

STADT KÜLSHEIM



BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM GEWANN: „ZIEGELHÜTTE“

FASSUNG VOM **11.10.2021**
 05.07.2021

AUFTRAGGEBER:
STADT KÜLSHEIM

ERSTELLT DURCH:

ibs

ingenieur-büro
sack & partner



Adelsheim - Tauberbischofsheim



STADT KÜLSHEIM
BEBAUUNGSPLAN
GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"

INHALTSVERZEICHNIS

- Anlage 1: Teil 1: Begründung**
- Anlage 2: Übersichtslageplan, M 1:10000**
- Anlage 3: Bebauungsplan, M 1:500**
- Anlage 4: Schriftliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

STADT KÜLSHEIM

▼
Anlage: 1



TEIL 1: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM, GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"

FASSUNG VOM *11.10.2021*
 05.07.2021

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Külsheim, den

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1:

1	Allgemeine Angaben	1
2	Übergeordnete Planung.....	1
3	Erforderlichkeit und Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	2
4	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
5	Inhalt der Planung	4
6	Erschließung	4
7	Umweltrelevante Belange.....	5
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	6
7.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	6
8	Kosten und Finanzierung.....	7
9	Örtliche Bauvorschriften	7
9.1	Äußere Gestaltung baulicher Art	7
9.2	Dachform und Dachneigung.....	7
9.3	Werbeanlagen.....	7
9.4	Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	7

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM
GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"

TEIL 1

1 Allgemeine Angaben

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Külsheim am südlichen Ortsrand westlich der Straße „Am E-Werk“. Das Gebiet umfasst Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 1068, 1062, 1060, 1062/1 und Teile des Weges Flst.-Nr. 1080.

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.

2 Übergeordnete Planung

Die Stadt Külsheim mit den 5 Stadtteilen liegt entsprechend dem Landesentwicklungsplan außerhalb der Entwicklungsachse im strukturschwachen Raum. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Külsheim bis auf einen Streifen des Grundstückes Flst.-Nr. 1060, Größe ca. 0,05 ha, enthalten und wird daraus entwickelt.

3 Erforderlichkeit und Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet Kilsheim besteht dringender Bedarf für altengerechte Wohnbebauung mit möglichem Anschluss an eine Pflegeeinrichtung. Der saarländische Schwesternverband ist als Betreiber der Pflegeeinrichtung „St. Anna“ und als Eigentümer des Flst.-Nr. 1068 zusammen mit einem Investor an die Stadt herangetreten, auf dem oben genannten Flurstück und dem Nachbargrundstück zwei Mehrfamilienhäuser mit altengerechten Wohnungen zu erstellen.

Im Zuge der Baufeldfreimachungen soll das Anwesen auf Flst.-Nr. 1062 abgebrochen werden und für die Eigentümer ein altengerechter Bungalow auf dem Flst.-Nr. 1060 errichtet werden.

Um der älteren Bevölkerung das Wohnen auch in höherem Alter in der Heimatstadt Kilsheim weiterhin zu ermöglichen und der Abwanderung entgegen zu wirken, sollen nun mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben genannte Wohnbebauung geschaffen werden.

Ferner sollen für das bebaute Flst.-Nr. 1062/1 die planungsrechtlichen Festsetzungen gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ soll somit neuer Wohnraum geschaffen werden, der sich an die zusammenhängende Wohnbebauung im Gewinn „Ziegelhütte“ anschließt und eine Abrundung der Bebauung zu den Außengebieten bildet.

Die Erschließung der neuen Grundstücke soll über die Straße „Am E-Werk“ Flst.-Nr. 1080 erfolgen. Ferner soll eine partielle Neueinteilung der Grundstücke Flst.-Nr. 1060 und 1062 und die Festlegung der Baufenster vorgenommen sowie die notwendigen planungsrechtlichen Festsetzungen festgelegt werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung durch eine Maßnahme der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Neunutzung einer Gewerbebrache als Wohngebiet, erfolgen und der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

4 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kilsheim und grenzt unmittelbar an das bestehende Wohngebiet entlang der Straße „Am E-Werk“ an. Das Gebiet umfasst Teile der Grundstücke Flst.-Nr. 1068, 1062, 1060, 1062/1 und Teile der Straße „Am E-Werk“ Flst.-Nr. 1080.

Das Plangebiet liegt als ausgewiesene Dorfgebietsfläche innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,48 ha. Diese Fläche teilt sich wie folgt auf:

Wohnbaufläche	0,43 ha
Verkehrsfläche	0,05 ha

Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dienen der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Mit diesem Bebauungsplan wird der Nachfrage nach Wohnbauflächen in angemessenem Umfang nachgekommen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da er gemäß § 13a BauGB

- weniger als 20.000 m² Grundfläche zulässt,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorruft,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzes) und
- keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes liefert.

Mit der Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird jedoch eine SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg GbR im Hinblick auf Fledermausbestände im Scheunenbereich durchgeführt.

Auf Grund des geringen Konfliktpotenzials der Planung (gesicherte Erschließung und Nachverdichtung von Flächen) wird die o. g. Möglichkeit in Anspruch genom-

men. Gem. § 13 Abs. 2 BauGB kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden, so dass direkt eine Auslegung stattfinden soll.

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

5 Inhalt der Planung

In Angleichung an die bestehende Bebauung und um den Gebietscharakter beizubehalten, wurden folgende Festsetzungen festgelegt.

Im Gebiet WA 1 sind 2 Vollgeschosse zzgl. einem Dachgeschoss zulässig.

Im Gebiet WA 2 sind 1 Vollgeschoss zzgl. einem Dachgeschoss zulässig.

Die Grundflächenzahl wurde im WA 1 mit 0,5 und im WA 2 mit 0,4 festgelegt.

Es wurde die offene Bauweise und die Firstrichtung so gewählt, dass die Dachflächen nach Süden zeigen. Somit ist die Nutzung von erneuerbaren Energien möglich und wird auch von Seiten der Stadt gewünscht.

Als Dachformen sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 25 Grad im WA 1 und im WA 2 zulässig. Flachdächer werden nicht zugelassen.

Damit sich die Mehrfamilienhäuser an die vorhandene Bebauung anpassen, wurde eine maximale Traufhöhe ab EFH von 9,00 m und eine Firsthöhe von 11,00 m im WA 1, eine maximale Traufhöhe ab EFH von 4,00 m und eine Firsthöhe von 5,00 m im WA 2 festgelegt. Die EFH kann max. 0,50 m über dem Straßenniveau liegen.

6 Erschließung

Die verkehrsrechtliche Erschließung, sowie der Anschluss an die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt über die Straße „Am E-Werk“ Flst.-Nr. 1080, welche im Osten an die „Jahnstraße“ und im Nordwesten an die „Haagstraße“ angebunden ist. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird eine Stichstraße ab der Straße „Am E-Werk“ in das Gelände erstellt. Die Breite dieser Anliegerstraße beträgt ca. 5,50 m.

Die Ableitung von größeren Oberflächenabflüssen bei Starkregenereignissen kann breitflächig über die Straßenflächen, ohne Schäden an den bestehenden und an den geplanten nicht unterkellerten Gebäuden anzurichten, erfolgen und über die bestehenden Straßeneinläufe dem Mischwasserkanal bzw. durch die nordöstlich angrenzenden Gärten dem Vorfluter „Giesbach“ zu geführt werden.

Der Bau von Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken ist aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit des Untergrundes(Lehmboden) nicht möglich.

