

MAIN-TAUBER-KREIS

STADT

**CREGLINGEN**

GEMARKUNG WALDMANNSHOFEN



## BEGRÜNDUNG

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



**04.09.2018 / 22.01.2019 / 26.11.2019 / 19.05.2020**

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

**Planungsgruppe Kölz GmbH  
Hoferstraße 9A  
71636 Ludwigsburg**

# INHALT

1.           ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG
  - 1.1          Ausgangssituation
  - 1.2          Abwägungsprozess
  
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          Denkmalschutzrechtliche Belange
  
4.           BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN
  - 4.1          Morphologische Voraussetzungen
  - 4.2          Nutzungsstrukturen
  - 4.3          Räumlich / bauliche Strukturen
  - 4.4          Grünflächen / Freiraum / Landschaft
  - 4.5          Verkehrs- und Erschließungsstrukturen
  - 4.6          Eigentumsverhältnisse
  
5.           STÄDTEBAULICHES KONZEPT
  - 5.1          Generelle Standorteignung
  - 5.2          Nutzungskonzept
  - 5.3          Bebauungskonzept
  - 5.4          Erschließungskonzept
  - 5.5          Grün- und Freiflächenkonzept
  - 5.6          Ver- und Entsorgung
  
6.           UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHER BEITRAG
  
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
  
- 9. FLÄCHENBILANZ

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

### **1.1**

#### **Ausgangssituation**

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. 22.01.2019 den Aufstellungsbeschluss für das bereits im vorliegenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebiets "Rück" in Waldmannshofen gefasst.

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 städtebaulichen Entwurfskonzepts unter besonderer Berücksichtigung einer bedarfsorientierten abschnittsweisen Bebauungsstruktur.
- Erarbeitung eines Verkehrssystems, das sowohl die interne Erschließung des stufen- bzw. abschnittsweisen Quartiersausbildung angemessen gewährleistet, als auch perspektivische Entwicklungsoptionen berücksichtigt.
- 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 "Rück".

### **1.2**

#### **Abwägungsprozess**

Es ist dabei 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 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, sowohl im Quartierinnenbereich, als auch insbesondere zum Landschaftsraum hin.

- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen.
- Generelle Lösungsansätze der äußeren und inneren verkehrlichen und fußläufigen Erschließung.
- 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.

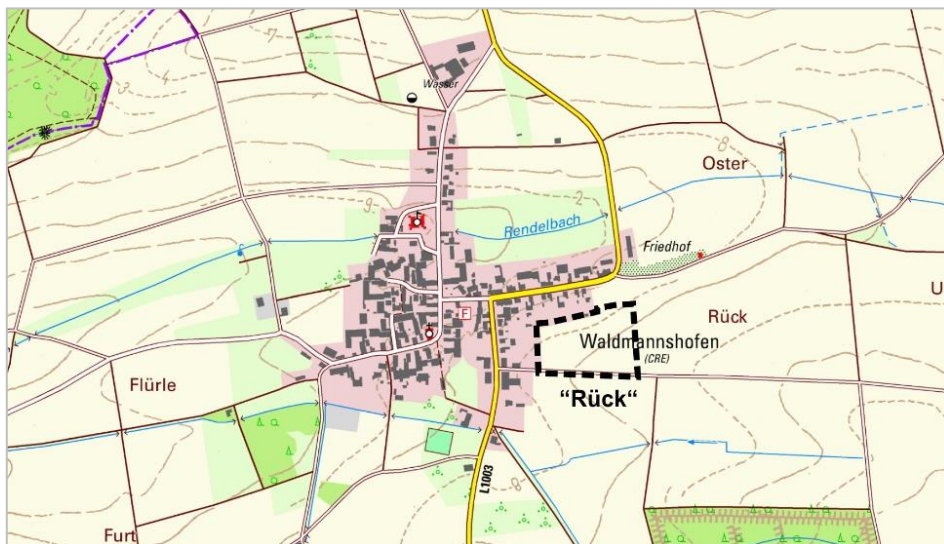
Vor diesem Hintergrund und unter Abwägung aller alternativen Lösungsansätze und Entwurfsüberlegungen ist das nachfolgende Entwicklungskonzept als zusammenfassende Grundlage der Bebauungsplanung "Rück" zu verstehen.

