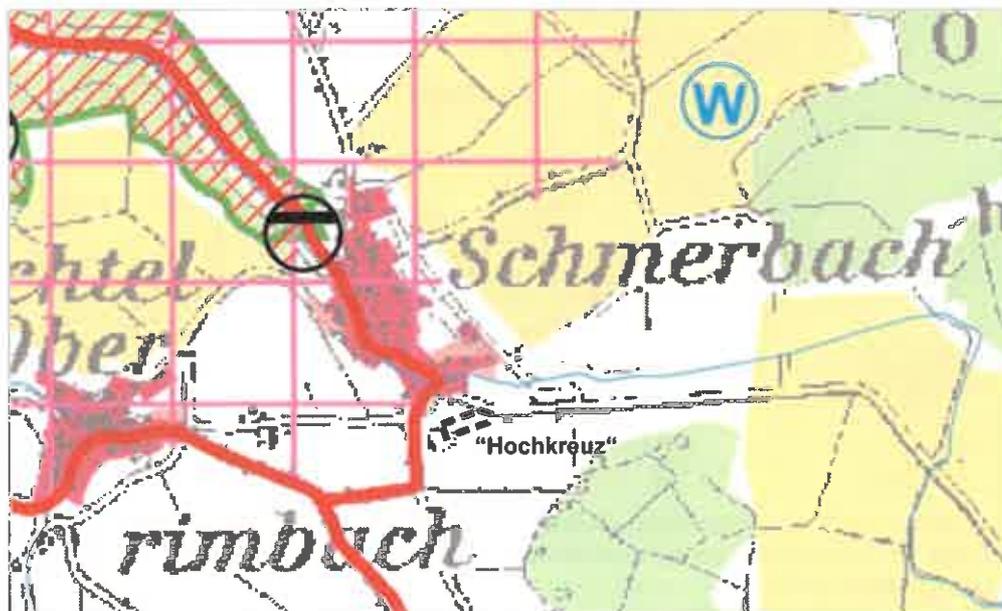
Vgl. Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Creglingen



### 3. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Regionalplan

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken trifft für den Bereich des Planungsgebiets "Hochkreuz" keine Festsetzung.

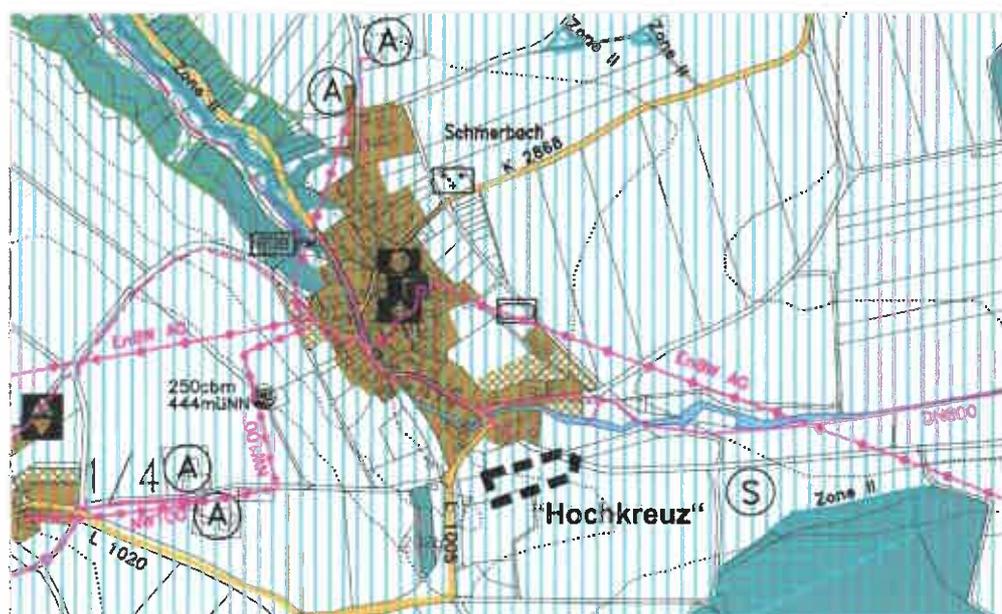


Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Raumnutzungskarte

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Flächennutzungsplan (5. Änderung) der Stadt Creglingen weist im Bereich des geplanten Quartiers "Hochkreuz" keine bauliche Entwicklungsfläche aus.

