STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Hauptamt	
Az: 621.41	
Gemeinderat	X
- **Drucksache**	
- **Tischvorlage**	

Vorlage Nr.	41/ 2018
zu TOP 10	öffentlich
zur Sitzung am	23. April 2018

Betrifft:

1. Änderung Bebauungsplan "Brühl II" im Ortsteil Wachendorf

Hier:

- Aufstellungsverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
- Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten verkürzten Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

- Planentwurf mit Datum vom 13.04.2018
- Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan "Brühl II - 1. Änderung" im Ortsteil Wachendorf mit Datum von 13.04.2018
- Synopse mit Stand vom 13.04.2018 (Öffentliche)
- Synopse der letzten Offenlage zur Kenntnis mit Datum für Öffentliche und Private je 19.01.18
- Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Stand vom 19.01.2018 sowie Zusammenfassung
- Entwurf der Satzung des Bebauungsplans mit Stand vom 23.04.2018

Datum	**Bürgermeister**	**Hauptamt**
10.04.2018	Thomas Noé	Marie-Sophie Zegowitz

SACHDARSTELLUNG:

In der Gemeinderatssitzung am 26.02.2018, auf die Drucksache Nr. 6/2018 wird verwiesen, erfolgte der Beschluss zur erneuten verkürzten Offenlage des Bebauungsplanes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Diese fand zwischenzeitlich vom 12.03.2018 bis Freitag 30.03.2018 statt. In diesem Rahmen gingen wieder Stellungnahmen ein, allerdings nur von den Trägern der öffentlichen Belange und sonstigen Behörden, nicht von Privatpersonen.

Diese eingegangenen Stellungnahmen werden in dieser Sitzung abgewogen und dazu Beschlüsse gefasst. Änderungen an den Festsetzungen haben sich hieraus nicht ergeben. Lediglich redaktionelle Korrekturen.

Nach Abwägung und Beschlussfassung zu den der Stellungnahmen kann in dieser Gemeinderatssitzung gleichzeitig der Satzungsbeschluss erfolgen.

Die Verwaltung wird im Anschluss daran eine öffentliche Bekanntmachung vornehmen, wodurch die Satzung des Bebauungsplans Brühl II – 1. Änderung dann in Kraft tritt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

Die Verwaltung befürwortet das dargestellte Vorgehen.

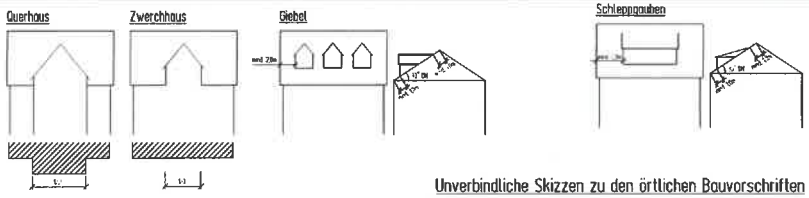
BESCHLUSSANTRAG:

1. Der Gemeinderat berät und beschließt je einzeln über die eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise.

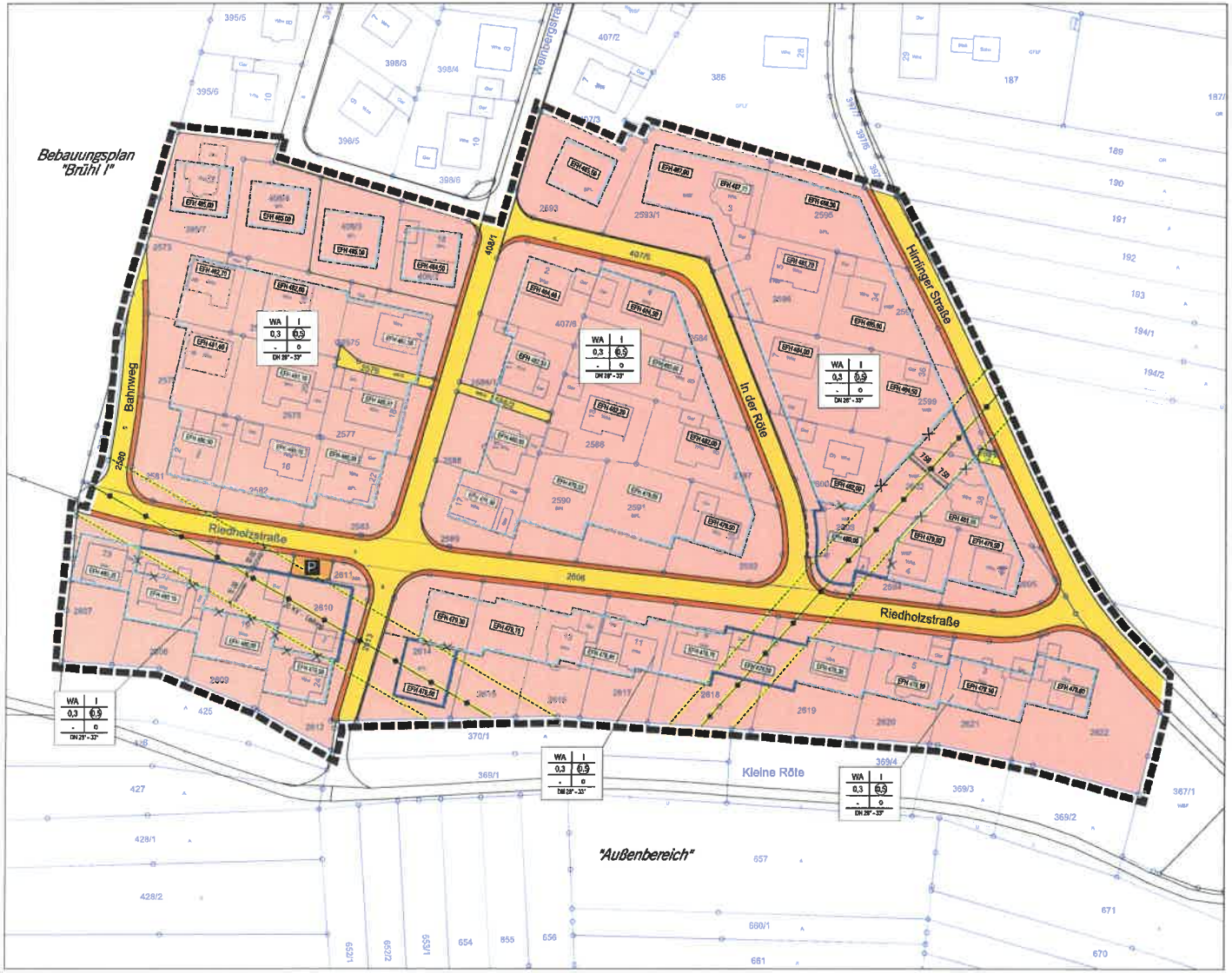
2. Der Gemeinderat beschließt die vorliegenden Planunterlagen:
   - Planentwurf mit Datum vom 13.04.2018
   - Entwurf der textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan "Brühl II - 1. Änderung" im Ortsteil Wachendorf mit Datum von 13.04.2018
   - Synopse mit Stand vom 13.04.2018 (Öffentliche)
   - Synopse der letzten Offenlage zur Kenntnis mit Datum für Öffentliche und Private je 19.01.18
   - Artenschutzrechtliche Untersuchung mit Stand vom 19.01.2018 sowie Zusammenfassung
   - Entwurf der Satzung des Bebauungsplans mit Stand vom 23.04.2018

3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung des Bebauungsplanes.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Erforderliche zu veranlassen.



Unverbindliche Skizzen zu den örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.) Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	I
0,3	0,9
-	o
DN 28° - 33°	

Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Offene Bauweise
Dachneigung

3.) Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze - neu
Baugrenze - alt
Baugrenze - entfällt

4.) Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche Straße
Öffentliche Verkehrsfläche Gehweg
Öffentliche Verkehrsfläche Parkplatz

7.) Sonstige Planzeichen

Fläche für Versorgungsanlagen - EFV
Geltungsbereich
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
EFH Höhen - Erdgeschossfußbodenhöhe
Freileitungen 20 kV - entfallen
Katastergrundkarte Stand 2016

Anlage 1 zu Drucksache 41/2018

Übersichtsplan

© Copyright Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, Auszug topographische Karte

Gemeinde Starzach
Bebauungsplan
"Brühl II - 1. Änderung"
in Wachendorf

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 Meter
M 1:500

Plan Nr.	Bearbeitet	Planfassung vom
1	StKö	13.04.2018

GAUSS + LÖRCHER
Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30 72108 Rottenburg
Telefon (07472) 95710 Telefax (07472) 957140
tiefbau@gauss-loercher.de
www.gauss-loercher.de

Anlage 2a zu Drucksache 41/2018

Landkreis Tübingen
Gemeinde Starzach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Brühl II - 1. Änderung“ in Starzach-Wachendorf (Entwurf)

Textliche Festsetzungen "Brühl II - 1. Änderung"

Gauss Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Str. 30 72018 Rottenburg am Neckar Telefon 07472 96710

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BbauG und BauNVO)

1.Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 4 und den §§ 16, 17, 18, 19, und 20 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die in § 4 Abs. (3) vorgesehenen Ausnahmen sind allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 16, 17,18,19 und 20 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Eintragungen im Lageplan zum Bebauungsplan (Nutzungsschablone)

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Offene Bauweise

4. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können mit folgenden Gebäudeteilen überschritten werden: Balkone, Vordächer und Freitreppen bis 1,50 m Tiefe. Im Übrigen ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit folgenden Gebäudeteilen

zulässig: Gesimse, Dachvorsprünge, Ablaufrohre, Pfeiler, Tür- und Fensterrahmungen bis 1,50 m Tiefe.

4.2. Nebenanlagen

Gebäude als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im hinteren Grundstücksbereich bis zu einer Größe von einem verfahrensfreien Vorhaben gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5.0 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die max. Gebäudehöhe darf gemessen von der EGFB-Höhe bis zum Schnittpunkt Gebäudewand/ UK Sparren, 3,25 m (einschließlich Kniestock) nicht überschreiten. Die im Lageplan des Bebauungsplanes eingeschriebenen EGFB-Höhen sind Richtwerte. Die endgültigen EGFB-Höhen werden im Baugenehmigungsverfahren anhand vorzulegender Schnitte festgelegt.

6.0 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

Die Fläche für eine Umspannstation ist im Lageplan des Bebauungsplanes ausgewiesen.

7.0 Öllagerung (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich des Wasserschutzgebietes „Hirrlinger Mühlen“ der Starzel-Eyach-Gruppe ist die Lagerung von Öl nur innerhalb der Gebäude (Kellerlagerung) und außerhalb des Erdreiches zugelassen. Die entsprechende Rechtverordnung ist zusätzlich einzuhalten.

