

Vorhabenträger: BENJAMIN WEIRICH, SCHIRRMANNWEG 2, 97941 TAUBERBISCHOFSHEIM

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf - Datum: 10.11.2023

Untere Torstraße 21 97941 Tauberbischofsheim Telefon: 09341 8909-0 www.ibu-gmbh.com





INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	EINFÜHRUNG 1.1 Planungsanlass 1.2 Allgemeine Angaben 1.3 Flächenrecycling 1.4 Bauleitplanung 1.5 Planbereich 1.6 Planunterlagen 1.7 Planungsstand	3 2 2 5 6 6
2.	BESTANDSSITUATION 2.1 Lage im Raum / Vorhandene Bebauung / Flächennutzung 2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 2.3 Topographie 2.4 Altlasten	7 7 8 8
3.	SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE 3.1 BiotopFlächen 3.2 Weitere Schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete	9 9
4.	 RAUMORDNUNG 4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg 4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung 	10 10 10 10
5.	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT 5.1 Vorhandene Nutzung 5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung 5.3 Gefährdung der Agrarstruktur 5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft 5.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	1 1' 1' 1' 12 12
6.	PLANUNG 6.1 Ziele der Planung 6.2 Nachweis Bauflächenbeadrf 6.3 Standortalternativen 6.4 Städtebauliches Konzept 6.5 Erschließung 6.6 Belange von Natur und Landschaft 6.7 Klimaschutz 6.8 Immissionen 6.9 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen 6.10 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften 6.11 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	13 13 14 14 17 2 25 26 27 28
7.	STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ	30
8.	BODENORDNUNG	30
REC	CHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN	3

Bearbeitung:

Elmar Göbel



1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Herr Benjamin Weirich aus Tauberbischofsheim beabsichtigt als Vorhabenträger, die Errichtung einer Eventlocation und eines Chaletdorfes sowie einer Gewerbehalle und eines Wohnhauses auf einer ehemalig gewerblich genutzten Fläche unter Miteinbeziehung von angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen nördlich von Eiersheim mit direktem Anschluss an die Kreisstraße K2881.

Die Plangebiet im Außenbereich liegt westlich der Kreisstraße K2881, eingerahmt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das brachliegende Areal, als Kernfläche des Plangebiets, soll mit der geplanten Neubebauung wieder aktiviert und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Külsheim zu einem attraktiven Quartier mit gemischten Nutzungen entwickelt werden.

Das Bauvorhaben ist derzeit planungsrechtlich nicht zulässig, da im Planbereich kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes vorhanden ist. Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellte Bereich eines ehemaligen Fertig-Holzhausbau-Unternehmens sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in den Randzonen des Plangebiets wird künftig im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt, wodurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Quartiers für gemischte Nutzungen geschaffen werden.

Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung und Realisierung des Vorhabens erzeugt werden. Mit dem neu geschaffenen verbindlichen Baurecht soll die Brachfläche unter Miteinbeziehung angrenzender landwirtschaftlicher Flächenteile revitalisiert und eine städtebauliche Neuordnung mit unterschiedlichen Nutzungen im Planbereich erreicht werden. Die Ausweisung als Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO entspricht dem Leitbild eines funktional durchmischten Siedlungsareals. Mit der Realisierung soll ein attraktiver Standort zum naturnahen Wohnen, Leben und Arbeiten im ländlichen Raum geschaffen werden.

In Anlehnung an den Gewannnamen erhält der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Bezeichnung "Waiden".

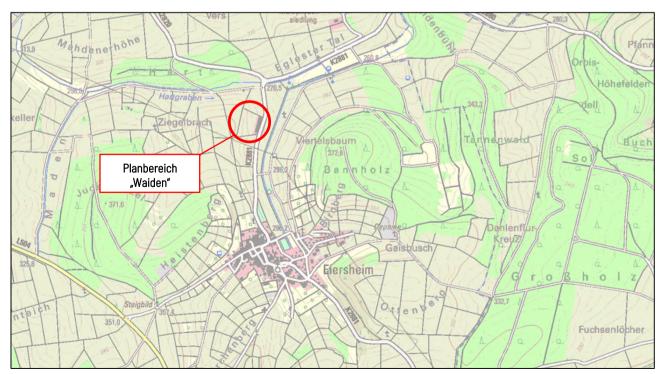


Bild 1: Auszug aus der Topographischen Karte mit Markierung (rot) des Planbereichs (ohne Maßstab) - Quelle Daten- und Kartendienst LUBW



1.2 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt Külsheim, bekannt als Brunnenstadt in der Region Tauberfranken, liegt im nördlichen Teil des Main-Tauber-Kreises. Die tauberfränkische Kleinstadt ist 13 km von der Kreisstadt Tauberbischofsheim entfernt und liegt 17 km südlich von der Großen Kreisstadt Wertheim.

Das heutige Külsheim hat sich bei der Verwaltungsreform in den 70er Jahren gebildet. Die ehemals selbständigen badischen Gemeinden Külsheim, Eiersheim, Hundheim, Steinbach, Steinfurt und Uissigheim schlossen sich unter dem Namen "Stadt Külsheim" zusammen. Külsheim als zentrales Städtchen weist derzeit mit ihren Stadtteilen eine Einwohnerzahl von knapp über 5.300 auf; die Größenordnung der Einwohner in den Stadtteilen liegt zwischen ca. 120 und ca. 670 Einwohnern. Das Gemeindegebiet weist eine Fläche von ca. 8.143 Hektar aus.

Külsheim hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einer attraktiven Kleinstadt mit einer guten Infrastruktur entwickelt. Erhalt und Ausbau der vorhandenen Infrastruktur, Erschließungen von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie die Weiterentwicklung und Förderung des Tourismus stellen vor dem Hintergrund des Natur- und Klimaschutzes die Investitionsschwerpunkte der nächsten Jahre dar.

1.3 FLÄCHENRECYCLING

Der Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr soll bis zum Jahr 2020 auf 30 Hektar pro Tag reduziert werden. Um dies zu erreichen, soll die Innenentwicklung in städtischen Bereichen und Revitalisierung von Brachflächen (Flächenrecycling) verstärkt und attraktiv gestaltet werden.

Anstelle einer Erweiterung des Siedlungskörpers durch erstmalige Inanspruchnahme von zumeist landwirtschaftlich genutzten Flächen an den Stadt- und Ortsrändern (Außenentwicklung) zielt das Flächenrecycling auf die bauliche Aktivierung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb bereits bebauter Siedlungsbereiche ab. Flächenrecycling und verstärkte Innenentwicklung sind in der städtebaulichen Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelemente zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgewiesen.

Der Stadt Külsheim ist es bewusst, dass vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs der Nutzung vorhandener Flächenpotenziale im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine große Bedeutung zukommt.

Vor dem Hintergrund der Forderung nach einem reduzierten Flächenverbrauch soll das ehemalige Gewerbeareal wieder aktiviert werden; in diesem Zusammenhang soll die besondere Art der baulichen Nutzung als Maßnahme der Brachflächenrevitalisierung geändert und dadurch die Schaffung von gemischten Nutzungen im Plangebiet ermöglicht werden.

Allerdings sind die beabsichtigten umfangreichen Nutzungen verbunden mit einer geordneten verkehrstechnischen Anbindung an die Kreisstraße K2881 im Norden und im Süden innerhalb des ehemals gewerblich genutzten Areals nicht realisierbar, auch vor dem Hintergrund, dass entlang der Kreisstraße K2881 eine 15 Meter breite Anbauverbotszone besteht, in der keine baulichen Anlagen zulässig und weitere Nutzungen nur bedingt möglich sind. Folglich wurde das Plangebiet unter Inanspruchnahme angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowohl im Süden und Westen als auch im Norden vergrößert.

Folgende allgemeine städtebauliche Ziele werden im Rahmen der Neubebauung des Planbereichs in erster Linie verfolgt:

- ➡ Aktivierung einer brachliegenden Gewerbefläche (Wiedernutzbarmachung);
- # Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in den Randbereichen der gewerblichen Brachfläche zur Realisierung der Planungsabsicht und zur Gewährleistung von mittelfristigen Erweiterungsabsichten;
- # Änderung der besonderen Art der baulichen Nutzung mit künftiger Festsetzung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO;
- Beseitigung von ungenutzten Gebäudeteilen und Leerständen zur Vermeidung eventuell entstehender negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Trotz Miteinbeziehung angrenzender momentan landwirtschaftlich genutzter Flächen entspricht das vorliegende Bauvorhaben dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen".