Darüber hinaus befindet sich das Planungsgebiet im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone III.



Vgl. 5. Änderung Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Creglingen



Die Stadt Creglingen beabsichtigt, das Gebiet des Bebauungsplans "Hochkreuz" in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO aufzunehmen

### 3.3

#### Angrenzende Rechtspläne

Unmittelbar im Norden grenzt die rechtskräftige Ergänzungssatzung "Hochkreuz" an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hochkreuz" an.

Die Ergänzungssatzung umfasst dabei eine räumliche Abgrenzung zwischen der Straße nach Blumweiler und dem bestehenden südlichen Ortsrand, aus der bereits 2 private Wohnbaugrundstücke und die teilrealisierte öffentliche verkehrliche Anbindung an die Verbindungsstraße Schmerbach - Blumweiler entwickelt wurden.

### 3.4

#### Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Hochkreuz" erfüllt generell alle relevanten Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB:

- Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>.
- Das Planungsgebiet schließt unmittelbar an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Hochkreuz" wurde vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet.
- Der Satzungsbeschluss wird vor dem 31.12.2021 gefasst.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da diese Ausschlusskriterien bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Hochkreuz" nicht gegeben sind, kann das Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund entfällt die Pflicht zur förmlichen Umweltprüfung und die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

### 4.

#### BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des Quartiers treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der fortgeschrittenen Entwicklung der angrenzenden Bereiche in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in den vorhandenen Nutzungsschwerpunkt – ein räumlich erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.



## 4.1

### Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich in der deutlich ablesbaren Topographiesituation des nach Norden, zur Ortslage Schmerbach hin, abfallenden Geländeverlaufs.

Dabei fällt das Gelände innerhalb des relevanten Entwicklungsbereichs relativ gleichförmig insgesamt um ca. 6 m von Südwest nach Nordost zur Verbindungsstraße nach Blumweiler hin ab.

## 4.2

### Nutzungsstrukturen

Der Planungsbereich bzw. die geplanten Wohnbaugrundstücke und ein Teilabschnitt des bislang noch nicht realisierten Erschließungselements werden momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### 4.2.1

#### Wohnnutzung

Die an das Quartier "Hochkreuz" unmittelbar nördlich angrenzende gesamte bestehende Ortslage von Schmerbach ist planungsrechtlich als Mischbaufläche aufgewiesen.

Der Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen liegt dabei jedoch auf der Wohnnutzung, wobei sich innerhalb der Ortslage typischerweise auch vereinzelte landwirtschaftliche Hofstellen befinden.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist auf dem Flurstück Nr. 62/1 darüber hinaus eine Lagerhalle und ein Wohnhaus verortet, die einem kleinen (nicht störenden) Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

Das bedeutet, dass mit der räumlichen Fortsetzung des Entwicklungsgebiets "Hochkreuz" als ausschließlich wohnbaulich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Dies umso mehr, da im Bereich der direkt nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung "Hochkreuz" bereits ein entsprechender perspektivischer Entwicklungsschritt in diese Nutzungsausrichtung erfolgt ist.

### 4.2.2

#### Landwirtschaftliche Betriebe

Wie bereits erörtert befinden sich im räumlichen Umfeld des Planungsgebiets "Hochkreuz" innerhalb der Ortslage von Schmerbach landwirtschaftliche Hofstellen, die jedoch auf Grund der fehlenden Viehhaltung keine immissionstechnische Problemstellung aufweisen.

Östlich des Entwicklungsbereichs "Hochkreuz" befindet sich ebenfalls noch auf dem Flurstück Nr. 701 darüber hinaus in ca. 220 m Entfernung ein Schweinemastbetrieb mit Ferkelaufzucht.

Im Abstand von ca. 380 m westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hochkreuz" liegt auf Gemarkung Oberrimbach außerdem ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung zur Ferkelaufzucht / Schweinemast.

Vom Landwirtschaftsamt Main-Tauber-Kreis wurde im Jahr 2016 eine Abschätzung mit dem Programm GERDA III durchgeführt.