7 Umweltrelevante Belange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Bei der Gebietsfläche handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Flächen, bestehend aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, einem Einfamilienwohnhaus mit Garage und einer Gewerbebrache, auf dem der städtische Bauhof angesiedelt war.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle ist eine fast vollständige Bodenversiegelung vorhanden. Durch den Abbruch des Anwesens und den Neubau einer Wohnanlage werden bisher versiegelte Flächen zurückgebaut und es entstehen Flächen zur Begrünung und Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen. Diese Flächen werden als Pflanzgebotsflächen ausgewiesen.

Die derzeit vorhandene Brachfläche war vor Abbruch der Bauhofgebäude ebenfalls vollständig versiegelt. Durch die dort entstehende Wohnanlage und ausgewiesenen Flächen für Begrünung und Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Bäumen entsteht ebenfalls ein eingegrünter Wohnbereich.

In die Fläche des bestehenden Einfamilienwohnhauses wird nicht eingegriffen. Lediglich der derzeit genutzte Freizeitbereich (Aufstellung Trampolin, Pool und Spielgeräte) wird für die spätere Bebauung eines Einfamilienwohnhauses genutzt. Des Weiteren wurden auf den Bauflächen zusätzlich Flächen mit einem Pflanzgebot für Sträucher und freiwachsende Hecken ausgewiesen.

Abstellflächen und Zuwegungen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um eine teilweise Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten.

Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Wie bereits beschrieben, entsteht durch die neuen Bebauungsmöglichkeiten eine Entschärfung des Versiegelungsgrades. Durch die festgesetzten Pflanzgebote werden die sehr geringen Eingriffe kompensiert, sogar verbessert.

Dies stellt pauschal eine Verbesserung in den Schutzgütern Natur, Landschaft und Boden dar. Eine konkrete Bilanzierung wird nicht durchgeführt

Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durch die Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg GbR im Hinblick auf Fledermausbestände im Scheunenbereich durchgeführt.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine Bestände in Form von Wochenstuben und Schlafquartieren vorzufinden waren.

Vor Abbruch der Gebäude sollen, wie in der SAP beschrieben (Anlage 1) dennoch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzrodungen und -rückschnitte sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Sofern Eingriffe in Gehölze während der Brutzeit von Vögeln notwendig werden, ist im Vorfeld auszuschließen, dass sich brütende Vögel in den Gehölzen befinden.
- Der Abriss der bestehenden Gebäude ist in den Zeiten durchzuführen, in denen nicht mit dem Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist (November bis Februar)

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (continuous ecological functionality [CEF]) der Fortpflanzungs- und Ruhestätten können als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Es sind keine Maßnahmen notwendig.

8 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Kulsheim keine Kosten.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegenden Baugebiete und an die landwirtschaftlichen Flächen und somit zur Einbettung in das Landschaftsbild ist die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

9.2 Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach verschiedenen Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die angrenzende Bebauung und die Möglichkeit, dass individuelle Bedürfnisse der Gestaltung der Baulichkeit großzügig gehalten werden.

9.3 Werbeanlagen

Um ungewünschte Werbeanlagen entlang der öffentlichen Räume zu vermeiden, werden diese nur innerhalb der Baugrenzen an der Stätte der eigenen Leistungen zugelassen.

9.4 Einfriedungen, Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Einfriedungen sind im angrenzenden Bereich zu den Verkehrsflächen in ihrer Höhe begrenzt. Mit einer max. Höhe von 1,00 m und einem Abstand von 0,50 m von den öffentlichen Flächen wirkt die Einfriedung dennoch aufgelockert.

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT KÜLSHEIM
GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"

TEIL 2
SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG
VON
ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT WÜRZBURG (ÖAW)

Stadt Kilsheim

B-Plan „Ziegelhütte“

Naturschutzfachliche Angaben zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auftraggeber: Stadt Kilsheim

Juli 2021

Vorhabenträger:

Kilsheim, den:

Entwurfsverfasser:

*Ökologische Arbeitsgemeinschaft Würzburg
(ÖAW),*

*Wandweg 5, 97080 Würzburg,
0931-9701036, oeaw@arcor.de*



Würzburg, den: 14.07.2021

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2	Datengrundlage	1
1.3	Lage und Bestand.....	1
1.4	Vorgehensweise	2
1.5	Gesetzliche Grundlagen	8
2	Mögliche Auswirkungen des Vorhabens	11
2.1	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse	11
2.2	Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse.....	11
2.3	Betriebsbedingte Wirkprozesse	11
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Kompensation und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	12
3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	12
3.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	12
4	Bestand und Betroffenheit der Arten	13
4.1	Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	15
4.1.1	Pflanzenarten	15
4.1.2	Tierarten	15
4.1.2.1	Säugetiere	15
4.1.2.2	Reptilien	16
4.1.2.3	Schmetterlinge	16
4.1.2.4	Amphibien	17
4.1.2.5	Libellen	17
4.1.2.6	Mollusken	17
4.1.2.7	Käfer.....	17
4.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie	17
5	Zusammenfassung: Wahrung des Erhaltungszustandes	19
6	Quellen.....	20

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Kilsheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ziegelhütte“.

Es ist vorgesehen im nördlichen und zentralen Teil des Geltungsbereiches zwei Wohnanlagen zu errichten sowie im Süden ein Einfamilienhaus zu bauen. Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude (mit Wohnhaus) soll abgerissen werden.

Von diesem Vorhaben sind möglicherweise Arten betroffen, die nach nationalem oder europäischem Recht streng geschützt sind. Daher ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig. Diese beinhaltet

- die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (streng geschützte Arten und alle europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können
- die Darstellung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG

1.2 Datengrundlage

Grundlagen für die vorliegende saP sind

- Begehungen des Eingriffsbereiches zur Erfassung der Vegetation und der Strukturen sowie zur Überprüfung von Vorkommen der Zauneidechse und des Feuerfalters (Termine, 16.09.2020, 30.06.2021)
- Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009 (BNatSchG)
- NatSchG-BW – Naturschutzgesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - Baden-Württemberg – vom 13.12.2005 zuletzt geändert am 17.12.2009

1.3 Lage und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha (Abb. 2).

Von den geplanten Baumaßnahmen betroffen sind intensiv genutzte Gärten (Nutz- und Ziergärten), ehemalige landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnhaus, schütter bewachsenen Schotterflächen, versiegelte Flächen und intensiv genutztes Grünland (Pferdeweide). Im Bereich des bestehenden Einfamilienhauses sind keine Baumaßnahmen vorgesehen.

Die in den betroffenen Bereichen vorhandenen Habitatstrukturen weisen Lebensraumpotenzial für streng geschützte Reptilien (Zauneidechse), Fledermäuse sowie für europäische Vogelarten auf. Wirtspflanzen für streng geschützte Falterarten wurden nicht festgestellt.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen muss ein Baum (Obstbaum) gerodet werden, an einem weiteren Baum (Walnuss) sind zumindest Astrückschnitte notwendig. In den betroffenen Gehölzen wurden keine

dauerhaften Niststätten von Vögeln oder potenzielle Quartiere von Fledermäusen (Höhlen, Spalten) festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Geltungsbereich keine dauerhaft genutzten Habitate für Zauneidechse Zauneidechsen oder Fledermäuse nachgewiesen werden. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse (Baumhöhlen oder Spalten) wurden in den von Eingriffen betroffenen Bereichen nicht festgestellt. Abgesehen von potenziellen Nistplätzen an den Gebäuden, wurden keine dauerhaften Niststätten von Vögeln nachgewiesen.

1.4 Vorgehensweise

Die Vorgehensweise bei der Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung richtet sich nach folgendem Schema:

Schritt 1 **Ermittlung der prüfrelevanten Tier- und Pflanzenarten**

es werden die im Wirkraum gesichert oder potenziell vorkommenden Arten ermittelt, die gemeinschaftsrechtlich geschützt oder nach nationalem Recht streng geschützt sind (Relevanzprüfung, Anhang 1).

