



**STADT KÜLSHEIM**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
„WAIDEN“ (MI) IN EIERSHEIM  
MAIN-TAUBER-KREIS**

Vorhabenträger: BENJAMIN WEIRICH, SCHIRRMANNWEG 2, 97941 TAUBERBISCHOFSCHEIM

**BEGRÜNDUNG**

Datum: 16.03.2026

Untere Torstraße 21  
97941 Tauberbischofsheim  
Telefon: 09341 8909-0  
[www.ibu-gmbh.com](http://www.ibu-gmbh.com)

**ibu**

Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen und  
Umwelttechnik mbH



# INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b>1. EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Allgemeine Angaben	4
1.3 Flächenrecycling	4
1.4 Bauleitplanung	5
1.5 Planbereich	6
1.6 Planunterlagen	6
1.7 Planungsstand	6
<b>2. BESTANDSSITUATION</b>	<b>7</b>
2.1 Lage im Raum / Vorhandene Bebauung / Flächennutzung	7
2.2 Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
2.3 Topographie	8
2.4 Hochwasser / Überflutungsflächen	8
2.5 Altlasten	8
<b>3. SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE</b>	<b>9</b>
3.1 Biotopflächen	9
3.2 Weitere Schutzwürdige Objekte / Schutzgebiete	10
<b>4. RAUMORDNUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg	10
4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020	10
4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung	11
<b>5. BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT</b>	<b>11</b>
5.1 Vorhandene Nutzung	11
5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung	11
5.3 Gefährdung der Agrarstruktur	11
5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft	12
5.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung	12
<b>6. PLANUNG</b>	<b>13</b>
6.1 Ziele der Planung	13
6.2 Nachweis Bauflächenbedarf	14
6.3 Standortalternativen	15
6.4 Städtebauliches Konzept	15
6.5 Erschließung	17
6.6 Belange von Natur und Landschaft	22
6.7 Klimaschutz	26
6.8 Immissionen	27
6.9 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	28
6.10 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	33
6.11 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	34
<b>7. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ</b>	<b>34</b>
<b>8. BODENORDNUNG</b>	<b>35</b>
<b>RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMITTEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN</b>	<b>36</b>

Bearbeitung:

Elmar Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH  
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

# 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 ehemals gewerblich genutzten Fläche unter Miteinbeziehung von angrenzenden landwirtschaftlichen Teilflächen nördlich von Eiersheim mit direktem Anschluss an die Kreisstraße K2881.

Das 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 Kilsheim 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“.

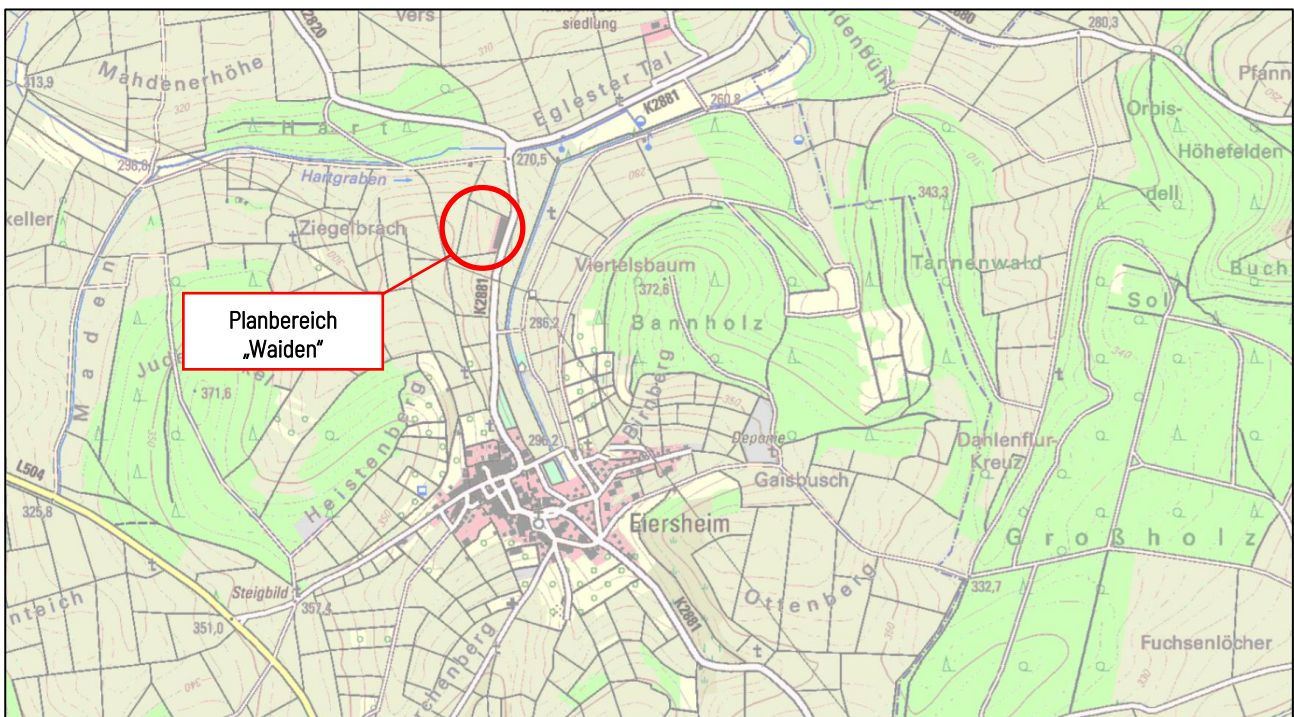


Bild 1: Auszug aus der Topographischen Karte mit Markierung (rot) des Planbereichs (ohne Maßstab) – Quelle Daten- und Kartendienst LUBW

## 1.2 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Stadt Kilsheim, 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 Kilsheim hat sich bei der Verwaltungsreform in den 70er Jahren gebildet. Die ehemals selbständigen badischen Gemeinden Kilsheim, Eiersheim, Hundheim, Steinbach, Steinfurt und Uissigheim schlossen sich unter dem Namen „Stadt Kilsheim“ zusammen. Kilsheim 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.