8.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Pro Baugrundstück ist je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Artenschutz (§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich von 1. November bis 28. Februar möglich. Sind aus Gründen des Bauablaufes Eingriffe außerhalb des vorgenannten Zeitraums unvermeidbar, so ist vorher zu prüfen, ob die Bäume und Gebäude als Niststätte oder von Fledermäusen genutzt werden.
Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden.

Nisthilfen, die an Gebäuden und an neu zu pflanzenden Bäumen angebracht werden können, erhöhen das Lebensraumpotenzial für diese Artengruppe.
Fledermausarten nutzen ebenso künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden.

HINWEIS

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone III des rechtsverbindlichen Wasserschutzgebietes "Hirrlinger Mühlen". Die Verbote und Beschränkungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 30. März 1993 (Gesetzblatt Seite 250 ff.), geändert durch Rechtsverordnung vom 20. August 1996 (Gesetzblatt Seite 632 ff.) sind einzuhalten.
Anlagen für wassergefährdende Stoffe sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, müssen den Anforderungen des WHG, dem Stand der Technik und den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) in der jeweils geltenden Fassung genügen, damit eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl II – 1. Änderung“ in Starzach, Ortsteil Wachendorf

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften in diesem räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 S. 99.

1.0 Äußere Gestaltung der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 LBO)

1.1 Dachform:

Alle Dachformen sind zulässig.

1.2. Dachneigung:

Die Dachneigung muss bei geneigten Dächern zwischen 28-33° betragen. Bei den Dachaufbauten ist eine geringere Dachneigung zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Schleppgauben und Giebelgauben sind pro Dachseite nur bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig.

Dachaufbauten müssen vom First und der Traufe einen Abstand von mindestens 1.0 m (in der Dachfläche gemessen) und vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand einhalten.

Bei der Traufe wird vom Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante des Dachdeckungsmaterials bis zum Fußpunkt des Dachaufbaus gemessen.

Auf einer Dachseite sind entweder nur Giebelgauben oder nur Schleppgauben zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig, sie dürfen 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
Querhäuser sind nur bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.

Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie zum First und zur Traufe 0,5 m und den Giebelwänden mindestens 0,5 m einhalten.

Hinweis:
Bei in die Dachdeckung integrierten Solarmodulen besteht die Möglichkeit, eine Befreiung dahingehend zu erteilen, dass der Mindestabstand zu den Dachrändern geringer ausfallen oder ganz entfallen kann.

1.4 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszubilden und mit Gräsern,

bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern u.ä. dauerhaft zu bepflanzen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen nicht mehr als 80 % der Dachfläche betragen und bei Aufständerung die Dachfläche (nicht Attika) um max. 1 m überragen. Diese Anlagen müssen vor der äußeren Begrenzung des Flachdaches einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

1.5 Dachmaterialien

Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonziegel und Dachsteine in naturrot, braun, anthrazit und schwarz zulässig, glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
Für die Dachoberfläche dürfen keine Materialien verwendet werden, die das Grundwasser beeinträchtigen. Hierzu gehören insbesondere unbeschichtete Materialien wie Zink, Kupfer und Blei.

1.6 Gebäudeaußenflächen:

Die Außenflächen der Gebäude sind in Materialien- und Farbgebung so auszuführen, dass das Natur- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

2. Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze als Anbauten oder in sonstiger oberirdischer Verbindung mit dem Hauptgebäude sind bis auf 1,50 m Tiefe auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn die Zufahrt zum (überdachten) Stellplatz oder der Garage so hergestellt wird, dass das Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss, um das Tor zu öffnen.
Im Vorgartenbereich sind ausnahmsweise Nebenanlagen sowie Garagen und (überdachte) Stellplätze zulässig. In der Regel ist der Abstand von 5 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann ein geringerer Abstand gewählt werden, wenn sich ein solches Vorhaben in die Umgebung einfügt.
Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten.

Zusammenhängende und nebeneinanderstehende Garagen sind, soweit sie über dem Gelände sichtbar werden, in Form- und Material- und Farbgebung stets einheitlich zu gestalten.

Die Festsetzungen der Dachform, der Dachneigung und der Dachmaterialien gelten auch bei Garagen und Stellplätzen.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Ziffer 1 und 3 LBO)

Entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen aus Holz, Metall oder Naturhecken bis max. 1,50 m (einschließlich Sockel) zulässig.

Drahtzäune sind entlang den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur in Verbindung mit lebenden Einfriedungen zulässig.

4. Grundstückgestaltung (§ 74 Abs. 1. Ziffer 3 LBO)

Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse zu den Nachbargrundstücken sind dabei zu berücksichtigen. Das Gelände ist mit einer Neigung von 1:2 bis auf einen Abstand von 3,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze zu verziehen.

Rottenburg a.N. den 13.04.2018

Paul Gauss

Starzach, den 13.04.2018

Thomas Noé
Bürgermeister

Anlage 2b zu Drucksache 41/2018

Landkreis Tübingen
Gemeinde Starzach-Wachendorf
Begründung zum Bebauungsplan „Brühl II - 1. Änderung“

Gauss Ingenieurtechnik GmbH
Tübinger Straße 30 72108 Rottenburg am Neckar Telefon 07472/96710

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Brühl II" in Starzach-Wachendorf wurde im Jahr 1981 rechtverbindlich.
Beim Aufstellungsverfahren waren innerhalb des Räumlichen Geltungsbereiches zwei Hochspannungsleitungen vorhanden. Die Eine verlief vom Süden des Gebietes in Richtung Nordosten und die Zweite vom Süden in Richtung Nordwesten.
Nach den entsprechenden Vorschriften mussten Abstandsflächen auf beiden Seiten der Leitung von 7.5 Meter und 10.0 Meter eingehalten werden.
Im Bereich dieser Flächen war eine Bebauung rechtlich nicht möglich. Diese Flächen sind heute noch bis auf wenige Ausnahmen nur geringfügig überbaut.
In der Zwischenzeit wurden die Hochspannungsleitungen zurückgebaut und in die Erde verlegt. Dies bedeutet, dass die festgesetzten Abstandsflächen nicht mehr erforderlich sind und diese Bereiche einer baulichen Nutzung zugeführt werden können.
Aufgrund dieser Sachlage ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen für die „Sicherheitsflächen" der ehemaligen Hochspannungsleitungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um neue Baumöglichkeiten bzw. Erweiterungsmöglichkeiten von bestehenden Gebäude zu erhalten.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft Rottenburg a.N., Hirrlingen, Neustetten, Starzach ist das Baugebiet „Brühl II" als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Landschaftsplan enthält keine relevanten Aussagen für die Änderung des Bebauungsplanes.

4.0 Beschreibung des Planbereiches

Das Baugebiet „Brühl II" ist im Wesentlichen bebaut. Insgesamt gibt es noch zehn Baulücken.
Am nordwestlichen Rande außerhalb des Räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist noch ein unbebautes Grundstück. Dieses Grundstück mit der Parzellennummer 408/3, 2593 wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II 1. Änderung" in diesen Räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, damit hier die neuen zeitgemäßen Festsetzungen anzuwenden sind.
Mit dem Rückbau der Hochspannungsleitungen können weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

5.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan „Brühl II" ist seit dem 28.08.1981 rechtskräftig.

6.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das gesamte Baugebiet ist erschlossen, alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen.

7.0 Umweltprüfung und Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Vergleiche unten Nr. 10.0 der Begründung.

8.0 Merkmale des Städtebaulichen Konzeptes

Die Städtebauliche Konzeption bleibt unverändert erhalten. Für die bisherigen Bauverbotsflächen, die durch die Hochspannungsleitung bedingt waren, werden die überbaubaren Grundstücksflächen im bisherigen Sinne erweitert, so dass weitere Baumöglichkeiten entstehen.

9.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzung" wird dahingehend geändert, dass auf die BauNVO 1990 umgestellt wird und die damalige Regelung Nr. 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt.) entfällt. Die anderen planungsrechtlichen Festsetzungen wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Höhenlage der Gebäude u.ä. bleiben weiterhin bestehen.
Folgende Festsetzungen werden angepasst und geringfügig geändert oder entfallen:

- Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen sind nicht erforderlich.
- Die Stellung der Gebäude kann entfallen, um eine größere Baufreiheit einzuräumen.
- Die Lagerung von Öl wird aktualisiert.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Bereichen der ehemaligen Hochspannungsleitungen erweitert.

Die bestehenden Festsetzungen der angrenzenden Bereiche werden für die neu festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen übernommen. Die Festsetzungen der EF-Höhen für die neuen überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an denjenigen der angrenzenden Baugrundstücke, sie fügen sich somit harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

10.0 Verfahren der Bebauungsplanänderung

Die Änderungen, die vorgenommen werden, lassen einen größeren Gestaltungsspielraum für die Bauinteressenten zu und entbehrliche Festsetzungen entfallen. Aus diesem Grund sind die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung wird im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes werden Flächen, die mit einem Bauverbot versehen waren, nutzbar gemacht und es findet eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes statt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen und eine öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Innerhalb der Zeit der öffentlichen Auslegung werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und angehört.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

- Aus Gründen des Artenschutzes werden einheimische und hochstämmige Obst- oder Laubbäume festgesetzt.
  Außerdem wird geregelt, dass Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen ausschließlich von 1. November bis 28. Februar möglich sind.
- In den Hinweisen wird das „Wasserschutzgebiet Hirrlinger Mühlen" benannt, damit die Bauinteressenten und Planer frühzeitig auf die Problemlage hingewiesen werden und entsprechende Überlegungen anstellen können.
- In den örtlichen Bauvorschriften wird die Festsetzung zur Öllagerung gestrichen, da sie bereits in den planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten ist.
- Für die Ausführung des Stauraumes werden die Rechtsgrundlagen in der LBO konkret benannt.
- Bei der Festsetzung „Garagen und Stellplätze" wird geregelt, dass von einem Stauraum dann abgesehen werden kann, wenn durch andere Möglichkeiten gewährleistet wird, dass die Einfahrt möglich ist, ohne auf der öffentlichen Verkehrsfläche anhalten zu müssen. Dies trifft z. B. dann zu, wenn ein sog. „Automatiktor" eingebaut wird oder die Anlagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.
- Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wird zusammen mit dem Bebauungsplan und der Begründung erneut öffentlich auslegt.
- Bei den Einfriedungen wird die Formulierung „Eisen" durch den Begriff „Metall" ersetzt und somit allgemeiner gefasst.
- Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Artenschutzes und der Kriminalprävention bis zu 1.5 Meter zugelassen.

Aufgrund dieser Sachlage findet eine erneute öffentliche Auslegung statt, sie wird jedoch auf zwei Wochen verkürzt. Außerdem werden im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes zugelassen.