## **2. DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

### **2.1 Lage im Raum**

Der Planungsbereich befindet sich in der unmittelbaren südöstlichen Ortsrandlage des Ortsteils Waldmannshofen zwischen der Auber Straße (L 1003) und der Frauentaler Straße (L 1003) und wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche und östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 112 (Weg), die südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 122/8, freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 122/1 und die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 122/7.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 122/1.
- Im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 118 (Weg).
- Im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 119.



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

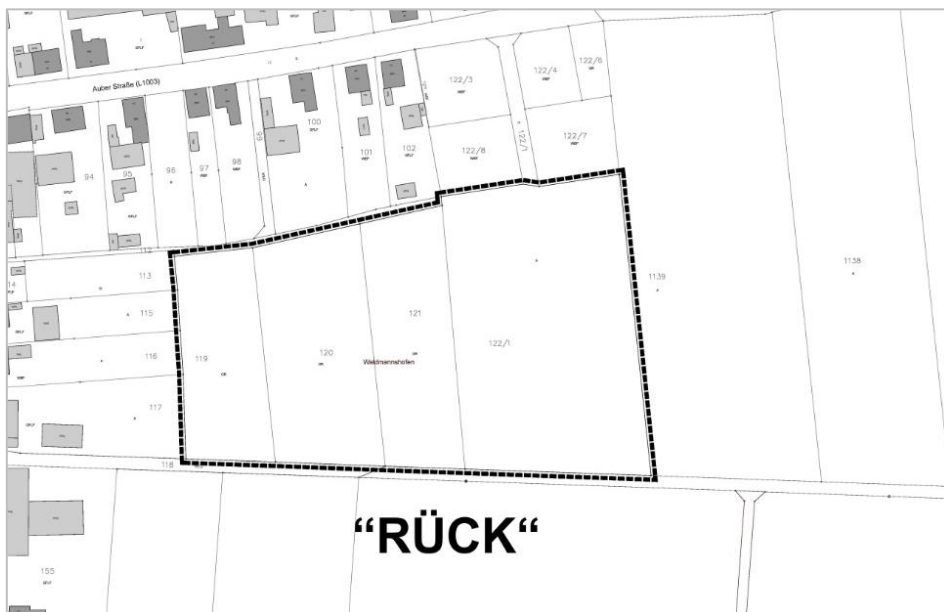
## 2.2

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

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Rück" und der örtlichen Bauvorschriften "Rück" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,83 ha.

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

- 112 (Weg, teilweise)
- 119
- 120
- 121
- 122/1 (teilweise)



Vgl. Aktuelles Liegenschaftskataster der Stadt Creglingen

## 3.

### **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

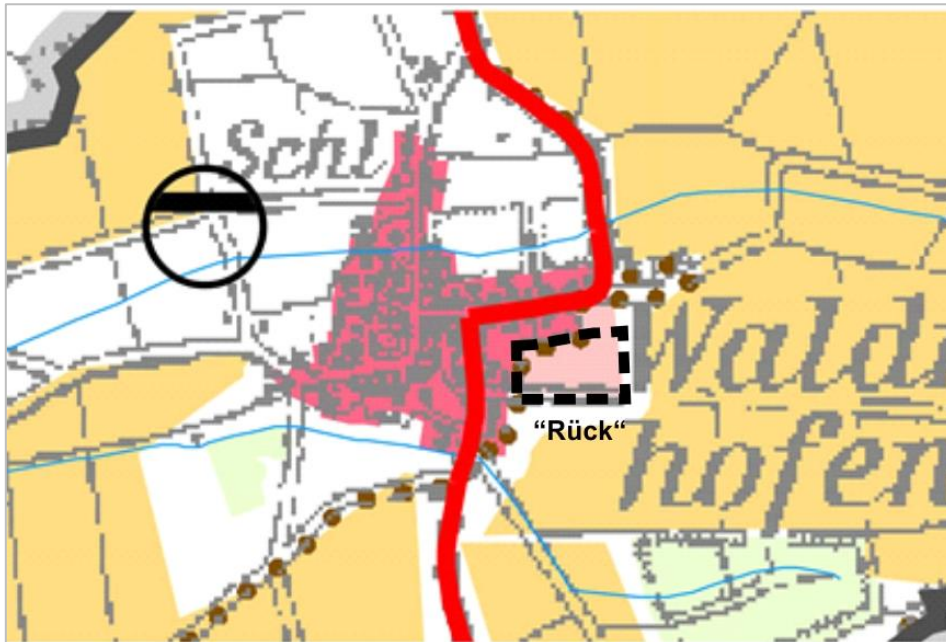
#### 3.1

##### **Regionalplan**

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken weist im Bereich des Planungsgebiets eine geplante "Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)" aus.