Kilsheim 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 Kilsheim 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 Kilsheim 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.

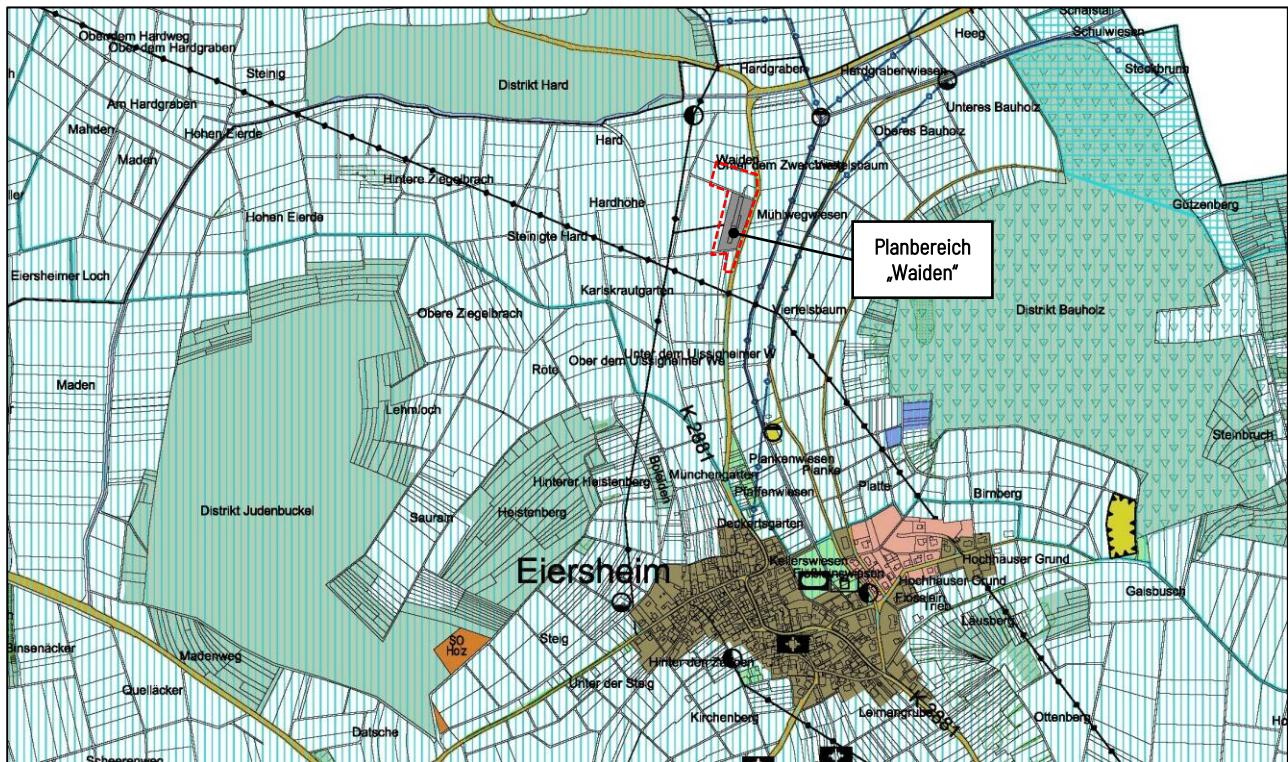


Bild 2: Auszug der FNP-Planzeichnung 1. Teilfortschreibung 2013 (ohne Maßstab) – Quelle: Stadt Kilsheim

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen 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 Kilsheim 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 Kilsheim; 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 PLANBEREICH

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

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst folgende Grundstücke:

Fl.St.Nr. 157 zum Teil (Kreisstraße K2881), Fl.St.Nr. 5850 zum Teil, Fl.St.Nr. 5868 zum Teil (Wirtschaftsweg), Fl.St.Nr. \*) 5870/1 zum Teil (ehemals Fl.St.Nr. 5870 zum Teil), Fl.St.Nr. 5888, Fl.St.Nr. 5942 zum Teil, Fl.St.Nr. 5944, Fl.St.Nr. 5946, Fl.St.Nr. 5950 zum Teil (Wirtschaftsweg).

Die aufgeführten Flächen befinden sich zum größten Teil im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Erwerb der kommunalen Wirtschaftswege ist in Vorbereitung und erfolgt mit Satzungsbeschluss.

\*) Flurstückszerlegung Fl.St.Nr. 5870 in die Fl.St.Nrn. 5870 und 5870/1 gemäß Fortführungsentwurf ÖbVI Dr.-Ing. M. Neureither vom 06.05.2025

## 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 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)** im Maßstab 1: 500, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Umweltbericht**, erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg mit Datum vom 11.06.2024.

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

- ⊕ **Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**, erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg mit Datum 20.11.2023.