- Nicht berücksichtigt werden Arten, die im Großraum der Roten Liste Baden-Württemberg nicht vorkommen bzw. als ausgestorben oder verschollen eingestuft sind
- Arten, bei denen der Wirkraum (TK 25 6322) außerhalb ihres bekannten Verbreitungsgebiets liegt
- Arten, deren Vorkommen im Wirkraum aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume oder erforderlicher Habitatstrukturen ausgeschlossen werden kann
- Arten, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabensspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. euryöke, weit verbreitete oder ungefährdete Arten bzw. bei Vorhaben mit geringer Wirkungsintensität).

Hinsichtlich der Schädigungsverbote muss sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, d. h. es darf nicht zu einer signifikanten Beeinträchtigung des lokalen Bestands einer streng geschützten Art kommen.

Schritt 2 **Betroffenheit der Arten:**

es wird geprüft, ob und in welchem Ausmaß die relevanten Arten betroffen bzw. potenziell betroffen sind

Schritt 3 **Beeinträchtigung:**

es wird für die geschützten Arten (streng geschützte Arten und europäische Vogelarten) unter Berücksichtigung geplanter Vermeidungsmaßnahmen individuenbezogen geprüft, ob Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind

Schritt 4 **Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzung der Ausnahmeregelung:**

Sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein (zwingende Gründe des öffentlichen Interesses soweit keine zumutbaren Alternativen möglich sind, keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten eintritt bzw. der günstige Erhaltungszustandes der Anhang IV-Arten der FFH-RL gewahrt bleibt).