Aufgrund dieser Abschätzung wird davon ausgegangen, dass es keine Konflikte aufgrund der Geruchsemissionen im zukünftigen Wohngebiet gibt.



### 4.3

#### Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsbereich "Hochkreuz" ist aktuell kein Baubestand in Form von Gebäuden vorhanden.

Innerhalb des Entwicklungsbereichs der Ergänzungssatzung "Hochkreuz" ist jedoch mit einem zwischenzeitlich errichteten Wohnhaus bereits eine Gebäudeeinheit in 1- bis 2-geschossiger Bauweise in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Planungsgebiet vorhanden.

Die gesamte Ortslage von Schmerbach ist weitestgehend geprägt durch eine typisch ländliche Bebauungsstruktur im Sinne von noch in Betrieb befindlichen und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, bestehend aus Wohnhaus, Wirtschafts- / Stall-, Funktions- und sonstigen Nebengebäuden.

Die wohnbaulich genutzten Gebäudeeinheiten weisen dabei sowohl unmittelbar an das Gesamtquartier "Hochkreuz" angrenzend, als auch auf die gesamte Ortslage bezogen, eine überwiegend 1- bis 2-geschossige Bauweise auf.

Sowohl in ihrer baulichen Ausformung, als auch ihrer Höhenentwicklung sind die volumigeren Bebauungskubaturen der Wirtschafts-, Stall- und Funktionsgebäude innerhalb der Ortslage deutlich ablesbar.

Dabei herrscht im Gesamtort das Satteldach als primäre Dachform, jedoch in deutlich differenzierter Ausformung und Gestaltung, vor.

### 4.4

#### Freiraumstrukturen

##### 4.4.1

#### Landschaftsraum

Wie bereits erörtert, liegt der Schwerpunkt des gesamten Flächenbereichs innerhalb des Entwicklungsquartiers auf der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Acker und Grünland / Wiesenflächen.

Die insbesondere südlichen Flächen zeichnen sich ebenfalls durch eine ausschließlich intensive landwirtschaftliche Nutzungsstruktur aus.

Nach Südwesten grenzt eine Biotopfläche mit Baum- und Heckenbestand das Planungsgebiet unmittelbar ab.

Insgesamt ist das Quartier "Hochkreuz" durch die intensiven Vegetationsstrukturen aus Baum- und Heckenstandorten entlang der L 1005 und abschnittsweise auf den südlich angrenzenden Flächen bereits teilweise (natur)räumlich eingerahmt.

##### 4.4.2

#### Landwirtschaftliche Flächen

Laut der Digitalen Flurbilanz beinhaltet das Plangebiet Böden der Vorrangflur I, also um einen für die Landwirtschaft sehr gut geeigneten Standort, der gute Böden beinhaltet und günstige agrarstrukturelle Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft aufweist.

Vorrangflur I Flächen sollten der Landwirtschaft vorbehalten und nicht für anderweitige Zwecke umgewidmet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan beansprucht etwa 0,5 ha landwirtschaftliche Flächen am südlichen Ortsrand von Schmerbach.

Betrachtet man die Wirtschaftsfunktionenkarte, so wird deutlich, dass alle landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Schmerbach in die Kategorie Vorrangflur I fallen, weswegen



das Plangebiet keine besondere Rolle für die Landwirtschaft einnimmt.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Aussiedlerstandorte um Schmerbach und den daraus resultierenden Immissionsbelangen, stellt das Plangebiet die einzige Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauplätzen für Schmerbach dar.

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von 0,5 ha Fläche, werden keine negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft erwartet.

#### 4.5

##### Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets "Hochkreuz" ist über das bereits "provisorisch" realisierte Erschließungselement im Zusammenhang mit der zwischenzeitlichen teilweise erfolgten Aufsiedelung des unmittelbar angrenzenden Quartierbereichs der Ergänzungssatzung "Hochkreuz" bereits gesichert.

Dabei ist dieses als Mischverkehrsfläche ausgebildete Verkehrselement an die Straßenverbindung Schmerbach – Blumweiler angebunden, die auf kurzem Weg mit der L 1005 verknüpft ist.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich "Hochkreuz" auf direktem Weg mit dem regionalen / übergeordneten Verkehrssystem verknüpft.