## 1.7 PLANUNGSSTAND

**Endgültige Fassung für den Satzungsbeschluss** mit Datum vom **16.03.2026**

## 2. BESTANDSSITUATION

### 2.1 LAGE IM RAUM / VORHANDENE BEBAUUNG / FLÄCHENNUTZUNG

Das Plangebiet liegt im Maisenbachtal, ca. 700 m nördlich vom Ortsrand 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 (Holzbearbeitung) 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 Fertigholz Häuser 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 4: Best. Zu-/Abfahrt Bereich Nordspitze des Grundstücks Nr. 5888, rechts K2881, Blick in Richtung Süden



Bild 5: Bestehende Zu-/Abfahrt im Norden des Grundstücks Nr. 5888, 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 rechtskräftigen 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 rechtskräftigen 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 rechtskräftigen 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 HOCHWASSER / ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

Östlich des Planbereichs verläuft der Eiersheimer Graben in einem Abstand von knapp 80 Meter.

Entsprechend des Daten- und Kartendienstes der LUBW weist der Eiersheimer Graben keine Überflutungsflächen auf. Hochwasserereignisse bedingt durch den Eiersheimer Graben sind folglich in dem höher liegenden Plangebiet nicht zu erwarten.

## 2.5 ALTLASTEN

Aufgrund der ehemaligen Nutzung wurden **die Fläche im Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens** 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.

Eine ergänzende Untersuchung durch Walter Ingenieure GmbH im August 2025 ergab, dass keine seitliche Schadstoffausbreitung vorliegt, die Belastung auf den Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens beschränkt bleibt und eine dauerhafte Versiegelung des Schadensherdes erforderlich ist, um den aktuellen Zustand zu erhalten und ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern.

Sofern keine kurzfristige Überbauung des Altlastbereiches erfolgt, ist eine temporäre Versiegelung der Altlast möglichst zeitnah herzustellen.

Der Sachverhalt in Verbindung mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen werden vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind vor Realisierung mit dieser Behörde 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 Biotopfläche „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.



Bild 7: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches „Waiden“ und der Biotopkartierung –  
Quelle: Daten- und Kartendienst LUBW

Ein Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung / Ausnahme wurde mit Datum vom 08.11.2023 durch den Vorhabenträger gestellt. Die Ausnahmegenehmigung zur Entfernung des gesetzlich geschützten Biotops wurde mit dem Schreiben des Umweltschutzamtes Main-Tauber-Kreis mit Datum vom 18.09.2024 auf der Grundlage des Umweltberichtentwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erteilt. Auf die in der Genehmigung dargestellten Auflagen wird hingewiesen.

### 3.2 WEITERE SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE / SCHUTZGEBIETE

Weitere schutzwürdige Objekte wie Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellschutzgebiete 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 Großbrinderfeld, 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 Kilsheim ist als **Kleinzentrum** ausgewiesen.

#### 4.2.2 Siedlungsentwicklung

Beim Kleinzentrum Kilsheim 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)].

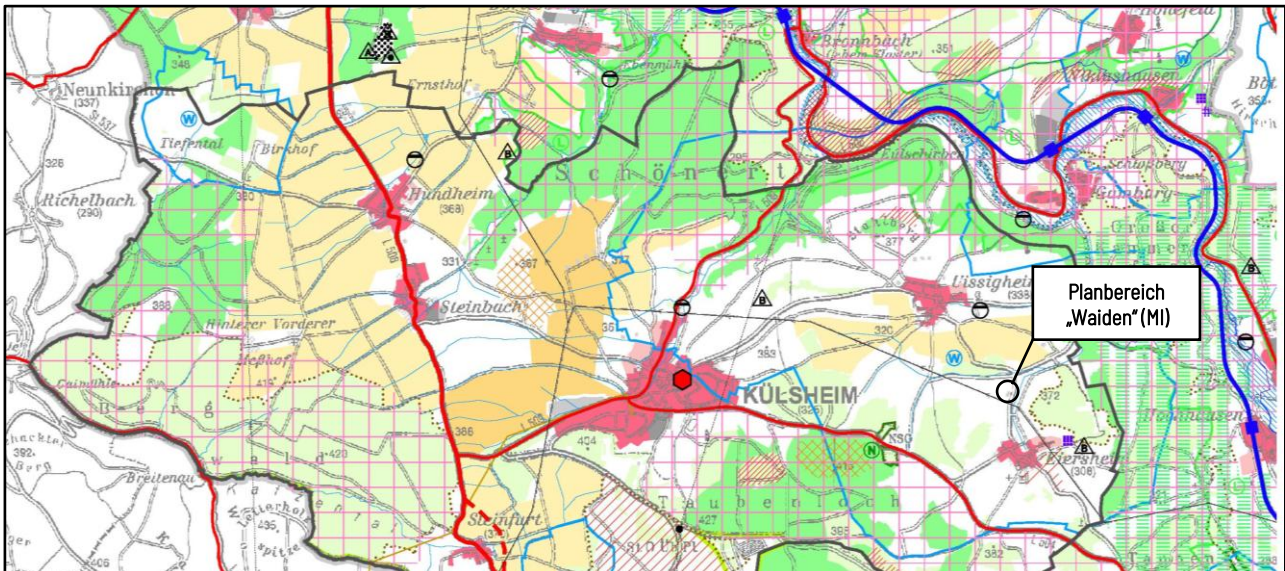


Bild 8: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 mit Markierung des Planbereiches „Waiden“ (unmaßstäblich) -  
Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken

#### 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 Nordwesten befindet 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.

### 5. 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 Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf und sind in der Flächenbilanzkarte der Flurbilanz 2022 des Main-Tauber-Kreises folglich der Wertstufe „Vorbehaltsflur I“ zugeordnet. Wegen ihrer ökonomischen Standortgunst 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 Kilsheim 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 %.

