

Begründung

Bebauungsplan

„3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“

Gemarkung Creglingen
Stadt Creglingen
Main-Tauber-Kreis

Stand 03. Juni 2002/01. August 2002/27. September 2002



Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes _____	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes _____	3
3	Übergeordnete Planungen _____	3
3.1	Regionalplan _____	3
3.2	Flächennutzungsplan _____	3
4	Städtebaulicher Entwurf _____	4
4.1	Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung _____	4
4.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise _____	4
4.3	Dachgestaltung _____	4
4.4	Grünflächen _____	5
5	Erschließung _____	5
5.1	Straßen/Wege _____	5
5.2	Wasser/Abwasser/ Gasversorgung _____	5
6	Bodenordnung- Grundstücksaufteilung _____	5
7	Immissionsschutz _____	5
8	Umweltschützende Belange _____	6
8.1	Gesetzesgrundlage - Eingriffsregelung _____	6
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsgebot _____	6
8.3	Landschaftsbild _____	6
8.4	Gesetzlich geschützte Biotop _____	7
8.5	Boden _____	7
8.6	Klima _____	7
8.7	Biotopbewertung _____	8
8.7.1	Bewertungsgrundlage für Biotop _____	8
8.7.2	Biotopwertberechnung _____	9
8.7.3	Ausgleichsfläche _____	10
8.8	Abwägung _____	10

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Zielstellung einer gesunden baulichen Weiterentwicklung der Stadt Creglingen erfordert die ausreichende Bereitstellung von Bauplätzen in der Kernstadt Creglingen. Da die Kernstadt Creglingen derzeit über kein Wohnbauland zur Deckung dieses Bedarfes verfügt, ist die Bereitstellung von geeignetem und den Bedürfnissen der Bauwilligen angepasstem Bauland seitens der Stadt Creglingen erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan soll die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine Bebauung schaffen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Creglingen im direkten Anschluss an das bereits bestehende Baugebiet „Pilsenweg-Kiesel“ mit seiner 1. und 2. Erweiterung. Die Planfläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche, als Wiese sowie teilweise als Obstbaumwiese genutzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,48 ha. Folgende Grundstücke der Gemarkung Creglingen sind betroffen:

Gemarkung	Flurstücke
Creglingen	233, 241, 242 und 243

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte 3 des Regionalplanes Franken von 1995 ist das Plangebiet, im Rahmen der kartographischen Genauigkeit bis zur Landschaftsschutzgebietsgrenze, die das Plangebiet umgrenzt, als Siedlungsfläche eingetragen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 mit landschaftsplanerischem Integrationsteil der Stadt Creglingen wurde vom Landratsamt Main-Tauber-Kreis mit Erlass vom 23. Juli 2002 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung am 24. August 2002 im Mitteilungsblatt der Stadt Creglingen ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden. Das vorliegende Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Städtebaulicher Entwurf

4.1 Grundkonzeption und Art der baulichen Nutzung

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung um eine flexible Grundstücksnutzung zu gewährleisten.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Deckung des Bauplatzbedarfes und der Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere des Landschaftsbildes soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Erhaltung und Pflege des vorhandenen Heckenbestandes und der Steinriegel
- Minimierung der Bodenversiegelungen durch geringe Straßenflächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe von Erdgeschossfußbodenhöhen und Traufhöhen je Grundstück auf der Grundlage einer vermessungstechnischen Bestandsaufnahme.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Zisternen, Solar- und Photovoltaikanlagen u.s.w.)

Das Plangebiet wird entsprechend des angrenzenden Bestandes sowie der Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Im Plangebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen im östlich angrenzenden und bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes „Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“ weitgehend angepasst.

In den jeweiligen Baugrundstücken wurde eine Grundstücksflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude auf die exponierte Lage des Plangebietes zuzuschneiden, ist lediglich die Errichtung von Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen erlaubt, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist. Außerdem wird eine maximale Traufhöhe von 4,00 m, bezogen auf die EFH, festgesetzt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde so festgelegt, dass der rückwärtige Austritt aus dem Erdgeschoss der zur Straße bergseitigen Grundstücke eben möglich ist, die talseitigen Gebäude sind mit ihrer EFH an das Straßenniveau angepasst.