#### 4.6

##### Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Bauflächen bzw. Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hochkreuz" sind im Privateigentum.

Ein entsprechender notarieller Vertrag mit Ankaufsrecht für die relevanten Planungsfläche wurde zwischen der Stadt Creglingen und der Eigentümerfamilie abgeschlossen.

### 5.

#### ABWÄGUNGSPROZESS

##### 5.1

##### Planungsstrategische Vorgehensweise

Generelles Ziel der Regelung gemäß § 13b BauGB ist es, den Kommunen das Ausweisen von Wohnbauflächen im Außenbereich zu erleichtern und die Schaffung neuen Wohnraumes zu beschleunigen.

Mit dieser Maßnahme beabsichtigt der Bund flexiblere, schnellere, bedarfsgerechtere und bezahlbare Möglichkeiten zum Bauen und Wohnen zu schaffen.

Insbesondere auf Grund der aktuell konkret hohen Nachfrage in Schmerbach entspricht die Aufstellung bzw. Entwicklung des Quartiers "Hochkreuz" dabei in vollem Umfang den mit der Implementierung des § 13b BauGB verbundenen Zielsetzungen einer flexiblen, schnellen und bedarfsgerechten Möglichkeit zur Schaffung von zwingend erforderlichem zusätzlichem Wohnraum.

Zentraler strategischer Ansatz bzw. zwingende Voraussetzung war es dabei, geeignete zusammenhängende Entwicklungsflächen zu generieren, um der schnellen Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht werden zu können.

Da von Seiten des betroffenen Grundstückseigentümers innerhalb des potentiellen Planungsgebiets "Hochkreuz" eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht, ist eine Umsetzung des Entwicklungsbereichs unter dieser Prämisse kurzfristig gewährleistet.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen weist momentan für den Ortsteil Schmerbach bereits 3 Flächen als geplante Mischbauflächen aus, die jedoch auf Grund der bestehenden problematischen Randbedingungen planerisch nicht weiterverfolgt werden können und deshalb im Rahmen einer künftigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans herausgenommen werden sollen:

- Durch das Gebiet "Vordere Hofäcker" (ca. 0,2 ha) am östlichen Ortsrand von Schmerbach verläuft die Hauptwasserleitung, die nicht verlegt werden kann.
- Auf Grund der unmittelbaren räumlichen Nähe des Gebiets "Gewirr" (ca. 0,12 ha) in der südöstlichen Ortsrandlage zum vorhandenen örtlichen Regenüberlaufbecken, ist eine Entwicklung des Quartiers aus geräuschemissionstechnischen Gründen nicht möglich.
- Die bestehende topographische Situation im Bereich der ausgewiesenen Mischgebietsfläche "Stiegeläcker" (ca.0,7 ha) in der östlichen Ortslage lässt eine städtebaulich-baulich und technisch-ökonomisch vertretbare Entwicklung dieses Quartiers nicht zu.

Ein entsprechender Grundsatzbeschluss zur Herausnahme der vorgenannten Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen im Rahmen der mittelfristig anstehenden Gesamtfortschreibung des Planwerks wurde vom Gemeinderat der Stadt Creglingen am 15.09.2020 in öffentlicher Sitzung gefasst.

Das bedeutet, dass das geplante Quartier "Hochkreuz" mit einer Gebietsgröße von ca. 0,5 ha als einzig verbleibendes Entwicklungspotential des Ortsteils Schmerbach, den Entfall der bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen, jedoch nicht umsetzbaren o.g. Gebiete mit einer Gesamtgröße von ca. 1,0 ha, kompensiert.

Dabei kann die Wertigkeit der wegfallenden bzw. dem Flächennutzungsplan zu entnehmenden Flächen mit den Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Hochkreuz" gleichgesetzt werden (siehe auch Pkt. 4.4.2).

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Creglingen in Ausübung seiner planungshoheitlichen Verantwortung und unter Berücksichtigung der relevanten Abwägungsaspekte beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schmerbach" im Rahmen der zeitlich limitierten Möglichkeit gemäß § 13b BauGB zu fassen.