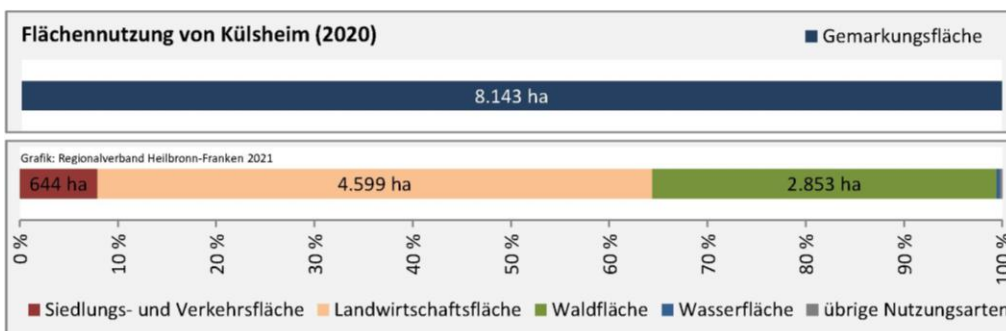


Bild 9: Flächennutzung von Kilsheim (2020), Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken 2020

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 <sup>2</sup>	} 7.114 m <sup>2</sup>
⊕ Grundstück Fl.St.Nr. 5944:	Flächenanteil = ca. 513 m <sup>2</sup>	
⊕ Grundstück Fl.St.Nr. 5946:	Flächenanteil = ca. 54 m <sup>2</sup>	
⊕ Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5870:	Flächenanteil = ca. 1.785 m <sup>2</sup>	
⊕ Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 5850:	Flächenanteil = ca. 728 m <sup>2</sup>	

Folgende landwirtschaftliche Grundstücks- und Brachflächen werden als Flächen für Biotopverlagerungen und externe Ausgleichsmaßnahmen beansprucht:

⊕ Externe Ausgleichsmaßnahmen 3.1 A „Neuanlage einer Feldheckenstruktur“ und 3.2 A „Anlage einer artenreichen Wiese auf Fl.St.Nr. 5942:	Flächenanteil = ca. 1.704 m <sup>2</sup>	} 8.818 m <sup>2</sup>
⊕ Externe Ausgleichsmaßnahme 3.3 A „Umwandlung Weinbergsbrachen“ auf Grundstücken Fl.St.Nrn. 10288 und 10290:	Flächenanteil = ca. 1.311 m <sup>2</sup>	

Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich knapp <sup>\*)</sup>0,9 ha (= landwirtschaftliche Flächen im Planbereich zzgl. externe Ausgleichsmaßnahmen 3.1 A und 3.2 A) der gesamten Kilsheimer Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Kilsheim bzw. in Eiersheim führen.

<sup>\*)</sup> Die Flächen der Weinbergsbrachen wurden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.

## 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 Kilsheim 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 Kilsheim entschieden, dem geplanten Vorhaben Vorrang einzuräumen:

- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtgemarkung Kilsheim 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 Kilsheim 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, die 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, das 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 Kilsheim 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 Kilsheim 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 Erweiterungs- 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 Aufenthalts- und 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;
- ⊕ 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 BAUFLÄCHENBEDARF

### 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 Kilsheim als Planungsträger entwickelt.

Der Bauflächenbedarf ist folglich begründet aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht.

### 6.2.3 Kommunale Siedlungsentwicklung

Die Stadt Kilsheim 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 Kilsheim.

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

Die Unterbringung der geplanten Nutzungen im Planbereich hält die Stadt Kilsheim 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 Kulsheim 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.



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

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.

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, Verbindungsbau der Gebäude mit Flachdach, Verbindungsbau mit Innenhof.  
Gebäuelänge: 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, Sanitäreanlage  
Weinlager, Lagerräume

#### Chaletdorf – Konzeption der Objektplanung

Lage: im nordwestlichen Planbereich  
Gebäude: 8 kleine Gebäude als Gäste-Chalets, in Holzbauweise mit Pult- oder Flachdach.  
Gebäuelänge: 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.
	Gebäuelänge: 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.
	Gebäuelänge: 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 ERSCHLIEßUNG

### 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 Plangebieterschließung 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 Anfahrtsicht 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 gleichberechtigt 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 ( $\leq 40$  km/h) und eine umsichtige Fahrweise voraus. Die gewählte Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße 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 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für den Gastraum: 1 Stellplatz pro 12 m<sup>2</sup>

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

} mind. 34 PKW-Stellplätze

### Chaletdorf:

8 Chalets bzw. Gästeeinheiten

Stellplatzbedarf für ein Chalet: 1 Stellplatz pro Chalet

Summe der PKW-Stellplätze für das Chaletdorf:

mind. 8 PKW-Stellplätze

### Gewerbegebäude:

Büro mit 40 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für das Büro: 1 Stellplatz pro 40 m<sup>2</sup>

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

Verkauf mit 100 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für den Verkauf: 1 Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup>

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

} mind. 5 PKW-Stellplätze

Lager mit 200 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für das Lager: 1 Stellplatz pro 120 m<sup>2</sup>

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:

mind. 2 PKW-Stellplätze

### Anzahl notwendiger PKW-Stellplätze gemäß VwV Stellplätze

im Plangebiet, gesamt: (34 + 8 + 5 + 2) 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 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für den Gastraum: 1 Fahrrad-Stellplatz pro 12 m<sup>2</sup>

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

Veranstaltungsraum für 199 Besucher

Stellplatzbedarf für den Veranstaltungsraum: 1 Fahrrad-Stellplatz pro 10 Besucher