Vom relevanten Entwicklungsbereich deutlich ablesbar abgerückt, ist ein Gebiet für "Landwirtschaft (Vorranggebiet)" eingetragen.

Auf Grund uneinheitlicher graphischer Darstellung in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan und der zugeordneten Legende, könnte sich das Quartier "Rück" darüber hinaus ggfs. innerhalb des "NATURA 2000-Gebiets" befinden, wobei sich das relevante Planungsgebiet demgegenüber in der vorliegenden digitalen Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) deutlich ablesbar außerhalb des festgesetzten Vogelschutzgebiets befindet.



Vgl. Regionalplan 2020 Heilbronn-Franken, Raumnutzungskarte

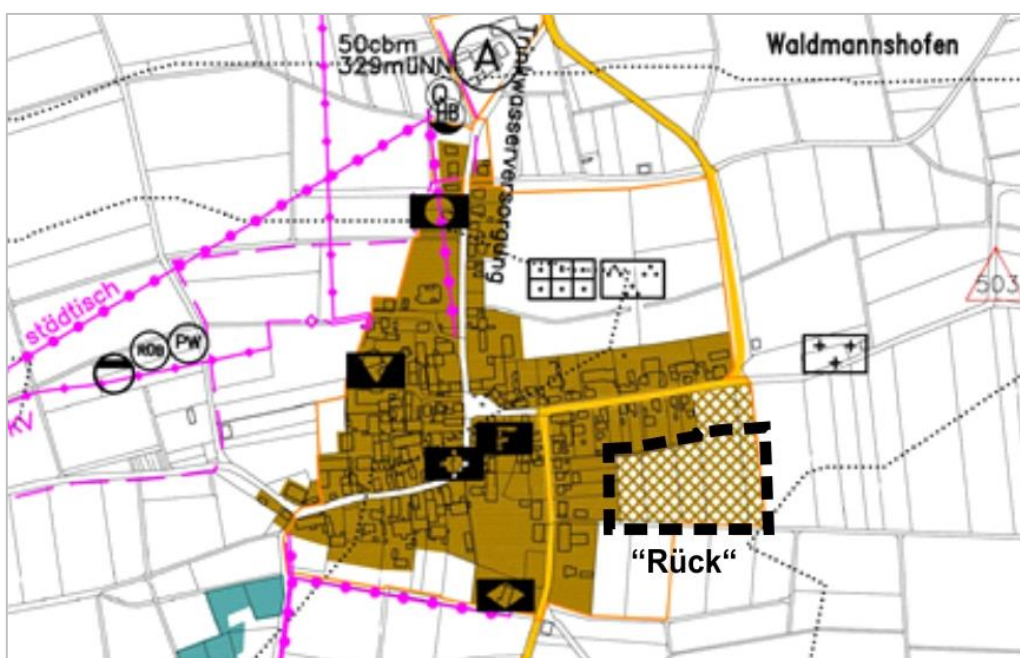
### 3.2

#### Flächennutzungsplan

Der Entwicklungsbereich ist bereits in vollem Umfang als "Gemische Bauflächen geplant" im aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Creglingen ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund befindet sich der Bebauungsplan "Rück" im Einklang mit dieser übergeordneten Bauleitplanebene bzw. kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden.

Die das Planungsgebiet umgebende bestehende Ortslage von Waldmannshofen ist als "Gemische Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)" sowie als Flächen für "sonstige Landwirtschaft" definiert.



Vgl. 5. Änderung Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Creglingen

### 3.3

#### Angrenzende Rechtspläne

Unmittelbar im Norden grenzt die Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" an das Planungsgebiet "Rück" an, die am 08.11.2008 Rechtskraft erlangt hat.