## 5.2

### Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher Randbedingungen und planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des Quartiers "Hochkreuz" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen.
- Künftiger Gestaltungs- und Funktionstypus der öffentlichen Erschließungselemente.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in den angrenzenden Landschaftsraum und als



quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### 5.3

#### **Generelle Standorteignung**

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Hochkreuz" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen, insbesondere im Bereich der unmittelbar nördlich angrenzenden Ergänzungssatzung "Hochkreuz", lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Sowohl das geplante, ausschließlich quartierbezogene, als auch das vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden sehr begrenzten Anzahl an Wohneinheiten problemlos aufzunehmen.
- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur lassen eine optimale bauliche Einbindung in die umgebenden Ortsbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in den unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formulieren, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Hochkreuz" definieren.

## 6.

### **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

#### 6.1

##### **Nutzungskonzept**

Das Quartier "Hochkreuz" soll, insbesondere auf Grund des vorhandenen Bedarfs sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden Strukturen, ausschließlich dem Wohnen dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition Allgemeines Wohngebiet (WA) im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da keine Beeinträchtigung durch die am Ort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe bestehen.

#### 6.2

##### **Bebauungskonzept**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs



"Hochkreuz" orientiert sich an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden bzw. umgebenden Bebauungsstrukturen mit der primären Nutzung Wohnen.

Es ist dabei vor diesem Hintergrund generell eine 1- bis 2-geschossige Bebauung im gesamten Planungsgebiet beabsichtigt, die dabei die weitestgehend bestehende Höhenentwicklung der Wohngebäude in den benachbarten Ortslagen aufnimmt.

Um den gezielt nachgefragten Bedarf nach tendenziell eher großflächigen Baugrundstücken gerecht zu werden, liegt der Schwerpunkt der Flächenzuschnitte auf Grundstückseinheiten mit einer Größe, die diesem Anspruch gerecht werden. Der Stadt Creglingen liegen mehrere konkrete Anfragen für Baugrundstücke mit entsprechender Größenordnung vor. Die Bauwilligen lehnen trotz intensiver Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen Erwerb kleinerer Baugrundstücke ab. Eine Bebauung im Gebiet "Hochkreuz" wird ausschließlich bei Zusage der gewünschten Grundstücksgröße in Aussicht gestellt.

Vorrangiges Ziel muss es jedoch auch immer sein, den ländlichen Raum bzw. strukturschwache Landesteile (wieder) zu beleben und eine weitere Abwanderung wirksam zu verhindern. Unter dieser Prämisse sollten generell der konkrete Nachfragewunsch der Interessenten nach Grundstücksgrößen, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc. im Vordergrund stehen und weniger pauschal-statistische Berechnungsansätze.

Der vorgenannte bedarfsorientierte bzw. nachfragegerechte Entwicklungsansatz mit einer 1- bis 2-geschossigen Bauweise und die planerische Berücksichtigung der konkret angefragten Grundstücksgrößen dient gleichzeitig der Sicherung und Attraktivierung von tief im ländlichen Raum liegenden Siedlungsgebieten als Wohnstandorte und wirkt dadurch einer "Landflucht" effektiv und nachhaltig entgegen.

Vor dem Hintergrund der optimalen Verzahnung und insbesondere der Integration des Quartiers "Hochkreuz" in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum sowie in die in der Ortschaft bereits vorhandene gewachsene Siedlungsstruktur ist grundsätzlich nur eine Bebauung im Sinne einer Einzelhausstruktur im Bebauungsplan als zulässig vorgesehen und ortsverträglich.

Die Stadt Creglingen ist eine Flächengemeinde mit einem Stadtgebiet von 117,22 km<sup>2</sup> bei gleichzeitiger geringer Einwohnerzahl von insgesamt 4.657 Einwohnern (Stand: 30.03.2020) und somit eine der am dünnsten besiedelten Kommunen in Baden-Württemberg mit einer durchschnittlichen bereits vorhandenen Bruttowohndichte von ca. 15 Einwohner/Hektar. Die Bruttowohndichte liegt im Planungsgebiet „Hochkreuz“ dabei unter Zugrundelegung der planungsrechtlich definierten Parameter des Bebauungsplans deutlich ablesbar über diesem Wert.