Summe der Fahrrad-Stellplätze für den Veranstaltungsraum: mind. 20 Stellplätze

} mind. 29 Fahrrad-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 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für das Büro: 1 Stellplatz pro 100 m<sup>2</sup>

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

Verkauf mit 100 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für den Verkauf: 1 Stellplatz pro 50 m<sup>2</sup>

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

} mind. 5 Fahrrad-Stellplätze

Lager mit 200 m<sup>2</sup>

Stellplatzbedarf für das Lager: 1 Stellplatz pro 120 m<sup>2</sup>

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 Fahrrad-Stellplätze gemäß VwV Stellplätze

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

mind. 42 Fahrrad-Stellplätze

## 6.5.6 Entwässerung

### Entwässerung Planbereich

Ein Bestandplan der ursprünglichen Entwässerung liegt nach Aussage der Stadt Kilsheim 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, das 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 Niederschlagswasserbeseitigung:

- ⊕ Das oberflächlich 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 auf den Grundstücksflächen schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird, sofern objekt- oder altlastbezogene Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- ⊕ Das oberflächlich 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.

#### Dezentrale Niederschlagsbeseitigung

Das auf den Dachflächen der Gäste-Chalets anfallende Regenwasser kann analog zur Stellplatz-Entwässerung auf dem eigenen Grundstück schadlos abgeleitet werden, indem es breitflächig über den Oberboden einer Verdunstung / Versickerung zugeführt wird.

Bei der Versickerung sind folgende Punkte zu beachten:

- ⊕ Eine ausreichende Durchlässigkeit des Untergrunds muss gegeben sein;
- ⊕ Der Umfang der Versickerungsflächen muss ausreichend groß gestaltet werden.
- ⊕ Niederschlagswasser aus nicht beschichteten Metalldächern dürfen nicht einer Versickerung zugeführt werden.
- ⊕ Versickerungsanlagen, die punktuell in den Untergrund einschneiden (z.B. Sickerschächte), sind ebenfalls nicht zulässig.
- ⊕ Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der Altlast sowie in ihrem Wirksamkeitsbereich versickern. Durch die abwassertechnische Erschließung darf sich die Altlastensituation nicht verschlechtern.

#### Außengebietsentwässerung

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

Zur Vermeidung von Zuflüssen aus dem höher gelegenen westlichen Bereich, aber auch im Rahmen der Starkregenvorsorge ist planerisch vorgesehen, Gräben / Mulden im Bereich der Pflanzgebietsflächen am westlichen und nördlichen Gebietsrand (Fl.St.Nrn. 5942, 5950, 5870/1) anzulegen und einer Versickerung zuzuführen.

Eventuell auftretende Außengebietszuflüsse zur Südspitze des Planbereichs (Fl.St.Nr. 5850) sollen den geplanten Grünflächen in diesem Bereich ebenfalls zur Versickerung zugeführt werden.

Der Sachverhalt ist schematisch im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Eine detaillierte Darstellung erfolgt im Rahmen der Entwässerungsplanung / des Wasserrechtsverfahrens.

## Wasserrechtsverfahren

Generell darf eine dezentrale Entwässerung von Niederschlagswasser auf einer Altlastenverdachtsfläche, aber auch auf einer gewerblichen Fläche oder auf Flächen mit vergleichbarer Nutzung (hier: Gäste-Chalets, Erschließungsstraßen, Stell- und Parkplatzflächen) nur dann erfolgen, wenn die Schadlosigkeit nachgewiesen wird.

Eine gezielte Versickerung im Wirksamkeitsbereich der Altlast ist generell zu vermeiden und anderweitig vorzusehen. Es ist geplant, die Versickerungsflächen außerhalb bzw. unterhalb des als Altlast eingestuften Bereiches anzuordnen. Eine detaillierte Abhandlung mit Nachweisführung über die Schadlosigkeit erfolgt im Rahmen des erforderlichen Wasserrechtsverfahrens.

Im Zuge der Erschließungsplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung und zur dezentralen Entwässerung des Plangebiets erstellt:

- ⊕ Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- ⊕ Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Eine gesamtheitliche Lösung für das Plangebiet ist unter Berücksichtigung des Altlastaspekts zu entwickeln. Die Schadlosigkeit ist nachzuweisen.

### **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 Wasserversorgungssystem des Stadtwerkes Kilsheim erfolgen. Nach Aussage des Stadtwerkes ist aufgrund der vorherrschenden Druckverhältnisse ein Anschluss über einen Wasserversorgungsschacht mit Druckminderer möglich.

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.

Telekommunikationslinien sind im Planbereich bereits vorhanden. Eine Anschlussmöglichkeit an das Glasfasernetz ist im Norden des Plangebiets ebenfalls bereits gegeben.

In einem Abstand von ca. 90 Meter verläuft westlich des Plangebiets eine 20 kV-Freileitung der Netze BW. Seitens des Vorhabenträger ist geplant, den Planbereich in dieses 20 kV-Netz einzubinden. Zur Gewährleistung der Stromversorgung im Plangebiet wird entsprechend des jetzigen Planungsstandes 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 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg durchgeführt.

Als Ergebnis des Fachbeitrags wurden folgende Betroffenheiten festgestellt:

### Pflanzenarten

Aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen kann ein Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

### Tierarten

#### ⊕ Fledermäuse

Im Plangebiet bestehen für Fledermäuse geeignete Lebensraumstrukturen bedingt durch den Leerstand der noch vorhandenen Gebäude und durch den alten Gehölzbestand. Beim Abriss der Gebäude (und Rodung der Höhlenbäumen) ist mit dem Verlust von Fortpflanzung und Ruhestätten von Fledermäusen zu rechnen. Der Verlust kann durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im verbleibenden Gehölzbestand und an den Neubauten kompensiert werden.