Die Ergänzungssatzung umfasst dabei eine räumliche Abgrenzung zwischen der Auber Straße und dem Quartier "Rück", aus der bereits 4 private Wohnbaugrundstücke, eine öffentliche Grünfläche im Sinne einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme und die öffentliche verkehrliche Anbindung an die Auber Straße (L 1003) entwickelt wurden.

### 3.4

#### Denkmalschutz

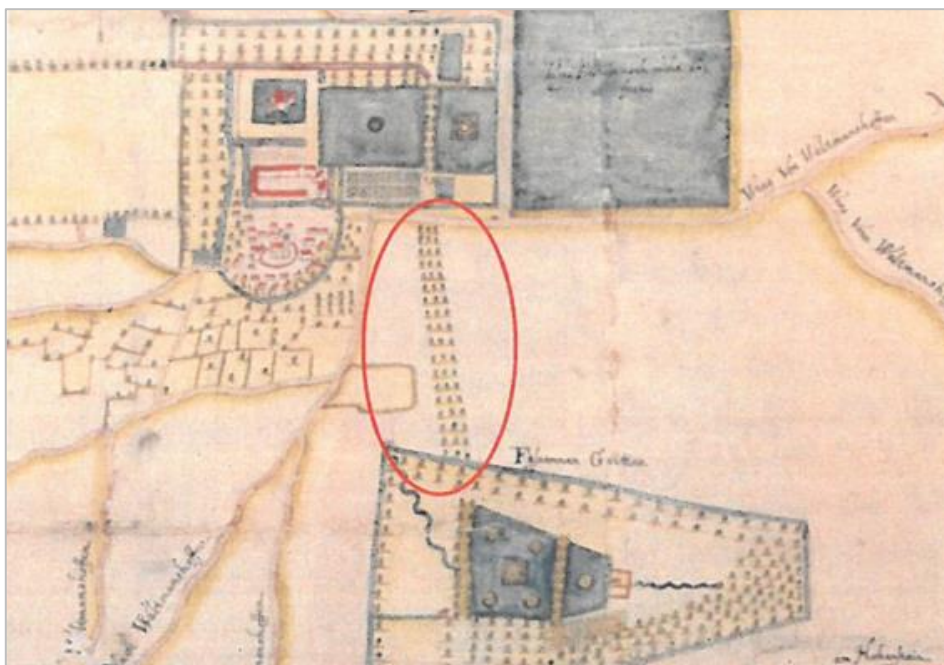
Die mittelalterliche Siedlung Waldmannshofen wird erstmals im Jahr 807 urkundlich erwähnt. Hier ansässiger Ortsadel ist bereits im frühen 12. Jahrhundert fassbar. Ab 1637 haben die Grafen von Hatzfeld Ort und Rittergut als brandenburg-ansbachisches Lehen inne und gestalten hier eine repräsentative Residenz mit zeitgemäßen Garten- und Seenanlagen. Davon zeugt noch heute ein umfangreich erhaltener archäologischer Bestand, der teilweise auch oberirdisch noch sehr gut wahrzunehmen ist.

Als wichtiges kulturlandschaftliches Verbindungselement zur Erschließung des zugehörigen, ehemaligen Fasanengartens in Flur „Tiergarten“, verlief zeitgenössisch durch das Planareal eine mehrreihige Baumallee (s. markierter Bereich Kartierung).

Dabei ist der ehemalige Verlauf durch die heutigen Ackerflächen in Flur „Rück“ über die Kartierung der ersten württembergischen Landesvermessung hinreichend bestimmt.

Innerhalb der vorgesehenen Planareale sind daher archäologische Funde und Befunde zum spätrenaissancezeitlichen bzw. frühbarocken Ausbau zur standesgemäßen Herrschaft, ihrer Ausprägung und Nutzungsstruktur, sowie der lokalen Sachkultur zu erwarten, die gegebenenfalls heimatgeschichtliche und wissenschaftlich-dokumentarische Bedeutung haben.

Aus diesen Gründen kann es sich um archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG handeln in die ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht eingegriffen werden darf. An der Erhaltung besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.