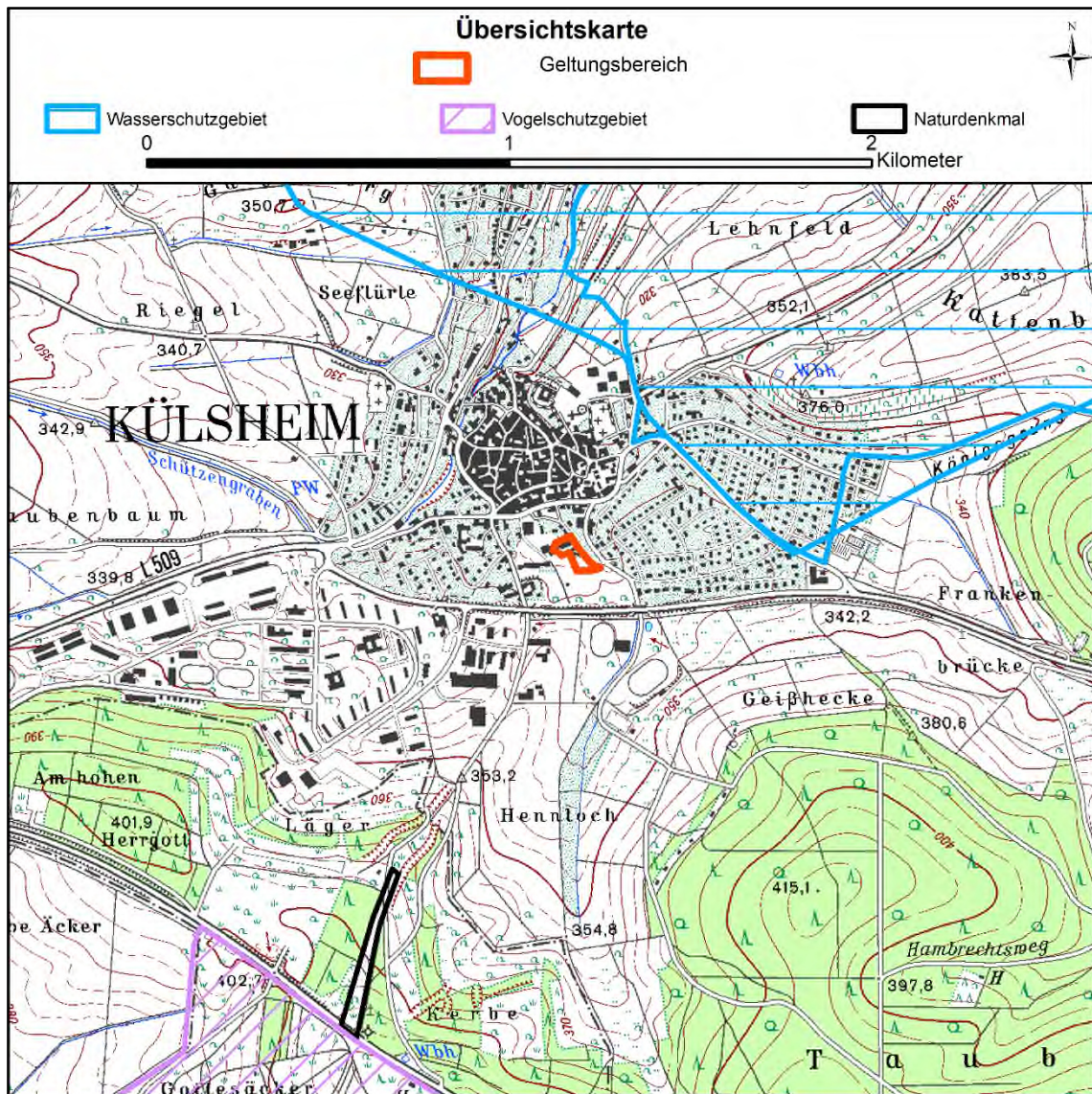


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

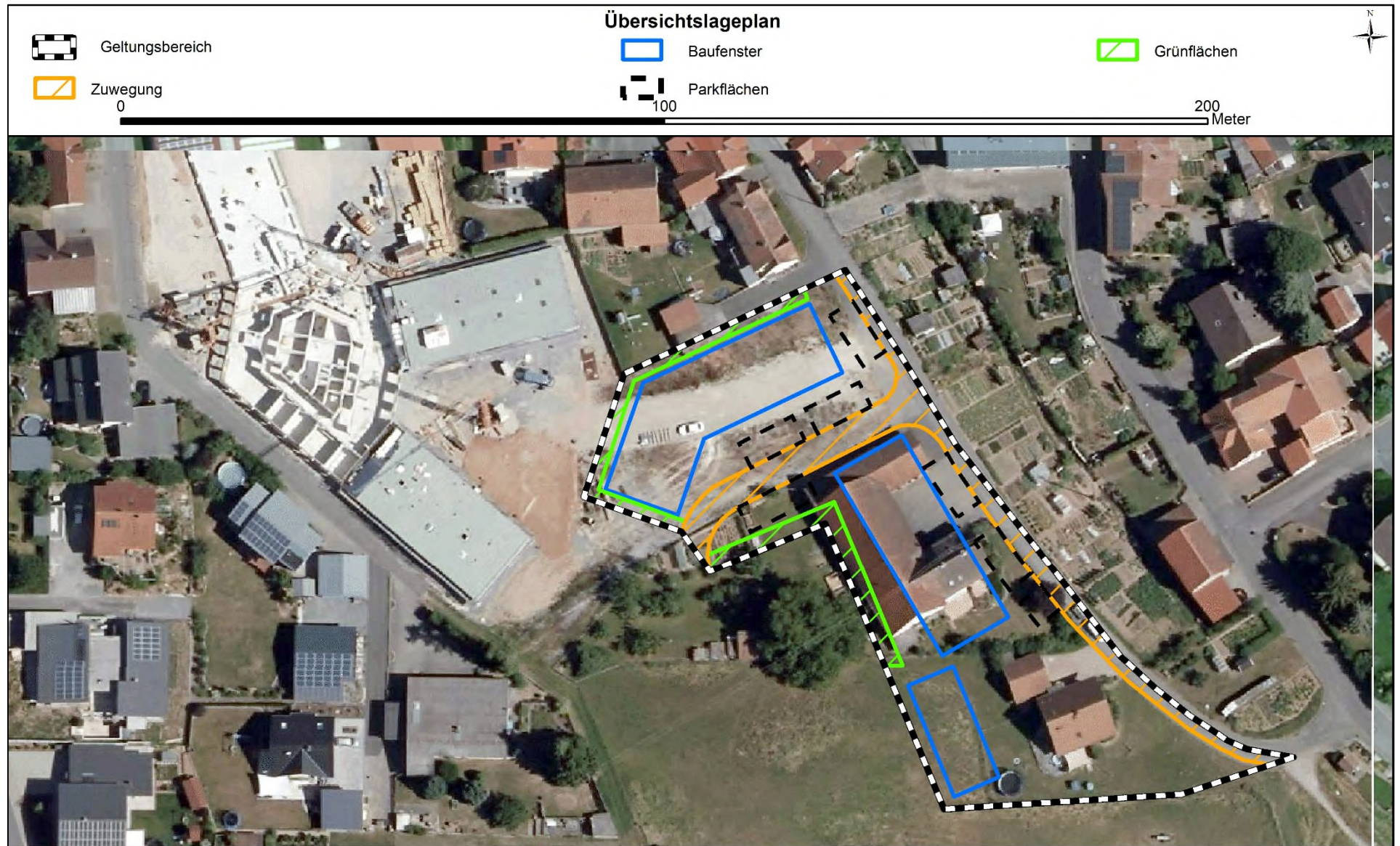


Abb. 2: Lage der geplanten Baumaßnahmen



Abb. 3: Brache mit schütter bewachsener Schotterfläche im Norden des Geltungsbereiches (30.06.2021)



Abb. 4: Landwirtschaftliches Gebäude (zum Abriss vorgesehen) im zentralen Bereich des Geltungsbereichs (30.06.2021)



Abb. 5: Östlicher Rand des Geltungsbereiches mit Vorgarten an Wohngebäude (zum Abriss vorgesehen), im Hintergrund ein bestehendes Wohngebäude (ohne Baumaßnahmen) (30.06.2021)



Abb. 6: Fettwiese im Süden des Geltungsbereiches (30.06.2021)



Abb. 7: Dachgeschoss im zum Abriss vorgesehenen landwirtschaftlichen Gebäude (30.06.2021)



Abb. 8 Altes Schwalbennest im ehemaligen Stallbereich des zum Abriss vorgesehenen landwirtschaftlichen Gebäude (30.06.2021)

1.5 Gesetzliche Grundlagen

BNATSCHG

§ 19 Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen

(1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Abweichend von Satz 1 liegt keine Schädigung vor bei zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, die von der zuständigen Behörde nach den §§ 34, 35, 45 Absatz 7 oder § 67 Absatz 2 oder, wenn eine solche Prüfung nicht erforderlich ist, nach § 15 oder auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 oder § 33 des Baugesetzbuches genehmigt wurden oder zulässig sind.

(2) Arten im Sinne des Absatzes 1 sind die Arten, die in

1. Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang 1 der Richtlinie 79/409/EWG oder
2. den Anhängen II und IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind.

(3) Natürliche Lebensräume im Sinne des Absatzes 1 sind die

1. Lebensräume der Arten, die in Artikel 4 Absatz 2 oder Anhang 1 der Richtlinie 79/409/EWG oder in Anhang 11 der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
2. natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse sowie
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

(4) Hat eine verantwortliche Person nach dem Umweltschadensgesetz eine Schädigung geschützter Arten oder natürlicher Lebensräume verursacht, so trifft sie die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen gemäß Anhang II Nummer 1 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (ABl. L 143 vom 30.4.2004, S. 56), die durch die Richtlinie 2006/21/EG (ABl. L 102 vom 11.4.2006, S. 15) geändert worden ist.

(5) Ob Auswirkungen nach Absatz 1 erheblich sind, ist mit Bezug auf den Ausgangszustand unter Berücksichtigung der Kriterien des Anhangs I der Richtlinie 2004/35/EG zu ermitteln. Eine erhebliche Schädigung liegt dabei in der Regel nicht vor bei

1. nachteiligen Abweichungen, die geringer sind als die natürlichen Fluktuationen, die für den betreffenden Lebensraum oder die betreffende Art als normal gelten,
2. nachteiligen Abweichungen, die auf natürliche Ursachen zurückzuführen sind oder aber auf eine äußere Einwirkung im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der betreffenden Gebiete, die den Aufzeichnungen über den Lebensraum oder den Dokumenten über die Erhaltungsziele zufolge als normal anzusehen ist oder der früheren Bewirtschaftungsweise der jeweiligen Eigentümer oder Betreiber entspricht,
3. einer Schädigung von Arten oder Lebensräumen, die sich nachweislich ohne äußere Einwirkung in kurzer Zeit so weit regenerieren werden, dass entweder der Ausgangszustand erreicht wird oder aber allein auf Grund der Dynamik der betreffenden Art oder des Lebensraums ein Zustand erreicht wird, der im Vergleich zum Ausgangszustand als gleichwertig oder besser zu bewerten ist.

§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

(1) Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine

erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

(6) Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung gesetzlich vorgeschriebener Prüfungen, die von fachkundigen Personen unter größtmöglicher Schonung der untersuchten Exemplare und der übrigen Tier- und Pflanzenwelt im notwendigen Umfang vorgenommen werden. Die Anzahl der verletzten oder getöteten Exemplare von europäischen Vogelarten und Arten der in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten ist von der fachkundigen Person der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde jährlich mitzuteilen. **§ 45 Ausnahmen**

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder

5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

§ 45 Ausnahmen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

2 MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Nachfolgend werden die möglichen Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Verbotsrelevante Beeinträchtigungen

- V** Verletzung oder Tötung von Tierarten und ihrer Entwicklungsformen
- H** Beschädigung oder Zerstörung von Habitaten der Tierarten
- S** Störung von Tierarten

2.1 Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme (**V, H, S**)

Im Rahmen der Baumaßnahmen bleiben die Eingriffe auf den Geltungsbereich beschränkt.

Barrierewirkung/Zerschneidung (**H, S**)

Zerschneidungseffekte sind nicht zu erwarten.

Lärmimmission, Erschütterungen, optische Störungen (**H, S**)

Baulärm kann dazu führen, dass Tierarten den Eingriffsbereich und angrenzende Flächen meiden, wodurch Teilhabitate zur Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung oder Winterruhe nicht aufgesucht werden können.

2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme (**H, S**)

Anlagenbedingt gehen Lebensräume verloren. Es werden Flächen dauerhaft überbaut.

Barrierewirkung/Zerschneidung (**H, S**)

Es sind zusätzliche Zerschneidungseffekte zu erwarten.

2.3 Betriebsbedingte Wirkprozesse

Barrierewirkung/Zerschneidung (**V, H, S**)

Es sind keine zusätzlichen Zerschneidungseffekte zu erwarten.

Lärmimmission, Erschütterungen, Optische Störungen, Schadstoffeinträge (**H, S**)

Es sind zusätzliche nur geringe zusätzliche Verdrängungseffekte zu erwarten.