#### ⊕ Reptilien (Zauneidechse)

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.

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.

#### ⊕ Schmetterlinge

Im Geltungsbereich wurden Wirtspflanzen des Großen Feuerfalters nachgewiesen, Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen wurden allerdings nicht festgestellt. Ein Einwandern vor Baubeginn ist allerdings nicht auszuschließen. Vor Eingriffsbeginn sind die Wirtspflanzen daher auf ein Vorkommen zu untersuchen bzw. zu überprüfen.

#### ⊕ Amphibien, Geradflügler, Käfer, Libellen und Weichtiere

Das geplante Bauvorhaben ist für die streng geschützten Arten aus den Tiergruppen der Amphibien, der Geradflügler, der Käfer, der Libellen und der Weichtiere mit keinen Beeinträchtigungen verbunden.

#### ⊕ Vögel

Im Rahmen der Begehungen wurden keine dauerhaften Nester am Gebäudebestand oder Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Eulen festgestellt.

Als Brutvogelarten wurden nur häufige, weitverbreitete Arten halboffener Standorte festgestellt. Für Nahrungsgäste stellt das Vorhaben aufgrund der im Umfeld vorhandenen Ausweichmöglichkeiten keine erheblichen Beeinträchtigungen dar.

Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestandes sind die Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen und künstliche Nisthilfen im verbleibenden Baumbestand und an den Neubauten anzubringen.

### 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 gesamtträumlichen 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 berührt.

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 Kilsheim 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 Kilsheim in Bezug gebracht werden. Die grünordnerischen 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 beeren tragende 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 m<sup>2</sup> 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 oberflächlich 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 Niederschlagswasser 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 oberflächlich 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.

Auf den beiliegenden Umweltbericht mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen, ebenfalls erstellt durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg, wird verwiesen.

#### 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 Niederschlagswasserbeseitigung;
- ⊕ Verbrennungseinschränkung für Kohle und Erdöl als Brennstoff zu Heizzwecken, dadurch Reduzierung des CO<sub>2</sub>-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 Geruchsmissionen
- ⊕ Lichtmissionen
- ⊕ 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 Geruchsbelastung 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 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE 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 im betrieblichen Zusammenhang mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>,
- ⊕ 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.

Großflächiger regionalbedeutsamer Einzelhandel wird im Planbereich ebenfalls nicht zugelassen. Die Gefahr einer Agglomeration ist durch die Einschränkung des Einzelhandels somit nicht gegeben.

#### 6.9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Überbaubarkeit wird mit  $GRZ_{max} = 0,6$  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 Landschaftsbildeinträchtigung 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 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen einschl. der Einmündungsbereiche in die Kreisstraße K2881 sind als privater Verkehrsraum entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung dargestellt.

Sowohl beim nördlichen als auch beim südlichen Einmündungsbereich in die Kreisstraße wurden Sichtdreiecke aus Gründen der Verkehrssicherheit bzw. zur Gewährleistung der Anfahrsicht festgesetzt. Zur Festlegung der genauen Geometrie der Sichtdreiecke fand am 26.02.2026 ein Abstimmungstermin mit dem Straßenbauamt SBA -Fr. Schraut, Hr. Seta- statt. Seitens des SBA wurden die Sichtdreiecke beider Knotenpunkte konstruiert und zur Übernahme in die Planzeichnung übergeben. Die Sichtdreiecke sind generell von Hindernissen (bauliche Anlagen, Sträucher, etc.) freizuhalten. Die Sichtdreiecke sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 6.9.6 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 nicht zulässig; Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen wie parkende Kraftfahrzeuge freizuhalten.

### 6.9.7 Flächen für Versorgungsanlagen

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

### 6.9.8 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.

### 6.9.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu vermindern.

#### Vermeidungsmaßnahmen im Geltungsbereich

##### ⊕ 1.1 V Abrissarbeiten

Der Abriss der Gebäude ist außerhalb der Zeit durchzuführen, in der mit der Anwesenheit von Fledermäusen gerechnet werden muss (Durchführung November - Ende Februar)

##### ⊕ 1.2 V Gehölzrodungen

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (Oktober bis Ende Februar), Gehölze mit Höhlen sind möglichst zu erhalten.

##### ⊕ 1.3 V Anbringen von Fledermauskästen an Gebäuden

An den Neubauten sind pro Gebäude jeweils 3 Flachkästen für Fledermäuse anzubringen.

##### ⊕ 1.4 V Anbringen von Vogelnistkästen an Gebäuden

An den Neubauten sind pro Gebäude jeweils (2 Meisenkästen, und 2 Halbhöhlen) anzubringen.

##### ⊕ 1.5 V Reptilienschutzzaun

Am Westrand des geplanten Grünstreifens ist ab Mitte März ein Reptilienschutzzaun (ca. 50 cm hoch, glatt) aufzustellen und für die Dauer der Baumaßnahme von Bewuchs freizuhalten.

##### ⊕ 1.6 V Gehölzrodungen entlang K2881

Im Winterhalbjahr vor Baubeginn sind die Gehölze im dem als Grünstreifen vorgesehenen Streifen entlang der K 2881 weitgehend zu beseitigen. Während der Baumaßnahmen ist ein Befahren der Fläche östlich des Reptilienschutzzaunes zu vermeiden, die Lagerung von Geräten oder Baumaterial auf der Fläche ist ebenfalls auszuschließen.