Vgl. Staatsarchiv Nürnberg, Karte des „Brandenburg-Onolzbachischen Lehn oder Rittersitzes Waldmannshofen“ (von 1666)



#### 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 selbst stellt sich als weitestgehend homogene ebene Fläche ohne merklich ablesbaren Topographieverlauf dar.

Lediglich ab dem, den Entwicklungsbereich nach Norden abgrenzenden landwirtschaftlichen Weg, fällt das Gelände im Bereich der bestehenden Bebauung geringfügig nach Norden zur Auber Straße hin ab.

#### 4.2

### **Nutzungsstrukturen**

Der Planungsbereich wird momentan generell ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### 4.2.1

### **Wohnnutzung**

Die das Quartier "Rück" unmittelbar arrondierenden Ortsbereiche zwischen Auber Straße (L 1003) und Frauentaler Straße (L 1003) sind zwar planungsrechtlich als Mischbauflächen aufgewiesen, der primäre Schwerpunkt der bereits bestehenden Strukturen liegt jedoch auf der Wohnnutzung.

Das bedeutet, dass mit der Ausweitung des Entwicklungsgebiets "Rück" als ebenfalls ausschließlich wohnbaulich genutzten Quartier, die bestehenden Strukturen in dieser Ortslage kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

Dies umso mehr, da im Bereich der direkt nordöstlich angrenzenden Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" bereits ein erster perspektivischer Entwicklungsschritt in diese Nutzungsausrichtung erfolgt ist.

#### 4.2.2

### **Landwirtschaftliche Betriebe**

In räumlich relevanter Nähe zum Planungsgebiet befindet sich an der Frauentaler Straße (Waldmannshofen 76) ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Um das Quartier "Rück" uneingeschränkt im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 Baunutzungsordnung (BauNVO) ausweisen und umsetzen zu können, wurde am 28.07.2017 zwischen der Stadt Creglingen und dem Eigentümer eine notariell beurkundete Vereinbarung über eine Nutzungsbeschränkung des landwirtschaftlichen Betriebs getroffen.

Dabei verpflichtet sich der Landwirt, von der am 10.06.2003 erteilten Baugenehmigung zur Haltung von 190 Mastschweinen keinen Gebrauch (mehr) zu machen und den auf dieser Grundlage gebauten Maststall in dieser Form weiter zu betreiben.

Die Verpflichtung umfasst außerdem die Unterlassung jeder Art von Tierhaltung, die die

Nutzung der Wohn-Bauplätze beeinträchtigen könnte.

Der Landwirt / Eigentümer ist jedoch berechtigt, auf Flurstück Nr. 155 (Waldmannshofen 76) in einem Umfang Tiere zu halten, der das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Dabei wurde vereinbart, dass die Tierhaltung auf Flurstück Nr. 155 lediglich in dem Umfang zulässig ist, das 55 Geruchseinheiten pro Sekunde gem. VDI-Richtlinie 3894 nicht überschritten werden.

Im Rahmen dieser vorgenannten Begrenzung der Geruchseinheiten dürfen lediglich Hühner, Pferde oder Rinder gehalten werden.

Darüber hinaus befinden sich in Waldmannshofen weitere landwirtschaftliche Betriebe, die jedoch in Abstimmung mit den relevanten Behörden, entweder auf Grund der räumlichen Entfernung zum Planungsgebiet und / oder der landwirtschaftlichen Nutzungsart bzw. Intensität keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche Definition und Realisierung des Quartiers "Rück" als Wohnbaufläche haben.

#### **4.3**

##### **Räumlich / bauliche Strukturen**

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

Die gesamte Ortslage von Waldmannshofen 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 Quartier "Rück" 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 volumigen Bebauungskubaturen der Wirtschafts-, Stall- und Funktionsgebäude innerhalb der Ortslage deutlich ablesbar.

Entlang der Auber Straße (L 1003) und Frauentaler Straße (L 1003) ist dabei tendenziell eine eher aufgelockerte Bebauungsstruktur im Bereich der großflächigen Einzelgrundstücke zu verzeichnen, die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzen.

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

Demgegenüber ist im Bereich des direkt dem Planungsgebiet benachbarten Quartiers der Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" eine 2-geschossige Gebäudeeinheit in der aktuell verstärkt nachgefragten Flachdachbauweise zu verzeichnen.