1.4 BAULEITPLANUNG

1.4.1 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Die rechtskräftige 1. Fortschreibung 2013 des Flächennutzungsplans der Stadt Külsheim mit Genehmigungsdatum vom 18.02.2014, erarbeitet durch das Büro Klärle aus Weikersheim, weist für den Kernbereich des Plangebiets nach der ursprünglichen Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche (G) aus. Die südlichen, westlichen und nördlichen Randzonen des Planbereichs sind als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

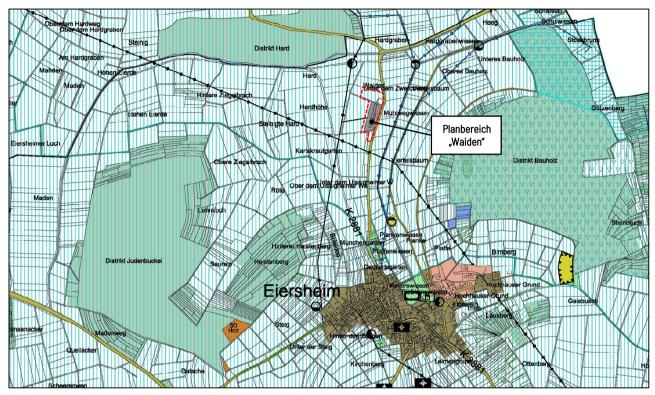


Bild 2: Auszug der FNP-Planzeichnung 1. Teilfortschreibung 2013 (ohne Maßstab) – Quelle: Stadt Külsheim

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtkräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Mit dem Ziel, ein attraktives Siedlungsareal zu schaffen, soll das brachliegende Potenzial aktiviert und unter Miteinbeziehen landwirtschaftlicher Flächen in den Randzonen städtebaulich sinnvoll zu einer gemischten Baufläche (M) umgenutzt werden.

1.4.2 Verbindliche Bauleitplanung -Bebauungsplan

Ein rechtverbindlicher Bebauungsplan für das ehemals gewerblich genutzte Areal liegt nicht vor.

1.4.3 Verfahren

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" auf der Gemarkung Eiersheim erfolgt im Regelverfahren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Absatz 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zusätzlich wird zwischen der Stadt Külsheim und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

1.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben / Festsetzungen

Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB ist ein Vorhaben gemäß § 30 Abs. 2 zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.



Die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" erfolgte im Sinne einer geringen Regelungsdichte im Hinblick auf die Bauabsicht des Vorhabenträgers verbunden mit potentiellen Erweiterungsabsichten unter Beachtung der städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Külsheim; es werden daher lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB werden erforderlich:

- # Art der baulichen Nutzung;
- ⊕ Maß der baulichen Nutzung;
- # Überbaubare Grundstücksflächen:
- ⊕ Verkehrsflächen.

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. folgende Vorschriften erforderlich:

- # Bauweise:
- # Höhe und Höhenlage der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- # Grünordnung.

Bei besonderen Anforderungen an die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung sind u.a. Regelungen festzusetzen bezüglich:

- # Äußere Gestaltung (Fassaden- und Dachgestaltung),
- # Einfriedungen.

Aufgrund der Bebauungsplanart werden keine öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.5 PLANBERFICH

Die Größe des Geltungsbereiches "Waiden" auf der Gemarkung Eiersheim beträgt 1,32 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst folgende Grundstücke:

FI.St.Nr. 157 zum Teil (Kreisstraße K2881), FI.St.Nr. 5850 zum Teil, FI.St.Nr. 5868 zum Teil (Wirtschaftsweg), FI.St.Nr. 5870 zum Teil, FI.St.Nr. 5888, FI.St.Nr. 5942 zum Teil, FI.St.Nr. 5944, FI.St.Nr. 5946, FI.St.Nr. 5950 zum Teil (Wirtschaftsweg).

Der größte Teil der aufgeführten Flächen befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Grunderwerb der verbleibenden Fläche ist mit den Eigentümern bereits in positiver Hinsicht abgestimmt; die erforderlichen vertraglichen Regelungen erfolgen in den nächsten Wochen und Monaten.

1.6 PLANUNTERLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Waiden" auf der Gemarkung Eiersheim besteht aus:

- # Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 500 / 1: 1.500, erstellt durch die ibu-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (Teil B), erstellt durch die ibu-GmbH, 97941 Tauber-bischofsheim;
- Ψ Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) im Maßstab 1: 500, erstellt durch die ibu-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ₱ Begründung, erstellt durch die ibu-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- Der Umweltbericht wird durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg im Laufe des weiteren Verfahrens erstellt.

Folgende weitere Anlagen liegen bei und werden Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

1.7 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Stand vom 10.11.2023

2. BESTANDSSITUATION

2.1 LAGE IM RAUM / VORHANDENE BEBAUUNG / FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Maisenbachtal, ca. 700 m nördlich von Eiersheim im direkten Anschluss an die Kreisstraße K2881. Neben einer gewerblichen Brachfläche beinhaltet der Planbereich Acker- und Grünland sowie Teile landwirtschaftlicher Wirtschaftswege.

2.1.1 Grundstück Fl.St.Nr. 5888 - Gewerbliche Brachfläche

Das Grundstück Fl.St.Nr. 5888 stellt eine gemäß den Darstellungen des FNP eine gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 dar. Die Fläche ist derzeit über zwei Zu-/Abfahrten im Norden und Süden des Grundstücks verkehrstechnisch über die Kreisstraße K2881 erschlossen.

Das Grundstück wurde ursprünglich durch die Fränkische Holzwarenfabrik genutzt. Der Beginn der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück (Holbearbeitung) bzw. die Errichtung der gewerblich genutzten Gebäude lässt sich nicht nachvollziehen. Im Jahr 1969 und 1972 wurden auf dem Gewerbeareal bauliche Erweiterungen durchgeführt. Im Zuge der damaligen Nutzung wurden die ersten Fertigholzhäuser hergestellt, die auch heute noch in der Kernstadt Külsheim vorhanden sind.

Ab Anfang der 80er Jahre wurde das Areal von der Fa. Reku-Systembau GmbH genutzt. Mit Neubau eines Hallengebäudes zur Holzlagerung im Jahr 1983 wurde im Gewerbeareal eine weitere bauliche Erweiterung durchgeführt. Auch die Fa. Reku-Systembau GmbH hat an dieser Stelle Fertighäuser produziert, bevor sie nach einem Brandunfall im Jahr 1984 ihren Betrieb in das Külsheimer Gewerbegebiet Hundsäcker verlagert hat.

Im Jahr 1989 wurde das gesamte Anwesen an den Getränke-Vertrieb Heino Kämpfer verkauft und Teile der Gebäude zum Getränkelager umgenutzt. Die Übernahme der Liegenschaft durch Herrn Tino Porsche lässt sich nicht genau datieren.



Bild 3: Best. Zu-/Abfahrt Bereich Südspitze des Grundstücks Nr. 5888, dahinterliegend K2881, Blick in Richtung Süden bzw. Eiersheim



Bild 5: Bestehende Zu-/Abfahrt im Norden des Grundstücks Nr. 5888, Blick in Richtung Süden



Bild 4: Best. Zu-/Abfahrt Bereich Nordspitze des Grundstücks Nr. 5888, rechts K2881, Blick in Richtung Süden



Bild 6: Bestehende Bebauung (Ostseite) auf dem Grundstücks Nr. 5888, Blick in Richtung Norden

Im Jahr 2003 wurde durch ein weiteres Brandereignis die Gebäude im nördlichen Bereich des Grundstücks nahezu vollständig zerstört, so dass innerhalb des derzeit eingezäunten Areals nur noch verfallene Gebäude im südlichen Bereich und Reste der Bebauung im Norden vorhanden sind. Mit diesem Brandereignis wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück aufgegeben.



Mit Aufgabe der Nutzungen auf dem Grundstück entstand eine gewerbliche Brachfläche, die sich selbst in großen Teilbereichen überlassen wurde. Durch die extensive Nutzung unterliegt die Fläche seit Jahren mehr oder weniger der natürlichen Sukzession, mit der Folge, dass sich auf dem Grundstück ein starker Gehölzbestand entwickelt hat und in Teilbereichen dichte Verbuschungen entstanden sind.

2.1.2 Teile der Grundstücke Fl.St.Nr.5850, Nr. 5870 und Nr. 5942 – Ackerland

Nach den Darstellungen des rechtkräftigen FNP stellen die beanspruchten Teile der Grundstücke Fl.St.Nr.5850, Nr. 5870 und Nr. 5942 landwirtschaftliche Flächen dar und werden derzeit ackerbaulich genutzt. Auf dem beanspruchten Grundstücksteil Fl.St.Nr. 5850 sind zwei Bäume vorhanden, auf den sonstigen Flächen existieren keine Gehölzstrukturen.

2.1.3 Grundstücke Fl.St.Nr.5944 und Nr. 5946 - Grünland

Die Grundstücksteile Fl.St.Nr.5944 und Nr. 5946 sind gemäß den Darstellungen des rechtkräftigen Flächennutzungsplans ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Grundstücke werden als Grünland genutzt und weisen Baum- sowie weitere Gehölzbestände auf.

2.1.4 Teile Grundstücke Fl.St.Nr.5868 und Nr. 5950 - Landwirtschaftliche Wirtschaftswege

Die Grundstücke Fl.St.Nr.5868 und Nr. 5950 sind gemäß den Darstellungen des rechtkräftigen Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Grundstücke werden als landwirtschaftliche Wirtschaftswege genutzt.

2.2 BEGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" wird begrenzt:

- # im Süden, Westen und Norden von landwirtschaftlichen Flächen und
- ⊕ im **Osten** von der Kreisstraße K2881.

2.3 TOPOGRAPHIE

Das vorhandene Gelände im Plangebiet fällt in Richtung Nordosten bis zur nordöstlichen Grundstücksecke des Flurstücks 5942. Die Vorhandenen Geländeneigungen betragen bis zu 10%.

An der Südwestecke des Plangebiets liegt die höchste Geländeerhebung mit einer Höhe von ca. 288,5 müNN. Die nordöstliche Gebietsecke stellt den tiefsten Geländebereich dar; in diesem Bereich liegt die Geländehöhe in etwa bei knapp 277 müNN (±). Im Planbereich besteht folglich ein Höhenunterschied von leicht über 11,5 Meter.