3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, KOMPENSATION UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Es werden die folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minimierung durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölzrodungen und -rückschnitte sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Sofern Eingriffe in Gehölze während der Brutzeit von Vögeln notwendig werden, ist im Vorfeld auszuschließen, dass sich brütende Vögel in den Gehölzen befinden.
- Der Abriss der bestehenden Gebäude ist in den Zeiten durchzuführen, in denen nicht mit dem Vorhandensein von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen ist (November bis Februar)

3.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (continuous ecological functionality [CEF]) der Fortpflanzungs- und Ruhestätten können als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

- Es sind keine Maßnahmen notwendig.

4 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN

Als Ergebnis der Relevanzprüfung sind in der Tabelle 1 die nach Anwendung der Abschichtungskriterien verbleibenden prüfrelevanten Arten zusammengestellt, d. h. die gemeinschaftsrechtlich geschützten oder nach nationalem Recht streng geschützten Arten, für die ein Vorkommen im Wirkraum bekannt oder aufgrund ihrer Verbreitung in Baden-Württemberg und der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen potenziell möglich ist.

Tabelle 1: Prüfrelevante Arten im Eingriffsbereich (d. h. Arten, deren Vorkommen im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Habitattypen und -strukturen sowie der Vorbelastungen potenziell möglich ist)

Art	Deutsche Bezeichnung	RL BW	RL D	FFH	BNatSchG	G	W	L	E
Säugetiere									
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	i	V	IV	streng	X	X	X	X
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	2	2	II, IV	streng	X	X	X	X
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	V	IV	streng	X	X	X	X
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	2	G	IV	streng	X	X	X	X
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	2		IV	streng	X	X	X	X
<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	1	2	IV	streng	X	X	X	X
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	2	V	II, IV	streng	X	X	X	X
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	2	D	IV	streng	X	X	X	X
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	3	V	IV	streng	X	X	X	X
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	1	2	II, IV	streng	X	X	X	X
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	i		IV	streng	X	X	X	X
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	3		IV	streng	X	X	X	X
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	3		IV	streng	X	X	X	X
Reptilien									
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	V	V	IV	streng	X	X	X	X
Vögel VSchRL									
<i>Turdus merula</i>	Amsel					X	X	X	0
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					X	X	X	0
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					X	X	X	0
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	2	3			X	X	X	X
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					X	X	X	0
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke					X	X	X	X
<i>Pica pica</i>	Elster					X	X	X	0
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	V	V			X	X	X	X
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke					X	X	X	0
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					X	X	X	0
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer	V	V			X	X	X	X
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper	V	V			X	X	X	0
<i>Carduelis chloris</i>	Grünling					X	X	X	0
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					X	X	X	0
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	V	V			X	X	X	0
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					X	X	X	0

Fortsetzung Tabelle 1

Art	Deutsche Bezeichnung	RL BW	RL D	FFH	BNatSchG	G	W	L	E
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke	V				X	X	X	X
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					X	X	X	0
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	V	3			X	X	X	X
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchsgrasmücke					X	X	X	0
<i>Corvus corone</i>	Rabenkrähe					X	X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	3	3			X	X	X	X
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					X	X	X	0
<i>Erithacus rubecula</i>	Rotkehlchen					X	X	X	0
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					X	X	X	0
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		3			X	X	X	X
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					X	X	X	0
<i>Columba livia f. domestica</i>	Straßentaube					X	X	X	0
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					X	X	X	X
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel					X	X	X	0
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					X	X	X	0
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp					X	X	X	0

G – Großraum: Art im Großraum der Roten Liste Baden-Württemberg

vorkommend

X

ausgestorben/verschollen/nicht vorkommend

0

W - Wirkraum (berücksichtigt Vorkommen auf TK25: 6924, 6925, 7024, 7025):

Wirkraum des Vorhabens liegt

innerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in BW bzw. keine Angaben vorhanden

X

außerhalb des bekannten Verbreitungsgebietes der Art in BW

0

L – Lebensraum erforderlicher Lebensraum/Standort der Art

im Wirkraum des Vorhabens vorkommend

X

nicht vorkommend

0

E - Wirkungsempfindlichkeit

gegeben bzw. nicht auszuschließen, dass Verbotstatbestände ausgelöst werden

X

projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können (i.d.R. nur weitverbreitete, ungefährdete Arten)

0

4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

4.1.1 Pflanzenarten

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1, Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot: Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Es wurden im Gebiet keine der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Pflanzenarten festgestellt, ein Vorkommen ist aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen nicht zu erwarten.

4.1.2 Tierarten

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

4.1.2.1 SÄUGETIERE

Fledermäuse

In der Tabelle 2 sind Fledermausarten zusammengefasst, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich potenziell möglich ist (d. h. Arten, die im Wirkraum nachgewiesen wurden und die aufgrund ihrer Lebensweise auch landwirtschaftliche Nutzflächen und Siedlungsgebiete als Lebensraum nutzen, Angaben aus BRAUN & DIETERLEN 2003)

Tabelle 2: Schutzstatus und Gefährdung der potenziell im Untersuchungsraum vorkommenden streng geschützten Fledermausarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BW	RL D	FFH
Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	I	3	IV
Bechsteinfledermaus	<i>Myotis bechsteinii</i>	2	3	II, IV
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	V	3	IV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	V	2	IV
Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2		IV
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	2	1	IV

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RL BW	RL D	FFH
Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	3	2	II, IV
Kleinabendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	3	II, IV
Kleine Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	3	3	IV
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	1	1	II, IV
Rauhhaufledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	i	G	IV
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentonii</i>	3	3	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>		3	IV

RL D: Rote Liste Deutschland und
 0 ausgestorben oder verschollen
 2 stark gefährdet
 G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
 V Arten der Vorwarnliste

RL BW: Rote Liste Baden-Württemberg
 1 vom Aussterben bedroht
 3 gefährdet
 i gefährdete wandernde Tierart

Potenzielle Quartierstandorte sind im Eingriffsbereich nur im Bereich der Gebäude vorhanden. Die betroffenen Gehölze weisen keine nutzbaren Strukturen auf.

Im Rahmen einer Begehung der Gebäude wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen wie z. B. anwesende Individuen, Kot oder Verfärbungen an Hangplätzen festgestellt. Eine Nutzung des Geltungsbereiches als Jagdgebiet kann nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen werden keine Strukturen zerstört oder beschädigt, die von Fledermäusen als Leitlinien genutzt werden könnten.

Mit einer Schädigung oder erheblichen Beeinträchtigung von Fledermausarten aufgrund der geplanten Baumaßnahme ist daher nicht zu rechnen.

Mit dem geplanten Eingriff ist für prüfrelevante Arten im Eingriffsbereich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegeben.

4.1.2.2 REPTILIEN

Im Geltungsbereich wurden keine aktuellen Vorkommen der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) festgestellt. Ein Vorkommen der Schlingnatter ist aufgrund der Nutzung der Flächen nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

4.1.2.3 SCHMETTERLINGE

Im Eingriffsbereich wurden keine Wirtspflanzen von streng geschützten Falterarten nachgewiesen.

Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

4.1.2.4 AMPHIBIEN

Im Eingriffsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die sich als Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Amphibienarten eignen.

Es liegt kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vor.

4.1.2.5 LIBELLEN

Im Eingriffsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die als Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Libellenarten eignen.

Mit dem geplanten Eingriff ist daher für prüferelevante Arten im Eingriffsbereich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

4.1.2.6 MOLLUSKEN

Im Eingriffsbereich sind keine Strukturen vorhanden, die als Lebensräume für gemeinschaftsrechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Amphibienarten eignen.

Mit dem geplanten Eingriff ist daher für prüferelevante Arten im Eingriffsbereich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

4.1.2.7 KÄFER

Die im Eingriffsbereich sind keine Strukturen vorhanden die sich für gemeinschaftsrechtlich oder nach nationalem Recht streng geschützte Käferarten eignen.

