



Gemeinde Weißbach  
Hohenlohekreis

**Bebauungsplan**  
**„Brückle – 1. Änderung“**

Gemarkung Crispenhofen

**Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## **1.) Anlass und Planungsziele**

### **1.1) Planungserfordernis**

Anlässlich eines Bauantrags für ein Sechsfamilienwohnhaus ist der Gemeinderat der Gemeinde Weißbach damit konfrontiert worden, dass der aus dem Jahr 1993 stammende Bebauungsplan „Brückle“ in Crispenhofen für die Häuser entlang der Südseite der Straße „Zum Brückle“ (Grundstücke Flst.-Nr. 353/5, 353/12, 353/23 und 353/24) keine Beschränkung der Wohnungszahl vorsieht, während ansonsten im gesamten Baugebiet maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind. Die vier betreffenden Grundstücke sind im Bebauungsplan „Brückle“ mit „M“ gekennzeichnet. Wie sich anlässlich des erwähnten Bauantrags gezeigt hat, sind aus heutiger Sicht Mehrfamilienhäuser inmitten des ansonsten recht homogen bebauten Baugebiets ungünstig, da sie nicht (mehr) ins Umfeld passen.

### **1.2) Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung „M“ entfallen, so dass auf allen Grundstücken im Bebauungsplangebiet eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden gilt.

## **2.) Verfahren**

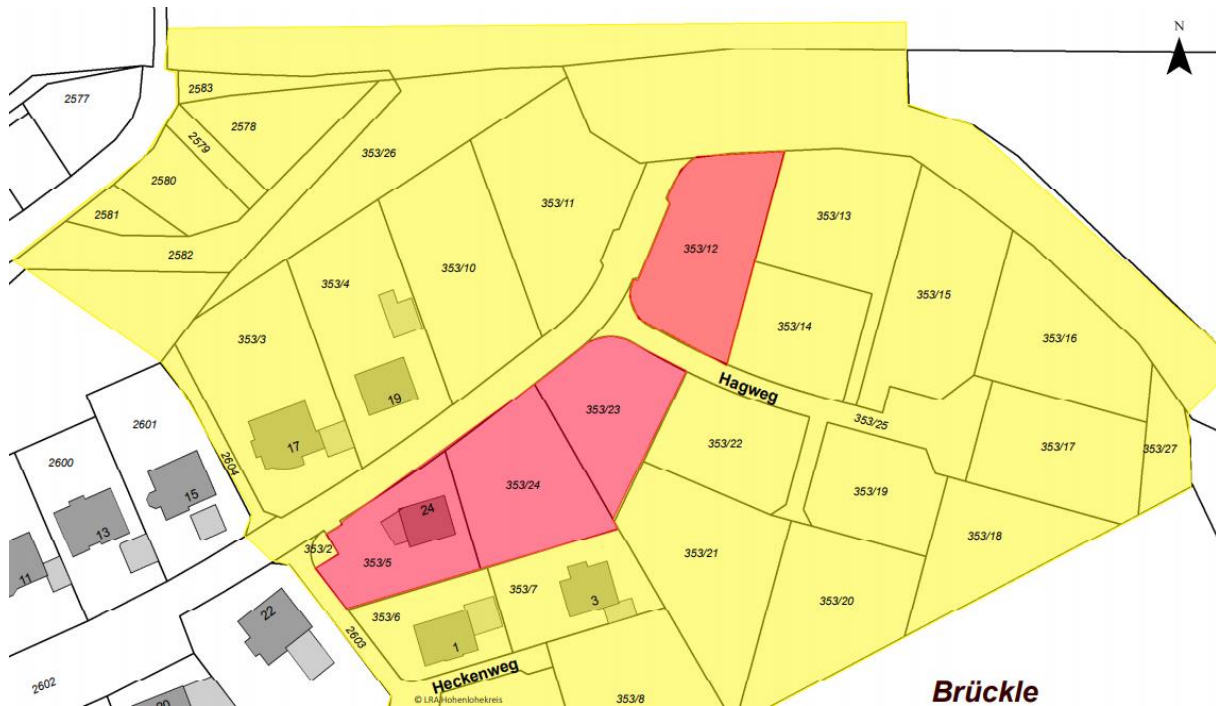
Die Änderung des Bebauungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

## **3.) Plangebiet**

### **3.1) Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Crispenhofen und umfasst eine Fläche von rund zwei Hektar.

