



meixner[®]

Stadtentwicklung

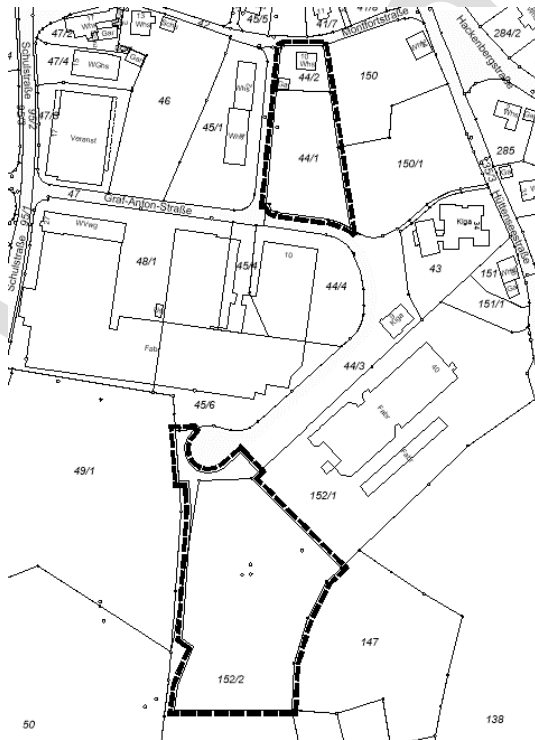
Gemeinde Neukirch

3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Süd III“,
Neukirch

Begründung zu den

PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

13.04.2023



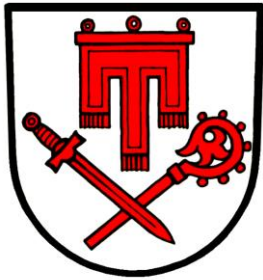
meixner

Stadtentwicklung GmbH

Otto-Lilienthal-Straße 4

88046 Friedrichshafen

MXS-22-012 - Änderung und Erweiterung BPL „Süd III“



Auftraggeber:

Gemeinde Neukirch
Herr Bürgermeister Schnell
Schulstraße 3
88099 Neukirch



Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Markus Funk

B.Sc. Geographie

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	6
2.1	Lage des Plangebiets	6
2.2	Umgebung	7
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	8
3.1	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg	8
3.2	Regionalplan.....	8
3.3	Flächennutzungsplan	9
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	10
3.5	Bebauungsplanverfahren.....	12
4.	Übersicht über Schutzgebiete	12
4.1	Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG).....	13
4.2	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	14
4.3	Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)	14
4.4	Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)	15
4.5	Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche	16
5.	Bestand	17
5.1	Nutzungen	17
5.2	Erschließung.....	17
5.3	Topografie	17
6.	Immissionsschutz	18
7.	Planung	18
7.1	Erschließung.....	18
7.1.1	Straßen und Wege	18
7.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	19
7.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.2.2	Örtliche Bauvorschriften	22
8.	Quellen	24

9.	Anhang	26
9.1	Pflanzlisten	26
9.1.1	Pflanzliste I (Bäume).....	26
9.1.2	Pflanzliste II (Sträucher).....	27
9.2	Fotodokumentation	28

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neukirch beabsichtigt, den Bebauungsplan „Neukirch Süd III“ zum dritten Mal zu ändern und nach Süden hin zu erweitern. Die Änderung umfasst zwei Teilbereiche (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2, siehe Lageplan). Ziel der 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans „Neukirch Süd III“ und der örtlichen Bauvorschriften hierzu ist es, im südlichen Teilbereich ein konkretes Bauvorhaben eines ansässigen Unternehmens sowie eine Nahwärmezentrale zu ermöglichen. Geplant wird hierbei die Errichtung einer Produktionshalle in Nord-Süd-Ausrichtung mit zusätzlichen Stellplätzen sowie eine südlich davon entstehende Heizzentrale (Nahwärme). Da das Vorhaben im Süden über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hinausragt, soll dieser hier erweitert werden. Im nördlichen Bereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zweier Mehrfamilienhäuser sowie eines Ersatzneubaus für ein bestehendes Wohngebäude geschaffen werden.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Größe von insgesamt etwa 1,04 ha, davon entfallen etwa 0,75 ha auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich im Süden (Geltungsbereich 1) und ca. 0,29 ha auf den nördlichen Änderungsbereich (Geltungsbereich 2). Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) aufgestellt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Geltungsbereich 1“ gewerbliche Baufläche (Bestand) im Norden, eine Eingrünung südlich daran anschließend sowie Flächen für die Landwirtschaft im Süden dar. Im Bereich „Geltungsbereich 2“ stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Süden sowie Wohnbaufläche (Bestand) im Norden dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der geplanten Nutzung widersprechen, ist dieser im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB in beiden Bereichen zu ändern.