Im Bebauungsplangebiet ist darüber hinaus die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Das Baugebiet soll gestalterisch als homogene Einheit erscheinen und bildet den Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft. Dabei wird eine wenig verdichtete etwa gleichartig homogene Baustruktur städtebaulich angestrebt, wobei Gebäude gleicher Maßstäblichkeit entstehen sollten. Auch die vorgesehene Verkehrserschließung des Gebietsteiles geht von einer geringen Verkehrsbelastung aus, so dass auch aus verkehrstechnischen Gründen die Zahl der Wohnungen begrenzt wird.

Weiterhin ist im Plangebiet nur die Errichtung von Einzelhäusern zugelassen.

4.3 Dachgestaltung

Das Plangebiet ragt in das unberührte Landschaftsbild und ist vor allem von der Landesstraße 2251, von Bad Mergentheim kommend, einsehbar. Deshalb ist die Dachgestaltung ein sensibles Thema. Glänzende Oberflächen werden (mit Ausnahmen von Photovoltaikanlagen) nicht zugelassen.

4.4 Grünflächen

Der Grünstreifen am nordwestlichen Gebietsrand dient als Abpufferung zur offenen Landschaft. Diese Grünflächen sind eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet. Die am nordöstlichen sowie am südwestlichen Gebietsrand vorhandenen ausgeprägten Heckenstrukturen werden durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot im Bebauungsplan als Bestand geschützt, wobei die Heckenstrukturen am nordöstlichen Gebietsrand eigentumsmäßig den angrenzenden Bauplätzen zugeordnet sind. Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden die vorhandenen Obstbäume im Randbereich so weit als möglich erhalten und ebenfalls durch ein entsprechendes Erhaltungsgebot im Bebauungsplan in ihrem Bestand geschützt.

5 Erschließung

5.1 Straßen/Wege

Zur Beruhigung des Fahrverkehrs wird die Erschließungsstraße als Sackgasse ausgebaut. Es ist beabsichtigt das Baugebiet „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“ als `Tempo-30-Zone´ auszuweisen.

Die Straßenbreite von 4,70 m zwischen den Bordsteinen bzw. 5,00 m zwischen den Grundstücksgrenzen gewährleistet die Durchfahrt von Fahrzeugen der Müllabfuhr und Feuerwehr. Wendemöglichkeit (auch für Müllfahrzeuge) sind an der platzförmigen Aufweitung der Planstraße gegeben.

5.2 Wasser/Abwasser/ Gasversorgung

Der Anschluss an die Ortskanalisation, an die Wasserversorgung und an die Gasversorgung ist über das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet.

Die vorhandenen Leitungen werden verlängert und im Plangebiet neu verlegt.

Innerhalb des Plangebietes muss die Hochdruckgasleitung umgelegt werden, so dass sie in öffentlicher Fläche zu liegen kommt.

6 Bodenordnung- Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB wird nicht notwendig. Die für die Erschließung notwendigen Grundstücke liegen vollständig im Eigentum der Stadt Creglingen.

7 Immissionsschutz

Die Verträglichkeit der „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“ mit der nordwestlich des Plangebietes und im Tal liegenden Gewerbefläche kann wie folgt nachgewiesen werden:

Der dem Plangebiet zugewandte Bereich der o. g. Gewerbefläche kann nicht bebaut werden, da er sich in einem rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet befindet. Die Gewerbefläche ist bereits vollständig durch Unternehmen bestückt. Der Abstand zwischen der geplanten 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel bis zur überbaubaren Grundstücksfläche der im Tal gelegenen Gewerbefläche beträgt 150 m und weist einen Höhenunterschied von 20 m auf. Die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist über die gesamte Gewerbefläche hinweg einheitlich, so dass keine unterschiedlichen Immissionswerte vorliegen. Das bereits bestehende Wohngebiet Pilsenweg-Kiesel reicht teilweise bis auf 60 m an die Gewerbefläche heran und stammt in unterschiedlichen Planungen aus den Jahren 1955 bis 1966. Änderungs- und Erweiterungsplanungen liegen aus den Jahren 1996 bzw. 1998 vor. Die nun neu geplante 3. Erweiterung des Baugebietes weist somit einen deutlich größeren Abstand zur Gewerbefläche im Tal auf als der bereits bebaute Teil der Siedlung Pilsenweg-Kiesel.