Mit dem geplanten Eingriff ist daher für prüferelevante Arten im Eingriffsbereich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

4.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

In der Tabelle 1 sind die potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten zusammengefasst. Der Eingriffsbereich ist aufgrund der aktuellen Ausprägung (naturferne Ausprägung weiter Bereiche, hoher Versiegelungsgrad, wenige Gehölze, Lage in Siedlungsnähe, hohe Störfrequenz durch menschliche Tätigkeiten) nur für wenige Vogelarten als Brut- oder Nahrungsgebiet geeignet.

Es sind dies vor allem kommune und wenig störanfällige Arten, die Standorte im Siedlungsgebiet nutzen können (z. B. Amsel, Girlitz, Grünling, Haussperling, Hausrotschwanz, Türkentaube). Die meisten der im Geltungsbereich nachgewiesenen Vogelarten können als weit verbreitete und ungefährdete Arten eingestuft werden (Tabelle 1, Spalte E: „0“).

Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen dieser projektspezifisch wirkungsunempfindlichen Arten sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen besonders naturschutzrelevanter gebäudebrütender Arten wie Rauch- und Mehlschwalbe wurden nicht festgestellt.

Prognose der Schädigungs- und Störungsverbote nach §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. M. Abs. 5 BNatSchG

Die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf im Eingriffsbereich vorhandene Brutvogelarten sind als nicht erheblich einzustufen und können durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Gestaltungsmaßnahmen kompensiert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- Gehölzrodungen und -rückschnitte sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Oktober und Ende Februar) durchzuführen. Sofern Eingriffe in Gehölze während der Brutzeit von Vögeln notwendig werden, ist im Vorfeld auszuschließen, dass sich brütende Vögel in den Gehölzen befinden.

Mit dem geplanten Eingriff ist daher für prüfrelevante Arten im Eingriffsbereich kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

5 ZUSAMMENFASSUNG: WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES

Die Eingriffe im Rahmen des geplanten B-Planes „Ziegelhütte“, sind für im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannte Arten, für die ein Vorkommen im Eingriffsbereich belegt oder potenziell möglich ist, unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen mit keinem Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verbunden.

Auch für europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.

Für streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus ist kein Verbotstatbestand erfüllt. Mit einer Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Populationen ist nicht zu rechnen.