##### ⊕ 1.7 V Vergrämung Reptilien

In den wenig beschatteten Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes sind, im Winterhalbjahr vor Baubeginn, alle Strukturen zu entfernen, die Reptilien als Unterschlupf dienen könnten.

##### ⊕ 1.8 V Abfangen und Umsiedlung von Reptilien

Ab April sind in den Bereichen westlich des Reptilienschutzzaunes alle Reptilien abzufangen und in den Bereich östlich des Reptilienschutzzaunes zu verbringen.

##### ⊕ 1.9 V Überprüfung der Ampferpflanzen vor Baubeginn

Vor Eingriffsbereich sind die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich und im Bereich der Baustelleneinrichtung auf ein Vorkommen von Entwicklungsstadien des Großen Feuerfalter 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.

##### ⊕ 1.10 V Umweltbaubegleitung

Für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung einzusetzen.

#### ⊕ 1.11 V Grundwasserschutz

Die einschlägigen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer sowie eventuell darüberhinausgehende Auflagen der Wasserbehörde sind zu beachten.

#### ⊕ 1.12 V Bodenzwischenlager

Zwischenlager für Böden sind nach Bodentyp getrennt anzulegen (Oberboden, unbelebte sonstige Böden).

#### ⊕ 1.13 V Altlasten

Das Flurstück 5888 wird als Verdachtsfläche für Altlasten geführt. Vor Baubeginn ist anhand von Detailuntersuchungen nachzuweisen, dass keine Altlasten vorhanden sind bzw. wie diese schadlos entsorgt werden können. Untersuchung und Umgang mit den Ergebnissen sind in enger Abstimmung mit dem Umweltschutzamt am LRA Tauberbischofsheim durchzuführen.

#### ⊕ 1.14 V Vermeidung von Vogelschlag an den Glasflächen der Gebäude

Zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen an transparenten Glasfassadenteile sind alle unzerlegten Glasflächen über 2 m<sup>2</sup> 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.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Geltungsbereich**

#### ⊕ 2.1 A<sub>CEF</sub> Anbringen von Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand

Der Verlust von potenziellen Quartierstandorten für Fledermäuse ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Ausbringen von künstlichen Quartieren im verbleibenden Baumbestand zu kompensieren.

#### ⊕ 2.2 A<sub>CEF</sub> Anbringen von Vogelnistkästen am verbleibenden Baumbestand

Der Verlust von Nistgelegenheiten für höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten ist durch das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen im verbleibenden Baumbestand im Vorfeld der Baumaßnahme auszugleichen.

#### ⊕ 2.3 A<sub>CEF</sub> Ersatzhabitate für Zauneidechsen

Zur Lebensraumoptimierung sind im Vorfeld der Baumaßnahmen in den ausgezäunten Bereichen im östlichen Randbereich entlang der K2881 in besonderer Lage 5 Ersatzhabitate für Zauneidechsen anzulegen, der Grünstreifen ist als Saumfläche zu gestalten und einschürig zu bewirtschaften:

### **Sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich**

#### ⊕ Entwicklung einer extensiven artenreiche Wiese

In der Planzeichnung sind private Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Ostrand des Planbereiches ausgewiesen (siehe Planeinschrieb). Diese Flächen sind als extensive artenreiche Wiese anzulegen und zu entwickeln. Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind innerhalb dieser Grünflächen unzulässig.

#### ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Planbereich

Der Grundstückseigentümer hat auf einer Fläche von mindestens 200 m<sup>2</sup> Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Zuge der Gartengestaltung vorzunehmen, die nach eigener Präferenz ausgewählt und kombiniert werden können. Die genaue Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Detailplanungen zu den Außenanlagen.

- Herstellen einer Blumenwiese
- Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes
- Strauchpflanzungen
- Anlage eines Totholz-Biotops
- Anlage eines Kleingewässers
- Maßnahme B6: Anlage eines Kleinhabitats

## 6.9.10 Externe Ausgleichsmaßnahmen

### ⊕ 3.1 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage einer Feldheckenstruktur“ – Fl.St.Nr. 5942

Durch das geplante Vorhaben werden Teilflächen des Biotops Nr. 163231289124 „Feldhecke östlich Ziegelbrach nördlich Eiersheim“ innerhalb des Geltungsbereiches zerstört. Zur Kompensation der zu rodenden Gehölzfläche ist eine Gehölzpflanzung auf einer Fläche von knapp 1.200 m<sup>2</sup> auf Teilflächen des benachbarten Grundstückes Fl.St.Nr. 5942 herzustellen (Biotopverlagerung) – siehe Abbildung 7 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 1.

### ⊕ 3.2 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Anlage einer artenreichen Wiese“ – Fl.St.Nr. 5942

Ergänzend zur Feldgehölzneuanlage ist in den Randzonen des Feldgehölzes eine artenreiche Wiese aus regionalem Saatgut (Region 21 oder 12) herzustellen. Das Grünland ist extensiv zweischürig zu bewirtschaften (Mahdzeitpunkte ab Anfang Juni und ab Anfang September, mit Abtransport des Mähgutes nach dem ersten Schnitt) – siehe Abbildung 7 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 1.

### ⊕ 3.3 A Externe Ausgleichsmaßnahme „Umwandlung Weinbergsbrachen“ – Fl.St.Nrn. 10288 und 10290

Die Weinbergsbrachen (aktuell halbruderale Halbtrockenrasen) auf den Flurstücken 10288 und 10290 sind durch extensive Mahd (ab Oktober) in Magerrasen umzuwandeln. Dabei ist es erwünscht, dass einzelne Gebüsche (maximal 10% der Fläche) erhalten bleiben, Bereiche mit geringem Aufwuchs können für ein Jahr von der Mahd ausgenommen werden – siehe Abbildung 8 im Umweltbericht: Maßnahmenplanung 2.