Das Gelände des Flurstücks 5888 wurde im Rahmen der ursprünglichen Bebauung modelliert bzw. terrassiert; im Westen dieses Flurstücks sind daher Abgrabungen und Böschungen vorhanden. Die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich weisen noch ihre ursprüngliche Geländeform ohne topographische Besonderheiten auf.

2.4 ALTLASTEN

Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurden Flächen auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 5888 als altlastverdächtig eingestuft. Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2015 durch das Büro Walter Ingenieure aus Tauberbischofsheim wurden Chrom- und Fluoridrückstände im Bereich des früheren Imprägnierbeckens festgestellt (siehe Einschrieb in der Planzeichnung). Weitere Erkundungen und Kernbohrungen haben ergeben, dass diese Rückstände im Erdreich belassen werden können, wenn von oben kein Oberflächen- und Niederschlagswasser in dieses Erdreich eindringen kann.

Im Rahmen der Untersuchung wurden unter Ziffer 8 der Untersuchung folgende weitere Vorgehensweise empfohlen:

- ⊕ Wasserdichte Abdichtung des ehemaligen Hallenbodens und besonders des Imprägnierbeckens sowie eines Streifens von ca. 2 m westlich des Gebäudes neben dem Imprägnierbecken. Das Hangwasser darf nicht neben dem Gebäude versickern.
- 🖶 Beprobung der Grundwassermessstelle VB 2 jährlich mit Messungen von Fluorid, Chrom ges. und Chromat.

Diese Maßnahmen werden auch vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind bei einer künftigen Neubebauung umzusetzen. Der Sachverhalt in Verbindung mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen sind vor Realisierung mit dem Umweltschutzamt abzustimmen.



3. SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

3.1 BIOTOPFLÄCHEN

Im westlichen Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 5888 ist entlang der Grenze zum Grundstück Fl.St.Nr. 5870 eine kartierte, nach § 33 Abs. 1 Nr. 4 NatSchG gesetzlich geschützte Biotopsfläche "Feldhecke östlich Ziegelbrach nördlich Eiersheim mit der Nummer 163231289124 vorhanden. Diese Biotopfläche überlagert das Plangebiet im mittleren Teilbereich.

Durch das geplante Vorhaben werden die Biotopflächen innerhalb des Geltungsbereiches "Waiden" nahezu vollumfänglich zerstört. Gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG sind grundsätzlich Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Absatzes 2 zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 2 vor Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Nach Absatz 3 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Der beschriebene Sachverhalt wurde im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen eines Scoping-Termins mit der Unteren Naturschutzbehörde abgeklärt. Demnach kann die Ausnahme nach § 30 Absatz 2 BNatSchG erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen durch die Neuanlage einer gleichartigen Biotopstruktur kompensiert werden können. In diesem Zusammenhang werden im vorliegenden Bebauungsplan die entsprechen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Neuanlage einer gleichartigen Biotopstruktur auf dem Grundstück FI.St.Nr. 5870 im direkten westlichen Anschluss an die Ge vorgesehen.



Bild 7: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches "Waiden" und der Biotopkartierung – Ouelle: Daten- und Kartendienst LUBW

3.2 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

Weitere schutzwürdige Objekte wie Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

4. RAUMORDNUNG

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Großrinderfeld, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

4.2.1 Allgemein

Die Stadt Külsheim ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

4.2.2 Siedlungsentwicklung

Beim Kleinzentrum Külsheim wird trotz der Lage außerhalb einer Entwicklungsachse das Erfordernis zur Konzentrierung der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde (Kernort) auf der Hochebene westlich des Taubertals gesehen. [Plansatz 2.4.1 Z(1)].

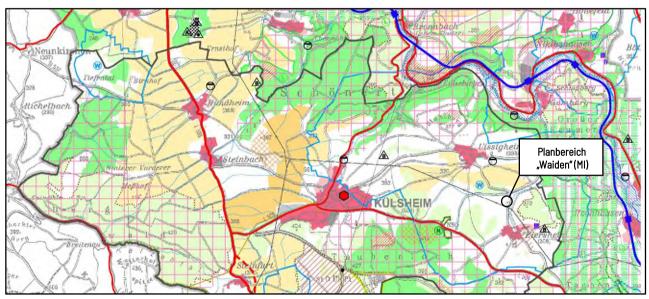


Bild 8: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Markierung des Planbereiches "Waiden" (unmaßstäblich) – Ouelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

4.2.4 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die vorliegende verbindliche Bauleitplanung nicht tangiert.

Südlich des Plangebiets "Waiden" ist eine Hochspannungsfreileitung als Trasse der Energieversorgung dargestellt. Die Trasse mit regionaler bzw. überregionaler Bedeutung wird durch die Planung nicht tangiert. Die Trasse mit Verlauf von Südosten nach Nordwestenbefindet sich in ca. 50 Meter Entfernung südlich des Planbereichs.

4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMORDNUNG

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" auf der Gemarkung Eiersheim steht somit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.



BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

5.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich liegen partiell landwirtschaftlich genutzte Flächen in den Randzonen des Plangebiets. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Fl.St.Nrn. 5850, 5870 und 5942 werden ackerbaulich bewirtschaftet.

5.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die leicht bis mittel geneigten Flächen weisen Geländeausrichtungen tendenziell in Richtung Nordosten mit Neigungen von bis zu 10 % auf; die südliche Spitze ist in etwa in Richtung Osten ausgerichtet.

Die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen stellen landbauwürdige Flächen, weisen gute Standortund Bewirtschaftungsbedingungen auf und sind in der Flächenbilanzkarte der Flurbilanz 2022 des Main-Tauber-Kreises folglich der Wertstufe "Vorbehaltsflur I" zugeordnet. Wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst sind die Flächen dieser Wertstufe für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung in der Regel vorzubehalten; Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

5.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtgemarkungsgebiet der Stadt Külsheim mit einer Gesamtgemarkungsfläche von 8.143 ha sind in etwa 4.599 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild 9). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 57 %.



Bild 9: Flächennutzung von Külsheim (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

Folgende landwirtschaftliche Grundstücksflächen sind in den Geltungsbereich miteinbezogen, allerdings ohne Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Wege:

⊕ Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5942:	Flächenanteil =	ca.	4.034 m^2]	
⊕ Grundstück FI.St.Nr. 5944:	Flächenanteil =	ca.	513 m ²		
⊕ Grundstück Fl.St.Nr. 5946:	Flächenanteil =	ca.	54 m^2	┝	7.114 m ²
# Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5870:	Flächenanteil =	ca.	1.785 m ²		
⊕ Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5850:	Flächenanteil =	ca.	728 m ² _		

Folgende landwirtschaftliche Grundstücksflächen werden als Flächen für Biotopverlagerungen und externe Ausgleichsmaßnahmen beansprucht:

- ➡ Verlagerung vorhandene Biotopfläche im Planbereiche auf Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5870: Flächenanteil = ca. 1.061 m²
- # Externe Ausgleichsmaßnahme "Streuobstwiese westlich des Planbereichs"

 auf Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5870: Flächenanteil = ca. xxx m²



Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 1,5 ha (= Planbereich zzgl. abgeschätzte externe Ausgleichsmaßnahmen) der gesamten Külsheimer Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Külsheim bzw. in Eiersheim führen.

5.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

5.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Bauvorschriften nicht zu erwarten.

5.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich "Waiden" grenzt außer im Süden, Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten.

5.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Stadt Külsheim ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die städtebaulichen Belange mit der Anforderung ehemals genutzte Bau- bzw. Brachflächen unter Miteinbeziehung landwirtschaftlicher Flächen zu aktivieren und zu einem neuen gemischt genutzten Quartier zu entwickeln.

Die vorliegende Standortwahl wird städtebaulich als sinnvoll erachtet, da die Kernfläche des Planbereiches eine gewerbliche Brachfläche darstellt; landwirtschaftliche Flächen werden lediglich in den Randbereichen miteinbezogen. Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar.

Unter Zugrundelegung des zuvor dargestellten Sachverhalts und unter Miteinbeziehung nachfolgender Gründe hat sich die Stadt Külsheim entschieden, dem geplanten Vorhaben Vorrang einzuräumen:

- Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtgemarkung Külsheim besitzen eine gute Bodenqualität und sind daher als Vorrangflur oder Vorbehaltsflur ausgewiesen. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- # Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Külsheim oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- 🖶 Das Plangebiet liegt keinem regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.



6. PLANUNG

6.1 ZIELE DER PLANUNG

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Waiden" soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Gewerbefläche dient auch dem im § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Städtebauliches Ziel des Vorhabenträgers ist die Entwicklung und bedarfsgerechte Ausweisung eines kleinen Siedlungsquartiers nördlich von Eiersheim, dass sowohl der Wohnnutzung als auch der gewerblichen Nutzung dient. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die Aktivierung und Umnutzung einer brachliegenden Gewerbefläche im Außenbereich unter Miteinbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in den Randzonen geschaffen werden. In enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung Külsheim wurden die Rahmenbedingungen für die Umnutzung des Planbereiches definiert.