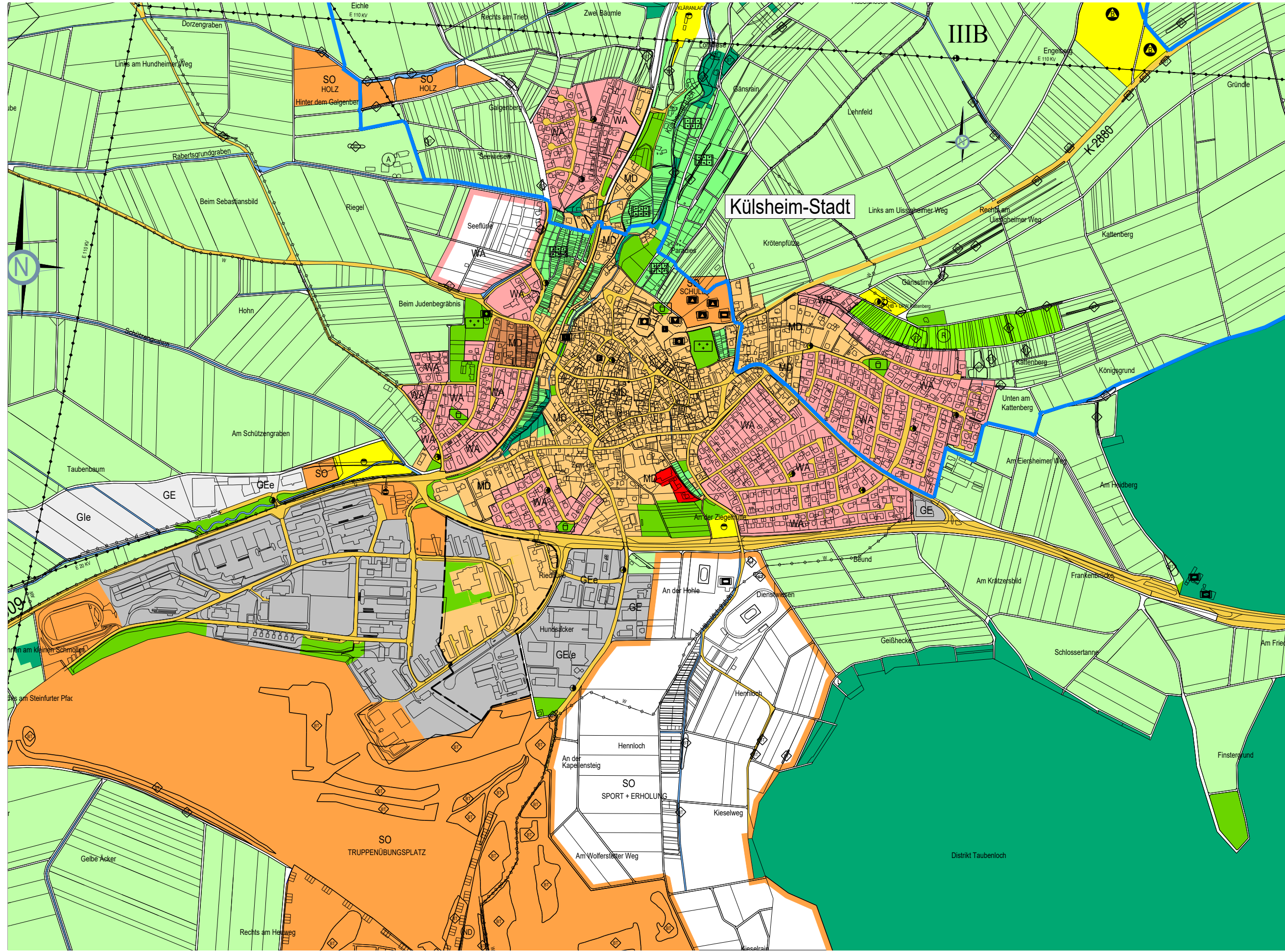
6 QUELLEN

- BAUER, H.-G., M. BOSCHERT, M. FÖRSCHLER, J. HÖLZINGER, M. KRAMER & U. MAHLER (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand: 31. 12. 2013 – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11, 239 S.
- BLANKE, I. (2004): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. – Zeitschrift für Feldherpetologie, Beiheft 7, 160 S.
- BRAUN, M. & F. DIETERLEN [Hrsg.](2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 1. – Ulmer Verlag, Stuttgart, 687 S.
- BRAUN, M. & F. DIETERLEN [Hrsg.](2005): Die Säugetiere Baden-Württembergs Band 2. – Ulmer Verlag, Stuttgart, 704 S.
- BRECHTEL, F. & H. KOSTENBADER (2002): Die Pracht- und Hirschkäfer Baden-Württembergs. – Ulmer-Verlag, Stuttgart, 632 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1996): Rote Liste gefährdeter Pflanzen Deutschlands. - Schriftenreihe für Vegetationskunde 28: 1-744
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN)(1998): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. – Schriftenreihe Landschaftspflege Naturschutz 55: 434 S.
- DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. - Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Reihe L 103/1
- DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Reihe L 206: 7-50
- DETZEL, P. (1998): Die Heuschrecken Baden-Württembergs. – Ulmer, Stuttgart, 580 S.
- EBERT, G. <Hrsg.> (1991-2003): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs; Bd. 1-10. - Ulmer; Stuttgart
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAV & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands 5. Fassung, 30. November 2015. – Ber. Vogelschutz 52:19-67
- HARMS, K. H. (1989): Rote Liste der Spinnen Baden-Württembergs. Verbesserte und erweiterte Fassung (Stand: 1.2.1985). - S.III B/4-7. - In: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg - Institut für Ökologie und Naturschutz (Hrsg.) (1989): Arten- und Biotopschutzprogramm Baden-Württemberg (ABSP). - Bd. 1, Karlsruhe, 333 S.
- HÖLZINGER, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs Bd. 3.1: Singvögel 1. - Ulmer-Verlag, Stuttgart, 861 S.
- HÖLZINGER, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs Bd. 3.2: Singvögel 2. – Ulmer-Verlag, Stuttgart, 939 S.
- HÖLZINGER, J. & M. BOSCHERT <Hrsg> (2001a): Die Vögel Baden-Württembergs Bd. 2.2: Nicht-Singvögel 2. Tetraonidae (Rauhfußhühner) – Alcidae (Alken). – Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 547 S.
- HÖLZINGER, J. & U. MAHLER <Hrsg> (2001b): Die Vögel Baden-Württembergs Bd. 2.3: Nicht-Singvögel 3. Pteroclididae (Flughühner) - Picidae (Spechte). – Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 880 S.
- HUNGER, H. & F.-J. SCHIEL (2006): Rote Liste der Libellen Baden-Württembergs und der Naturräume, Stand November 2005 (Odonata). - Libellula Suppl. 7: 3-14
- KÖHLER, F. & E. KONZELMANN (2002): Die Käfer Baden-Württembergs 1950-2000. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz 6, 290 S.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) <Hrsg.> (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutzpraxis - Artenschutz 2. Karlsruhe.

- LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) <Hrsg.> (2008): Rote Liste und Artenverzeichnis der Schnecken und Muscheln Baden-Württembergs. Zweite neubearbeitete Fassung. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz 12: 185 S.
- LANDESDATENBANK SCHMETTERLINGE BADEN-WÜRTTEMBERGS. – Internet: <http://www.schmetterlinge-bw.de>, 10.11.2008
- LAUFER, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. - Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 73:103-133
- LAUFER, K. FRITZ & P. SOWIG [Hrsg.](2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. – Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 807 S.
- NÄHRIG, D. & K. H. HARMS (2003): Rote Listen und Checklisten der Spinnentiere Baden-Württembergs. – Naturschutz-Praxis, Artenschutz 7, 199 S.
- STERNBERG, K. & R. BUCHWALD (1999): Die Libellen Baden-Württembergs. Bd. 1 Kleinlibellen (Zygoptera). - Ulmer, Stuttgart, 468 S.
- STERNBERG, K. & R. BUCHWALD (2000): Die Libellen Baden-Württembergs. Bd. 2 Großlibellen (Anisoptera). - Ulmer, Stuttgart, 712 S.
- TRAUTNER, J., K. KOELCKE, H. LAMBRECHT & J. MAYER (2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren. – Books on Demand, Norderstedt, 234 S.



Planungsgebiet



Stadt Kilsheim Bebauungsplan Gewann: "Ziegelhütte"

Übersichtslageplan
M. 1:10000

Ausgefertigt
Kilsheim,

Fassung vom: 11.10.2021
05.07.2021



74740 Adelsheim
Telefon 06291/62170
E-mail: info@sackupartner.de

Bürgermeister

Dienstsiegel

Planverfasser

STADT KÜLSHEIM



SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT KÜLSHEIM GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"

FASSUNG VOM **11.10.2021**
 05.07.2021

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Külsheim, den

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2
2.1.2	Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	2
2.2.1	Grundflächenzahl.....	2
2.2.2	Vollgeschosse.....	3
2.2.3	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	3
2.2.4	Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen.....	3
2.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	4
2.3.1	Offene Bauweise	4
2.3.2	Baugrenze	4
2.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	4
2.4.1	Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Garagen	4
2.4.2	Garagen und Stellplätze	4
2.5	Verkehrsflächen	5
2.5.1	Verkehrsfläche.....	5
2.5.2	Straßenbegrenzungslinie	5
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
2.6.1	Böschungen.....	5
2.6.2	Bodeneingriffe.....	5
2.6.3	Schädliche Bodenveränderungen	6
2.7	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	6
2.7.1	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen	6
2.7.2	Bepflanzung.....	6
2.7.3	Pflanz-/Artenliste.....	7
2.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen	9
2.8.1	Insektenschonende Beleuchtung	9

2.9	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	9
2.9.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	9
2.10	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	9
2.10.1	Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen der Wohngebiete	9
2.11	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	9
2.11.1	Entdeckung von Funden	9
2.11.2	Grundwasser	10
2.11.3	Altablagerungen.....	10
2.11.4	Beachtung Bodenschutzgesetz.....	10
2.11.5	Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation	11
2.11.6	Regenerative Energiesysteme	11
2.11.7	Duldung von Beleuchtungseinrichtungen	11
2.11.8	Brauchwasseranlagen	11
2.11.9	Flurstücknummer	12
2.11.10	Bestehende Grenzen	12
2.11.11	Bestehende Böschung.....	12
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	13
3.1	Dächer	13
3.1.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	13
3.1.2	Dacheindeckung	13
3.2	Antennen.....	13
3.3	Niederspannungsfreileitungen.....	14
3.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	14
3.5	Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen	14
3.6	Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen.....	15
3.7	Drainagen	15
3.8	Ordnungswidrigkeiten.....	15

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER STADT KÜLSHEIM
GEWANN: "ZIEGELHÜTTE"**

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 8 und 9 BauNVO)

2.1.1 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

2.1.2 Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA2

In Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 nicht zugelassen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl

2.2.1.1 Grundflächenzahl GRZ

0,5

Grundflächenzahl GRZ im WA 1 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.1.2 Grundflächenzahl GRZ

0,4

Grundflächenzahl GRZ im WA 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

2.2.2 Vollgeschosse

2.2.2.1 WA 1

II+DG

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 auf max. 2 zzgl. Dachgeschoss festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.2.2.2 WA 2

I+DG

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 2 auf max. 1 zzgl. Dachgeschoss festgelegt (§ 20 Abs. 1 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2.2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

2.2.3.1 Firsthöhe/Traufhöhe

FH/TH

Firsthöhe/Traufhöhe, siehe Einschrieb im Plan.

Die Traufhöhe im WA 1 beträgt umlaufend max. 9,00 m über EFH, die Firsthöhe max. 11,00 m über EFH.

Die Traufhöhe im WA 2 beträgt umlaufend max. 3,50 m über EFH, die Firsthöhe max. 5,00 m über EFH.


2.2.4 Festlegung Höhenlage der baulichen Anlagen

Höhenfestlegung EFH + 0,50 m über Straßenniveau, gemessen in der Mitte, des an die Straße angrenzenden Grundstückverlaufs.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise

-  Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)

2.3.2 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.4.1 Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Garagen



Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Garagen

Zweckbestimmung:

St. Stellplätze

2.4.2 Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstand der überdachten Stellplätze von 0,50 m zur Straße.

Stellplätze sind nicht in den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.1 Verkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.5.2 Straßenbegrenzungslinie



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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Böschungen

Entstehende Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen.

2.6.2 Bodeneingriffe

Bei Erdarbeiten muss das Aushubmaterial auf einer Halde zwischengelagert und eine chemische Analyse des Bodens nach der Verwaltungsvorschrift und Deponeierordnung durchgeführt werden; Erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial ist getrennt zu halten. Die Entsorgung des Bodens erfolgt nach den Vorschriften des Abfallrechts.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der

Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

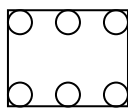
2.6.3 Schädliche Bodenveränderungen

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

2.7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

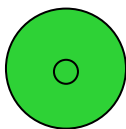
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7.1 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern.