Die Verträglichkeit der im Tal liegenden Gewerbefläche mit dem teilweise erheblich näher liegenden bereits bestehenden Wohngebiet Pilsenweg-Kiesel ist in den insgesamt ca. 10 Bebauungsplan- und Änderungsverfahren mehrfach geklärt und durch die jeweiligen Genehmigungen der Bebauungspläne bestätigt worden.

8 Umweltschützende Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist einerseits die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchzuführen (siehe nachfolgende Kapitel) des weiteren ist zu überprüfen, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVP-Gesetz ist (UVP=Umweltverträglichkeitsprüfung). Dabei liegt bei einem Städtebauprojekt für das ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine UVP-Pflicht vor, wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO über 100.000 m² liegt. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen wenn die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes `3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel – Creglingen´ weist eine Gesamtfläche von 0,48 ha auf. Da sogar die Gesamtfläche des Plangebietes unter dem o. g. Grenzwert von 20.000 m² liegt, handelt es sich somit um kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

8.1 Gesetzesgrundlage - Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Entsprechend § 8a (1) des BNatSchG ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Der Eingriff in die Natur ist unvermeidbar, weil die Schaffung von Wohnbauplätzen in der Kernstadt Creglingen derzeit kurzfristig an keiner anderen Stelle der Gemarkung möglich ist, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden zurückstellt.

Ferner wird auf der Eingriffsfläche selbst eine Minimierung des Eingriffs durch festgesetzte Neuanpflanzung der Großvegetation (Feldhecken und Gehölzstrukturen) erzielt. Zusätzlich wird dem Minimierungsgebot durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien sowie einer auf das notwendige Maß beschränkte Grundflächenzahl Folge geleistet.

8.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet führt zu einer Ausweitung der Bebauung in bisher noch unberührte Bereiche des Taubertales. Die vorgesehene Wohnbaufläche und die damit verbundene Ausstrahlungswirkung in die umgebende Landschaft führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Um den entsprechenden Bedarf an Wohnbauplätzen in der Kernstadt Creglingen kurzfristig decken zu können ist jedoch die Ausweisung eines Wohnbaugebietes an dieser Stelle erforderlich. Um dem Minimierungsgebot Rechnung zu tragen werden entsprechende Pflanzgebote bzw. Flächen zum Erhalt vorhandener Heckenstrukturen und Obstbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude möglichst gering gehalten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild unter Berücksichtigung der städtebaulich-politischen Zielsetzung.

8.4 Gesetzlich geschützte Biotope

An der nordöstlichen sowie südwestlichen Grenze wird das Plangebiet teilweise von nach § 24 a NatSchG geschützten Biotopen tangiert. Diese Biotopstrukturen werden jedoch vollumfänglich erhalten. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 24 a Abs. 4 NatSchG wird bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt.

8.5 Boden

Das Schutzgut Boden wird durch eine Überplanung als Wohngebiet in seiner Leistungsfähigkeit und Schutzbedürftigkeit beeinflusst. Hierbei kann das Schutzgut Boden prinzipiell folgende Eingriffe erfahren:

Leistungsfähigkeit des Bodens:

- Verlust – Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Verlust – Filter und Puffer für Schadstoffe
- Verlust – Standort für natürliche Vegetation
- Verlust – Standort für Kulturpflanzen

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Jedoch stellt die Leistungsfunktion `Ausgleichskörper im Wasserkreislauf` im Plangebiet gegenüber dem Boden im Talbereich im Spektrum der Leistungsfunktionen keine Hauptfunktion dar.

Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist zu erwarten. Die überbauten Bereiche bieten durch den Eingriff keine Filter- und Pufferfunktionen mehr. Die Freiflächen lassen aufgrund der anzunehmenden gärtnerischen Pflege und der ständigen Begrünung eine höhere Puffer- und Filterfunktion erwarten.

Im überbauten Bereich verliert der Boden seine Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen. Jedoch erhöht sich im nicht bebauten Bereich vor allem in den Pflanzgebotsflächen die Chance der Ansiedlung natürlicher Vegetation und Kulturpflanzen.

Schutzbedürftigkeit des Bodens:

- Bodenverlust durch Bebauung und Versiegelung
- Bodenverlust durch Erosion
- Funktionsverlust durch Verdichtung
- Funktionsverlust durch Nähr- und Schadstoffeinträge

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung des Wohngebietes verletzt. Ein Bodenverlust durch Versiegelung wird eintreten. Dagegen wird der erosionsbedingte Bodenverlust durch eine ausreichende Heckenstruktur in der Planung gegenüber den derzeit vorhandenen Nutzungen minimiert. Ein Funktionsverlust des Bodens aufgrund seiner Verdichtung und aufgrund von Nähr- und Schadstoffeinträgen ist zu erwarten.

Der Eingriff auf das Schutzgut Boden wird insbesondere durch die festgesetzte Minimierung der Bodenversiegelungen minimiert. Zudem ist der Schutz des Mutterbodens explizit in den textlichen Festsetzungen verankert.

8.6 Klima

Das relativ kleine Plangebiet bewirkt keine Veränderungen des Klimas und des Kleinklimas.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planbereich werden keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Windverwirbelungen erwartet. Durch die offene Bauweise werden Luftstaus vermieden.

8.7 Biotopbewertung

In der nachfolgenden Biotopbewertung werden nach dem Vorsorgeprinzip alle die Flächen bewertet, die durch den Bebauungsplan einen Eingriff erfahren können.

8.7.1 Bewertungsgrundlage für Biotope

Die Wertklassen in der nachstehenden Tabelle leiten sich aus folgenden Kriterien für die Einstufung von Biotoptypen ab:

- **Vielfalt** an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedener Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit
- **Seltenheit** als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklungen einer Erscheinungsform, insbesondere "Rote-Liste-Arten"
- **Natürlichkeit** für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen
- **Gefährdung** als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm
- **Unersetzlichkeit** 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 Erscheinungsform innerhalb einer Variationsbreite
- **Repräsentanz** für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen
- **Strukturell-visuelle Vielfalt** für die optimale Landschaftsraumentwicklung

Biotopwerte

Lfd.Nr.	Biotoptypen	Wertfaktor
1.	Versiegelte Fläche	0,0
2.	Wassergebundene Decke, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2
5.	Baumpflanzung in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen, Alleen	0,3
7.	Einzelbaum, Baumgruppen	0,6
8.	Garten-/Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	0,3
9.	Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,4
10.	Kleingartenanlage	0,4
11.	Baumschule, Obstplantage	0,4
12.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
13.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
14.	Intensive Grünlandnutzung	0,4
15.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
16.	Brachfläche/Sukzessionsfläche- artenreich-natürlich	0,6
17.	Streuobstwiese	0,9
18.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
19.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
20.	Nadelwald	0,5
21.	Feldgehölz, Hecken, stufiger Waldrand	0,8
22.	Fischereirechtlich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
23.	Unbelastetes Gewässer mit Ufersaum	0,9
24.	Besonders geschützte Biotope nach §24a NatSchG	1,0

8.7.2 Biotopwertberechnung

Gesamtfläche Plangebiet

4875 m²

Biotopwert vor dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
Weg, wassergebundene Decke	240	0,1	24
Wiesenweg	294	0,2	59
Grünland (intensiv)	3842	0,4	1537
Einzelbaum, Baumgruppen (13 x 15 m ²)	195	0,6	117
Besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG	304	1,0	304
Summen:	4875		2041