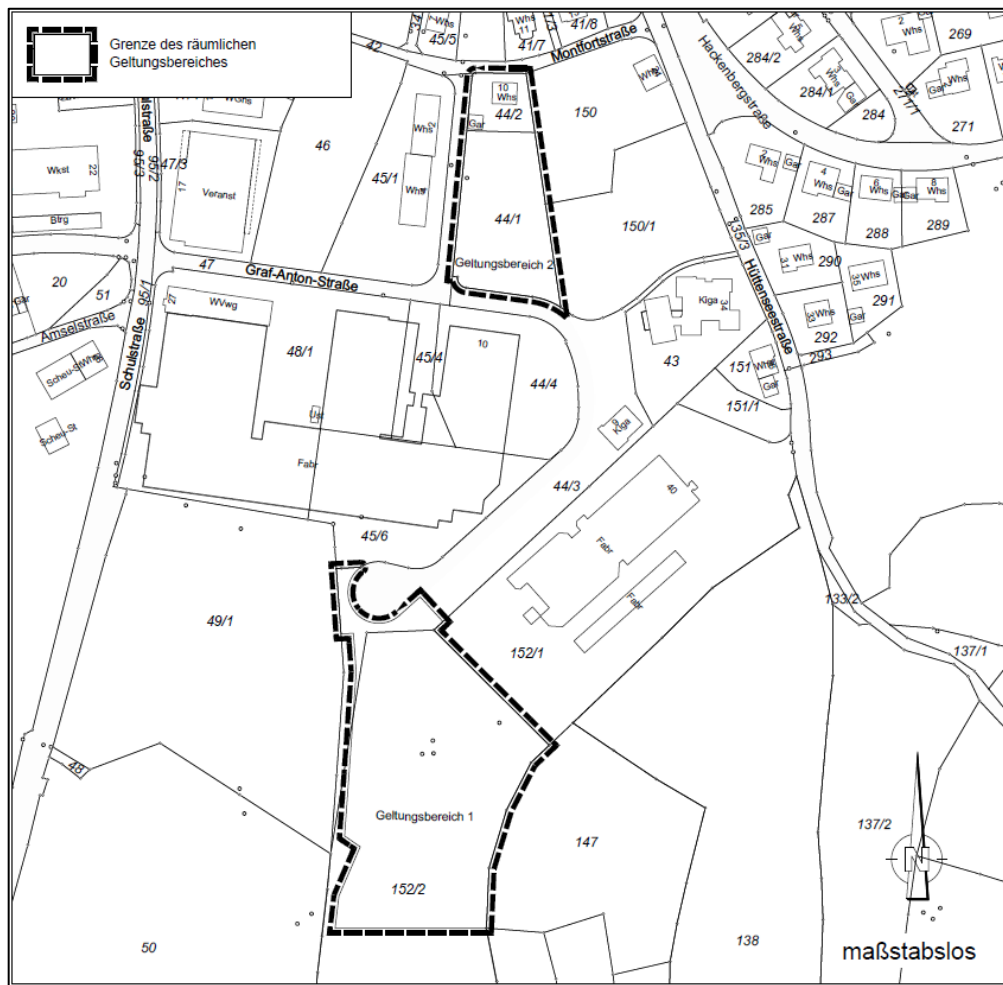


Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich, o.M.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird aufgeteilt in den Bereich des geplanten Gewerbegebiets (GE) im Süden (Änderung + Erweiterung, Geltungsbereich 1) sowie in den Bereich des geplanten Wohngebiets (WA) im Norden (nur Änderung, Geltungsbereich 2). Beide Bereiche befinden sich im südlichen Teil des Hauptorts Neukirch.

Der Geltungsbereich des gesamten Plangebiets (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2) hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Der Bereich „Geltungsbereich 2“ umfasst dabei die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 44/1 sowie 44/2 vollständig, der Bereich „Geltungsbereich 1“ umfasst teilweise das Flurstück 152/2 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 44/3.