Maßgebend für den betroffenen Änderungsbereich ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Änderungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Die Planänderung umfasst die Flurstücke 353/5, 353/12, 353/23 und 353/24.



### 3.2) Bestandssituation

Eines der von der Änderung betroffenen Grundstücke befindet sich im ersten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“ und ist bereits bebaut. Die weiteren drei Flurstücke liegen im zweiten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Brückle“. Eines davon ist inzwischen mit einem Mehrfamilienhaus bebaut worden, die zwei anderen sind noch unbebaut und im Besitz der Gemeinde.

Für die von der Änderung betroffenen Grundstücke ist mit Beschluss vom 16.12.2019 eine Veränderungssperre erlassen worden.

### 3.3) Seitheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Brückle“ wurde im Jahr 1993 mit Bekanntmachung rechtskräftig. Die von der Änderung betroffenen Grundstücke sind mit „M“ gekennzeichnet. Diese konnten bislang ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl bebaut werden. Auf den restlichen Grundstücken im Bebauungsplangebiet dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

## 4.) Übergeordnete Planung

Der Ortsteil Crispenhofen hat ohne den zugehörigen Weiler Halberg nur rund 410 Einwohner und liegt in einem Seitental des Kochertals. Der beschauliche Ort ist geprägt von ehemaligen Hofstellen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Auch im Bebauungs-

plangebiet „Brückle“ sind mit einer einzigen Ausnahme bisher nur mit Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet worden. Daher passen Mehrfamilienhäuser dort nicht (mehr) ins Gesamtgefüge. Überhaupt war die im Jahr 1993 im Bebauungsplan „Brückle“ manifestierte Idee, in dem kleinen Ort Crispenhofen Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen, aus heutiger Sicht vielleicht ohnehin nicht gerade glücklich.

Mehrfamilienhausbebauung soll weiterhin lieber im Hauptort Weißbach stattfinden, wo sie konzeptionell wesentlich besser hinpasst. Aufgrund seiner zentralen Lage und seiner industriellen Prägung sind im Ort Weißbach seit den 50er-Jahren nämlich bereits zahlreiche Mehrfamilienwohnhäuser entstanden, und auch aktuell sind einige in Planung oder sogar schon im Bau.

## **5.) Umfang der Planänderung**

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB geändert. Wie bereits vorstehend beschrieben, sind die betroffenen Grundstücke bislang mit „M“ gekennzeichnet und können daher ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl bebaut werden. Auf den restlichen Grundstücken im Bebauungsplangebiet dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Wie bereits ausgeführt, sind aus heutiger Sicht Mehrfamilienhäuser inmitten des ansonsten recht homogen bebauten Baugebiets ungünstig, da sie nicht (mehr) ins Umfeld passen. Durch die Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung „M“ entfallen, so dass auf allen Grundstücken im Bebauungsplangebiet eine höchstzulässige Zahl von zwei Wohnungen in Wohngebäuden gilt.

## **6.) Auswirkungen der Planung in Bezug auf Umwelt, Natur und Landschaft**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die Planänderung erfolgt lediglich eine Änderung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden. Für die Naturschutzgüter ergeben sich damit gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine neuen Auswirkungen. Der Grad der zulässigen Bebauung und Versiegelung der bereits bebauten Flächen ändert sich nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird somit als nicht erforderlich erachtet.

Gemeinde Weißbach – Gemarkung Crispenhofen  
Bebauungsplan „Brückle – 1. Änderung“

Aufgestellt:

Weißbach, den 14.11.2022

---

Bürgermeister Rainer Züfle