Biotopwert nach dem Eingriff

	Fläche	Faktor	Biotoppunkte
WA-Fläche, gesamt = 3932 m ²			
WA: Versiegelt GRZ= 0,4, 3932 m ²	1573	0,0	0
Gartenfläche (privat)	1918	0,4	767
Straße versiegelt	497	0,0	0
Wiesenweg	314	0,2	63
Pflanzgebot - neu - auf Privatgrund	149	0,6	89
Einzelbaum, Baumgruppen (8 x 15 m ²)	120	0,6	72
Besonders geschützte Biotope nach § 24a NatSchG	304	1,0	304
Summen:	4875		1295

Defizit: 745
in Prozent: 37%

Aufgrund der festgesetzten Grünstrukturen und Pflanzgebote kann der Eingriff seitens des Biotoppotentials, im Plangebiet bis auf 37 % ausgeglichen werden. Das verbleibende Biotopdefizit kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Der zu erwartende Eingriff kann nach § 1a BauGB auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen und durch geeignete Maßnahmen auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche kompensiert werden.

8.7.3 Ausgleichsfläche

Um die verbleibenden 745 Biotoppunkte ausgleichen zu können, werden die auf dem Grundstück Flst. Nr. 172 und 173 (= ehemalige Kläranlagenfläche) auf der Gemarkung Niederrimbach bereits durchgeführten ökologisch aufwertenden Maßnahmen als Ausgleichsleistungen herangezogen. Auf den o. g. Grundstücken konnte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis durch entsprechende Hecken – und Baumpflanzungen sowie durch die Umwandlung der, nach den genannten Pflanzmaßnahmen, verbleibenden Fläche in extensives Grünland ein Biotoppunkteplus von insgesamt 969,78 Punkten erzielt werden. Hierbei wird der Eingriff in das Landschaftsbild, sowie der Eingriff in die Arten- und Biotopwelt kompensiert. Ein entsprechender Antrag auf Gutschrift dieser erzielten zusätzlichen Biotoppunkte auf dem Ökokonto der Stadt Creglingen wurde bereits mit Schreiben vom 25.04.2002 bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis beantragt.

Nach Heranziehung der o. g. Ausgleichsleistungen im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens verbleibt auf dem Ökokonto der Stadt Creglingen ein Biotoppunkteplus in Höhe von 224,78.

Das Biotoppunktedefizit wird somit auf der vorgenannten Ausgleichsfläche vollständig kompensiert.

8.8 Abwägung

Bei der Abwägung der öffentlichen Belange `Schaffung benötigter und geeigneter Wohnbauplätze zur Deckung des Wohnbaubedarfs in der Kernstadt Creglingen´ gegenüber den unvermeidlichen Eingriffen in die Natur hat die Stadt Creglingen entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit werden die erstgenannten, öffentlichen Belange gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft höherrangig eingestuft.

Durch die Anlage von Grünflächen mit Pflanzgeboten und Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl sowie einer für die exponierte Lage des Plangebietes geeigneten Höhenentwicklung kann nach Vollendung der genannten Begrünungsmaßnahmen im Baugebiet eine Minimierung des Eingriffes erreicht werden. Das Biotoppotential kann verglichen mit dem Zustand vor dem Eingriff jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Biotoppunktedefizit wird durch die bereits durchgeführten ökologisch aufwertenden Maßnahmen auf den Grundstücken Flst. Nr. 172 und 173 der Gemarkung Niederrimbach vollständig kompensiert.

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes verringert sich die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer für Schadstoffe ist ebenfalls zu erwarten.

Zur Erreichung des genannten öffentlichen Belangs ist dieser unvermeidbare Eingriff derzeit an keinem anderen Ort und in keinem geringeren Umfang durchführbar.

Aus den genannten Gründen kommt die Stadt Creglingen zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan „3. Erweiterung des Bebauungsplanes Pilsenweg-Kiesel“ den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung ausreichend Rechnung trägt.

Creglingen, den **27. November 2002**

Bürgermeister Holzwarth