11.0 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen einer Vorberatung wurde im Gemeinderat beschlossen, dass Dachaufbauten ermöglicht und die Ziegelfarbe variabler gehalten werden sollen.
Aufgrund der bisher festgesetzten Dachneigung und der Hinzunahme der Zulässigkeit von Dachaufbauten, musste die Dachneigung von Dachaufbauten dahingehend geändert werden, dass bei Dachaufbauten auch geringere Dachneigungen zulässig sind.
Die Verwaltung kam im Rahmen der Bearbeitung noch zu der Überzeugung, dass auch begrünte Flachdächer und Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie ermöglicht werden sollten. Die entsprechenden Festsetzungen wurden deshalb angepasst.
Aus diesem Grund wurden die entsprechenden Festsetzungen in Anlehnung an andere Bebauungspläne überarbeitet.

In den örtlichen Bauvorschriften ist der Punkt 1.4 entfallen, dass „kleinformatige dunkel engobierte Wellasbestzementplatten zulässig sind".

Die anderen „Örtlichen Bauvorschriften" bleiben unverändert.

Rottenburg a.N., den 13.04.2018

Paul Gauss

Starzach, den 13.04.2018

Bürgermeister

Landratsamt Tübingen

Landratsamt Tübingen, Abt. 40 Landwirtschaft, Baurecht und Naturschutz, Postfach 19 29, 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 27.03.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Unsere Anregung, auf die Lage des Baugebiets im Wasserschutzgebiet „Hirrlinger Mühlen“ hinzuweisen, wurde umgesetzt. Allerdings werden in Absatz 2 des Hinweises nicht mehr gültige Rechtsvorschriften (§§ 19 g – l WHG und VAwS) angeführt. Unseres Erachtens ist der Verweis auf diese Rechtsvorschriften entbehrlich und sollte daher entfallen.	Der Verweis auf die Rechtsvorschriften entfällt.	Der Stellungnahme wird zugestimmt

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 21.03.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Mit Schreiben vom 22.08.2017 haben wir zum Bebauungsplan „Brühl II, 2. Änderung“ Stellung genommen und darin keine Bedenken oder Anregungen geäußert. Der nun vorliegende Planentwurf mit verändertem Namen berührt regionalplanerische Festlegungen nicht. Es werden daher erneut keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Keine Stellungnahme erforderlich.	

Unitymedia BW GmbH

Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel – Stellungnahme vom 06.03.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Stellungnahme erforderlich.	

Netze BW GmbH

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 13.03.2018

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Zu unserer Stellungnahme vom 4. August 2017 haben wir keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Verfahren.	Keine Stellungnahme erforderlich.	

Bebauungsplan „Brühl II - 1. Änderung“ in Starzach-Wachendorf
Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Starzach, den 19.01.2018

Anlage 4a zu Drucksache 41/2018

Landkreis Tübingen

Landratsamt Tübingen, Postfach 19 29, 72009 Tübingen – Stellungnahme vom 06.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
1. Naturschutz Hinweise: Für die Eingrünung der Grundstücke empfehlen wir eine Pflanzliste mit gebietsheimischen Laubbaumarten in den Textteil aufzunehmen. Bei nichtheimischen oder Ziergehölzen ist das Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt oft stark reduziert.	Es wird auf Punkt 8 der Festsetzungen verwiesen.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Wir empfehlen, die Auflagen aus dem artenschutzrechtlichen Bericht in den Textteil mit aufzunehmen, damit Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.	Entsprechende Festsetzung wird aufgenommen.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
2. Umwelt und Gewerbe Hinweise: Im Bebauungsplan sollte entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ hingewiesen werden.	Wird als Hinweis aufgenommen.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Sowohl in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 6) als auch in den örtlichen Bauvorschriften (Nr. 7) ist eine gleichlautende Regelung zur Öllagerung enthalten.	Die Regelung wir aus den örtlichen Bauvorschriften entfernt.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Netze BW

Netze BW GmbH, Postfach 140, 78502 Tuttlingen – Stellungnahme vom 04.08.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Die Schutzstreifen der beiden im Plangebiet ehemals vorhandenen 20-kV-Freileitungen können entfallen, da diese Freileitungen inzwischen abgebaut wurden. Die damals neu errichtete Umspannstation in der Hirrlinger Straße ist als Versorgungsfläche bereits lagerichtig im Bebauungsplan eingetragen. Die übrigen Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen haben auf unser bereits vorhandenes Stromnetz kaum einen Einfluss. Für die Zusendung der Unterlagen bedanken wir uns und bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme

Unitymedia BW

Unitymedia BW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel – Stellungnahme vom 12.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme

Regionalverband Neckar-Alb

Regionalverband Neckar-Alb, Löwensteinplatz 1, 72116 Mössingen – Stellungnahme vom 22.08.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Mit der o.g. Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter ehemaligen Hochspannungsleitungen vergrößert und die örtlichen Bauvorschriften verändert. Regionalplanerische Festlegungen sind hiervon nicht berührt. Es werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich	Kenntnisnahme

Bebauungsplan „Brühl II - 1. Änderung“ in Starzach-Wachendorf
Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Bürger aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Starzach, 19.01.2018

Steinmetz, Matthias & Brigitte

Anlage 4b zu Drucksache 41/2018

Steinmetz, Matthias & Brigitte, Riedholzstraße 5, 72181 Starzach-Wachendorf – Stellungnahme vom 03.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Als betroffene Eigentümer im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes begrüßen wir es, dass im Rahmen der Innenentwicklungsmöglichkeiten weitere bisher unbeplante Flächen einer künftigen Bebauung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zugeführt werden. Ebenfalls ist es zu begrüßen, dass Dachaufbauten mit dieser Änderung künftig ermöglicht werden. Auch hier spielt sicherlich die Innenentwicklung gemäß BauGB eine weitreichende Rolle. Durch die Ermöglichung von Dachaufbauten kann z.B. in Bestandsgebäuden im Dachgeschoss die Schaffung von Wohnraum ermöglicht werden und eine damit verbundene Attraktivierung in Form von Belichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Rahmen der Anhörung zur Änderung des Bebauungsplanes „Brühl II" möchten wir als betroffene Grundstückseigentümer jedoch folgende Anregungen bezüglich der Anordnung der Garagen und Stellplätze vorbringen: In den örtlichen Bauvorschriften wird für Garagen/Stellplätze ein Stauraum von 5 m, gemessen ab Straßengrenze eingefordert. Weder über die Landebauordnung noch das Baugesetzbuch ist dieses Maß vorgegeben. Lediglich § 4 der Garagenverordnung gibt eine Fahrgasse vor Garagen/Stellplätzen von 5 m vor. Dies bedeutet aber nicht, dass die Fahrgasse auf den privaten Grundstücken nachzuweisen ist. Auch an das Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn sowie Gehweg) werden dabei berücksichtigt. Zusätzlich ist eine Unterschreitung des geforderten Maßes von 5 m über die Garagenverordnung möglich. Aus diesem Grund ist der geforderte Stauraum von 5 m gemessen ab der Straßengrenze - sprich auf den privaten Grundstücksflächen - ohne jegliche Rechtsgrundlage und sollte somit auch nicht als örtliche Bauvorschrift festgesetzt werden. Zumal dies keiner zeitgemäßen Festlegung entspricht.	Die Rechtsgrundlage für die Festsetzung und die Ausführung des Stauraumes ist § 74 Abs. 1 Ziffer 3 der LBO. Nach dieser Vorschrift können die Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke geregelt werden. Hierzu gehört auch der Stauraum vor Garagen mit seinen Abmessungen.	Der Stellungnahme wird zugestimmt. .
Eine weitere Anregung bezieht sich auf die mögliche Überschreitung des Baufensters um 1,50 m sofern die Garage im Zusammenhang mit dem Wohngebäude errichtet wird. Diese Festsetzung ist teilweise nicht realisierbar. Zum einen spricht die Topografie im südlichen Bereich des Plangebietes dagegen. Durch diese minimale Überschreitung des Baufensters müsste der Garagenbau derart im Grundstück eingerückt werden, sodass das Gelände aufgefüllt werden muss, damit ein ebenerdiges Einfahren in die Garage ermöglicht werden kann. Mit dem Auffüllen des Geländes würden dem Errichten einer Garage hohe Kosten entgegenstehen, die nicht vertretbar sind. Zusätzlich werden wertvolle Aufenthaltsräume, die in der Regel zur straßenabgewendeten Gebäudeseite angeordnet werden, und deren Belichtung durch weit ins Baufenster reinragende Garagenneubauten beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass die Festlegung der Baufenster im gesamten Planbereich derart variiert, sodass eine städtebauliche Ordnung ebenfalls in Frage gestellt wird. Die unterschiedlichen Abstände zwischen Grundstücksgrenze und Baufenster ermöglichen, dass Gebäude u U. errichtet werden, die deutlich näher an der Straße stehen als 5 m. Eine danebenstehende Garage oder daneben angeordnete Stellplätze werden durch die Hauptgebäude im Hinblick auf Einsichtbarkeit ebenfalls beeinträchtigt. Wenn der Stauraum dazu dienen soll, dass ein- und /oder ausfahrende	Die Festsetzung gibt einen rechtlichen Rahmen vor, der eingehalten werden muss. Details der oben beschriebenen Art können im Bebauungsplan nicht für jedes Grundstück untersucht werden, da zu diesem Zeitpunkt auch die einzelnen Bauabsichten nicht bekannt sind. Sie sind im konkreten Fall zu untersuchen und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu lösen. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass von einem Stauraum dann abgesehen werden kann, wenn durch andere Möglichkeiten gewährleistet wird, dass die Einfahrt, ohne auf der öffentlichen Verkehrsfläche anhalten zu müssen, möglich ist.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Fahrzeuge nicht direkt auf der Straße stehen, stehen dem also die Gebäude oder sogar Einfriedungen in Form von Gehölzpflanzungen entgegen. Dies wird zusätzlich durch die verspringenden Baufenster verschärft. Weiterhin steht der Wegfall der Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen im Widerspruch dazu.		
Die Auflockerung der Stellung der Gebäude entfällt, um eine größere Baufreiheit einzuräumen. Durch die stringente Festlegung der Garagen/Stellplätze wird diese wiederum beeinträchtigt, so dass auch hier ein Widerspruch deutlich zu erkennen ist. Weiterhin kann die Annahme getroffen werden, dass dadurch nur Vorteile für das Flurstück 2603 ermöglicht werden sollen.	Der Wegfall der Gebäudestellung hat seine Ursache insbesondere in der Nachfrage von Bauwilligen, die in der Ausrichtung der Gebäude eine größere Flexibilität wünschten. Die Verwaltung und der Gemeinderat kamen deshalb zu der Auffassung, dass eine größere Baufreiheit für die Bebauung der noch nicht bebauten Grundstücke eingeräumt werden soll. Die Bebauung des gemeindeeignen Grundstücks Parz. Nr. 2603 wird dadurch zwar erleichtert, war aber nicht die Ursache. Insbesondere die Nutzung regenerativer Energien wird hiermit unterstützt.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Durch die Möglichkeit der Dachaufbauten ist es möglich, dass weiterer Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht werden kann. Gerade bei Bestandsgebäuden führt dies zu einer weiteren baulichen Nutzung der Dachgeschossfläche als Wohnraum. Durch die bisherige Möglichkeit ausschließlich Dachfenster zu verwenden, war die Nutzung beeinträchtigt und gewinnt somit an Qualität. Wenn nun eine Öffnung dieser Situation ermöglicht wird, müssen im Fall einer Schaffung von Wohnraum, in diesem Fall eigenständige Wohneinheiten, Stellplätze auf dem privaten Grundstück ermöglicht werden. Die Problematik in diesem Fall ist bereits vorne angeführt und es entsteht ein gewisser Widerspruch. Die Schaffung von Wohnraum bringt unmittelbar auch den Zwang mit sich, dass Wohnungen nur mit Stellplätzen/Garagen erwünscht werden. Die Anlegung weiterer Garagen/Stellplätze bringen jedoch die vorher angesprochenen Probleme mit sich.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden. Bei der Schaffung von eigenständigen Wohnungen müssen entsprechend den Vorschriften der LBO Stellplätze nachgewiesen werden. Ein Widerspruch wird nicht gesehen. Vgl. Abwägung oben. Es wäre möglich zusätzlichen Wohnraum durch die Änderung zu erhalten, aber es ist nicht möglich eine weitere abgeschlossene Wohneinheit zu erstellen, da kein Vollgeschoss entsteht.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Weiterhin ist es auffällig, dass die Flexibilität der Baufenster im südlichen Bereich des Bebauungsplanes sehr eingeschränkt ist im Vergleich zu der Ausweisung der anderen Baufenster. Eine städtebauliche Ordnung ist hier ebenfalls fragwürdig. Auffällig ist auch, dass das neu ausgewiesene Baufenster auf dem Flurstück 2603 (Gemeindeeigentum) die optimale Bebaubarkeit des kompletten Grundstücks ermöglicht. Auch hier ist das Baufenster weit an die Straße gerückt. Es ist anzunehmen, dass hier lediglich der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 2,5m zur Straßenseite eingehalten wurde. Im Rahmen der Gleichberechtigung der anderen Grundstückseigentümer sollten daher alle Baufenster diese Erweiterungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Bebaubarkeit erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf GRZ und GFZ muss natürlich weiterhin Berücksichtigung finden.	Die Flexibilität im Inneren des Wohngebietes war bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes der Planungswille der Gemeinde, er soll im Wesentlichen auch weiterhin beibehalten werden. Im Süden des Baugebietes soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft beibehalten werden. Aus diesem Grund wird hier die angesprochene Flexibilität nicht eingeräumt.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Aus den genannten Gründen regen wir an, die Festsetzungen bezüglich der Garagen/Stellplätze zu überdenken, die nur schwer realisierbar sind. Uns ist bewusst, dass sich der Änderungsumfang nur auf die Schaffung von weiteren Bauflächen sowie wie Ermöglichung von Dachaufbauten bezieht. Trotz allem sollte die Änderung weiterhin auch die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften beinhalten.	Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn die Zufahrt zum Stellplatz oder der Garage so hergestellt wird, dass das Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss, um das Tor	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Zusätzlich stellt sich die Frage, ob für freistehende Garagen eine höhere Überschreitung möglich ist, da hierzu keine weiteren Bestimmungen in den Festsetzungen geregelt wurden. Ebenfalls sollte die Festsetzung bezüglich Garagen/Stellplätze auf Carports übertragen werden. Hier wäre vorstellbar, dass ein Heranrücken mit einem Carport an die Verkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahn) bis 1,50 m nur unter bestimmten baulichen Voraussetzungen zulässig ist, sofern mindestsens drei Gebäudeseiten offen sind. Auch hier würde die Einsichtbarkeit in den Straßenraum unterstützt werden. Grundsätzlich sollten Garagen/Stellplätze/Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einem Abstand von 1,50 m ermöglicht werden. Einen Vorteil hätten hier insbesondere die bisher unbebauten Flächen bzw. diese, für die Baurechte im Rahmen der Änderung geschaffen werden. In der heutigen Zeit werden aus Kostengründen immer mehr Gebäude ohne Keller errichtet. Durch die optimale Ausnutzung der Vorgartenflächen mit einer Garage mit Kellerersatzraum würden dies Fläche optimal ausgenutzt werden und es müssten nicht die wertvollen von der Straßenseite abgewandten Freibereiche mit erhöhten Kosten mit Nebengebäuden bebaut werden. Auch für die bebauten Grundstücke würde diese Auflockerung sicherlich von Vorteil sein, da teilweise eine Bebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Abstandsflächen auf Grund der Bestandsbebauung oder auch dem schmalen Zuschnitt der Baugrundstücke mit den jetzigen Festsetzungen nicht ermöglicht werden kann. Die Änderung der Festsetzungen bezüglich der Garagen/Stellplätze würden weiterhin auch die bisher erteilten Befreiungen im Plangebiet weitestgehend berücksichtigen.	zu öffnen. Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten. Die Regelung für Stellplätze wird dahingehend angepasst, dass dies auch für überdachte Stellplätze gilt.	

Ruckgaber, Hans-Peter

Ruckgaber, Hans-Peter, Riedholzstraße 21, 72181 Starzach-Wachendorf – Stellungnahme vom 03.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Die geplante Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten auf den bisher nicht bebaubaren Grundstücken, bzw. Grundstücksteilen macht im Grundsatz Sinn. Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes im „vereinfachten Verfahren" nach § 13 BauGB bestehen aus meiner Sicht jedoch erhebliche, rechtliche Bedenken. Insbesondere die vorgesehene Zulassung „aller Dachformen" berührt die städtebauliche Grundkonzeption und damit die Grundzüge des Planungswillens der Gemeinde bei der ursprünglichen Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Zudem fehlt es an der nötigen Korrespondenz mit Ziff. 1.2 (Dachneigung) der örtlichen Bauvorschriften, sowie mit Ziff. 5 (Höhenlage der Gebäude) der planungsrechtlichen Festsetzungen.	Der Gemeinde als Träger der Planungshoheit steht das Recht zu, Bebauungspläne zu ändern, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei können auch die Grundzüge der Planung geändert werden. Beim der Wahl des Änderungsverfahrens müssen die gesetzlichen Vorschriften beachtet werden.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Das Bebauungsplangebiet „Brüht II" ist zu etwa 80% bebaut und städtebaulich geprägt durch Wohngebäude mit Sattel- und Walmdächern. Im Zusammenhang mit der Schaffung von ein paar wenigen noch unbebauten Grundstücken sollte man meines Erachtens jetzt nicht „zwanghaft" eine „Verschlimmbesserung" für das gesamte Plangebiet versuchen. Deshalb meine Bitte: Lassen Sie es im Gebiet „Brühl II" bei den bisher zulässigen Dachformen.	Die Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dächer hat seine Ursache insbesondere in der Nachfrage von Bauwilligen, die in dieser Hinsicht eine größere Flexibilität wünschen. Die Verwaltung und der Gemeinderat kamen deshalb zu der Auffassung, dass eine größere Baufreiheit für die Bebauung der noch nicht bebauten Grundstücke eingeräumt werden soll. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Nachnutzung künftig nur dann sinnvoll, wenn man unter anderem alle Dachformen zulässt, da nur so der Wohnraum entsprechend ausgenutzt werden kann.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Ich bin mir nicht ganz sicher, aber bitte überprüfen Sie die aktuelle Fassung des Bebauungsplanes Brühl II. Nach meiner Kenntnis hatten wir im Rahmen der Aufstellung des Anschlussbebauungsplanes „Brühl II— Erweiterung" vor, diese Festsetzungen in den „Altbebauungsplan Brühl II" zu übernehmen. Aus dem aktuellen Anlass könnte man das damalige Ansinnen nunmehr so umsetzen. Auf die maßgebliche Sitzung des Gemeinderates vom 26.04.2010 - Drucksache 28/2010 darf ich an dieser Stelle verweisen. Meines Erachtens bietet sich eine Übernahme der vernünftigen Vorschriften des Bebauungsplanes „Brühl II — Erweiterung" an. Gleichzeitig würde in diesem Ortsbereich auch ein einheitliches Planungsrecht geschaffen. Planer war übrigens Thomas Weigel. Wenn Sie alle Dachformen zulassen wollen, ist dies in einem vollständig neuen Baugebiet durchaus vertretbar. Dann weiß jeder Bauherr von Anfang an, welche Baumöglichkeiten durch die Bebauungsplanfestsetzungen bestehen und insbesondere auch, mit welchen Gebäuden er im Nachbarbereich rechnen kann.	Der Bereich „Brühl II – Erweiterung“ wird in den Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl II Änderung“ nicht integriert, da einzelne Festsetzungen sich gravierend unterscheiden.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Nachdem die öffentliche Parkplatzanlage auf dem Eckgrundstück Riedholzstraße / In der Röte, Flurstück-Nr. 2603, von der Gemeinde zwischenzeitlich in ein Baugrundstück umgewandelt wurde, kam von vielen Eigentümern im Baugebiet die Frage auf, inwieweit hier eine Beitragsrückerstattung auf den Erschließungsbeitrag erfolgen muss, übrigens dürfte dies auch für das ehemalige Spielplatzgrundstück — Flurstück-Nr. 2610— gelten, da die Gesamtheit der Beitragspflichtigen ja mit ihrem Beitrag die Schaffung der Parkplatzanlage mit finanzierte und zudem diese Grundstücke bei der Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwandes nicht mit einbezogen waren. Der Gedanke an § 173 Abs. 1 Nr. 2 AO kann sich da einem schon aufdrängen. Ein Erstattungsanspruch dürfte meines Erachtens zwar nicht bestehen, aber eine kleine Geste der Gemeinde wäre schön gewesen. Wenn wir schon beim Thema Beiträge sind. Da einigen Grundstücken, bzw. Grundstücksteilen durch die Änderung des Bebauungsplanes nunmehr eine bauliche Nutzung ermöglicht wird, möchte ich vorsorglich auf die gleichzeitig entstehende weitere Beitragspflicht (Anschlussbeiträge) nach dem KAG hinweisen. Es wäre sicherlich angebracht, sofern nicht bereits geschehen, dies den beteiligten Grundstückseigentümern zeitnah mitzuteilen.	Die Thematik Erschließungsbeiträge wird nicht im Bebauungsplanverfahren geregel., sondern ist bereits in der bestehenden Erschließungsbeitragssatzung enthalten.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Schiele, Werner

Schiele, Werner, Bahnweg 4, 72181 Starzach – Stellungnahme vom 11.09.2017

Anregung	Stellungnahme	Beschlussempfehlung
ad Öffentliche Bekanntmachung vom 19.Juli 2017 Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 03.Aug. 2017 ist bis heute nicht im Internet veröffentlicht.	Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung muss bei der öffentlichen Auslegung allen Beteiligten am Verfahren zur Verfügung gestellt werden. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wird dies erfolgen.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
Ziele und Zwecke Es werden nicht nur „veraltete Regelungen bezgl. der Dächer liberalisiert“, sondern auch rechtswidrige Beschränkungen aufgehoben.	Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
ad Begründung... vom 29.06.2017 4.0 Wieso bestehen noch sieben Baulücken und nicht neun wie dem Plan entnehmbar? FISt. 408/3 „am nordwestlichen Rande außerhalb des Geltungsbereiches“ ist im Planentwurf „Brühl I“ nicht auffindbar. Ist 407/3 am nordnordöstlichen Rand gemeint? 9.0 „Die Stellung der Gebäude kann entfallen...“ meint die Vorgabe der geographischen Stellung?	In dem ursprünglichen Baugebiet „Brühl II“ waren es noch sieben unbebaute Grundstücke. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurden die noch unbebauten Grundstücke mit den Parz.Nr. 2593, und 408/3 in den Räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl II Änderung“ neu aufgenommen. Aus diesem Grund sind es in dem aktuellen Gebiet neun Baugrundstücke. Mit der Formulierung „Die Stellung der Gebäude kann entfallen...“ ist die Festsetzung der Ausrichtung der Gebäude gemeint.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
ad Textliche Festsetzungen 4.2 Die Unzulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs.1 BauNVO auf nicht bebaubaren Flächen bedeutet, dass auch untergeordnete Anlagen i.S. des § 14 Abs.3 BauNVO unzulässig sein sollen. Zur Vermeidung dieses energie- und umweltpolitischen Fehlers und von Missverständnissen sollte eingefügt werden: „Untergeordnete Anlagen i.S. des § 14 Abs.3 BauNVO sind demgegenüber zulässig.“	Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit von „Gebäuden, die Nebenanlagen darstellen“, sie sind „auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig“, sondern nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Alle anderen Nebenanlagen sind zulässig. An dieser Regelung wird festgehalten.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
ad Örtliche Bauvorschriften... vom 29.06.2017 1.3 Für die Beschränkung der Gaubenbreite auf die Hälfte der Gebäudebreite ist kein sachlicher Grund erkennbar. Eine maßvolle Nachverdichtung und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren werden dadurch unangemessen eingeschränkt. Städtebaulich genügt es, einen Mindestabstand der Gauben zum Ortgang von 2,00 m vorzuschreiben. Unnötig und nachteilig ist auch der vorgeschriebene Abstand zur Traufe von 1,00 m. Dadurch wird eine Außenwand des Dachaufbaus als gemauerte Wand auf der Gebäudeaußenwand mit ihren wärmetechnischen, schalltechnischen und statischen Vorteilen nebst einem höheren Wohnflächengewinn aus statischen Gründen verhindert. Städtebaulich gleichwertig ist es, einen	Diese Festsetzung regelt die Gestaltung der Dächer. Schleppgauben, Giebelgauben und Dacheinschnitte sind allseits von Dachflächen umschlossen und sollen einen gewissen Abstand zum Giebel, der Traufe und dem First haben. Die getroffenen Abstände sind aus gestalterischer Sicht angemessen. Querhäuser oder auch Zwerchhäuser genannt, die die Traufe unterbrechen und die Außenwand in den Bereich des Daches ermöglichen, sind bis zu einer Breite von bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite zulässig.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Mindestabstand von 0,80 m zwischen dem unteren Ende der Dachdeckung und dem Fußpunkt des Dachaufbaus vorzuschreiben. Notfalls kann dafür der Mindestabstand der Gauben zum First vergrößert werden.	Aus gestalterischer Sicht ist dies ebenfalls ein angemessenes Maß. Die Nutzung des Dachraumes ist mit diesen Regelungen in einem ausreichenden Maß gegeben.	
2. Die Begrenzung der Bebaubarkeit von nicht überbaubaren Flächen mit Garagen und Stellplätzen auf 1,50 m Tiefe und die Erfordernis eines Stauraums von 5,00 m ist willkürlich sowie schädlich für Ökologie und Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren. Auf manchen Flurstücken, etwa 2629 und 2596 wurden solche Auflagen auch nicht eingehalten. Ein Stauraum führt zur Versiegelung von etwa der doppelten Garagenfläche. Hinzu kommt ggf. die Flächenversiegelung, welche zur Überbrückung der nicht überbaubaren Fläche erforderlich ist. In Zeiten ferngesteuerter elektrisch betriebener Garagentore ist Stauraum auch nicht mehr nötig, um dem Abstellen von Anwohner-Kfz auf öffentlichen Straßenflächen entgegenzuwirken. Stellplätze sind de facto selbst Stauraum. Angesichts zunehmender Unwetterschäden und wachsenden Vandalismus' gegen Kfz hat sich bei manchen der Bedarf an Garagen erst lange nach Fertigstellung von Hauptgebäude und Außenanlagen ergeben. In solchen Fällen kann die Einhaltung der Vorschriften gemäß Ziff. 2 räumlich und technisch unmöglich oder unzumutbar sein.	Ein Stauraum von 5,00 m gemessen von der hinteren Straßenbegrenzung ist nur in dem Fall nicht einzuhalten, wenn die Zufahrt zum Stellplatz oder der Garage so hergestellt wird, dass das Fahrzeug nicht auf der Straße abgestellt werden muss, um das Tor zu öffnen. Ansonsten ist der Stauraum von 5,0 m weiterhin einzuhalten. Die Regelung für Stellplätze wird dahingehend angepasst, dass dies auch für überdachte Stellplätze gilt.	Der Stellungnahme wird zugestimmt.
3. Einfriedungen aus „Eisen“ sind selten und vermutlich auch nicht wörtlich gemeint. „Eisen“ sollte daher durch „Metall“ ersetzt werden. Die einschlägige Höhenbegrenzung ist willkürlich und nachteilig. Naturhecken von >= 1,80 m Höhe bieten Vögeln und anderen Tieren mehr und bessere Zufluchts-, Nahrungs- und Nistplätze, was angesichts des rapiden Rückgangs von Artenvielfalt und –population. Ferner schaffen höhere Hecken besseren Schutz der Gebäude gegen Sturmstärken, wie sie bei Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans kaum oder gar nicht auftraten. Jüngeren Ursprungs ist schließlich auch der Aspekt der Einbruchskriminalität. Höhere Einfriedungen erschweren als Sichtbehinderung das Auskundschaften der Anwesen durch Straftäter sowie als physisches Hindernis den Abtransport von Raubgut und die Flucht entdeckter Täter vom Tatort.	Die Formulierung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, selbstverständlich ist Metall gemeint, die Formulierung wird entsprechend geändert. Die Höhen von Einfriedigungen und Hecken werden bis 1.50 m zugelassen, um dem Thema Artenschutz und Kriminalprävention Rechnung zu tragen. Hecken, die im Winter kein Laub tragen, bieten keinen besseren Schutz vor Wind. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht angemessen. Zum Thema von Kriminalprävention ist festzustellen, dass Angsträume vermieden werden sollen und für eine gute Einsicht und Ausleuchtung zu sorgen ist. Höhere Einrichtungen bieten keinen besseren Schutz, im Gegenteil, die Einsicht und Aussicht wird gemindert und beeinträchtigt. Die soziale Kontrolle durch ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis ist oftmals effektiver-.	Der Stellungnahme wird zugestimmt. Der Stellungnahme wird zugestimmt. Der Stellungnahme wird zugestimmt. Der Stellungnahme wird zugestimmt. Der Stellungnahme wird zugestimmt.

Projekt-Nr.	Ausfertigungs-Nr.	Datum
2172583	Gesamt: 3	19.01.2018

Bebauungsplan „Brühl II – 1. Änderung“, Starzach-Wachendorf

– Artenschutzrechtliche Untersuchung –

Auftraggeber **Gemeinde Starzach**

Anzahl der Seiten: 15

HPC AG
Schütte 12 - 16
72108 Rottenburg

Tel. 07472/158-0, Fax 07472/158-111
Internet: www.hpc.ag
E-Mail: rottenburg@hpc.ag

bei/aal

INHALT: **Seite**

1 Einleitung 3
2 Lage und Darstellung des Vorhabens 3
3 Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet 5
4 Betroffenheit von Arten bzw. Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG 10
4.1 Fledermäuse 10
4.2 Weitere Säugetiere 11
4.3 Vogelarten 12
4.4 Reptilien 13
4.5 Amphibien 13
4.6 Insekten 13
4.7 Pflanzen 14
5 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen 14

ABBILDUNGEN:

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich) 4
Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf B-Plan „Am Brühl II – 1. Änderung“ 4
Abbildung 3: Luftbild mit Gebietsabgrenzung und unbebauten Grundstücken 5
Abbildung 4: Grundstücke Nrn. 2614 und 2615 mit Brennholzlagerung; Blickrichtung SW .. 6
Abbildung 5: Grundstücke Nrn. 2590 mit Zwetschge, und 2591; Blickrichtung NW 7
Abbildung 6: Grundstück Nr. 2603, teilweise aufgefüllt, Blickrichtung N 7
Abbildung 7: Grundstück Nr. 2593, Blickrichtung N 8
Abbildung 8: Grundstücke Nrn. 408/4 und 408/5, Blickrichtung SW 8
Abbildung 9: Grundstück Nr. 2595, Blickrichtung W 9
Abbildung 10: Grundstück Nr. 2599 mit Schuppen, Blickrichtung NW 9

ANHANG:

1 Literaturverzeichnis

1 Einleitung

Der Bebauungsplan „Brühl II“ in Starzach-Wachendorf wurde im Jahr 1981 rechtsverbindlich. Beim Aufstellungsverfahren waren innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zwei Hochspannungsleitungen vorhanden. Nach den entsprechenden Vorschriften mussten Abstandsflächen auf beiden Seiten der Leitung von 7,5 und 10 m eingehalten werden. Im Bereich dieser Flächen war eine Bebauung rechtlich nicht möglich.

In der Zwischenzeit wurden die Hochspannungsleitungen zurückgebaut und in die Erde verlegt. Dies bedeutet, dass die festgesetzten Abstandsflächen nicht mehr erforderlich sind und diese Bereiche einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Aufgrund dieser Sachlage ist eine 1. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Bauleitplanverfahren ist der Artenschutz gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen [3]. Dies war im Verfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan noch nicht erfolgt. Die Gemeinde Starzach beauftragte die HPC AG, Standort Rottenburg, daher mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung für die anstehende Bebauungsplanänderung.

Im Sinne einer abschichtenden Vorgehensweise erfolgt dazu in einem ersten Schritt die Analyse der Habitatstrukturen am Standort. Die Habitatstrukturen geben Hinweise auf Vorkommen oder Ausschluss artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten [9], [10]). Für den Fall, dass diese Datengrundlage nicht für eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausreicht, erfolgen in einem zweiten Schritt vertiefte Erhebungen zu den betroffenen Arten.

Der vorliegende Bericht enthält die Ergebnisse der Habitatstrukturanalyse, die darauf basierende artenschutzrechtliche Prüfung und Empfehlungen zur Berücksichtigung des Artenschutzes.

2 Lage und Darstellung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) „Brühl II – 1. Änderung“ liegt am südwestlichen Rand von Wachendorf (s. Abbildung 1). Das Baugebiet Brühl II ist voll erschlossen, alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen. Die meisten Grundstücke sind bebaut.

Das für die artenschutzrechtliche Untersuchung relevante Gelände fällt von ca. +490 m ü. NN. Im Nordosten auf ca. +475 m ü. NN im Südwesten ein. Nördlich und nordwestlich schließt sich die bebaute Ortslage an. Im Osten begrenzt die Hirrlinger Straße das Gebiet, im Süden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III/IIIA des Wasserschutzgebiets „Hirrlinger Mühlen“ (WSG-Nr. 416.012). Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Im Plangebiet sind noch Baulücken vorhanden (s. Abbildung 2). Am nordwestlichen Rand des Plangebiets, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans liegt ein weiteres unbebautes Grundstück (s. Abbildung 2). Dieses Grundstück mit der Parzellennummer 408/3 wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Brühl II – 1. Änderung“ in diesen räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Mit dem Rückbau der Hochspannungsleitungen können weitere Baumöglichkeiten geschaffen werden.

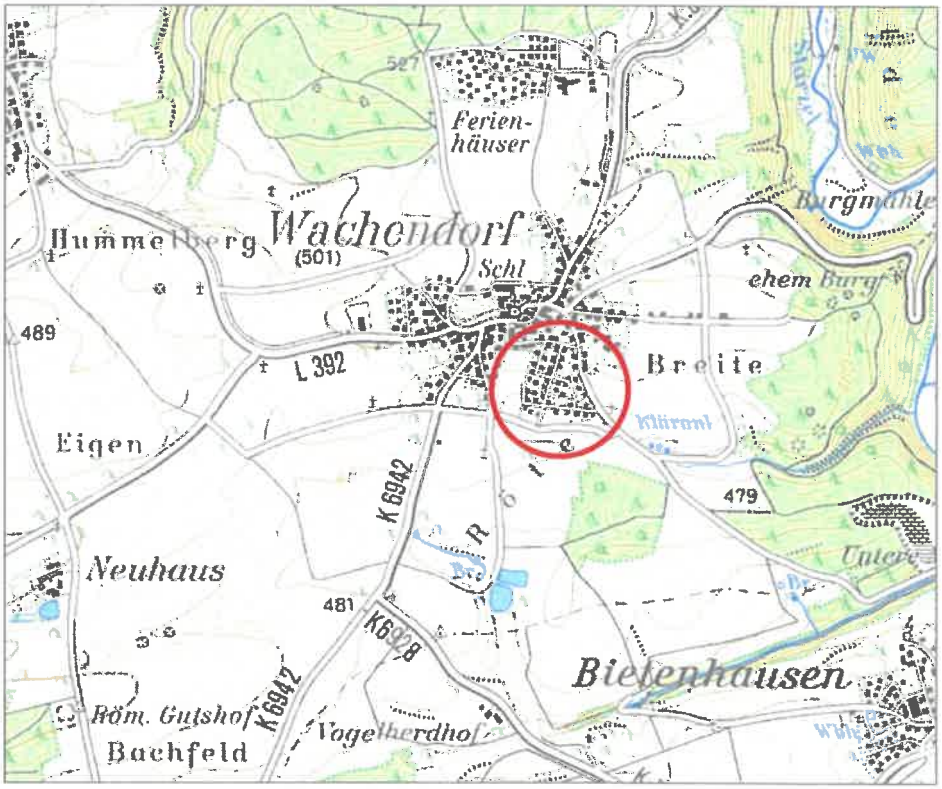


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebiets (unmaßstäblich)
(Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW Baden-Württemberg, 2017)

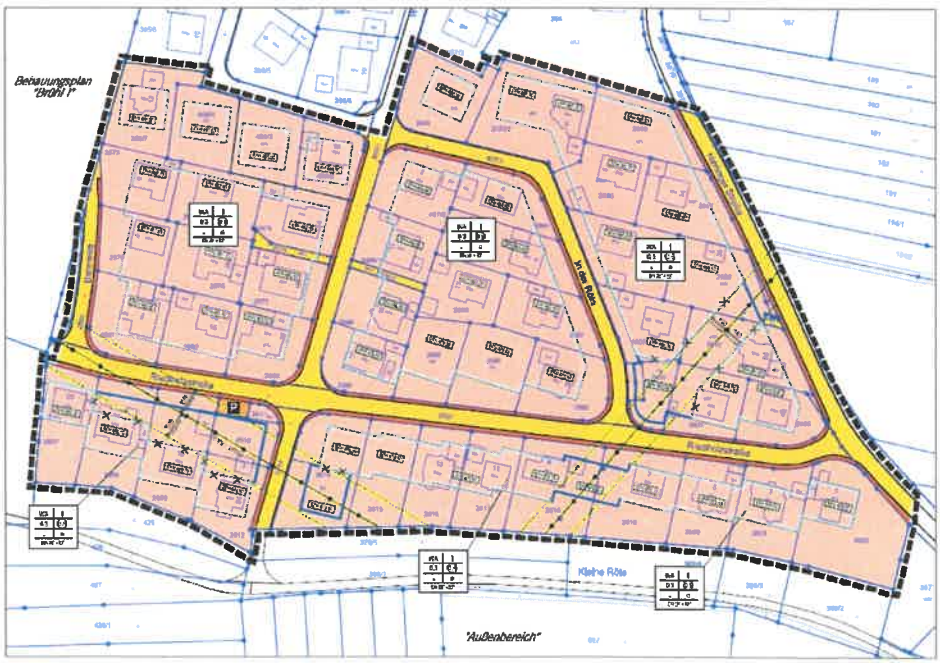


Abbildung 2: Bebauungsplanentwurf B-Plan „Am Brühl II – 1. Änderung“
(Quelle: Gemeinde Starzach [11])

3 Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet

Die Nutzungs- und Habitatstrukturen der von der Änderung betroffenen Flächen im Gebiet Brühl II, einschließlich die des Umfelds, wurden am 01.08.2017 im Rahmen einer Ortsbegehung erhoben. Untersuchungsgegenstand waren die noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Luftbild mit Gebietsabgrenzung und unbebauten Grundstücken
(Quelle: LUBW-Kartendienst, 2017, unmaßstäblich)

Das Lebensraumpotenzial der noch nicht bebauten Grundstücke wird einerseits durch die jeweilige Nutzung und andererseits durch die innerörtliche Lage beeinflusst. Die Grundstücke sind von Bebauung umgeben und werden von Straßen flankiert. Daher ist eine hohe Störungstoleranz der anzutreffenden Tierarten gegenüber den bestehenden Nutzungsfaktoren Wohnen und Verkehr anzunehmen. Insgesamt kann ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vögeln sowie zumindest eine temporäre Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke wurden hinsichtlich des Habitatpotenzials für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten geprüft. Insbesondere wurden Hinweisen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vogelarten geprüft (Nutzungsspuren wie Kotreste und Reste von Nahrungstieren der Fledermäuse, Vogelnester etc.). Die Nutzung bzw. die Vegetationsstrukturen innerhalb der Grundstücke sind in Tabelle 1 dargestellt. Zur Erläuterung siehe Abbildung 4 bis Abbildung 10.

Nr.	Grundstück	Habitatstrukturen
1	2614, 2615	intensiv gepflegtes, artenarmes und grasdominiertes Wirtschaftsgrünland; Brennholzlagerung am südlichen Rand (teils überdacht, unter dem Dach versteckten sich zwei junge Gartenrotschwänze)
2	2590, 2591	intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, vermoost; 2591 mit Resten wertgebender Arten (vereinzelt Wiesenglockenblume, Acker-Witwenblume); in der Nordwestecke (2590) ein alter, gepflegter Zwetschgenbaum (keine Baumhöhlen, keine ausgeprägten Rindenspalten)
3	2603	teils aufgefülltes Bodenmaterial; am Straßenrand Stromkasten; krautige Vegetation aus Arten des Wirtschaftsgrünlands und der Ackerbrache (Boretsch, Acker-Senf)
4	2593	intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, mit Resten wertgebender Arten
5	408/3, 408/4	intensiv gepflegtes, artenarmes und grasdominiertes Wirtschaftsgrünland
6	2595	intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, grasdominiert, beginnende Verbrachung (vereinzelt Hochstauden)
7	2599	intensiv gepflegtes Wirtschaftsgrünland, artenarm, grasdominiert, beginnende Verbrachung (vereinzelt Hochstauden); an der Nordgrenze Garage mit „Bühne“ (keine Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel, keine Hinweise auf kurzzeitige Nutzung der Nischen zwischen den Dachziegeln durch Fledermäuse)

Tabelle 1: Habitatstrukturen der nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs B-Plan „Brühl II – 1. Änderung“

Abbildung 4: Grundstücke Nrn. 2614 und 2615 mit Brennholzlagerung; Blickrichtung SW
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 5: Grundstücke Nrn. 2590 mit Zwetschge, und 2591; Blickrichtung NW
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 6: Grundstück Nr. 2603, teilweise aufgefüllt, Blickrichtung N
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 7: Grundstück Nr. 2593, Blickrichtung N
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 8: Grundstücke Nrn. 408/4 und 408/5, Blickrichtung SW
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 9: Grundstück Nr. 2595, Blickrichtung W
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

Abbildung 10: Grundstück Nr. 2599 mit Schuppen, Blickrichtung NW
(Foto: HPC AG, 01.08.2017)

4 Betroffenheit von Arten bzw. Artengruppen gemäß § 44 BNatSchG

Um beurteilen zu können, ob die zukünftigen Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange berühren, wurden die im untersuchten Gebiet vorhandenen Nutzungsstrukturen nach ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte, Nahrungsraum oder sonstigem relevanten Element für europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) bewertet.

Aufgrund der im Gebiet vorliegenden Habitatstrukturen sowie der geringen Flächengröße der noch nicht bebauten Grundstücke, ist das Lebensraumpotenzial des von der Planung betroffenen Bereichs für nach § 44 BNatSchG geschützte Arten insgesamt als gering einzustufen. Es konzentriert sich weitgehend auf Tierarten, die an das Leben im Siedlungsbereich angepasst sind.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind im Einzelnen wie folgt zu berücksichtigen.

4.1 Fledermäuse

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Quadranten der Topografischen Karte (TK 25), Blatt 7519 Rottenburg am Neckar. Für diesen Bereich sowie für die Quadranten der angrenzenden Messtischblätter wurden im Rahmen der landesweiten Kartierung der Säugetiere Baden-Württembergs seit 1990 die Fledermausarten Mopsfledermaus, Breitflügelfledermaus, Nymphenfledermaus, Bechsteinfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Kleiner und Großer Abendsegler, Zwergfledermaus sowie Graues und Braunes Langohr gemeldet (Braun & Dieterlen [1], LUBW [5]). Alle Fledermausarten sind durch Art. 1 der FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Einige Fledermausarten, wie z. B. das Große Mausohr, bewohnen als typische Siedlungsfledermäuse Sommerquartiere an bzw. in Gebäuden. Dagegen haben Fledermausarten, wie z. B. das Braune Langohr, i. d. R. im Sommer ihre Quartiere in Baumhöhlen. Die Wasserfledermaus ist an wasserreiche Biotope gebunden, sodass ein relevantes Vorkommen dieser Fledermausart im Plangebiet nicht zu vermuten ist.

Im Sommer 2015 erfolgten Untersuchungen zur Fledermausfauna im benachbarten Ortsteil Starzach-Bierlingen, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Marktstraße“ [4]. Dabei wurde ein sporadisches Vorkommen der folgenden fünf Fledermausarten festgestellt: Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr. Für eine weitere Art, die Zwergfledermaus, gab es Hinweise auf eine Wochenstube in einem Gebäude in Bierlingen. Ein vergleichbares Artenspektrum ist auch für Wachendorf anzunehmen.

Bei der aktuellen Aufnahme der Habitatstrukturen im Plangebiet wurden an dem einzigen betroffenen Baum (Grundstück 2590) keine Höhlen oder Rindenspalten gefunden. Auch die Brennholzstapel auf Grundstück 2614 und die Garage auf Grundstück 2599 wiesen keine Hinweise auf einen Fledermausbesatz auf.

Die Wiesenflächen der unbebauten Grundstücke können, wie auch die Gärten der bebauten Grundstücke, zur Nahrungssuche genutzt werden. Linienhafte Strukturen, die als Flugstraße dienen könnten, sind nicht vorhanden.

Die Bebauung der noch freien Grundstücke kann hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wie folgt bewertet werden:

a) Verbot des Verletzens und Tötens (§ 44 (1) 1 BNatSchG)

Innerhalb der noch zu bebauenden Grundstücke liegen derzeit keine Strukturen vor, in denen sich Fledermäuse zeitweise oder dauerhaft aufhalten können. Da nicht bekannt ist, wann die Bebauung erfolgt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich bis dahin solche Strukturen entwickelt haben. Bei der Bebauung würden dann einzelne Individuen, die dort tagsüber ein Ruhequartier bezogen haben, unabsichtlich verletzt oder getötet werden (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollte die Baufeldfreimachung grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt.

Ein geeigneter Zeitraum für Gehölzrodungen liegt im Winter, zwischen 1. November und Mitte März.

b) Verbot der erheblichen Störung (§ 44 (1) 2 BNatSchG)

Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen liegen auf der Fläche nicht vor. Daher ist eine Störung im vorliegenden Fall nur indirekt, durch Verlust von Nahrungsraum zu bewerten.

Wachendorf ist eine ländlich geprägte Ortschaft. Um den Ort herum befinden sich Obstwiesen und andere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Fledermäuse haben einen weiten Aktionsradius von i. d. R. mehreren Zehnerkilometern um ihr Revier. Die betroffenen Wirtschaftswiesen sind weder besonders als Nahrungshabitat geeignet, noch von bedeutender Größe.

Es handelt sich nicht um einen essenziellen Teil des Nahrungsreviers der hier jagenden Fledermäuse. Der verhältnismäßig kleinflächige Verlust der Wiesen führt daher voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Störung von Fledermausarten.

c) Verbot des Entfernens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Hinweise auf Wochenstuben, Winterquartiere und kurzzeitig nutzbare Ruhequartiere von Fledermäusen liegen im Gebiet nicht vor. Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG ist bei der Entfernung des Baums, der Brennholzstapel und der Garage nicht abzuleiten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass, unter Berücksichtigung der fledermausspezifischen Rodungszeiten, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG nicht einschlägig werden.

4.2 Weitere Säugetiere

Außer zahlreichen Fledermausarten sind die europarechtlich geschützten Säugetierarten (Anhang IV FFH-Richtlinie) Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), Biber (*Castor fiber*) und Feldhamster (*Cricetus cricetus*) sowie in letzter Zeit auch die Wildkatze (*Felis silvestris*) in Baden-Württemberg heimisch. Die genannten Arten finden in dem innerörtlich gelegenen und weitgehend von Bebauung eingerahmten Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen.

4.3 Vogelarten

Alle europäischen Vogelarten sind durch Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt und damit hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG untersuchungsrelevant.

Die überdachte Brennholzlagerung auf Grundstück Nr. 2614 und die Zwetschge auf Grundstück Nr. 2590 bieten grundsätzlich Brut- und Ruhemöglichkeiten für europäische Singvögel. Bei der durchgeführten Besatzkontrolle wurden keine Hinweise auf eine Brutstätte im laufenden Jahr gesichtet. Insgesamt ist das Habitatpotenzial des Plangebiets durch die innerörtliche Lage mit den entsprechenden Störungen (Umgebungsbebauung mit Kulissenwirkung, angrenzende Straßen und Wege) eingeschränkt.

Das Gebiet kann zur Nahrungssuche genutzt werden. Es stellt jedoch aufgrund des Gesamtpotenzials an Nahrungsflächen in der Umgebung nur einen geringen Anteil am Nahrungshabitat der örtlichen Vogelpopulationen dar.

Die zukünftige Bebauung kann hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wie folgt bewertet werden:

a) Verbot des Verletzens und Tötens (§ 44 (1) 1 BNatSchG)

   Grundsätzlich bieten die überdachte Brennholzlagerung auf Grundstück Nr. 2614 und die Zwetschge auf Grundstück Nr. 2590 Nistmöglichkeiten. Für die zulässigen Baumaßnahmen muss eine Baufeldfreimachung mit Baumrodungen stattfinden. Wenn dort Vögel brüten, können diese Tiere und ihre Entwicklungsstadien, d. h. Eier und Nestlinge, im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich getötet, verletzt oder zerstört werden (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1). Um dies zu vermeiden, sollte die Entfernung der überdachten Brennholzlagerung auf Grundstück Nr. 2614 und der Zwetschge auf Grundstück Nr. 2590 grundsätzlich in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vogelarten liegt.

   Ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung liegt im Winter, zwischen 1. Oktober und 28. Februar.

b) Verbot der erheblichen Störung (§ 44 (1) 2 BNatSchG)

   Im Rahmen der Umnutzung mit Neubebauung können Störwirkungen auftreten, die den Reproduktionserfolg der Vögel im Umfeld mindern bzw. Vergrämungseffekte entfalten können (z. B. Baustellenverkehr, Lärm). Störungen sind dann erheblich und verboten, wenn sie zur Verschlechterung des Erhaltungszustands beitragen, d. h., wenn sich als Folge der Störung die Populationsgröße oder der Reproduktionserfolg entscheidend und nachhaltig verringern.

   Für die im Siedlungsgebiet anzunehmenden Arten ist von einer relativ großen Toleranz gegenüber solchen Störungen auszugehen. Es handelt sich um häufige Vogelarten, die den Siedlungsbereich regelmäßig als Brutlebensraum nutzen. Störungen stellen für die in ihren Beständen nicht gefährdeten Arten keinen relevanten Wirkfaktor dar (Trautner & Jooss [12]). Die Umgestaltung des Plangebiets hat demnach keinen negativen Effekt für den Erhaltungszustand der Vogelpopulationen, zumal aufgrund der geringen Größe lediglich eine Nutzung durch Einzelpaare anzunehmen ist.

   Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 2 BNatSchG liegt daher für die Arten des Siedlungsgebiets nicht vor.

c) Verbot des Entfernens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) 3 BNatSchG)

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Anfang August lagen keine Hinweise auf diesjährige Brutstätten vor. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die im Gebiet ggf. brütenden Vogelarten häufig und weit verbreitet sind und keine besonderen Ansprüche an ihre Nistplätze haben. Auch wäre vermutlich nur eine sehr eingeschränkte Anzahl potenzieller Nistplätze vom Verlust betroffen. Die ggf. hier brütenden Vögel finden in der nahen Umgebung geeignete Ersatzstandorte. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Der Verbotstatbestand des § 44 (1) 3 BNatSchG ist bei der Baufeldfreimachung nicht abzuleiten.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass, unter Berücksichtigung der vogelspezifischen Rodungszeiten, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG nicht einschlägig werden.

4.4 Reptilien

Wachendorf und somit die Vorhabensfläche gehört zum Verbreitungsgebiet der europarechtlich geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*). In der 2015 durchgeführten Landesartenkartierung der weiter verbreiteten Amphibien- und Reptilienarten (Rasterkartierung, UTM-Raster von 5 x 5 km) wurden im betroffenen Rasterbereich aktuelle Bestandsmeldungen verzeichnet [6], [7].

Bei der Untersuchung des Plangebiets sowie seines näheren Umfelds fanden sich keine ausgeprägten Lebensraumstrukturen für diese streng geschützte Reptilienart. So fehlen z. B. geeignete Lebensraumelemente wie Trockenmauern oder Sandinseln [8]. Die grundsätzlich für Reptilien als Nahrungshabitat nutzbaren Grünlandflächen des Plangebiets sind von Straßen umgeben und bergen somit ein Tötungsrisiko für diese Tiere, was die Lebensraumqualität des Gebiets weiter einschränkt.

4.5 Amphibien

Die strukturelle Ausstattung und Nutzung des Plangebiets lassen nicht erwarten, dass europarechtlich geschützte Amphibien vorkommen [8]. So fehlen entsprechende Laichgewässer im untersuchten Gebiet und der näheren Umgebung.

4.6 Insekten

Das Arteninventar des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlands auf den freien Bauplätzen ist durch eine regelmäßige Mahd mit hoher Frequenz geprägt. Insgesamt ist somit die Artenvielfalt in der Vegetation als auch das Biotoppotenzial für Schmetterlinge stark eingeschränkt. Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Falterarten bestehen nicht [5].

Auch weitere wirbellose Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten. Es handelt sich hierbei um ausgesprochene Biotopspezialisten, die im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume finden.

4.7 Pflanzen

Die Vegetation wurde im Rahmen der Ortsbegehung stichpunktartig aufgenommen [2]. Dabei ergaben sich u. a. aufgrund der intensiven Grünlandnutzung mit entsprechender Mahd keine Hinweise auf das Vorkommen europarechtlich geschützter Pflanzenarten im Plangebiet.

Die vorgefundenen Vegetationsstrukturen lassen auch nicht erwarten, dass entsprechend geschützte Pflanzenarten im Gebiet vorkommen.

5 Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets „Brühl II“ in Wachendorf wurde am 01.08.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und zum größten Teil bebaut. Für die zulässige Bebauung der bislang zehn nicht bebauten Grundstücke müssen auf einem Grundstück überdachte Brennholzstapel (Grundstück 2614), auf einem anderen ein Obstbaum (Grundstück 2590) entfernt werden. Ein drittes Grundstück (Grundstück 2599) weist eine Garage auf, die ebenfalls ggf. entfernt werden muss. Alle Baulücken sind mit Wiesenvegetation bewachsen, teilweise ist Verbrachung festzustellen. Diese Strukturen bieten insgesamt ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Die überdachten Brennholzstapel und der Obstbaum können als Brutstätten von Vögeln genutzt werden; aktuell war diese Nutzung nicht vorhanden. Weiterhin können die Wiesen Fledermäusen und Vögeln zur Nahrungssuche dienen. Weitere relevante Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich auch Tiere der o. g. geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse) getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt. Der hierfür geeignete Zeitraum, der beiden Artengruppen gerecht wird, liegt zwischen 1. November und 28. Februar. Außerhalb dieses Zeitraums müsste vorab eine fachliche Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Brutvögel sowie Quartiernutzung durch Fledermäuse erfolgen.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

<u>Hinweis für den Bebauungsplan</u>

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Nisthilfen, die an Gebäuden und an neu zu pflanzenden Bäumen angebracht werden können, erhöhen das Lebensraumpotenzial für diese Artengruppe.

Fledermausarten nutzen ebenso künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden.

Grundsätzlich wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.

HPC AG

Projektleiterin

Dr. Barbara Eichler
Dipl.-Biol.

ANHANG

1 Literaturverzeichnis

Literaturverzeichnis

[1] Braun, M. & F. Dieterlen (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Bd. 1, 688 Seiten, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2003

[2] Braun-Blanquet, Josias: Pflanzensoziologie, Grundzüge der Vegetationskunde, 865 S. m. 442 Abbildungen, Verlag: Springer, Wien u. New York, 1964 (vergriffen)

[3] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

[4] HPC AG Rottenburg: Gutachten Nr. 2151728, Bebauungsplan „Marktstraße“, Gemeinde Starzach-Bierlingen – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 16.02.2016

[5] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Internetportal besonders und streng geschützter Arten, download August 2017

[6] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Verbreitungskarten Artenvorkommen, Stand 10.07.2015

[7] Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Startseite LUBW > Themen > Natur und Landschaft > Artenschutz > Artenkartierung > LAK Amphibien und Reptilien > Ergebnisse, abgerufen am 01.08.2017

[8] Laufer, H., Fritz, K. & Sowig, P (2007), Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs – 807 Seiten, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

[9] Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („FFH-Richtlinie“)

[10] Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung von wild lebenden Vogelarten (Abl. Nr. L 103 vom 24.04.1997 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EG (AB. EG Nr. L 223 vom 13.08.1997 S. 9) („Vogelschutz-Richtlinie“)

[11] Gemeinde Starzach (2017): Unterlagen zum Bebauungsplan „Brühl II - 1. Änderung“, Wachendorf

[12] Trautner, J., Jooss, R.: Die Bewertung „erheblicher Störung“ nach § 42 BNatSchG bei Vogelarten, Naturschutz und Landschaftsplanung 40, 265-272, 2008

Anlage 5b zu Drucksache 41/2018

Bebauungsplan Brühl II – 1. Änderung

Zusammenfassung

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials des Plangebiets „Brühl II" in Wachendorf wurde am 01.08.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und zum größten Teil bebaut. Für die zulässige Bebauung der bislang zehn nicht bebauten Grundstücke müssen auf einem Grundstück überdachte Brennholzstapel (Grundstück 2614), auf einem anderen ein Obstbaum (Grundstück 2590) entfernt werden. Ein drittes Grundstück (Grundstück 2599) weist eine Garage auf, die ebenfalls ggf. entfernt werden muss. Alle Baulücken sind mit Wiesenvegetation bewachsen, teilweise ist Verbrachung festzustellen. Diese Strukturen bieten insgesamt ein geringes Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Fledermaus- und Vogelarten. Die überdachten Brennholzstapel und der Obstbaum können als Brutstätten von Vögeln genutzt werden; aktuell war diese Nutzung nicht vorhanden. Weiterhin können die Wiesen Fledermäusen und Vögeln zur Nahrungssuche dienen. Weitere relevante Habitatstrukturen sind nicht vorhanden.

Die artenschutzrechtliche Überprüfung des Planvorhabens ergab, dass im Zuge der Baufeldfreimachung unabsichtlich auch Tiere der o. g. geschützten Arten (Vögel und Fledermäuse) getötet oder verletzt werden könnten (Verbotstatbestand des § 44 (1) 1 BNatSchG). Um dies zu vermeiden, sollten diese Arbeiten in einem Zeitraum stattfinden, der außerhalb der Brutperiode der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse liegt. Der hierfür geeignete Zeitraum, der beiden Artengruppen gerecht wird, liegt zwischen 1. November und 28. Februar. Außerhalb dieses Zeitraums müsste vorab eine fachliche Überprüfung und Beurteilung hinsichtlich möglicher Brutvögel sowie Quartiernutzung durch Fledermäuse erfolgen.

Weitere artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Hinweis für den Bebauungsplan

Um das Artenspektrum der Vogelwelt am Standort zu erhalten, sollten bei der Neugestaltung einheimische Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Nisthilfen, die an Gebäuden und an neu zu pflanzenden Bäumen angebracht werden können, erhöhen das Lebensraumpotenzial für diese Artengruppe.

Fledermausarten nutzen ebenso künstliche Unterschlüpfe und Nisthilfen. Entsprechende Ruhe- und Nistmöglichkeiten können bei der Neubebauung in die Gebäudefassade integriert werden.

Stand 29.01.2018

Öffentliche Bekanntmachung

GEMEINDE STARZACH
LANDKREIS TÜBINGEN

S a t z u n g

Satzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

"1. Änderung des Bebauungsplans Brühl II"

in Starzach, Ortsteil Wachendorf

vom 23.04.2018

Der Gemeinderat hat am 23. April 2018 aufgrund von § 10 Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung und § 74 Landesbauordnung (LBO) in der aktuell gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der aktuell gültigen Fassung, den als Anlage beigefügten

Bebauungsplan

"1. Änderung des Bebauungsplans Brühl II"

im Teilort Wachendorf

einschließlich der für seinen Geltungsbereich aufgestellten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Maßgeblich ist der von dem Büro GAUSS Ingenieurtechnik GmbH, Tübinger Straße 30, 72108 Rottenburg am Neckar, unter dem Datum vom 13. April 2018 gefertigte Plan.

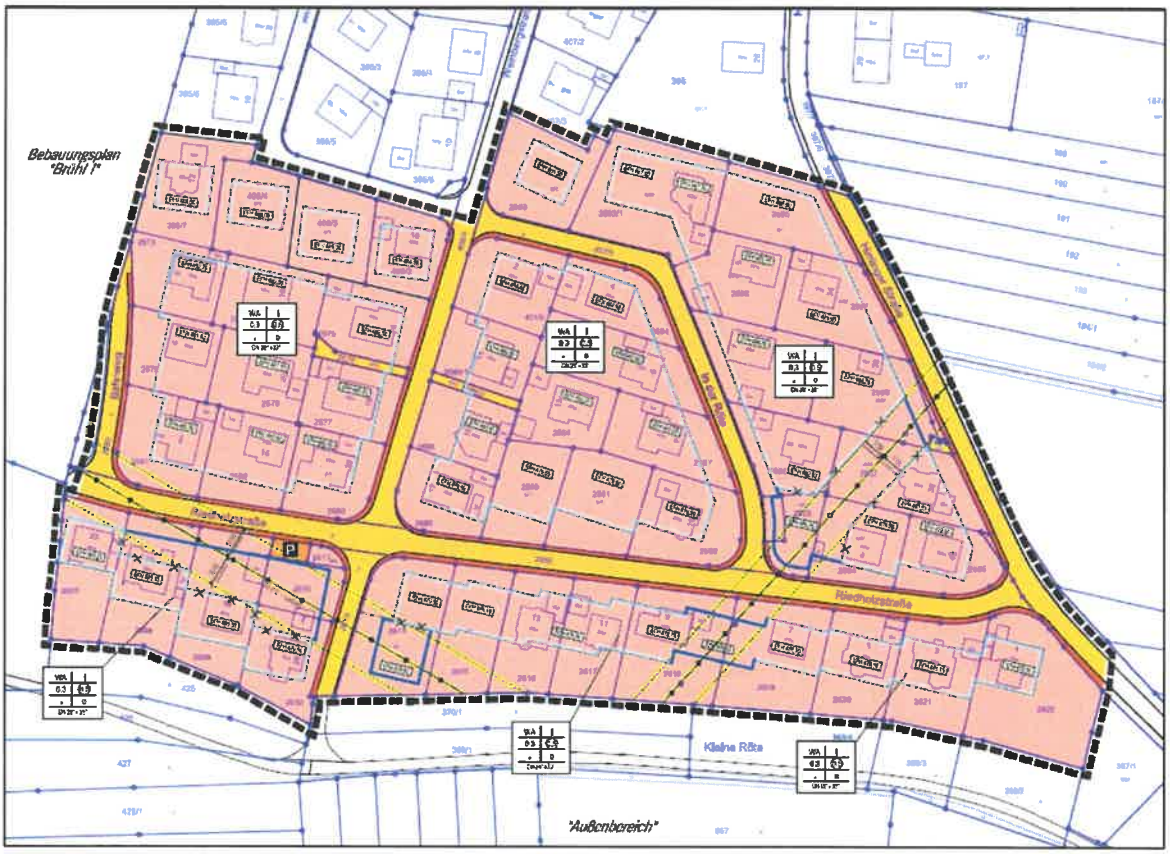
Die vom Gemeinderat beschlossene Begründung zum Bebauungsplan sowie die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften je vom 13. April 2018 sind Bestandteil der Satzung.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer ein in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 11 Nr. 25 b Baugesetzbuch festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für deren Erhaltung dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Ordnungswidrig handelt auch derjenige, der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisher gültigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Satzungen außer Kraft.

Starzach, 23. April 2018

Thomas Noé
Bürgermeister

Auszug aus dem Bebauungsplan „
"1. Änderung des Bebauungsplans Brühl II“