#### **4.4**

##### **Grünflächen / Freiraum / Landschaft**

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

Die arrondierenden östlichen und südlichen Flächen zeichnen sich ebenfalls durch eine ausschließlich intensive landwirtschaftliche Nutzungsstruktur aus.

Im Bereich der bebauten Ortslage entlang der Auber Straße (L 1003) und Frauentaler Straße (L 1003) sind auf den, zum Planungsbereich hin orientierten, privaten Grundstücksflächen ausgeprägte Hausgartenstrukturen mit teilweise intensiverem Vegetations- / Gehölz-

bestand zu verzeichnen.

Darüber hinaus wird für den geplanten Quartierbereich "Rück" eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der vorhandenen freiräumlichen Strukturen durchgeführt, die Bestandteil des separaten Umweltberichts ist.

#### **4.5**

##### **Verkehrs- und Erschließungsstrukturen**

Die öffentliche verkehrliche Erschließung des Plangebiets "Rück" ist über das bereits realisierte Erschließungselement im unmittelbar angrenzenden Quartierbereich der Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" vollumfänglich gesichert.

Dabei ist dieses als Mischverkehrsfläche ausgebildete Verkehrselement an die Ortsdurchfahrt Waldmannshofen im Verlauf der Auber Straße (L 1003) – Frauentaler Straße (L 1003) angebunden.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwicklungsbereich "Rück" auf direktem und kurzem Weg mit dem übergeordneten / überregionalen Verkehrssystem im Zuge der L 1005 verknüpft.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch ein befestigtes Wirtschaftselement begrenzt, das mit seiner Anbindung an die Frauentaler Straße (L 1003) die Haupteerschließung des gesamten östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Raumes gewährleistet.

Unmittelbar südlich entlang der Grundstücke im Verlauf der Auber Straße (L 1003) verläuft ein öffentlicher Weg in Form eines Grasweges, der sowohl der Erschließung der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Entwicklungsbereichs, als auch der zusätzlichen Zugänglichkeit der rückwärtigen Gartenbereiche dient und eine Verbindung zur Auber Straße (L 1003) und zur Frauentaler Straße (L 1003) aufweist.

#### **4.6**

##### **Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flächen bzw. Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Rück" befinden sich im Eigentum der Stadt Creglingen.

### **5.**

#### **STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

##### **5.1**

##### **Generelle Standorteignung**

Unter Berücksichtigung sämtlicher umfassend aufgezeigten Rand- und Rahmenbedingung und unter Abwägung aller im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen untersuchten und mit Öffentlichkeit und politischen Gremien intensiv diskutierten alternativen Entwurfsüberlegungen, lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Rück" mit dem Schwerpunkt "Wohnen" insbesondere aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen in den angrenzenden Quartierbereichen lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist gewährleistet.
- Das geplante, ausschließlich quartierbezogene sowie das vorhandene Erschließungssystem ist geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden 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 "Rück" definieren.

## 5.2

### **Nutzungskonzept**

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

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

Diese planungsrechtliche Ausweisung ist auch deshalb am vorgesehenen Standort problemlos umsetzbar, da keine Beeinträchtigung durch die am Ort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere der in relevanter Nähe befindlichen Hofstelle Waldmannshofen 76 bestehen.

## 5.3

### **Bebauungskonzept**

Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Entwicklungsbereichs "Rück" 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 von über 700 m<sup>2</sup>.

Dieser Entwicklungsansatz dient gleichzeitig der Sicherung und Attraktivierung von tief im ländlichen Raum liegenden Siedlungsgebieten als Wohnstandorte und wirkt dadurch einer "Landflucht" effektiv und nachhaltig entgegen.

Im zentralen Quartierbereich ist dabei im Rahmen der definierten Festsetzungen, eine verdichtete Bauweise in Form einer optionalen Doppelhausbebauung prinzipiell umsetzbar. Im unmittelbaren Quartierbereich bzw. dem künftigen neuen Ortsabschluss ist vor dem Hintergrund der optimalen Verzahnung und insbesondere der Integration des Quartiers "Rück" in den angrenzenden Frei- und Landschaftsraum grundsätzlich nur eine Bebauung im Sinne einer Einzelhausstruktur zulässig.