Darüber hinaus lässt sich feststellen, dass die Einwohner zum großen Teil auf die Ortsteile mit insgesamt 35 Wohnplätzen (2.870 Einwohner) verteilt sind. In der Kernstadt Creglingen sind 1.787 Einwohner ansässig. Bauwillige, die aus den Ortsteilen stammen, sind hierbei in den allermeisten Fällen nur an Bauplätzen im Heimatort interessiert. Ein Umzug in die Kernstadt kommt für sie nicht in Frage.

Um eine gesunde und nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt Creglingen und ihrer Ortsteile trotz des demographischen Wandels sicherzustellen, ist daher die Bereitstellung geeigneter Bauflächen mit entsprechenden Grundstücksgrößen in den Ortsteilen zwingend erforderlich und unumgänglich.

Die im aktuell vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken für Creglingen definierte Bruttowohndichte kann dabei aufgrund der bereits umfassend erörterten Bauflächennachfrage mit entsprechenden Grundstücksgrößen nicht vollumfänglich eingehalten werden.

Allerdings darf sich die bauliche Entwicklung eines Quartiers bzw. einer Ortschaft nicht ausschließlich an pauschal vorgegebenen Werten orientieren, sondern muss insbesondere auch



die konkret bestehenden städtebaulichen und bedarfsorientierten Randbedingungen verstärkt berücksichtigen. Dies umso mehr, wenn es sich wie beim Entwicklungsbereich "Hochkreuz" um einen Standort mit starkem Bezug zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum und den vorhandenen Strukturen eines ausschließlich ländlich geprägten Siedlungsbereichs handelt.

Das sich ergebende Bruttowohndichtedefizit im Gebiet „Hochkreuz“ wird durch den sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Rothenburger Straße“ in Creglingen vollumfänglich ausgeglichen. Der Bebauungsplan „Rothenburger Straße“ schafft dabei die Voraussetzungen zur Realisierung von zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 21 Wohnungen auf einer Planfläche von 1.848 m<sup>2</sup> im Rahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in der Kernstadt Creglingen. Mit dieser Maßnahme wird eine deutlich über der Regionalplanvorgabe liegende Bruttowohnraumdichte erzielt.

Generell wird darüber hinaus im Bebauungsplangebiet auf die Vorgabe von Gebäudestellungen und Dachausrichtungen verzichtet, um einen möglichst aufgelockerten Gebietscharakters und breiten individuellen Rahmen für die künftige bauliche Umsetzung zu gewährleisten.

Die Definition der Dachformen orientiert sich einerseits an den traditionell eher ortsüblichen Strukturen und lässt gleichzeitig die Möglichkeit zeitgemäßer Alternativen in Form von Pult-, Zelt- oder Flachdächern zu.

Dies umso mehr, da hinsichtlich der Gebäudeausbildung mit Flach- oder Pultdachausformung eine aktuell hohe Nachfrage besteht.

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

### 6.3

#### **Erschließungskonzept**

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung des Quartiers "Hochkreuz" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch die bereits bestehende öffentliche Straßenverbindung Schmerbach – Blumweiler grundsätzlich gesichert.

Zentraler konzeptioneller Ansatz der internen verkehrlichen Quartierserschließung bildet ein Stickerschließungselement mit richtliniengerechter Wendeanlage gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Bild 59, Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0m Länge / 3-achsiges Müllfahrzeug).

Generell wird dieses Gebietserschließungselement sowohl auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens, als auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als niveaugleiche Mischverkehrsfläche mit einer Regelquerschnittsbreite von ca. 5,35 m ausgebildet.

Die Zugänglichkeit / Befahrbarkeit des verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücks Nr. 701 ist über den in der Verlängerung des Stickerschließungselements definierten öffentlichen Verkehrsgrün-Korridor gesichert.

Die Erschließung sämtlicher landwirtschaftlich genutzter Flächen südlich des künftigen Wohngebiets bleibt vollumfänglich gewährleistet.

### 6.4

#### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich generell feststellen, dass das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des neuen Quartiers "Hochkreuz" und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten



Grundstücksflächen gewährleistet.