Die geplante Nutzung des Planbereichs ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden in Anlehnung an die Planungsabsichten des Vorhabenträgers unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Külsheim erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert. Die städtebauliche Konzeption sieht eine gemischte Nutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an überbaubaren Bauflächen vor, um künftig Erweiterungen- oder Nachverdichtungen gerade in den gewerblich genutzten Bereichen kurzfristig realisieren zu können. Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die bestehende, östlich des Planbereichs verlaufende Kreisstraße K2881.

Folgende Ziele werden zudem für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waiden" formuliert:

- # Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes; Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen;
- # Schaffung eines kleinen Siedlungsbereiches in lockerer Bauweise;
- Bereitstellung von Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bereich der gewerblich genutzten Flächenbereichen;
- # Entwicklung des Planbereiches zu einem Gebiet mit attraktivem Erscheinungsbild und mit positivem Image durch anspruchsvolle grünordnerische Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung minimiert und somit ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft erzeugt werden soll;
- # Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsund Erholungsqualität, aber auch zum klimatischen Ausgleich;
- Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Straßenverkehrsflächen, im speziellen im Bereich der geplanten Anbindung an die Kreisstraße K2881;
- Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung);
- # Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- # Festsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen;
- Ф Bereitstellung der notwendigen Flächen für die ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belangen, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden im anliegenden Umweltbericht aufgezeigt und abgehandelt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Ermittlung und Bereitstellung von erforderlichen Ausgleichsflächen ist ebenfalls Inhalt des Umweltberichts.

6.2 NACHWEIS BAUFLÄCHENBEADRF

6.2.1 Allgemein / Gesetzliche Grundlagen

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2017 herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg).

6.2.2 Bauflächenbedarf

Benjamin Weirich plant als Vorhabenträger die Aktivierung des ehemals gewerblich genutzten Areals der Fränkischen Holzwarenfabrik unter Miteinbeziehung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen. Die Planung sieht ein Wohn- und Arbeitsquartier mit einem landschaftsverträglichen Erscheinungsbild und mit einer hohen Aufenthaltsqualität vor.

Aufgrund der konkreten Planungsabsicht des Vorhabenträgers besteht die Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, der diesen in enger Abstimmung mit der Stadt Külsheim als Planungsträger entwickelt.

Der Bauflächenbedarf ist folglich begründet aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht.

6.2.3 Kommunale Siedlungsentwicklung

Die Stadt Külsheim hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten stetig weiterentwickelt. Eine gute Infrastruktur mit Schulen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten sowie zahlreichen Arbeitsplätzen dokumentieren die Attraktivität und den besonderen Stellenwert der Stadt Külsheim.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens stellt für die Stadt Külsheim einen weiteren Baustein dar, der die bestehende innerörtliche Infrastruktur von Külsheim verbessert und dabei zur Fortentwicklung attraktiver Wohn- und Arbeitsbedingungen beiträgt.

Die Unterbringung der geplanten Nutzungen im Planbereich hält die Stadt Külsheim aufgrund der abgesetzten Lage von weiteren Siedlungsflächen als städtebaulich sinnvoll; Immissionen (z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen) auf bestehende Wohnbereiche in innerörtlicher Lage werden vermieden. Mit der Umnutzung werden die vorhandenen "Gewerberuinen" beseitigt und ein städtebaulich attraktives Wohn- und Arbeitsquartier mit Erholungs- und Freizeitangebot entwickelt.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenverbrauchs ist die Miteinbeziehung und Nutzung der vorhandenen gewerblichen Brachfläche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

6.3 STANDORTALTERNATIVEN

Neben einem Wohn- und Gewerbegebäude soll eine Eventlocation für Veranstaltungen unterschiedlichster Art und ein Chaletdorf für den Hüttenurlaub oder als Übernachtungsmöglichkeit abseits von vorhandenen Siedlungsflächen entstehen. Die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche abseits von bestehenden Wohnsiedlungsflächen wurde aufgrund dieser geplanten Nutzungen gezielt angestrebt. Verfügbare Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation sind auf den Gemarkung Külsheim momentan nicht vorhanden.

6.4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine im Außenbereich liegende gewerbliche Brachfläche nördlich von Eiersheim soll unter Miteinbeziehung landwirtschaftlicher Flächen in den Randzonen zukünftig Raum für ein kleines gemischt genutztes Wohn- und Gewerbeareal bieten. Die Entsprechend der festgelegten besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet sieht das städtebauliche Konzept vier, architektonisch in sich abgestimmte Bereiche unterschiedlicher Nutzungsart im Plangebiet vor.



Folgende Nutzungen sind im Planbereich vorgesehen:

- # Errichtung einer Eventlocation,
- # Bau eines Chaletdorfes (Gäste-Chalets),
- # Erstellung eines Gewerbegebäudes,
- # Errichtung eines Wohnhauses,
- # Optional: Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen zwischen Parkplatz und Chaletdorf.

Intention des Vorhabenträger ist es, eine Wohn- und Gewerbebebauung in einer lockeren Bauweise verbundenen mit grünordnerischen Maßnahmen zur intensiven Ein- und Durchgrünung im Plangebiet zu integrieren und dadurch einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen in Einklang bringen und zu einer hohen Attraktivität und Umweltqualität beitragen. Vor allem in den Bereichen der Eventlocation und im Bereich des Chaletdorfes soll die geplante grüne Infrastruktur eine hohe Aufenthalts-, Erlebnis- und Erholungsqualität erzeugen.









Bild 10 bis 13: Eventlocation - Ausführungs- u. Gestaltungsbeispiele, Quelle: Konzeption/Vorplanung der Schreiner Architekten v. 14.02.2023



Bild 14: Chalet – Ausführungs- u. Gestaltungsbeispiel, Quelle: Konzeption/Vorplanung der Schreiner Architekten v. 14.02.2023



Mit Realisierung des Vorhabens werden die vorhandenen baulichen Anlagen ("Gewerberuinen") abgebrochen.

Die nachfolgenden Beschreibungen zur Konzeption der einzelnen Objektplanungen stellen den momentanen Planungsstand dar. Die Objektplanungen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Eventlocation - Konzeption der Objektplanung

Lage: im mittleren Planbereich

Gebäude: Gebäudekomplex, zweischiffig, bestehend aus zwei Gebäudeeinheiten mit Satteldach, Verbin-

dungsbau der Gebäude mit Flachdach, Verbindungsbau mit Innenhof.

Gebäudelänge: 33,6 m Gebäudebreite: 24,8 m Gebäudehöhe: 6,5 m

1 Vollgeschoss

Verbindungsbau mit begrüntem Flachdach

PV-Anlage

Geplante Nutzung: Gewerbe - Gastronomie

Lounge, Veranstaltungssaal, Weinstube, Vinothek im direkten Anschluss an die Eingangshalle

Küche, Vorbereitungsküche, Sanitäranlage

Weinlager, Lagerräume

<u>Chaletdorf - Konzeption der Objektplanung</u>

Lage: im nordwestlichen Planbereich

Gebäude: 8 kleine Gebäude als Gäste-Chalets, in Holzbauweise mit Pult- oder Flachdach.

Gebäudelänge: 5,6 m Gebäudebreite: 3,1 m Gebäudehöhe: 3,5 m

1 Vollgeschoss

Geplante Nutzung: Gewerbe – Vermietung von Ferienhäusern

Gäste-Chalet mit Schlaf- und Wohnbereich, kleine Teeküche, Bad & WC, Terrasse.

Gewerbegebäude - Konzeption der Objektplanung

Lage: im südlichen Planbereich Gebäude: Halle mit Satteldach.

> Gebäudelänge: 30,0 m Gebäudebreite: 15,0 m Gebäudehöhe: 9,5 m

1 Vollgeschoss PV-Anlage

Geplante Nutzung: Gewerbe / Einzelhandel bzw. Online-Handel

Verkaufs- und Lagerräume,

Fotostudio

2 – 4 Büroarbeitsplätze, Personalraum, Küche, Sanitärraum WC,

Terrasse

Wohnhaus - Konzeption der Objektplanung

Lage: im südlichen Planbereich Gebäude: Gebäude mit Satteldach.

> Gebäudelänge: 25,0 m Gebäudebreite: 10,0 m Gebäudehöhe: 9,5 m

2 Vollgeschosse PV-Anlage



Geplante Nutzung: Wohnen - Einfamilienwohnhaus,

EG: Wohn- und Essbereich sowie Küche, Speisekammer,

Büro, Hauswirtschaftsraum, WC, Flur, Garage

OG: Schlafzimmer mit Ankleide,

2 Kinderzimmer,2 Badezimmer,separater Zugang

6.5 ERSCHLIEBUNG

6.5.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planbereichs erfolgt über die östlich angrenzende 2-streifige Kreisstraße K2881.

Die Kreisstraße ist eine relativ schwach befahrene überörtliche Straße im schwach besiedelten ländlichen Raum, die in ihrer Verbindungsfunktion eine Querspange zwischen den Landstraßen L504 und L506 darstellt (Verbindungsachse: L504-Eiersheim-Gamburg-L506). Die Verbindungsfunktionsstufe ist folglich als kleinräumig einzustufen (Kategoriengruppe V).

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV im Jahr 2020 beträgt 510 Kraftfahrzeuge mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 2 % (Quelle: Verkehrsmonitoring 2020 RP Tübingen, Landesstelle für Straßentechnik).

Auf Höhe des Planbereichs beträgt das Tempolimit 100 km/h auf der Kreisstraße.