Unter diesen Voraussetzungen entspricht die gewählte Bebauungsintensität weitestgehend den relevanten Vorgaben, insbesondere der definierten Bruttowohndichte des vorliegenden Regionalplans Heilbronn – Franken.

Allerdings darf sich die bauliche Entwicklung eines Quartiers nicht ausschließlich an pauschal vorgegebenen Werten orientieren, sondern muss insbesondere auch die konkret bestehenden städtebaulichen Randbedingungen verstärkt berücksichtigen.

Dies umso mehr, wenn es sich wie beim Entwicklungsbereich "Rück" um einen Standort mit starkem Bezug zum angrenzenden Natur- und Landschaftsraum und den vorhandenen Strukturen eines ausschließlich ländlich geprägten Siedlungsbereichs handelt.

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 einerseits hinsichtlich der Gebäudeausbildung mit Flachdachausformung eine aktuell hohe Nachfrage besteht und andererseits im Bereich des benachbarten Quartiers der Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" bereits eine entsprechende Gebäudeeinheit in der jüngsten Vergangenheit realisiert wurde.

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

#### **5.4** **Erschließungskonzept**

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung des Quartiers "Rück" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch das bereits in das Planungsgebiet geführte öffentliche Verkehrselement mit Verknüpfung an die Auber Straße (L 1003) grundsätzlich gesichert.

Zentraler konzeptioneller Ansatz der internen verkehrlichen Quartierserschließung bildet ein Ringerschließungssystem mit Anbindung an das bereits im Zuge der Umsetzung der Ergänzungssatzung "Waldmannshofen" realisierte Verkehrselement.

Der westliche Ringschluss der Gebietserschließung orientiert sich dabei in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart in seinem Verlauf bzw. seiner Positionierung und räumlichen Ausrichtung an der historischen / barocken Baumallee zum Schloss Waldmannshofen.

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.

Das geplante Ringerschließungselement ist darüber hinaus mit einem Angebot an öffentlicher Parkierung in Form von mischverkehrsflächenbegleitenden einseitigen Längsparkstreifen mit einer Breite von ca. 2,35 m ausgestattet, der der Deckung des vorhandenen "Bedarfs" (Besucher, Lieferverkehr, etc.) sowie der Gewährleistung eines möglichst reibungslosen Verkehrsablaufs (Begegnungsverkehr, Entsorgungsverkehr, Pannenfall, etc.) dient.

Das vorgesehene (Fuß-) Wegekonzept ist, insbesondere in Orientierung an den historischen Randbedingungen grundsätzlich so konzipiert, dass eine attraktive Durchwegung des Quartierbereichs "Rück", insbesondere unter Berücksichtigung der Verknüpfung mit dem bestehenden, bereits arrondierenden Wegesystem gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine fußläufige Anbindung sowohl an das, das Planungsgebiet südlich als auch nördlich begrenzende landwirtschaftliche Wegeelement.

Der öffentliche Grasweg zwischen der bestehenden Ortslage an der Auber Straße L 1003) und dem Entwicklungsbereich bleibt insbesondere zur ergänzenden Zugänglichkeit bzw. Unterhaltung der rückwärtigen Gartengrundstücke in seinem gesamten heutigen Verlauf

erhalten.

Die Erschließung sämtlicher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich und östlich des künftigen Wohngebiets bleibt vollumfänglich gewährleistet.

## **5.5**

### **Grün- und Freiflächenkonzept**

Da dieser Teilaspekt in den hier vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung darstellt, wird er durch das Büro Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim, im Rahmen einer grünordnerischen Begleitplanung fachlich unterstützend behandelt.

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

Dabei wird im Zuge der Quartierserschließung insbesondere das Motiv der historischen / barocken Baumallee aufgegriffen und durch entsprechende Baumpflanzungen "wiederbelebt".

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

## **5.6**

### **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.

#### **5.6.2**

##### **Abwasserbeseitigung**

Das Ingenieurbüro Walter + Partner, Tauberbischofsheim, hat für das Baugebiet Rück in Waldmannshofen den zu erwartenden Dachflächenabfluss ermittelt.