Die definierte Pflanz- und Eingrünungsstruktur des künftigen südlichen Ortsrands, in konsequenter Fortsetzung der bereits initiierten Maßnahmen im Quartierbereich der Ergänzungssatzung "Hochkreuz", leistet einen nachhaltigen Beitrag zur optimalen Integration des neuen Wohngebiets in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum.

Darüber hinaus gewährleistet insbesondere die festgesetzte Hecke in Form einer dichten Bepflanzung im südlichen Abschluss des Quartiers "Hochkreuz" eine Abschirmung entsprechender Immissionen, da die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen regelmäßig mit Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen verbunden ist.

## **6.5**

### **Ver- und Entsorgung**

#### **6.5.1**

##### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

#### **6.6.2**

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser sowie des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers aus der geplanten Bebauung des Quartiers "Hochkreuz" wird dabei über die Erweiterung des bereits vorhandenen Abwasserkanalsystems im Zuge des neuen Stickerschließungselements zur Straßenverbindung nach Blumweiler gewährleistet.

Darüber hinaus ist das Auffangen von Regenwasser auf den privaten Grundstücken in Zisternen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Planungsgebiet "Hochkreuz" generell möglich bzw. wird grundsätzlich empfohlen.

#### **6.5.3**

##### **Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Stromleitungsnetz.

## **7.**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **7.1**

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

Die getroffene Festsetzung für das Planungsgebiet ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) setzt die vorhandenen primären Nutzungsstrukturen in der angrenzenden Ortslage von Schmerbach im Sinne von Wohnen konsequent fort.

Vor dem Hintergrund des angestrebten schwerpunktmäßigen wohnnutzungsorientierten Gebietscharakters sowie der entsprechenden verkehrlich-funktionalen Definition der Erschließungselemente innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als ausschließliche Quartiererschließung sind tendenziell eher intensivere verkehrsmengenverursachende und verkehrsraumbeanspruchende Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Da der im hier vorliegenden Verfahren zur Anwendung kommende § 13b BauGB die



Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe auszuschließen, da diese Nutzungen auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal "Wohnnutzungen" als abgedeckt angesehen werden können.

## 7.2

### **Maß der baulichen Nutzung**

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die landschaftlichen Randbedingungen zu gewährleisten, wurden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets, maximale Höhenangaben in Form von maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

## 7.3

### **Bauweise**

Dem Gebietscharakter mit der vorgesehenen primären Bebauungsform entsprechend den Zielvorstellungen folgend, sowie der Gewährleistung einer optimalen Integration und Verzahnung der Bebauung in und mit den benachbarten Quartierbereichen sowie dem unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum, wird die offene Bauweise, jedoch ausschließlich im Sinne einer Einzelhausbebauung festgelegt.

Unter Berücksichtigung einer bestehenden hohen und kontinuierlich weiter steigenden Nachfrage, lässt der Bebauungsplan grundsätzlich neue Bauformen zu (Flachdach-, Zeltdach-, Pultdachformen, etc.).

Es wird dabei dem generellen Ziel eines "beruhigten" Quartierinnenbereichs, sowie den vorgesehenen quartierspezifischen Nutzungsstrukturen folgend, die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

## 7.4

### **Verkehrsflächen**

Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche
- Verkehrsgrün

trägt keinen Festsetzungscharakter und kann im Zuge der weiteren konkretisierenden ingenieurtechnischen Planung geändert werden.

## 8.

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### 8.1

##### **Dachform und Dachgestaltung**

Vor dem Hintergrund eines weit gefächerten, baulich-räumlich zeitgemäßen Entwicklungsangebots ist ein breites Spektrum an Dachformen und Dachneigungen sowie der Dacheindeckung möglich.

#### 8.2

##### **Anzahl der Stellplätze**

Für das Planungsgebiet "Hochkreuz" wird aus folgenden Gründen eine Stellplatzverpflichtung zur Erstellung von erforderlichen Stellplätzen pro Wohnung für die privaten Grundstücksflächen festgesetzt:

Auf Grund der 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.

### FLÄCHENBILANZ

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 0,468 ha	100,0 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,051 ha	10,9 %
– Mischverkehrsflächen	ca. 0,036 ha	7,6 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,015 ha	3,3 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,074 ha	15,8 %
NETTOBAULAND	ca. 0,343 ha	73,3 %