2.7.1.1 Anpflanzen von Bäumen



2.7.1.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.7.2 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen.

2.7.3 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit "*" gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.8.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.9.1 Grenze des Geltungsbereichs



2.10 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2.10.1 Abgrenzungslinie zwischen den unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen der Wohngebiete



2.11 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.11.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20

Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeiten des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

2.11.2 Grundwasser

Wenn bei Baumaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen wird, ist dies entsprechend § 49 (2) WHG unverzüglich der zuständigen Behörde (Umweltschutzamt) anzuzeigen.

2.11.3 Altablagerungen

Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Stadt zu verständigen.

2.11.4 Beachtung Bodenschutzgesetz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten und Einzelbauvorhaben gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

Der Oberboden ist vor Baubeginn in einer Stärke von mind. 30 cm abzuschleppen, ordnungsgemäß auf Mieten nicht höher als 2,50 m zu lagern und möglichst wieder einzubauen bzw. der Wiederverwendung zu zuführen.

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

2.11.5 Abräumen von Gehölzen und sonstiger Vegetation

Die Gehölze und sonstige Vegetation in den Bauflächen sind vor Beginn von Baumaßnahmen im Zeitraum von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen. Die Bauflächen sind dabei möglichst kurz zu mähen.

Ein erneuter Aufwuchs von Vegetation bis zum Baubeginn ist durch regelmäßige Mahd (alle zwei Wochen) zu verhindern, um zu vermeiden, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Der Abriss von Gebäuden erfolgt ebenfalls im Zeitraum Oktober bis Februar. Ist ein Abriss oder Umbau in diesem Zeitraum nicht möglich, ist das betroffene Gebäude bzw. der betroffene Gebäudeteil unmittelbar zuvor von Fachkundigen auf Vogelbruten zu kontrollieren. Werden Bruten festgestellt, ist mit dem Abriss oder Umbau bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu warten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird hingewiesen.

2.11.6 Regenerative Energiesysteme

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

2.11.7 Duldung von Beleuchtungseinrichtungen

Im Bereich der Bauplätze, vor denen keine öffentlichen Gehweg- und Grünflächen geplant sind, sind die künftigen Grundstückseigentümer verpflichtet, das Errichten von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) auf ihrem Grundstück zu dulden. Die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Ausbauplan. Nachträgliche Umstellung auf Wunsch des Grundstückseigentümers erfolgt auf eigene Kosten.

2.11.8 Brauchwasseranlagen

Die Nutzung bzw. das Sammeln des Dachflächenwassers in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen empfohlen. Die Erstellung von Zisternen ist in den Bauvorlagen darzustellen. Die

Zisternen müssen einen Überlauf besitzen, welcher an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Brauchwasseranlagen mit Regenwassernutzung, die im Plangebiet errichtet werden, sind vor Inbetriebnahme bei der Stadt Kilsheim anzuzeigen.

Es ist sicherzustellen, dass keine Verbindung zwischen der Trinkwasserinstallation und der Brauchwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regen- bzw. Brauchwasser in das öffentliche Wasserleitungsnetz gelangt. Die Installation der Regenwassernutzungsanlage ist nach § 17 (2) TrinkwV 2020 den Bestimmungen der DIN 1988 und 1989-1 auszuführen.

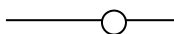
Die Brauchwasserleitung und deren Entnahmestellen sind nach § 17 Abs. 6 TrinkwV dauerhaft zu kennzeichnen

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt nach § 13 (3) ist nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 mindestens vier Wochen vor Inbetriebnahme dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Für die Prüfung und Abrechnung der Regenwasser- und Abwassermenge ist eine Zähleranlage einzubauen.

2.11.9 Flurstücknummer

1062

2.11.10 Bestehende Grenzen



2.11.11 Bestehende Böschung



3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBI. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 1. August 2019.

3.1 Dächer

(§ 74 Abs. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude

Satteldächer

Dachneigung 15 - 25 Grad im WA 1 und WA 2.

3.1.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne mit Ausnahmen von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

Eine Dachbegrünung ist zulässig.

3.2 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Die Errichtung von mehr als einer Außenantenne (Terrestrische und Satellitenantennen) pro Gebäude ist unzulässig.

3.3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit ist die Anlage von Schottergärten nicht erlaubt.

3.5 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.

Sofern Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecke vorgesehen sind, sind sie mit standortheimischen Heckengehölzen gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer 2.9.4 auszubilden.

In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen sind dabei zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

3.6 Geländeänderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,00 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

3.7 Drainagen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zum Schutz des Wasserhaushaltes dürfen grundsätzlich Drainagen, auch solche, die zur Erstellung von Baukörpern evtl. erforderlich sind, nicht an die Haus- bzw. öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

S A T Z U N G

- a) **Bebauungsplanes „Ziegelhütte“ in Kilsheim für ein allgemeines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**
- b) **über die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet „Ziegelhütte“**

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl.I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl.I.S. 4147) und § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (Gesetzblatt S. 357, 358 ber. S. 416)), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBL.Nr. 16, S 313) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (Gesetzblatt 2000, S. 581, ber. 698), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBI. S. 1095) hat der Gemeinderat der Stadt Kilsheim in öffentlicher Sitzung am 11.10.2021

- a) den Bebauungsplan „Ziegelhütte“ für ein allgemeine Wohngebiet in Kilsheim und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Gebiet „Ziegelhütte“ für das allgemeine Wohngebiet in Kilsheim

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan Maßstab 1:500 in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.10.2021, gefertigt vom Ingenieurbüro Sack & Partner maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- a) Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen, M 1:500, in der Fassung vom 05.07.2021/

11.10.2021, den Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.10.2021, insgesamt gefertigt vom Ingenieurbüro Sack & Partner. Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.10.2021, gefertigt vom Ingenieurbüro Sack & Partner.

- b) Die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.10.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 05.07.2021, geändert am 11.10.2021, insgesamt gefertigt vom Ingenieurbüro Sack & Partner.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Landesbauordnung handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch in Kraft.

Külsheim, den 11. Oktober 2021


Schregmann, Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am **14.06.2021** in öffentlicher Sitzung
Amtliche Bekanntmachung im Amtsblatt am **23.07.2021**
2. Entwurfsbeschluß durch den Gemeinderat am **05.07.2021** in öffentlicher Sitzung
Auslegung von Entwurf, Begründung von **02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021**.
Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt am **23.07.2021**.
4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat am **11.10.2021**
5. Mit amtlicher Bekanntmachung am 12.11.2021 tritt der Bebauungsplan
in Kraft.

Külshheim, den 16.11.2021


Schreglmann, Bürgermeister



AUSFERTIGUNGSVERMERK:

1. Der hier vorliegende Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „Ziegelhütte“ in Külshheim bestehend aus dem Lageplan Maßstab 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 11.10.2021, den Schriftlichen Festsetzungen vom 11.10.2021, einschließlich der Begründung vom 11.10.2021, insgesamt gefertigt vom Ing.Büro Sack & Partner GmbH und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 14.07.2021, gefertigt von der Ökologischen Arbeitsgemeinschaft Würzburg, sowie den zugeordneten örtlichen Bauvorschriften vom 11.10.2021 einschließlich der Begründung vom 11.10.2021, gefertigt vom Ing.Büro Sack & Partner GmbH entsprechen dem Satzungsbeschluß des Gemeinderates der Stadt Külshheim vom 11.10.2021.
2. Die gesetzlichen Vorschriften über das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB und die örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten (vgl. Verfahrensvermerke).

Külshheim, den 18.10.2021


Schreglmann, Bürgermeister