Auf dieser Grundlage kann festgestellt werden, dass der vorhandene Quellwasserkanal diese Wassermenge nicht mehr zusätzlich als Freispiegelleitung ableiten kann.

Das Bild der Vorortbegehung zeigt ebenfalls, dass der vorhandene Quellkanal bereits weitgehend ausgelastet ist.

Den Anschluss der Dachflächen würde somit eine Ableitung unter Einstau des Quellkanals nach sich ziehen. Je nach Einstauhöhe könnte hierbei ein Rückstau bis in angeschlossene Quellen erfolgen.

Des Weiteren wäre bei der Umnutzung des Quellwasserkanals in einen Regenwasserkanal im Zuge der Erschließungsplanung nochmals ein gesondertes Wasserrechtsverfahren erforderlich (Siehe Stellungnahme Landratsamt vom 17.06.2019).

Es ist auch davon auszugehen, dass sich die Pumpenzeiten durch den Anschluss des Baugebiets nur unwesentlich erhöhen, da bei Regenwetter eine Entlastung über das vorgeschaltete Regenüberlaufbecken stattfindet und die Mehrmenge dabei abgeschlagen wird.

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im Mischsystem bzw. in den vorhandenen Schmutzwasserkanal

Die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplante Bebauung erfolgt ebenfalls über die Erweiterung des bereits vorhandenen Abwasserkanalsystems im Zuge der bestehenden Straßenverbindung zur Auber Straße (L 1003) und dem landwirtschaftlichen Grasweegelement zur Frauentaler Straße (L 1003).

Anfallendes Niederschlagswasser darf darüber hinaus bei nicht gewerblich oder handwerklich genutzten Grundstücksflächen erlaubnisfrei auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über einen mindestens 30 cm mächtigen, belebten Oberboden versickert wird.

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

### **5.6.3**

#### **Elektrizitätsversorgung**

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

## **6.**

### **UMWELTBERICHT UND GRÜNORDNERISCHER BEITRAG**

Der Umweltbericht und Grünordnerische Beitrag des Büros Klärle – Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH, Weikersheim, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans "Rück".

Die dabei im Umweltbericht vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets sind nicht ausreichend.

Vor diesem Hintergrund sind außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Rück" ergänzende planexterne Maßnahmen vorgesehen, deren Durchführung sicherzustellen ist.

Unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahmen entsteht ein geringes Defizit von 1.958 Ökopunkten, welches über folgende Maßnahme des Ökokontos der Stadt Creglingen abgegolten wird:

#### **Spezielles Mahdregime für die Grauhammer (= Förderung spezifischer Arten)**

- Flurstücke Nr. 1148, Nr. 1149 und Nr. 1150, Gemarkung Waldmannshofen
- Mahdruhe von Mai bis Ende Juni
- zur Verfügung stehende Ökopunkte: 25.755
- Anrechnung von 1.958 Ökopunkten für den Bebauungsplan "Rück".

## **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 Waldmannshofen 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 Quartierserschließung sind tendenziell eher intensivere verkehrsmengenverursachende und verkehrsraumbeanspruchende Nutzungen wie

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nur ausnahmsweise zulässig.

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

Gartenbaubetriebe sind auf Grund ihres Emissionspotenzials und der damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung der umgebenden primären Nutzungsstrukturen ebenfalls nicht zulässig.

## 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 unmittelbar angrenzenden Quartierbereichen wird ein spezifisches und "abgestuftes" optionales Spektrum an verdichteter (Doppelhäuser) bis lockerer (Einzelhäuser) Bebauung getroffen.

Im unmittelbaren Quartiersrandbereich 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-, Zelt-, 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
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Weg / Wirtschaftsweg



- öffentliche Parkierungsflächen
- 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 "Rück" 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. 1,829 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,339 ha	18,53 %
– Mischverkehrsflächen	ca. 0,196 ha	10,71 %
– Wirtschaftsweg	ca. 0,012 ha	0,66 %
– öffentliche Parkierung	ca. 0,051 ha	2,79 %
– Gehwege	ca. 0,010 ha	0,54 %
– Verkehrsgrünflächen	ca. 0,070 ha	3,83 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,140 ha	7,66 %
NETTOBAULAND	ca. 1,350 ha	73,81 %