Im Zuge der Plangebietserschließung sollen zwei neue Zu-/Abfahrten bzw. Knotenpunkte im Norden und Süden mit Anschluss an die Kreisstraße K2881 hergestellt werden.

Die geplante Ausbildung der Knotenpunkte an die Kreisstraße K2882 ist ohne Aufweitungen für Rechts- oder Linksabbieger vorgesehen.

6.5.2 Bebauung im Nahbereich zur Kreisstraße K2881

Folgende Richtlinien und gesetzliche Vorgaben sind planerisch auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

- ➡ Die Anfahrsicht in den neuen Einmündungsbereichen ist in jedem Falle zu gewährleisten. Gemäß RAL 2012 -Richtlinien für die Anlage von Landstraßen- ist für das erforderliche Sichtfeld eine Schenkellänge mit L = 200 m unter Zugrundelegung einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h anzusetzen. Die Sichtfelder müssen von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
- # Längs der Kreisstraßen sind gemäß § 22 StrG BW Straßengesetz Baden-Württemberg- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 15 Meter, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).
- ◆ Nach den Vorgaben der RPS 2009 -Richtlinie für die Anlage von passiven Schutzeinrichtungen- ist bei Baumpflanzungen entlang von Straßen mit einer zulässigen Geschwindigkeit von bis zu 100 km/h ein Mindestabstand von 7.5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

6.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine ÖPNV-Anbindung ist in räumlicher Nähe nicht vorhanden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in Eiersheim.

6.5.4 Innere Erschließung

Die innere Erschließung stellt ein privates Verkehrssystem dar und ist parallel zur Kreisstraße mit Anschluss an die Knotenpunkte zur K2881 im Norden und Süden des Planbereichs konzipiert, so dass ein Ringschluss entsteht.

Über diese Ringstraße werden im Norden der Park- und Stellplatzbereich mit dahinterliegendem Chaletdorf, im mittleren Bereich die Event-Location und im Süden der Wohn- und Gewerbebereich erschlossen.

Die Ringstraße ist mit einer Breite von 5,0 m als Mischverkehrsfläche geplant, d.h. als Verkehrsraum, in dem sich Kraftfahrer und Fußgänger gelichberechtig bewegen.

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße wird der Begegnungsfall LKW / PKW angesetzt und als ausreichend erachtet. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 5,55 m bzw. 5,00 m mit



eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die Bemessung mit eingeschränktem Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten (≤ 40 km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnbreite der Erschlie-Bungsstraße entspricht somit dem Maß mit eingeschränktem Spielraum. Die seitlichen Sicherheitsräume mit jeweils 50 cm sind gewährleistet und überlagern die angrenzenden Grünflächen.

Im Süden ist direkt hinter der geplanten Anbindung an die K2881 eine Wendeanlage für Kraftfahrzeuge (u.a. für das Müllfahrzeug) vorgesehen. Im Süden sind Wendevorgänge im geplanten Park- und Stellplatzbereich möglich.

Parallel zur Bauleitplanung erfolgt die Fachplanung zu den Verkehrs- und Freianlagen. In diesem Zuge werden u.a. die Dimensionierungen der einzelnen Wege und Straßen, die Schleppkurven und Wendevorgänge nochmals überprüft. Geringe Abweichungen vom Verkehrsraum-Layout im Vorhaben- und Erschließungsplan sind daher durchaus möglich.

Die Fachplanung zu den Verkehrs- und Freianlagen wird in den Baugenehmigungsunterlagen dargestellt.

6.5.5 Stellplätze im Planbereich

Die Zahl der PKW- und Fahrrad-Stellplätze bestimmt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Die erforderliche Anordnung der PKW-Stellplätze im Planbereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Lage der Fahrrad-Stellplätze ist zeichnerisch nicht dargestellt und wird nachfolgend lediglich verbal beschrieben.

PKW-Stellplätze

Auf der Grundlage der VwV Stellplätze ergibt sich folgender Gesamtbedarf an PKW-Stellplätzen:

Eventlocation:

Gastraum mit 100 m²

Stellplatzbedarf für den Gastraum: 1 Stellplatz pro 12 m²

Summe der PKW-Stellplätze für den Gastraum: mind. 9 PKW-Stellplätze

Veranstaltungsraum für 199 Besucher

Stellplatzbedarf für den Veranstaltungsraum: 1 Stellplatz pro 8 Besucher

Summe der PKW-Stellplätze für den Veranstaltungsraum: mind. 25 PKW-Stellplätze -

Chaletdorf:

8 Chalets bzw. Gästeeinheiten

Stellplatzbedarf für ein Chalet: 1 Stellplatz pro Chalet

Summe der PKW-Stellplätze für das Chaletdorf:

Gewerbegebäude:

Büro mit 40 m²

Stellplatzbedarf für das Büro: 1 Stellplatz pro 40 m²

Summe der PKW-Stellplätze für das Büro: mind. 1 PKW-Stellplatz

Verkauf mit 100 m²

Stellplatzbedarf für den Verkauf: 1 Stellplatz pro 50 m²

Summe der PKW-Stellplätze für den Veranstaltungsraum: mind. 2 PKW-Stellplätze

Lager mit 200 m²

Stellplatzbedarf für das Lager: 1 Stellplatz pro 120 m²

Summe der PKW-Stellplätze für das Lager: mind. 2 PKW-Stellplätze

Wohnhaus:

Wohnhaus für 4 Personen

Stellplatzbedarf für das Wohnhaus: 1 Stellplatz pro 2 Personen

Summe der PKW-Stellplätze für das Wohnhaus:

Anzahl notwendiger PKW-Stellplätze gemäß VwV Stellplätze

im Plangebiet, gesamt: (34 + 8 + 5 + 2) PKW-Stellplätze =

mind. 2 PKW-Stellplätze

- mind. 34 PKW-Stellplätze

mind. 8 PKW-Stellplätze

mind. 5 PKW-Stellplätze

mind. 49 PKW-Stellplätze



Geplante PKW-Stellplätze

Im Nordteil des Plangebiets ist ein Parkplatz für die Eventlocation und für das Chaletdorf mit insgesamt 43 Stellplätzen geplant; notwendig sind in der Summe 42 Stellplätze.

Im Bereich der Gewerbehalle werden insgesamt 5 Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht der Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Für das Wohnhaus ist eine Garage mit 2 Stellplätzen sowie 2 weitere Stellplätze im Bereich der südlichen Zufahrt geplant; notwendig sind 2 Stellplätze.

Die Planung sieht somit **insgesamt 52 PKW-Stellplätze** vor und liegt somit über der Anzahl notwendiger Stellplätze.

Die dargestellte Anzahl notwendiger PKW-Stellplätze soll mit Realisierung des Planbereichs umgesetzt werden. Die genaue Anzahl wird nochmals im Rahmen der weiteren Planungen ermittelt und im Baugenehmigungsverfahren dargestellt.

Fahrrad-Stellplätze

Auf der Grundlage der VwV Stellplätze ergibt sich folgender Gesamtbedarf an Fahrrad-Stellplätzen:

Eventlocation:

Gastraum mit 100 m²

Stellplatzbedarf für den Gastraum: 1 Fahrrad-Stellplatz pro 12 m² Summe der Fahrrad-Stellplätze für den Gastraum: mind. 9 Stellplätze

Veranstaltungsraum für 199 Besucher

Fahrrad-Stellplatz pro 10 Besucher

Stellplatzbedarf für den Veranstaltungsraum: 1 Fahrrad-Stellplatz pro 10 Besucher Summe der Fahrrad-Stellplätze für den Veranstaltungsraum: mind. 20 Stellplätze

Die Fahrrad-Stellplätze werden zwischen Eventlocation und PKW-Parkplatz angeordnet.

Chaletdorf:

8 Chalets bzw. Gästeeinheiten

Stellplatzbedarf für ein Chalet: 1 Fahrrad-Stellplatz pro Chalet

Summe der Fahrrad-Stellplätze für das Chaletdorf:

mind. 8 Fahrrad-Stellplätze

Jedes Chalet wird mit 2 Fahrrad-Stellplätzen ausgestattet.

Gewerbegebäude:

Büro mit 40 m²

Stellplatzbedarf für das Büro: 1 Stellplatz pro 100 m²

Summe der Fahrrad-Stellplätze für das Büro: mind. 1 Stellplatz

Verkauf mit 100 m²

Stellplatzbedarf für den Verkauf: 1 Stellplatz pro 50 m²

Summe der Fahrrad-Stellplätze für den Veranstaltungsraum: mind. 2 Stellplätze

Lager mit 200 m²

Stellplatzbedarf für das Lager: 1 Stellplatz pro 120 m²

Summe der Fahrrad-Stellplätze für das Lager: mind. 2 Stellplätze

Die insgesamt 5 Fahrrad-Stellplätze sind auf der Nordseite des Gewerbegebäudes im Bereich der PKW-Stellplätze vorgesehen (alternativ: im Gebäude).

Anzahl notwendiger Fahrad-Stellplätze gemäß VwV Stellplätze

im Plangebiet, gesamt: (29 + 8 + 5) PKW-Stellplätze =

mind. 42 Fahrrad-Stellplätze

- mind. 5 Fahrrad-Stellplätze

6.5.6 Entwässerung

Entwässerung Planbereich

Ein Bestandplan der ursprünglichen Entwässerung liegt nach Aussage der Stadt Külsheim nicht vor.