## 6.9.11 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.

Eine ergänzende Untersuchung ergab, dass keine seitliche Schadstoffausbreitung vorliegt, die Belastung auf den Bereich des ehemaligen Imprägnierbeckens beschränkt bleibt und eine dauerhafte Versiegelung des Schadensherdes erforderlich ist, um den aktuellen Zustand zu erhalten und ein Eindringen von Niederschlagswasser zu verhindern.

Sofern keine kurzfristige Überbauung des Altlastbereiches erfolgt, ist eine temporäre Versiegelung der Altlast möglichst zeitnah herzustellen.

Der Sachverhalt in Verbindung mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen beschriebenen Schutz- und Sicherungsmaßnahmen werden vom Umweltschutzamt Main-Tauber-Kreis mitgetragen und sind vor Realisierung mit dieser Behörde abzustimmen:

### ⊕ Wasserundurchlässige Überbauung bzw. Abdichtung des Imprägnierbeckens

Der belastete Bereich ist dauerhaft wasserundurchlässig zu überbauen:

- Verfüllen und Verdichten des vorhandenen Aushublochs (mit verdichtbarem Material);
- Betondecke mit d = 10 cm aufzubringen, Fugen und die obersten 2 Zentimeter mit Bitumen vergießen bis auf Höhe der vorhandenen Betonplatte;
- Betondeckel 10 cm bewehrt (Beton z.B. C25/30) über das gesamte Imprägnierbecken betonieren – Überlappung mit bestehender Betonplatte 20 cm

### ⊕ Entwässerung im Plangebiet

Für das Plangebiet ist für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung unter Berücksichtigung des Altlastenaspekts eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln. Die Schadlosigkeit ist im Rahmen eines separaten Wasserrechtsverfahrens nachzuweisen.

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- Niederschlagswasser darf nicht im Bereich der Altlastbereich und deren Wirksamkeitsbereich versickern.
- Die südlich der Altlast liegenden Flächen sind so zu entwässern, dass das Eindringen von Niederschlagswasser in die Altlast verhindert wird (z.B. Ableitung über einen westlich der Altlast verlaufenden Graben).
- Die Entwässerung ist so zu planen, dass es auch an den Gebäudeändern nicht zu vermehrter Sickerwasserbildung kommt. Eine Bildung von Schichten- oder Hangzugwasser im Altlastbereich wird somit vermieden.
- Schadloses Ableiten des Schichten- und Hangwassers mittels Graben an der Hangseite und Ableitung unter Berücksichtigung des Wirksamkeitsbereiches der Altlast. Der Graben muss im bindigen wasserundurchlässigen Lößlehm liegen und nicht in der Arbeitsraumverfüllung mit unbekannter Zusammensetzung. Andernfalls muss ein Lehmschlag (2 mal 20 cm) eingebracht werden.
- Der Retentionsteich ist dauerhaft nach unten hin abzudichten.
- Um eine Versickerung in die Altlast und deren Wirksamkeitsbereich zu verhindern, sind der Innenhof sowie der Terrassen der Event-Location wasserundurchlässig zu befestigen.

#### ⊕ Bauausführung / Baubegleitung

Bei Erdarbeiten im Bereich der Altlast ist unter Umständen mit schadstoffhaltigen Materialien zu rechnen. Die Überwachung / Begleitung dieser Arbeiten ist durch ein altlastenerfahrenes Gutachterbüro zu tätigen.

Während der Bauphase ist das Eindringen von Niederschlagswasser in den Altlastenbereich wirksam zu verhindern (z. B. durch Abdecken):

### 6.9.12 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.

### 6.9.13 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 geeigneter 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 oberflächlich 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 Niederschlagswasser 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 <sup>2</sup>	77,4%
<i>davon Flächen mit Pflanzgebot</i>	<i>(936 m<sup>2</sup>)</i>	<i>(7,1 %)</i>
Verkehrsflächen - Erschließungsstraßen	525 m <sup>2</sup>	4,0 %
Versorgungsflächen - Trafostation	36 m <sup>2</sup>	0,3 %
Private Grünfläche - artenreiches Grünland zw. Erschließ.straße und K2881	2.401 m <sup>2</sup>	18,1 %
Öffentliche Grünfläche - Begleitgrün K2881 Einmündungsbereich	28 m <sup>2</sup>	0,2 %
<b>Planungsgebiet, gesamt</b>	<b>13.241 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>



## 8. BODENORDNUNG

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

Külsheim, den 16.03.2026

Thomas **Schreglmann**  
Bürgermeister

Benjamin **Weirich**  
Vorhabenträger

## RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Waiden“** basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

<b>Baugesetzbuch - BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), <b>das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.</b>
<b>Baunutzungsverordnung - BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden is.
<b>Planzeichenverordnung - PlanZV</b>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), <b>die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.</b>
<b>Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO</b>	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
<b>KlimaG BW</b>	Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg vom 7. Februar 2023; <b>letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77).</b>
<b>Landesentwicklungsplan LEP</b>	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
<b>Regionalplan Heilbronn-Franken</b>	Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
<b>Stadt Kilsheim</b>	Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, Angaben zur Ver- und Entsorgung.
<b>Architekturbüro Schreiner / Vorhabenträger:</b>	Allgemeine Informationen und Planunterlagen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich.