

GEMEINDE NEUKIRCH

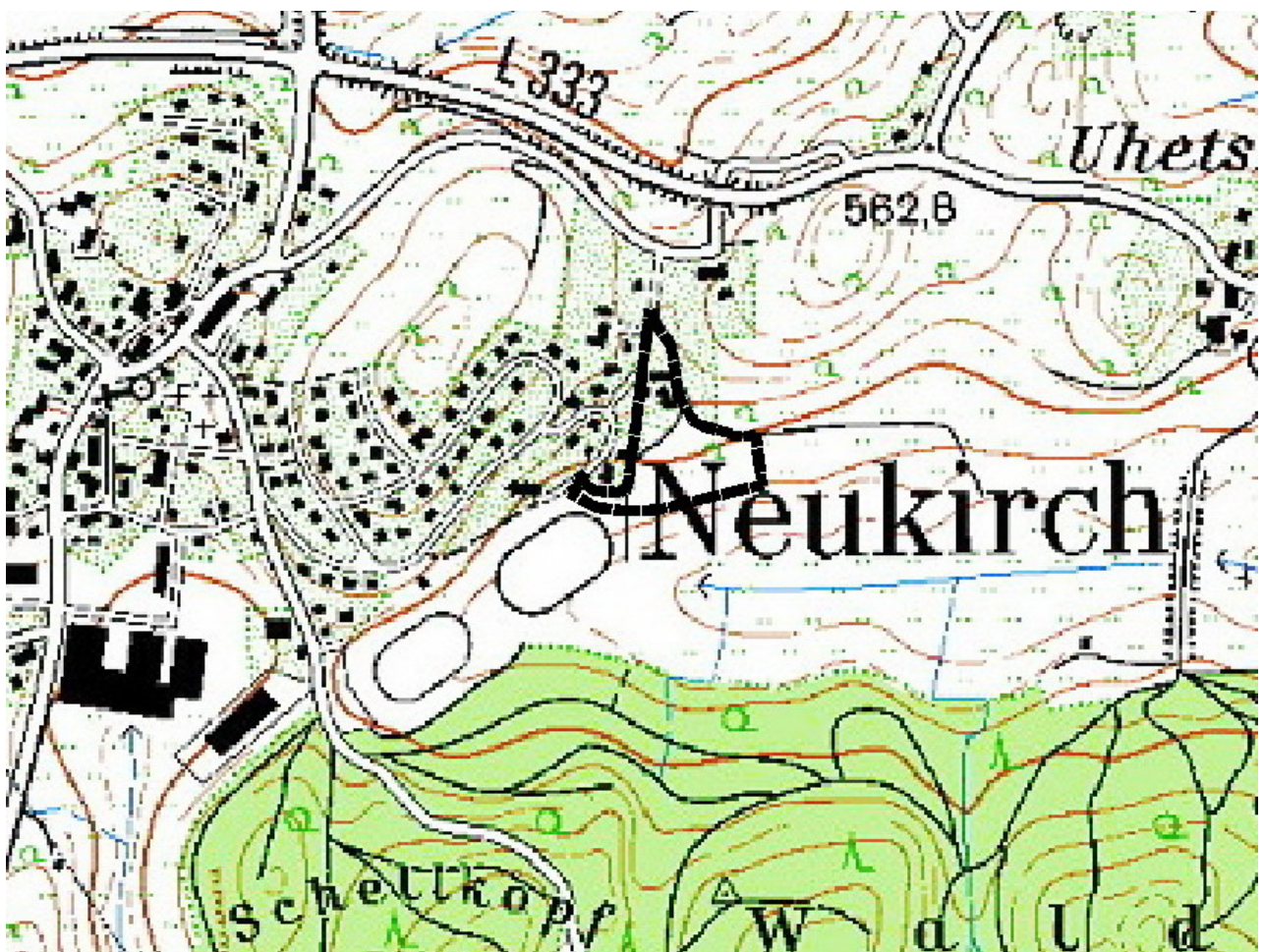
BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„UHETSWEILER WEST II, 1. BA“

TEXTLICHER TEIL MIT PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
BEGRÜNDUNG
RECHTSPLAN

22.07.2013
Satzungsbeschluss



Gemeinde Neukirch Bebauungsplan „Uhetsweiler West II, 1. BA“

und

Örtliche Bauvorschriften „Uhetsweiler West II, 1. BA“

**Textlicher Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen
Örtliche Bauvorschriften**

Begründung

1. Allgemeines

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet
- 1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele
- 1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 2.2 Erschließung

3. Maßnahmen der Bodenordnung

4. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

**Umweltbericht vom 30.07.2012/ ergänzt 08.04.2013 und 08.07.2013
siehe gesonderter Band**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 22.07.2011
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010, in der Fassung vom 25.01.2012
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 28 Verordnung vom 25.01.2012

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**gem. § 9 BauGB i. V. m. BauNVO****1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) 1 BauGB****1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) nach § 4 BauNVO**

Zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß §1(6) BauNVO sind die in § 4(3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Grundflächenzahl § 16 und §19 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß den Eintragungen im Lageplan (Höchstmaß).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken) sowie durch die Grundflächen von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit begrünten Dachflächen bis zu einer max. GRZ von 0,7 überschritten werden.

1.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe § 16, § 18 BauNVO

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) und die maximale Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan (Höchstwerte in Meter über Normalnull).

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Dachhaut. Gemessen wird traufseitig außen ohne Berücksichtigung von evtl. Widerkehre oder Zwerchgiebel. Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Bei Pultdächern ist als Ausnahme eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhe durch die höhere Wand um max. 1,0 m zulässig. In diesem Fall reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe auf das Maß der max. zulässigen Wandhöhe.

2. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9(1) Ziffer 2+10 BauGB

Die überbaubare und nichtüberbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23(3) BauNVO).

3. Flächen für Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze

- 3.1 Bauliche Nebenanlagen i.S. von § 14(1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen, zulässig.
- 3.2 Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

4. Bauweise § 9(1)2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

- 4.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß Eintragung im Lageplan Einzelhäuser bzw. Einzel- oder Doppelhäuser.
- 4.2 Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Eintragung im Lageplan festgesetzt. Abweichungen von max. 15° sind zulässig.

5. Anzahl der Vollgeschosse § 16 und 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhäusern sind 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

7. Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen §9(1) 11 BauNVO

- 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Eintragungen im Lageplan.

Hinweis: Die Flächeneinteilung in Geh- und Fahrflächen, sowie die Lage der öffentlichen Parkplätze und der eingetragenen geplanten Straßenhöhen ist unverbindlich. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

- 7.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit Beschränkung. Das Ein- und Ausfahrverbot gilt nicht für das Grundstück Nr. 13, das direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt. Die Ein- und Ausfahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr ist ebenfalls zulässig.

Hinweis: Die Grundstücke Nr. 11, 12 sind ebenso wie die Grundstücke Nr. 14 und 15 nicht über die öffentliche Verkehrsfläche, sondern über die nördlich gelegene Privatstraße erschlossen.

8. Führung von Versorgungsleitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §9(1) 13 und 21 BauGB

- 8.1 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Niederspannungsfreileitungen) sind unterirdisch zu führen. Hinweis: Die am östlichen Plangebietsrand verlaufende 20 kV-Freileitung kann in ihrer bisherigen Lage bestehen bleiben.
- 8.2 Im Lageplan sind die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt: Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (Regenwasserkanal bzw. Abwasserentsorgung).

9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 BauGB i.V.m § 9(1) 25a BauGB**9.1 Private Grünflächen**

Die im Lageplan festgesetzten privaten Grünflächen sind als Nutz- und Ziergarten bzw. als Streuobstwiese naturnah zu entwickeln und zu erhalten und extensiv zu pflegen.

9.2 Baumpflanzungen

Im Bereich der im Lageplan festgesetzten Pflanzgebote ist eine Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Die Baumstandorte können vom Planeintrag um bis zu 5 m abweichen, wenn die Anzahl der Bäume auf dem Baugrundstück unverändert bleibt. Die Erhaltung vorhandener standortheimischer Bäume wird angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortheimische Laubbäume bzw. hochstämmige Obstbäume zu ersetzen.

- 9.3 Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03.-31.09.) durchzuführen.

9.4 Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen ist in die südlich des Plangebiets (Flst.Nr. 309) gelegenen öffentlichen Retentionsanlagen einzuleiten. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der privaten Anlagen zur Niederschlagswasserableitung ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.

9.4 Stellplätze, Lagerflächen sowie Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, Kiesbeläge, Rasenpflaster oder wassergebundene Decken.

9.5 Als Lichtquelle für die Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchten zulässig. Außenleuchten dürfen nur auf Hof- und Verkehrsflächen, nicht in die freie Landschaft gerichtet sein. Hinweis: Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe Blau- und UV-Anteile ab (z.B. LED Lampen). Insektenfreundliche Leuchten besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten, sie sind insektendicht und besitzen Oberflächentemperaturen von weniger als 60° C. Es ist auf möglichst kurze Betriebszeiten zu achten.

HINWEISE

1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben (Prinzip des Massenausgleichs). Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist diese entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten.

Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung notwendig ist. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer nachhaltigen Veränderung zu schützen. Der Gemeinde sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt.

2. Regenwasserableitung, Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und / oder oberirdische Versickerung vor Ort.

Auf Flächen, deren Niederschlagswasser modifiziert entwässert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche, Reinigungsarbeiten, Herbizidanwendung etc. sind nicht zulässig. Dachinstallationen, wie Verwahrungen, Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei erhöhen den Metallgehalt im Niederschlagswasser und sollten aus Gründen des Gewässerschutzes vermieden werden. Es wird empfohlen, die alternativen Materialien auszuführen: Aluminium, beschichtetes Zink oder Aluminium und Kunststoffteile.

Drainagen sind nur zulässig, wenn kein Grundwasser abgesenkt wird und der Ablauf der Drainage in ein oberirdisches Gewässer einleitet. Andere Drainagen sind nicht zulässig.

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten im Zuge von Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile Knochen) oder Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, sind diese unverändert im Boden zu belassen. Die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

4. Baugrund

Zur Erkundung objektbezogener Baugrundeigenschaften wird empfohlen, ein geotechnisches Gutachten mit Beschreibung der Baugrundsichtung, der Bodenkennwerte und der Grundwasserverhältnisse erstellen zu lassen. Ein Baugrundgutachten für das Erschließungsvorhaben (Kugel, Schlegel, Wunderer 10/2011 liegt der Gemeinde vor.

5. Belange der Landwirtschaft

In der Nähe des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen. Andererseits sollen landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Zumutbaren auf nahegelegene Wohnnutzungen Rücksicht nehmen.

6. Örtliche Bauvorschriften

Der Lageplan des Bebauungsplans ‚Uhetsweiler West II‘ enthält als solche gekennzeichnete Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO. Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 Abs. 1 und Abs. 2 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1-3 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Gestaltung der unbebauten Flächen sowie Stellplatzanforderungen) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7. Artenlisten

Die Auswahl der Pflanzen orientiert sich an den Standortverhältnissen. Nadelgehölze entsprechen nicht dem Pflanzgebot und sollen im Plangebiet nicht gepflanzt werden. Für eine extensive Bewirtschaftung von Obstwiesen und Extensivwiesen gilt folgender Pflegehinweis: ca. 2 Schnitte/Jahr, 1. Mahd nicht vor Mitte Juni; Abfuhr des Mähgutes; keine Düngung.

Artenliste 1 großkronige Bäume (Wuchsklasse I)

Straßenbäume, als Solitäre in Freiflächen, in gestuften Feldgehölzen oder als Hausbaum
Mindestpflanzgrößen STU 18-20 cm

Winter-Linde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
oder ähnliche	

nicht im Straßenraum:

Roskastanie	Aesculus hippocastanum
Stiel-Eiche	Quercus robur
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Artenliste 2 kleinkronige Bäume (Wuchsklasse II)

Heister mind. 175-200 cm oder Hochstämme mind. 14-16 Kleinbäume/Großsträucher
als Solitäre in Freiflächen, freiwachsenden Hecken oder als kleiner Hausbaum

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia
Gemeine Birke	Betula pendula

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Obstbäume oder ähnliche	

Artenliste 3 Obstbäume

Hochstämme STU mindestens 12-14 cm

Pflanzabstand ca. 10 – 15 m in Obstwiesen, öffentlichen und privaten Grünflächen oder als kleiner Hausbaum

bevorzugt traditionelle Sorten von

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume;

siehe auch Sortenerhaltungsprogramm des Bodenseekreises;

Feuerbrand gefährdete Arten vermeiden

Artenliste 4 Sträucherin öffentlichen und privaten Grünflächen, freiwachsende Hecken
flächenhafte Feldgehölze, Eingrünung von Gebäuden

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Purpur-Weide	<i>S. purpurea</i>
Korb-Weide	<i>S. viminalis</i>
Wildrosen oder ähnliche	<i>Rosa canina</i> / <i>R. rubiginosa</i>

**Pflanzempfehlung
an wechselfeuchten Standorten**

im Randbereich der Retentionsmulden

Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Schwarz-Pappel	<i>Populus nigra</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Weiden	

Textlicher Teil
aufgestellt

Neukirch, den 22.07.2013

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH.....
Bürgermeister Schnell

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dachform / Dachneigung

Zulässige Dachform und Dachneigung gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone im Lageplan. Davon abweichende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude bis max. 40 qm Grundfläche.

1.2 Dachaufbauten

Im Plangebiet sind Gaupen und pro Gebäude max. ein Nebengiebel (Zwerchhaus / Widerkehr) zulässig. Dabei gilt folgendes:

- Gaupen sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig.
- Je Dachseite ist nur eine Gaupenform zulässig.
- Die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Nebengiebel darf in der Summe maximal 50% der Trauflänge der zugehörigen Dachseite betragen.

1.3 Dachdeckung

Als Farben für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Die Dachdeckungen sind aus nicht glänzenden, nicht reflektierenden Materialien herzustellen. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile, begrünte Dächer sowie für Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind auf Hauptgebäuden nur als Indach- oder Aufdachlösung und nur planparallel zur Dachfläche zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung unbebauter Flächen und Einfriedigungen § 74(1) Nr. 3 LBO

Der natürliche Geländeverlauf ist soweit wie möglich zu erhalten.

Abgrabungen und Geländeauffüllungen sind nur zulässig bis max. 1,0 m in Bezug auf das Bestandsgelände. Darüber hinaus sind Veränderungen der Geländehöhe nur zulässig zur Anpassung an das Niveau der Erschließungsstraße oder an das Nachbargrundstück.

Als Ausnahme ist (aufgrund der gegebenen Entwässerungsproblematik und der sich daraus ergebenden Höhenlage des Gebäudes) an der Südseite des Gebäudes Nr. 4 eine Geländeauffüllung von max. 1,8 m zulässig.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist die zulässige Höhe der Einfriedigungen auf max. 1,25 m über der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedigungen um 50 cm zurückzusetzen. Mauern als Einfriedung sind unzulässig.

Stützmauern sind zulässig.

3. Stellplatzanforderung gem. § 74(2)

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften
aufgestellt

Neukirch, den 22.07.2013

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Schnell

BEGRÜNDUNG**1. Allgemeines****1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Neukirch. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflurstücke Nr. 309 und Nr. 155 (siehe Lageplan). Das Plangebiet umfasst ca. 1,35 ha.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle geprägt. Sie besteht aus einem zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Nutz- und Ziergarten auf der Nordseite und zwei weiteren Gebäuden, die als Werkstatt und Lager zwischenzeitlich privat genutzt werden. Weiter südlich ist in Hanglage Garten- und Lagerflächen vorgelagert. Seit der Aufnahme des nebenstehenden Luftbildes wurden die meisten Obstbäume gefällt. Die Flächen werden inzwischen als Futterwiesen genutzt. Die Hofstelle wird von Norden über die Wangener Straße und von Westen über die Hackenbergstraße erschlossen.

Westlich grenzt das Wohngebiet an der Hackenbergstraße mit 1-2-geschossiger Bebauung an. Ca. 150 m nördlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit ihren Wohngebäuden und einem Stall für Jungviehhaltung.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden zunehmend steiler ab. Der Höhenunterschied von der Hofstelle (ca. 557 m ü. NN.) bis zur südlichen Abgrenzung (ca. 542 m ü. NN.) beträgt 15 m.

**1.2 Erfordernis der Planaufstellung / Planungsziele**

Neukirch bildet einen Siedlungsschwerpunkt mit starkem Landschaftsbezug im ländlichen Raum zwischen den Städten Tettang und Wangen. Die Gemeinde hat einen kontinuierlichen Bedarf an Wohnbauflächen zu verzeichnen. Im unmittelbaren Ortsbereich sind die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung sehr begrenzt. Weitere Beschränkungen der Siedlungsentwicklung resultieren aus den topografischen Gegebenheiten und den teilweise exponierten Ortsrandlagen. In Neukirch sind neben dem Baugebiet Uhetsweiler West II noch Entwicklungsflächen entlang der Buchenstraße sowie in der Tettnangerstr. ausgewiesen. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum und stehen derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Für das Baugebiet Uhetsweiler West II liegen der Gemeinde bereits Anfragen von Bauinteressenten vor. Die Planung dient vorrangig der Deckung des örtlichen aktuellen Bedarfs an Bauflächen und sichert durch die Stärkung des Hauptortes die Tragfähigkeit der kommunalen Infrastruktur.

Im Norden des Plangebiets wurden im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung bereits einige Gebäude errichtet. Der südliche Teil ist ebenfalls als Außenbereich nach § 35 BauGB anzusehen. Eine weitere Bebauung ist nur möglich, wenn über einen Bebauungsplan dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die geplante Bebauung schließt im Nordwesten an die bestehende Wohn- und Mischbebauung an der

Hackenbergstraße an und bildet zusammen mit der Bestandsbebauung den künftigen südöstlichen Ortsrand. Der für Neukirch ortstypische ländliche Siedlungsrand mit Gärten und Streuobst soll in diesem Bereich erhalten bleiben. Eine landschaftliche Einbindung des Baugebiets soll insbesondere in Richtung des südöstlich gelegenen Talraums erfolgen; hier entfaltet die künftige Bebauung die größte Fernwirkung. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Süden stößt auf topografische Grenzen, lässt einen hohen Gründungsaufwand vermuten und ist nicht vorgesehen. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Nordosten entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans ist in einem zweiten Bauabschnitt angedacht. Die Bebauung soll entsprechend der vorhandenen Bau und Nutzungsstruktur und dem örtlichen Bedarf als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Durch die Ausweisung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ca. 13 neue Gebäude geschaffen werden. Des Weiteren wird die vorhandene Bebauung durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und durch ein zusammengefasstes Baufeld in ihrem Bestand gesichert und erhält angemessene Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Rahmen der Planung soll auch die Wegeerschließung und die Ver- und Entsorgung einschließlich der Regenwasserentsorgung und die Grüneinbindung in den Landschaftsraum gesichert werden. Die Verkehrserschließung sowie der Anschluss an die Wasserleitung erfolgt im 1. Bauabschnitt über die Hackenbergstraße. Die Entsorgung des Abwassers und Regenwassers soll in den vorhandenen Kanal bzw. über eine vorgeschaltete zentrale Sammelmulde südlich des Plangebiets erfolgen.

Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der Nutzung am Bauzusammenhang der angrenzenden Bestandsgebäude orientieren. Hier sind zumeist 1-2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern entstanden. Es ist vorgesehen die Höhe der Baukörper zu begrenzen, um talseitig Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch größere Wandhöhen in der unteren Baureihe zu vermeiden.

1.3 Einfügen in die übergeordnete Planung

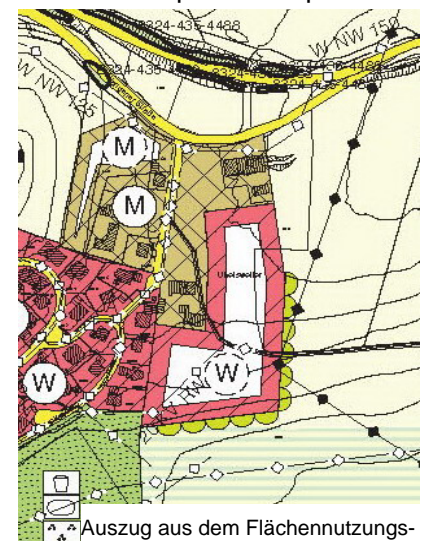
Der südliche Teil des Plangebiets ist in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Hofstelle im Norden des Plangebiets ist gemeinsam mit den nördlich und nordwestlich gelegenen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen als gemischte Baufläche dargestellt. Am künftigen östlichen und südlichen Ortsrand ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die vorhandene 20 kV-Freileitung östlich des Plangebiets und der Mischwasserkanal DN 1000 im Süden des Gebiets bleiben bestehen.

Östlich und südlich an das Plangebiet angrenzend sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südwestlich befinden sich öffentliche Grünflächen für Sport und Spiel.

Westlich grenzen Wohn- und Mischbauflächen an das Plangebiet an. Die waagerechte Schraffur südlich des Plangebietes weist darauf hin, dass die Flächen als Suchraum für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Frage kommen.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind, erfolgt eine Konkretisierung und Ausgestaltung der planerischen Vorgaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde. Die vorgesehene Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und den entsprechenden Flächen für die Erschließung widerspricht nicht den Darstellungen des FNP. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planung widerspricht ebenfalls nicht den Darstellungen des Regionalplanes. Regionale Grünzüge bzw. schutzbedürftige Bereiche für die Land- bzw. Forstwirtschaft sind nicht betroffen.



2. Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung der Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird entsprechend dem Bedarf getroffen. Der Bebauungsplan stellt Bauflächen für überwiegend Wohnnutzungen zur Verfügung. Weiterhin sind dem Wohngebiet dienende und nicht störende WA-typische gewerbliche Nutzungen und Handwerksbetriebe zulässig. Eine Ausweisung als Dorfgebiet im nördlichen Teil des Plangebiets wurde im Laufe des Planungsprozesses verworfen, da im Plangebiet selbst keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr vorhanden sind und eine Ansiedlung solcher Betriebe an dieser Stelle perspektivisch nicht angestrebt wird. Die entsprechenden dorfgebietstypischen Nutzungen haben sich in den letzten Jahren im Umfeld des Plangebiets und innerhalb der Ortslage von Neukirch zurückentwickelt.

Das geplante Wohngebiet hält einen ausreichenden Schutzabstand (ca. 100 m) von der nördlich des Plangebiets gelegenen Hofstelle mit Jungviehhaltung. Innerhalb eines Abstandes von 60 m wäre nach einer Einschätzung des Landwirtschaftsamtes mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Durch den Bebauungsplan rücken störanfällige Nutzungen nicht in die Nähe bestehender landwirtschaftlicher oder gewerblicher Betriebe. Die Tierhaltung an dieser Stelle soll bis 2014 aufgegeben werden. Künftig hinzukommende gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen müssen bezüglich ihrer Emissionen den Anforderungen an zulässige Störgrade gegenüber der benachbarten Wohnbebauung genügen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechen der benachbarten dörflichen Wohnnutzung. Das Maß der Nutzung wird im WA1 und im WA2 für die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht bei Berücksichtigung der gem. §19 BauNVO zulässigen Überschreitungen durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten einer max. 60%igen Überbauung der Grundstücke und damit der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Die getroffene Ausnahmeregelung für zusätzliche Überschreitungen der GRZ bis zu einem Wert von max. 0,7 erleichtert bei kleinen Baugrundstücken angesichts des teilweise steilen Geländes die Anlage von privaten Stellplätzen auf dem Baugrundstück.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen eine flexible Nutzung innerhalb der Bauquartiere und eine Anordnung der Gebäude entsprechend der Topografie und in Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung gewährleisten. Eine sehr enge Fassung der überbaubaren Grundstücksflächen würde einerseits die Grundstücksaufteilung und andererseits spätere bauliche Erweiterungen beschränken. Ebenfalls im Sinne einer flexiblen Grundstücksausnutzung sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Vorgesehen sind entsprechend der Einträge im Lageplan Einzel- bzw. Einzel und Doppelhäuser in offener Bauweise. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern ist auch angesichts der auf den Baugrundstücken zu erstellenden erforderlichen Stellplätze auf die topografisch weniger kritischen Bereiche begrenzt. Dies gilt auch für die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen (siehe Schnittdarstellung Lageplan). Die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen richten sich im Übrigen danach, ob sich die Erschließungsstraße auf dem Niveau des Unter- oder des Obergeschosses befindet. Mit der Festsetzung der Wandhöhe sollen 3-geschossige talseitige Ansichtsflächen verhindert werden und Eingriffe in die natürliche Geländegestalt und den Boden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gering gehalten werden.

Aufgrund des dörflichen Charakters und des landschaftlichen Bezuges des Baugebiets und der Hanglage am Ortsrand wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Einzelhäuser und Doppelhaushälften sollen hinsichtlich der Erweiterung um eine Einliegerwohnung gleich behandelt werden. Da nur begrenzt Doppelhäuser zulässig sind, kann die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Doppelhäusern auf zwei pro Doppelhaushälfte erhöht werden, ohne dass die Bewohnerdichte im Baugebiet ein verträgliches Maß überschreiten würde.

2.2 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird über eine Wohnstraße mit einseitigem Gehweg erschlossen und im Südwesten an die Hackenbergstraße angeschlossen. Ca. 150 m nördlich des Plangebietes verläuft die L 333. Diese wird über die K 7702 (Ortsdurchfahrt) erreicht. Die in der Hackenbergstraße auf Wunsch der Anwohner durchgeführten Verkehrszählungen ergaben im Bereich Hackenbergstraße 10 an einem Werktag (09.05.2012) innerhalb von 24 Stunden insgesamt 404 Fahrbewegungen in beide Richtungen (der Höchstwert lag bei 45 Fahrbewegungen in einer Stunde am Nachmittag). Bei einer zweiten Zählung (15.05.) im Bereich Hackenbergstr. 39 an der Wendepalte wurden insgesamt 64 Fahrbewegungen pro Tag registriert. Eine weitere Zählung ergab dort nachmittags zwischen 15 und 18 Uhr in einer Fahrtrichtung 13 Fahrbewegungen pro Stunde. Dies entspricht in den Spitzenzeiten max. 1,5 Fahrten pro Grundstück in eine Richtung. Eine Zählung am Samstag (12.05.2013) ergab im Bereich Hackenbergstr. 10 insgesamt 317 Fahrbewegungen in 24 Stunden, am Sonntag (20.05.2012) wurden an der Wendepalte über den gesamten Tag 35 Fahrbewegungen gezählt. Die Hackenbergstraße erhält zunächst über die im 1. Bauabschnitt realisierten Gebäude eine Mehrbelastung von schätzungsweise ca. 35 Fahrten pro Tag. Diese wird angesichts der geplanten Wohnbebauung geringer Dichte mit ca. 2 Kfz/Grundstück als zumutbar eingeschätzt, da auch weiterhin typische Verkehrsbelastungen für ruhige Wohnstraße im dörflichen Umfeld zu erwarten sind.

In der Hackenbergstraße herrscht insbesondere im Bereich der Kurven und aufgrund der Steigung sowie durch parkende Fahrzeuge an einigen Stellen eine besondere Enge. Die Straße verfügt im betroffenen Abschnitt nicht über einen durchgehenden Gehweg. Allerdings werden die beiden Fußwegeverbindungen entlang der Wohnanlage und am Sportplatz gern genutzt. Die Gemeinde Neukirch bemüht sich um die Verbesserung der Parksituation in der Hackenbergstraße. Beispielsweise wurde zwischen den gekennzeichneten Parkflächen, zur Verdeutlichung des Parkverbots, zusätzliche Zickzack-Linien markiert. Die Einrichtung weiterer Parkbuchten in Absprache mit den Anliegern ist vorgesehen. Die Verkehrskontrollen sollen im Hinblick auf die Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und des Parkverbots verstärkt werden.

Die Fahrerschließung der Grundstücke Nr. 11, 12, 14 und 15, die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, erfolgt über die vorhandene Privaterschließung am Nordostrand und nördlich des Plangebietes. Am östlichen Ende der Planstraße wird bis zum erfolgten Durchstich zur Wangener Straße im Rahmen des später folgenden 2. Bauabschnittes eine Wendemöglichkeit (Durchmesser ca. 18 m) geschaffen. Im Straßenraum bestehen öffentliche Parkmöglichkeiten. Die öffentlichen Parkplätze am Westrand des Plangebiets dienen als Ersatz für die im Bereich der Einmündung Hackenbergstraße wegfallenden Parkplätze. Ansonsten ist die private Stellplatzverpflichtung einzuhalten.

Die vorhandene landwirtschaftliche Zufahrt vom Wendehammer auf das Flurstück Nr. 309 bleibt wie bisher über das Flurstück 310 gewährleistet. Zur Erreichung der südlich gelegenen Ausgleichsflächen wird der Zufahrtsweg südlich des Sportplatzes genutzt.

Zur Entlastung der vorhandenen Wohnnutzung im Gebiet Hackenberg ist es vorgesehen, während der Bauphase eine temporäre Baustraße einzurichten. Diese verläuft von der Hüttenseestraße ausgehend, südlich am Sportplatz entlang über den bestehenden Kiesweg und erreicht das Baugebiet im Westen an der tiefsten Stelle der geplanten Wohnstraße. Der Anschluss der Wohnstraße an die Hackenbergstraße wird nicht von Baufahrzeugen genutzt. Die Baufirmen werden darauf hingewiesen, dass die südwestlich gelegene Baustraße zu nutzen ist. Mittelfristig kann insbesondere für die Hackenbergstraße mit einer Verkehrsentslastung gerechnet werden, da mit dem 2. Bauabschnitt das Wohngebiet einen Anschluss an die Wangener Straße erhalten soll.

Ver- und Entsorgung

Der Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem ist gewährleistet. Es ist vorgesehen, das Plangebiet an das vorhandene öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Das Schmutzwasser soll dem bestehenden Mischwassersammler im westlich angrenzenden Wohngebiet zugeleitet werden. Neukirch wird vom Zweckverband Haslach-Wasserversorgung versorgt. Die Versorgung der baulichen Anlagen mit Wasser sowie die Entsorgung des Abwassers erfolgt über eine Erweiterung des vorhandenen Netzes. Das Abwasser der Gemeinde Neukirch wird im Zentralklärwerk Pfofeld der Stadt Wangen im Allgäu gereinigt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie kann aus dem bestehenden Niederspannungsnetz erfolgen. Die am östlichen Rand des Plangebiets bestehende 20 kV-Freileitung kann bestehen bleiben.

Oberflächenwasser

Entsprechend den Vorgaben des Wassergesetzes Baden-Württemberg kommt für die erstmals bebauten Flächen ein modifiziertes Entwässerungssystem zum Einsatz. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und Hofflächen wird oberflächennah gesammelt und zentral südlich des Plangebiets in Sammelanlagen eingeleitet. Das Niederschlagswasser soll dem natürlichen Gefälle folgend in das nach Osten abfließende Gewässer II. Ordnung (Wiesenbach) abgeleitet werden. Da der Untergrund nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist bzw. die in diesem Bereich anzutreffenden (künstlich überdeckten) Moorböden weitgehend wassergesättigt sind, ist nicht mit einer nennenswerten Versickerung von Niederschlag zu rechnen. Das modifizierte Entwässerungssystem dient einem wirksamen Grundwasserschutz und beeinträchtigt nicht den Wasserhaushalt. Die Rückhaltung und bei geeignetem Untergrund auch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers entlastet die Abwasseranlagen und vermindert durch die Retention die hydraulische Belastung der Vorfluter.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden durch die Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Landratsamt Bodenseekreis zwei mögliche Systeme aufgezeigt. Bei breitflächiger Beaufschlagung der Fläche würden die Niederschläge mit geringer Verzögerung in den Wiesenbach gelangen. Trotz des geringfügig größeren Eingriffs in den Boden durch Anlage eines Retentionsbeckens am tiefsten Geländepunkt und einer Wallanschüttung am Wiesenbach, beabsichtigt die Gemeinde, das geplante Becken wegen der geringeren hydraulischen Belastung des Wiesenbachs zu realisieren. Bei dieser Lösung wird ein Drosselabfluss zum Vorfluter eingerichtet. Das Entwässerungskonzept bewirkt eine zusätzliche Vernässung und unterstützt die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter setzt eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus.

Freiflächen / Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe auch Umweltbericht)

Der ländliche Siedlungscharakter wird durch die Festsetzung privater Grünfläche am östlichen und südlichen Ortsrand gewährleistet. Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft südlich des Plangebiets auf den Flurstücken 309 und 309/1 zu realisieren. Der höher gelegene, böschungsnah Bereich eignet sich noch für eine Anpflanzung von Obstbäumen. Auf den südlich anschließenden entwässerten Moorböden ist eine solche Nutzung ausgeschlossen. Die Fläche wird als Extensivwiese ohne Einsatz von Düngemitteln weiter genutzt. In diesem Bereich ist auch die zentrale Mulde für die Sammlung, Retention und teilweisen Versickerung des anfallenden nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers vorgesehen. In der Nähe des Gewässers werden Strauchpflanzungen für feuchte Standorte und Röhrichflächen angelegt.

Emissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallemissionen von der ca. 190 m nördlich gelegenen L 333. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden im Plangebiet eingehalten.

Ca. 100 m nordöstlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der noch bis ins Jahr 2014 seine

Jungtiere im dortigen Stallgebäude untergebracht hat. Danach werden auf dem Hof nur noch Maschinen gelagert und Fahrzeuge abgestellt. Innerhalb eines Abstandes von 60 m wäre nach einer Einschätzung des Landwirtschaftsamtes mit Geruchsbelästigungen zu rechnen. Der Betrieb stellt aufgrund der geringen Emissionen keine Einschränkung für die Wohnnutzung dar.

Auf das Plangebiet wirken Lärmemissionen der südwestlich gelegenen Sportanlagen (2 Spielfelder und ein Vereinsheim) ein. Die Lärmbelastungen betreffen den Südwesten des Plangebietes und einen Teil der Bestandsbebauung in der Hackenbergstraße. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung (G. Schulze 07/2012) erstellt. Danach werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet im Normalbetrieb unterschritten. Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch Sportplatzlärm kann jedoch durch einen längeren Betrieb der Lautsprecheranlage innerhalb der Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen verursacht werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte können ebenfalls durch Bolzen auf dem Mehrzweckspielfeld bei gleichzeitiger Nutzung des Trainingsplatzes mit Zuschauern in der Ruhezeit abends von 20-22 Uhr verursacht werden. Diese Überschreitungen können dann ausgeschlossen werden, wenn laute Aktivitäten wie Bolzen auf dem Mehrzweckspielfeld nach 20 Uhr bei gleichzeitiger Nutzung des Trainingsplatzes für Vorbereitungsspiele entsprechend eingeschränkt werden. Für beide Fälle sind entsprechende Regelungen mit dem Sportverein getroffen. Die zeitlichen Nutzungsbeschränkungen sind für den Sportverein zumutbar, da der Sportbetrieb hierdurch nur unwesentlich eingeschränkt wird. Eine entsprechende Zurücknahme des südwestlichen Baufeldes im Plangebiet wurde im Sinne eines Interessenausgleichs vorgenommen.

3. Maßnahmen der Bodenordnung

Für das Teilflurstück 155 und für die erforderliche Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück Nr. 309 ist ein Erwerb durch die Gemeinde Neukirch vorgesehen. Dadurch ist die langfristige Sicherung der Ausgleichsmaßnahme und des geordneten Niederschlagswasserabflusses auf Flurstück 309 gewährleistet. Das Flurstück 309/1 (externe Ausgleichsfläche) befindet sich ebenfalls in Gemeindeeigentum. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

4. Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Freianlagen sind notwendig, damit das Einfügen der künftigen Bebauung in das ländliche Orts- und Landschaftsbild gesichert werden kann. Der Regelungsumfang bleibt begrenzt, um für die individuelle Gestaltung genügend Spielraum zu belassen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dachdeckung entsprechen der benachbarten Wohnbebauung. Die Regelungen unterstützen überdies die Forderung nach energiesparenden Bauweisen mit kompakten Außenhüllen. Die Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen dienen dem Erhalt des dörflich geprägten Orts- und Landschaftsbildes und reduzieren die Eingriffe in den natürlichen Geländeverlauf. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der Ausschluss von Mauern als Einfriedungen dienen ebenso dem Erhalt eines dörflich geprägten und regionaltypischen Ortsbildes.

Die Erhöhung der Zahl nachzuweisender Stellplätze auf Privatgrundstücken ist notwendig, da der Mobilisierungsgrad aufgrund der Lage der Infrastruktur und der Arbeitsplätze erfahrungsgemäß entsprechend hoch ist. Zudem existiert lediglich ein begrenztes Angebot an öffentlichem Personennahverkehr. Die Haushalte sind i.d.R. mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die Erschließungsflächen sind dagegen sparsam bemessen. Die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind kaum vorhanden.

5. Auswirkungen auf die Umwelt / Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Neukirch beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Uhetsweiler West II neue Wohnbauflächen zu erschließen. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Neukirch. Der Geltungsbereich umfasst die Teilflurstücke Nr. 309 und Nr. 155 (siehe Lageplan). Das Plangebiet umfasst ca. 1,35 ha. Das Areal ist im Norden teilweise bebaut und wird in diesem Bereich bereits für Wohnzwecke genutzt. Die übrige Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Auf der Fläche befinden sich noch einige Obstbäume. Im Talraum südlich des Plangebietes verläuft der Wiesenbach. Dieser entwässert die landwirtschaftlichen Flächen und mündet bei Goppertsweiler in die Argen. Der Bebauungsplan schließt mit seiner Westseite an den Bebauungsplan Neukirch Ost II (Satzungsbeschluss 14.09.1995) an und gestaltet einen Teil des südöstlichen Ortsrandes neu.

- Im Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Gebietstyp ‚Allgemeines Wohngebiet‘ gem. §4 BauNVO getroffen. Das zulässige Maß der Nutzung wird über eine GRZ von 0,4 definiert. Die Planung berücksichtigt ebenfalls eine mögliche spätere Erweiterung der Bauflächen nach Norden.
- Die Flächenausweisung ist erforderlich und entspricht dem konkreten und kurzfristig absehbaren Bedarf an Wohnbauflächen. Die Möglichkeit einer Flächenausweisung an anderer Stelle mit geringeren Umweltauswirkungen ist nicht erkennbar.
- Die Planung nimmt keine Flächen in Anspruch, die für den Naturhaushalt und Landschaftsbild besonders bedeutsam sind. Die Planung verursacht unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Die Eingriffe betreffen vorwiegend die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope. Die Eingriffe sind ausgleichbar und müssen über gebietsinterne und -externe Kompensationsmaßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden.
- Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Bodenversiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf insgesamt ca. 0,55 ha. Sie werden durch die Planung mindestens teilversiegelt und damit dem Naturhaushalt entzogen. Sie gehen als landwirtschaftliche Nutzfläche und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
- Die Möglichkeiten der Eingriffsminderung auf der Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft.
- Infolge der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB unterliegen. Die Eingriffe sind ausgleichspflichtig soweit sie bisher unzulässig waren.

Durch die Planung werden Lebensräume von geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Artenschutz beeinträchtigt. Eine planungsrelevante Beeinträchtigung geschützter Lebensräume oder Artenvorkommen ist nicht erkennbar.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Boden kann durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nur teilweise kompensiert werden. Als ergänzende plangebietsexterne Kompensation des Eingriffs werden unmittelbar südlich angrenzend im Bereich der Flurstücke 309 (ca. 10.000 qm) und 309/1 (ca. 800 qm) weitere Maßnahmen der ökologischen Aufwertung dem Eingriff zugeordnet. Dies sind die Anlage einer Streuobstwiese, die naturnahe Bepflanzung im Bereich der Retentionsmulden und entlang des Wiesenbachs und die Anlage von Röhrichtflächen.

Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bietet das Wasserkonzept mit naturnah gestalteten Wasserrückhaltungen im südlichen Bereich des Flurstücks 309, wo Oberflächenwasser von Dachflächen und Straße eingeleitet wird und teilweise versickern kann. Die damit verbundene Wiedervernässung nutzt das vorhandene Biotoppotential und unterstützt die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Planung sieht grünordnerische Maßnahmen vor, die klimatische Ausgleichsfunktionen bewirken. Ein erheblicher Eingriff in das Lokalklima ist nicht erkennbar.

Für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung kommt dem Plangebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen Vornutzung und der fehlenden Wegebeziehungen eine lediglich geringe Bedeutung zu. Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch seine Lage am südöstlichen Ortsrand geprägt. Durch die Bebauung wird der bestehende Siedlungsrand weiter nach Außen verlagert. Eine negative Fernwirkung des Vorhabens ist nicht zu befürchten.

Aufgrund der Durchführung der Planung und nach Anrechnung aller internen und plangebietsexternen Kompensationsmaßnahmen ist ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes erreicht, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Naturraum verbleiben und das Landschaftsbild wiederhergestellt ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für den Menschen, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, für den Boden, das Wasserhaushalt, Klima, Luft sowie für Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Die Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt / Umweltbericht siehe gesonderter Band

aufgestellt

Neukirch, den 22.07.2013

.....
KIENZLE VÖGELE BLASBERG GmbH

.....
Bürgermeister Schnell