Entsprechend dem Lageplan zur Entwässerung der Fränkischen Holzwarenfabrik aus dem Jahr 1976 wurde das anfallende Regenwasser ursprünglich über eine Kanalleitung DN150 in den östlich der Kreisstraße K2881 verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Das häuslich anfallende Schmutzwasser wurde in einer Klärgrube gesammelt; der Überlauf der Klärgrube wurde an diesen Regenwasserkanal angeschlossen.

Aufgrund der Topographie des Planbereichs mit Tiefpunkt in der Nordostecke und wahrscheinlich auch aufgrund der Gebietsgröße kann die bestehende Kanalleitung DN150 nicht weitergenutzt werden. Es werden folglich neue Entwässerungssysteme für die äußere Ableitung erforderlich.

Im Plangebiet ist ein neues Entwässerungssystem vorzusehen, dass nachhaltig und naturnah gemäß DWA-A/M 102 in neuen Siedlungsbereichen zu etablieren ist. Für die äußere Erschließung werden ebenfalls neue Anschlussleitungen bis zum unten dargestellten Anschlusspunkt erforderlich

Die geplante Konzeption der Gebietsentwässerung sieht ein Trennsystem unter Berücksichtigung eines naturnahen Wasserhaushalts im Rahmen der Niederschlagwasserbeseitigung:

- Das oberflächig auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein Regenwassersystem mit vorgeschalteten Retentionszisternen und Rückhalteteich gedrosselt dem Eiersheimer Graben zugeführt und darin abgeleitet werden,
- Das auf den Dachflächen der Gäste-Chalets und auf den Stell- bzw. Parkplätzen anfallende Regenwasser kann erlaubnisfrei auf den Grundstücksflächen schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird, sofern objektbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- Das oberflächig auf den Verkehrsflächen bzw. Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser soll einer Versickerung zugeführt werden. Das anfallende Regenwasser wird dabei flächig über den angrenzenden Oberboden einem Mulden-Rigolen-System zur Versickerung zugeführt. Der Anteil des Niederschlagabflusses, der im Mulden-Rigolen-System nicht direkt versickert (z.B. im Starkregenfall), wird gedrosselt dem Regenwassersystem zugeführt.
- ⊕ Die Entwässerung der Stell- und Parkplätze sowie der Fußwege ist wie folgt vorgesehen:
 - Versickerung durch Ausbildung der Stell- und Parkplatzoberflächen mit wasserdurchlässigem Material (z.B. Pflasterbeläge mit Drainfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, o.ä.)
 und / oder
 - flächige Ableitung und Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden , sofern objektbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- ➡ Das häusliche anfallende Schmutzwasser soll über ein neues Schmutzwassersystem im Planbereich mit Anschluss an den parallel zum "Eiersheimer Graben" verlaufenden Sammelkanal abgeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

Außengebietsentwässerung

Bedingt durch die topographische Lage des Planbereiches können u.U. Oberflächenabflüsse bei starken Regenereignissen aus den westlich angrenzenden Außengebietsflächen in Richtung Planbereich entstehen.

Zur Ableitung der Außengebietszuflüsse wird eine Mulde in der im östlichen Planbereich liegenden Streuobstwiese und in der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand Mulde angelegt. Topographisch bedingt werden eventuell entstehende Oberflächenabflüsse aus dem östlich angrenzenden Außengebiet dieser Entwässerungsmulde zugeführt.

Wasserrechtsverfahren

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt. Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

6.5.7 Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Im Bereich des Plangebiets verläuft parallel zur Kreisstraße K2881 auf deren Ostseite eine Wasserversorgungsleitung. Die Versorgung des Planbereichs soll mit Anschluss an dieses Wasserversorgungssystems des Stadtwerkes Külsheim erfolgen. Die zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus.

Sofern der Löschwasserbedarf als Grundschutz nicht über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet werden kann, werden Löschwasserbehälter (z.B. Teichanlage) erforderlich. Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt. Wenn die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschutz, ist die Differenz vom Vorhabenträger über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung abzudecken.

6.5.8 Sonstige Versorgung

Die weiteren Versorgungseinrichtungen -Strom, Telekommunikation- werden im Zuge der weiteren Planungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ist im Norden des Plangebiets bereits gegeben.

Zur Gewährleistung der Stromversorgung im Plangebiet wird voraussichtlich eine kundeneigene Umspannstation erforderlich.

6.6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.6.1 Vorhandene Lebensraumbereiche und -strukturen

Folgende Bereiche sind von der Planung betroffen:

- # Gewerbliche Brachfläche mit verfallenen Gebäuden im Süden und Reste der ehemaligen Bebauung im Norden, durchsetzt mit Bäumen sowie einem zum Teil sehr dichten Feldgehölz- und Heckenbestand;
- # Biotopflächen innerhalb der Gewerbebrache;
- ⊕ Intensiv genutzte Ackerflächen;
- # Wiesenflächen, zum Teil mit Baum- und Gehölzbestand;
- # landwirtschaftliche Wirtschaftswege.

6.6.2 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben. Der Artenschutz ist eine wesentliche Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauleitplänen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg durchgeführt; diese ist allerdings noch nicht abgeschlossen.

Als Zwischenergebnis wurde festgestellt, dass Quartiere von Zauneidechsen und eventuell von Fledermäusen durch die Überplanung der Gewerbebrache verloren gehen.

Lebensraum Zauneidechsen

Die Zauneidechse ist im Plangebiet auf Grundstück Fl.St.Nr. 5888 sowie in den Böschungsbereichen der östlich angrenzenden Kreisstraße K 2881 verbreitet. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bieten Zauneidechsen aktuell keine ausreichenden Lebensbedingungen.

Lebensraum Fledermäuse

Im Plangebiet bestehen für Fledermäuse geeignete Lebensraumstrukturen bedingt durch den Leerstand der noch vorhandenen Gebäude und durch den alten Gehölzbestand. Eventuell vorhandene Quartiere oder sonstige für Fledermäuse relevante Funktionsräume (z. B. Flugstraßen) und Aktivitätsschwerpunkte werden im Rahmen weiterer artenschutzrechtlicher Begehungen überprüft.



Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) auszuschließen, werden folgende Maßnahmen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Waiden" zu berücksichtigt und festgesetzt; die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Ergebnisse eventuell noch ergänzt oder modifiziert:

CEF-Maßnahme V1: Ersatzhabitate Zauneidechsen

Um das Eintreten eines Zugriffsverbotes zu verhindern und um die ökologischen Funktionen zu sichern, sind für Zauneidechsen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen. Die erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahme V1 "Ersatzhabitate Zauneidechsen" erfolgt planintern. Die CEF-Maßnahme umfasst die Anlage von insgesamt fünf Ersatzhabitaten am Ostrand des Baugebiets an besonnten Stellen innerhalb der festgesetzten Grünfläche.

Des Weiteren sind folgende konfliktvermeidende Vorkehrungen (Handlungspflichten und Verhaltensweisen) durchzuführen, um Gefährdungen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und von europäischen Vogelarten vorzubeugen oder zu mindern:

Maßnahme V2: Rodungsarbeiten

Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

⊕ Maßnahme V3: Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind außerhalb der Zeit, in der mit der Anwesenheit von Fledermäusen zu rechnen ist, durchzuführen - November bis Ende Februar.

Abrissarbeiten sind in der Zeit von März bis Oktober möglich, wenn die Anwesenheit von Fledermäusen vor Beginn der Abrissarbeiten durch Feststellung einer Fachkraft des Artenschutzes ausgeschlossen werden kann.

Maßnahme V4: Bodenschutz / Schutz angrenzender Biotopstrukturen

Baustelleneinrichtungen und Einrichtungen von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebietserschlie-Bung sind generell auf die im Geltungsbereich ausgewiesenen Baugrundstücke zu beschränken. Bereiche mit Gehölzstrukturen, in denen keine Nutzungen vorgesehen sind, sollten mit ihrer Ausstattung erhalten bleiben. Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht beansprucht bzw. beeinträchtigt werden.

Maßnahme V5: Anbringen von Fledermauskästen

Der mögliche Verlust von Quartierstandorten für gebäudebewohnende Fledermäuse ist durch das Anbringen von 6 künstlichen Quartieren (3 Flach- und 3 Rundkästen) an den Neubauten oder an geeigneten Standorten im Umfeld zu kompensieren.

Maßnahme V6: Anbringen von Vogelnistkästen

Als Kompensation für den Verlust von Neststandorten sind an den verbleibenden Bäumen und an den neuen Gebäuden 8 künstliche Nisthilfen (4 Halbhöhlen, 3 Meisenkästen, 1 Starenkasten) anzubringen.

Maßnahme V7: Überprüfung der Ampferpflanzen vor Baubeginn

Vor Eingriffsbeginn sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtungen auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalters zu untersuchen (Eier, Raupen, Puppen, Fraßspuren). Sofern Entwicklungsstadien festgestellt werden, sind die betroffenen Ampferpflanzen auszugraben, an geeigneter Stelle wieder einzupflanzen und bis zum Ende der Entwicklungszeit des Falters zu erhalten.

Maßnahme V8: Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerteilten Glasflächen über 2 m² mit Glas zu versehen, das der österreichischen DIN ONR 191040 Kategorie B ("bedingt wirksam") genügt; bei Glasflächen über 4 qm ist die Kategorie A ("hoch wirksam") relevant.

6.6.3 Grünordnung im Plangebiet

Fachliche Ziele des Umweltschutzes und des Naturschutzes für das Plangebiet

In der Raumnutzungskarte des **Regionalplans** finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

- # "Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln." (1.2.4. G (2))
- # "Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen." (1.2.4. G (3))
- # "Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamträumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden."

 (3 G (3))

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Planbereich als gewerbliche Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht herührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Wie bereits dargestellt ist ein gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung im Geltungsbereich vorhanden.

Erfordernis der Grünordnung

Das Erfordernis grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich in der Regel aus § 1 a Abs. 3 BauGB, also den festzusetzenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich planbedingter Eingriffe, andererseits aus den von der Stadt Külsheim verfolgten städtebaulich freiraumplanerischen Zielen.

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die zu den örtlichen Standortverhältnissen, zur geplanten baulichen Situation und zu den freiraumplanerischen Zielen der Stadt Külsheim in Bezug gebracht werden. Die grün-ordnerischen Maßnahmen sollen in ihren Doppelfunktionen als Gestaltungselement zu einem "grünen" städtebaulichen Erscheinungsbild sowie zur Kompensation planbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft beitragen.

Folgende planerische Zielsetzung wird auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet:

- # Gestalterische Gesamteinbindung des Planbereichs in das Landschaftsbild;
- ₱ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Umwelt-, Aufenthalts- und Erholungsqualität sowie zum klimatischen Ausgleich;
- # Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität Schaffung von partiellen Lebensräumen auf dem Baugrundstück für einheimische Pflanzen, Insekten und anderer Tiere;
- # Gestalterische Vorschriften zu den unbebauten Flächen (Garten- und Freianlagen) nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes;

Maßnahmen der Grünordnung

Verpflichtende Vorgaben zu Gehölzpflanzungen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen im Planbereich tragen zur Förderung der Biodiversität, zu einer Durchgrünung und Grünvernetzung des Baugebietes, zum klimatischen Ausgleich sowie der Erhöhung der Aufenthalts- und Erholungsqualität bei. Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten



Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen. Bei der Auswahl der Pflanzungen sind heimische beerentragende Straucharten zu berücksichtigen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Unter Beachtung der relativ hohen Flächeninanspruchnahme durch die geplante Nutzung (Gebäude) und unter Beachtung des planerischen Erfordernisses zur Herstellung von notwendigen Straßen, Wege und Stellplätze werden folgende grünordnerische Maßnahmen im Planbereich festgelegt:

a) Baum- und Strauchpflanzungen am Gebietsrand als Pflanzgebot:

Strauchgruppen entlang der Gebietsgrenze sollen der Eingrünung des Planbereichs und als Übergang in die Freie Landschaft dienen.

b) Baumpflanzungen im Planbereich als Pflanzgebot:

Als Beitrag zur Durchgrünung des Planbereichs sind mindestens 40 heimische, standortgerechte Laub-/ Obstbäume nach Präferenz des Bauherrn zu pflanzen.

c) Gartengestaltung:

Die Gestaltung der Gartenanlagen soll nach ökologischen Gesichtspunkten mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorgenommen werden.

d) Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität:

Zur Förderung der Biodiversität sind zudem Maßnahmen auf 200 m² nach Präferenz des Bauherrn umzusetzen. Die potenziellen Maßnahmen sind den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entnehmen.

e) Retentionszisternen

Retentionszisternen dienen der Speicherung und Nutzung sowie dem Rückhalt des oberflächig anfallenden Regenwassers. Die Regenwassernutzung trägt folglich zu einer Verringerung des Grundwasserverbrauchs und somit zur Schonung der natürlichen Ressource "Grundwasser" bei. Des Weiteren dient das Retentionsvolumen der Rückhaltung von Niederschlagwasser und der Entlastung des Kanalsystems

Bei der Zisternennutzung im Garten zu Bewässerungszwecken unterstützt die örtliche Versickerung zudem den natürlichen Wasserkreislauf und fördert dadurch die Grundwasserneubildung.

f) Stellplatzgestaltung

Im Sinne einer nachhaltigen und "naturnahen" Entwässerung ist das oberflächig anfallende Niederschlagswasser auf den Stellplätzen einer flächigen Ableitung mit Versickerung / Verdunstung über den angrenzenden bewachsenen Oberboden zuzuführen.

Alternativ sind die Oberflächen der Stellplätze zur Minimierung der Bodenversiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

g) Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sind zur Straßen- und Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum mit geschlossenem Lampengehäuse zulässig.

h) Bestehende Gehölzstruktur

Generell sollen in Bereichen ohne geplante bauliche Nutzungen die bestehende Gehölzstruktur erhalten bleiben (als Maßnahme ohne Festsetzungscharakter)

6.6.4 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, ist ein rechtswirksamer Bestandteil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Waiden"; damit geht die Bindewirkung auf den Umweltbericht über.

Der Umweltbericht wird durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg erstellt; dieser liegt allerdings noch nicht vor.

6.7 KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- 🖶 wachsende Hitzebelastungen.
- # Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Stadt Külsheim nicht vor, die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden" berücksichtigt:

- # Grünordnerische Maßnahmen, dadurch Verbesserung des Umgebungsklimas;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Verdunstung, Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts im Rahmen der Niederschlagwasserbeseitigung;
- Ψ Verbrennungseinschränkung für Kohle und Erdöl als Brennstoff zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO2-Ausstoßes und Schonung natürlicher Ressourcen;
- ⊕ Nutzung solarer Gewinne bei der Gebäudestellung, Vermeidung von gegenseitiger Verschattung;
- # Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen;
- # Aktive Nutzung geeigneter Dachflächen zur solaren Energiegewinnung (Solarthermie, Photovoltaik);
- ➡ Nutzung anderer regenerativen Energiesysteme, wie Energiegewinnung durch Wärmepumpen, evtl. Nutzung von Solarelementen an der Fassade;
- Die alleinige Nutzung von fossilen Energieträgern zu Heizzwecken (Gasheizungen) wird nicht erfolgen. Festlegungen für ein konkretes Heizsystem in den einzelnen Gebäuden ist noch nicht erfolgt. Folgende Wärmetechnischen Systeme werden u.a. im Rahmen der weiteren Objektplanungen in Betracht gezogen und geprüft:
 - Gas-Heizung mit Brennwerttechnik;
 - Holz-Pellet-Heizung mit Brennwerttechnik (Nutzung nachwachsender Rohstoffe);
 - Einsatz von Luft- bzw. Erdwärmepumpen;
 - Solarthermie mit Pufferspeicherung zur Heizunterstützung;
 - Heizung mit Hybrid-Technik (z.B. Gas-Brennwert mit Wärmepumpe)

6.8 IMMISSIONEN

6.8.1 Allgemein

Im Rahmen der Bauleitplanung sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich alle Einwirkungen in die Abwägung einzubeziehen, die gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erheblichen Belästigungen oder Nachteilen in der Nachbarschaft sowie innerhalb des Plangebiets führen können.

Insbesondere sind dies folgende Einwirkungen:

- # Lärmimmissionen, insbesondere durch
 - Straßen-, Schienen- und Luftverkehr,
 - Industrie- und Gewerbeanlagen,
 - Sport- und Freizeitanlagen,
- # Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsimmissionen
- # Lichtimmissionen
- # Einwirkungen durch elektromagnetische Felder ("Elektrosmog")
- # Erschütterungen
- # und sonstige Einwirkungen wie z.B. Verschattung durch Neubebauung.

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Immissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

6.8.2 Gewerbelärm - Immissionen

Aufgrund der Lage ist der Planbereich keinen gewerblichen Immissionen ausgesetzt.

6.8.3 Gewerbelärm im Plangebiet

Der Planbereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen "nicht wesentlich" stören, gleichberechtigt nebeneinander.

Da das Plangebiet alleinig durch den Vorhabenträger genutzt wird, ist es grundsätzlich dessen Intention, lediglich wohnverträgliche Gewerbenutzungen im Plangebiet zu integrieren. Die geplanten gewerblichen Nutzungen müssen entsprechend ihrer Typisierung generell die Gewähr dafür bieten, dass diese das Wohnen nur im Rahmen des ihm nach dem Gebietscharakter zugestandenen Störungsgrades nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind daher gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die die Gleichwertigkeit von Wohnen und wohnverträglichem (nicht wesentlich störendem) Gewerbe sowie deren wechselseitige Verträglichkeit gewährleisten.

Im Hinblick auf die erforderliche wechselseitige Rücksichtnahme wurden die einzelnen Nutzungen im Planbereich so angeordnet, so dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als einer der Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 6 Nr. BauGB nachgekommen wird.

6.8.4 Verkehrslärm im Plangebiet

Wie bereits dargestellt verläuft östlich des Plangebiets die Kreisstraße K2881 ist. Die Kreisstraße weist ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf; die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV im Jahr 2020 beträgt 510 Kraftfahrzeuge mit einem Schwerverkehrsanteil von ca. 2 % (Quelle: Verkehrsmonitoring 2020 RP Tübingen, Landesstelle für Straßentechnik).

Im Hinblick auf die nahezu gleichbleibende Verkehrsstärke auf der Kreisstraße K2881 in den zurückliegenden Jahren wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen bis dato nicht wesentlich verändert hat. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass die in der DIN 18005 dargestellten Orientierungswerte für Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen des Scoping-Termins im Landratsamt am 04.05.2023 bereits erörtert; eine schalltechnische Untersuchung wird seitens der Gewerbeaufsicht aus o.g. Gründen für nicht erforderlich beurteilt.



Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe sieht das Konzept der Grundrissplanung vor, dass sich schutzbedürftige Räume wie Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume auf der kreisstraßenabgewandten Seite befinden. Des Weiteren ist die Lage des Chaletdorfes im Nordwestbereich des Plangebiets konzipiert.

6.8.5 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld können zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung auftreten, die von den Bewohnern des Gebiets hinzunehmen sind.

6.8.6 Immissionsrelevante Bewertung

Aufgrund des o.g. Sachverhalts ist der Vorhabenträger der Auffassung, dass negative Einwirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse im Planbereich nicht zu erwarten.

6.9 WESENTI ICHE PLANUNGSRECHTI ICHE FESTSETZUNGEN

6.9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Planungsabsicht des Vorhabenträgers wird der Planbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets werden die Voraussetzungen für die Realisierung der beabsichtigten Nutzungen im Planbereich geschaffen.

Auf der Grundlage des § 6 Abs. 2 BauNVO werden folgende Nutzungen zugelassen:

- # Wohngebäude,
- # Geschäfts- und Bürogebäude,
- # Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- # Sonstige Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören,

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind nicht vorgesehen und werden folglich nicht zugelassen.

6.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wird mit GRZmax = 0,6 als im Planbereich festgesetzt. Die festgelegte Grundflächenzahl entspricht der in § 17 BauNVO für Mischgebiete (MI) vorgegebene Obergrenze des Orientierungswerts.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Als höhenmäßige Bezugsebene ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe definiert. Bei der Festlegung der Gebäudehöhen wurde der städtebauliche Gesichtspunkt der möglichst optimalen Einbindung in "freie Landschaft" unter Beachtung der vorhandenen Geländetopographie zugrunde gelegt. Zielsetzung dieser Festsetzungen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Lage im Außenbereich.

Die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den grünordnerischen Maßnahmen führen nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewahrt, eine ausreichende Belüftung und Belichtung / Besonnung im Planbereich ist gegeben. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenso nicht entgegen.

6.9.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Im Planbereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, so dass Gebäudelängen bis 50 Meter realisiert werden könnten. Eine optimale Nutzung des Planbereichs im Hinblick auf die individuell geplanten Bauabsichten und Betriebserfordernissen wird dadurch garantiert.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass sowohl das geplante Vorhaben realisiert werden kann, als auch mittelfristig eine individuelle Umsetzung erforderlich werdender baulicher Erweiterungen und Ergänzungen gerade in den gewerblich genutzten Bereichen möglich ist. Künftige bauliche Änderungen, Erweiterungen und Ergänzungen sowie deren kurzfristige Realisierung sind folglich im kompletten Planbereich gewährleistet.

6.9.4 Festsetzung der Höhenlage

Die Festlegung der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhen der einzelnen Chalets orientieren sich am vorhanden Geländeniveau und werden so ausgerichtet, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen.

6.9.5 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt.

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zugelassen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass Photovoltaikanlagen über Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen installiert werden müssen.

Mit grünordnerischen Maßnahmen belegte Flächen bzw. Flächen mit Pflanzgeboten dürfen durch Stellplätze nicht überbaut werden. Des Weiteren sind Stellplätze innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern <u>nicht</u> zulässig; Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen wie parkende Kraftfahrzeuge freizuhalten.

6.9.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Gewährleistung der Stromversorgung wird voraussichtlich eine kundeneigene Umspannstation erforderlich. Dahingehend wurde eine Fläche für eine Umspannstation in den Planbereich integriert.

6.9.7 Pflanzgebote / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Ziel der Pflanzgebotsfestsetzungen besteht darin, die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern und abzuschwächen aber auch auszugleichen. Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten tragen zur Grünvernetzung und zur Förderung der Biodiversität im Planbereich bei. Die Festlegungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Sicherung der ökologischen Funktionalität. Die Maßnahmen wurden auf der Grundlage der bereits dargestellten Grünordnungsplanung festgesetzt.

6.9.8 Altlast "Imprägnierbecken"

Chrom- und Fluoridrückstände im Bereich des früheren Imprägnierbeckens wurden im Rahmen einer orientierenden Altlasterkundung festgestellt. Bei einer Umnutzung bzw. Neubebauung im Altlastenbereich werden folglich die in den planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Maßnahmen erforderlich, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter "Boden" und "Wasser" zu unterbinden.

6.9.9 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Neben den Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm (siehe Ziffer 5.10) werden zum Schutz vor Lichtemissionen nur Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zugelassen.

6.9.10 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen innerhalb des Plangebiets zu vermeiden und somit zu einem geordneten Ortsbild bzw. Landschaftsbild beizutragen.

6.10 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.10.1 Dachformen / Dachgestaltung / Fassadengestaltung

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, ist die Dachausführung mit geneigter Dachform (Sattel-, Pult-, Walm-, etc.) oder als Flachdach zulässig.

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nicht mit glänzenden, leuchtenden oder reflektierenden Farben / Materialien erfolgen, um eine städtebauliche Einbindung der Gebäude in die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten



und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern. Unter diesem Aspekt ist die Anzahl der Satelliten auf Gebäuden im Bebauungsplan ebenfalls reglementiert.

Dächer sowie Außenfassaden aus Metall sind durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit gegen eine Auslösung von Metallbestandteilen zu behandeln (Grundwasserschutz).

6.10.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen Landschaftsbildes sind Größe, Farbe, Material und Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

6.10.3 Stellplätze / Fußweg

Im Sinne einer nachhaltigen und "naturnahen" Entwässerung" ist das auf den Park- und Stellplatzflächen sowie auf dem Fußweg oberflächig anfallende Niederschlagswasser einer Versickerung / Verdunstung zuzuführen, sofern es entsprechend den aktuellen technischen Regelwerken möglich ist und sofern von den Flächen keine Gefährdung des Grundwassers ausgeht.

6.10.4 Einfriedungen

Die Ausführung von Einfriedungen wird zur Wahrung des Landschaftsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl reglementiert.

6.10.5 Retentionszisternen

Zur Schonung des Wasserhaushalts, aber auch zur partiellen Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen wird die Nutzung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers im Planbereich festgesetzt.

Eine Retentionszisterne hat die Aufgabe, den Regenwasserhaushalt zu regulieren. Im Plangebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser einer solchen Retentionsanlage zuzuführen.

Eine Retentionszisterne besteht in der Regel aus einem kombinierten Speicher- und Nutzraum.

Das Speichervolumen dient zur Rückhaltung von Niederschlagwasser bzw. zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems (öffentliches Interesse). Das Niederschlagswasser aus dem Speicherraum wird zeitverzögert d.h. gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt.

Der Zisternenüberlauf ist ebenfalls an das dem Regenwassersystem anzuschließen. Das Nutzvolumen soll in erster Linie als Brauchwasser zur Bewässerung der Frei- und Gartenanlagen genutzt werden.

6.10.6 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

6.11 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zum Denkmalschutz, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Starkregenvorsorge, zum Grundwasser, zu landwirtschaftlichen Immissionen, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Nachbarschaftsrecht werden Bestandteile des Teil B des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Waiden".



7. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) des Vorhabenbezogenen **Bebauungsplans "Waiden"** auf der Gemarkung Eiersheim ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Fläche	Prozentualer Anteil
Gemischte Bauflächen mit GRZ 0,6	10.251 m ²	77,4%
davon Flächen mit Pflanzgebot	(936 m²)	(7,1 %)
Verkehrsflächen - Erschließungsstraßen	525 m ²	4,0 %
Versorgungsflächen - Trafostation	36 m ²	0,3 %
Private Grünfläche – artenreiches Grünland zw. Erschließ.straße und K2881	2.401 m ²	18,1 %
Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün K2881 Einmündungsbereich	28 m ²	0,2 %
Planungsgebiet, gesamt	13.241 m ²	100,0%

8. BODENORDNUNG

Da sich der komplette Planbereich künftig in Privatbesitz des Vorhabenträgers befindet, sind keine Maßnahmen zur Bodenneuordnung zwingend erforderlich. Eine Baulandneuordnung ist durchzuführen, sofern eine Grundstücksvereinigung oder eine Grundstücksneuaufteilung im Plangebiet notwendig werden.

Külsheim, den 10.11.2023

Thomas **S c h r e g l m a n n** Bürgermeister Benjamin **Weirich** Vorhabenträger



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSOUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Waiden" basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

Baugesetzbuch - BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November

2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom

28. Juli 2023 (BGBI. 2023 | Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung - BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.

November 2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes

vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 | Nr. 176) geändert worden is.

Planzeichenverordnung - PlanZV Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die

zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

geändert worden ist.

Landesbauordnung

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom für Baden-Württemberg - LBO 5. März 2010 (GBI. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geän-

dert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBI. S. 170).

KlimaG BW Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg

vom 7. Februar 2023

Landesentwicklungsplan LEP Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

-LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Regionalplan Heilbronn-Franken

Franken vom 24. März 2006.

Stadt Külsheim Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Angaben zur Ver- und Entsor-

Architekturbüro Schreiner /

Vorhabenträger:

Allgemeine Informationen und Planunterlagen zur künftigen Nutzung,

Angaben und Unterlagen zum Planbereich FNP.