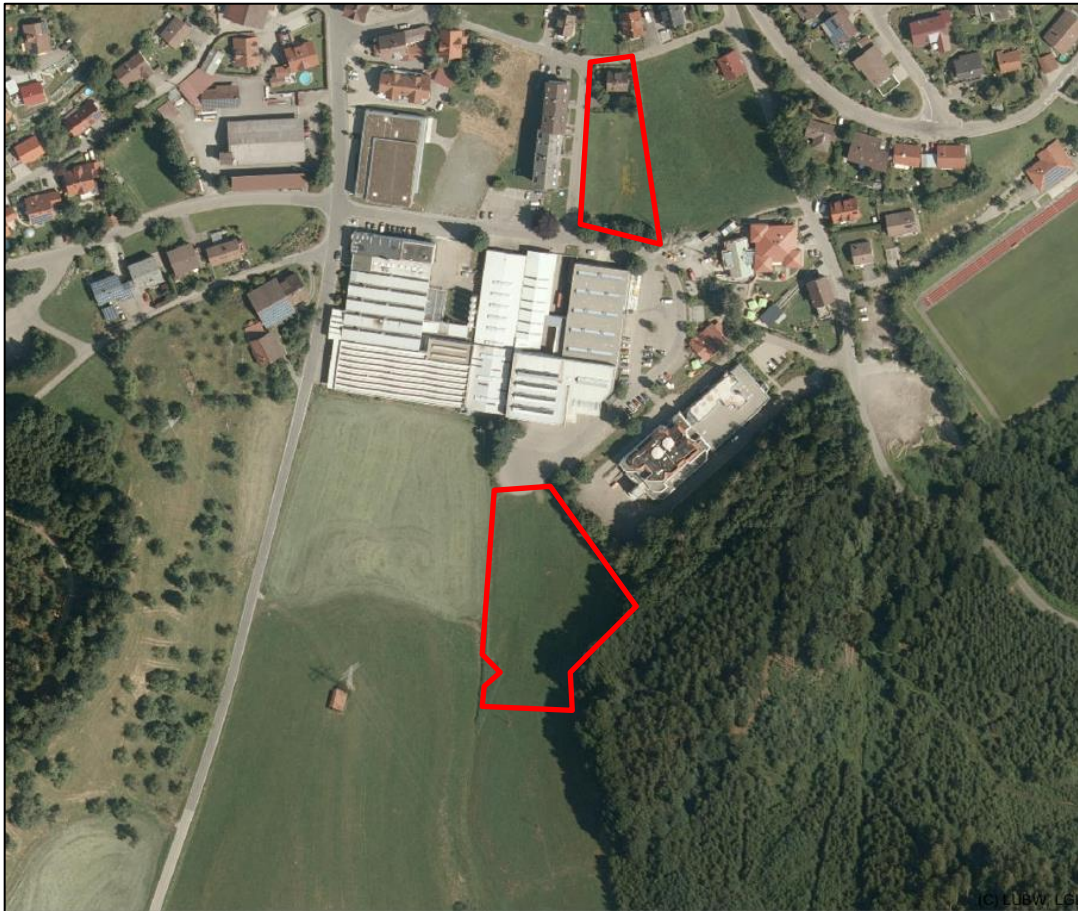


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet (rot), o.M.

2.2 Umgebung

Das nördliche Plangebiet (Bereich des geplanten „WA“) befindet sich nördlich und östlich der Graf-Anton-Straße und südlich der Montfortstraße. Weiter östlich verläuft die Hüttenseestraße. Der Bereich umfasst die Flurstücke 44/1 und 44/2 mit einer Größe von ca. 0,3 ha. Das Flurstück 44/1 wird als Bolzplatz genutzt; hier befinden sich zwei Holz-Fußballtore und ein Ballfangzaun zum nördlich angrenzenden Wohnhaus, welches Flurstück 44/2 darstellt. Am Südrand der Fläche stehen vier Ahorn-Bäume am Straßenrand. Westlich und nördlich folgt auf das Flurstück Wohnbebauung, südlich Gewerbe. Östlich grenzt eine Grünfläche an das Flurstück an.

Das südliche Plangebiet (Bereich des geplanten „GE“) befindet sich am südlichen Ortsrand am Ende der Graf-Anton-Straße. Es umfasst das Flurstück 152/2 (teilweise) sowie einen schmalen Streifen des Flurstücks 44/3 mit einer Größe von insgesamt ca. 0,8 ha. Der Bereich wird derzeit als Grünland genutzt; die östliche Grenze verläuft entlang eines Waldrandes; entlang der westlichen Grenze verläuft der Ulrich-Schwenk-Graben; im Süden und jenseits des Grabens im Westen setzt sich das Grünland fort. Der bestehende Ortsrand, der im Norden angrenzt, ist Teil eines gewerblich genutzten Gebietes. Hier bestehen ein Betrieb, der im Moment zur freien Landschaft hin durch eine Gehölzpflanzung

eingegrünt ist, sowie ein Wendehammer, von dem aus der Erweiterungsbereich erschlossen werden kann.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sieht u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Stadtentwicklung und die Wirtschaftsentwicklung vor:

- Ziel 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus, Gewerbe und Dienstleistungen zu konzentrieren.
- Ziel 3.1.9. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.
- Ziel 3.3.6. Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind.

Bei der vorgesehenen Planung handelt sich um eine geplante Wohnbau- sowie Gewerbefläche (Ziel 3.1.2), nördlich und westlich der geplanten Wohnbaufläche befindet sich außerdem bereits bestehende Wohnbebauung (Ziel 3.1.9). Die im Süden geplante Gewerbefläche schließt an weiteres Gewerbe an und kann über die nördlich verlaufende Graf-Anton-Straße sowie den unmittelbar nördlich angrenzenden Wendehammer optimal erschlossen werden. Für das in der Nähe befindliche Biotop sowie FFH-Gebiet werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet (Ziel 3.3.6). Die vorgesehene Planung greift die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans daher auf.

3.2 Regionalplan

Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben. Der Regionalplan für diesen Bereich stammt aus dem Jahr 1996; er wurde kürzlich fortgeschrieben. Der Entwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung spezifiziert für das Plangebiet keine besonderen Funktionen (Abbildung 3).

Rund um Neukirch weist der Regionalplan einen Regionalen Grünzug aus. Die Waldflächen, die östlich angrenzen, sind als Vorranggebiet für besondere Waldfunktionen dargestellt. Zudem ist weiter südlich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen (Bereich des FFH-Gebietes „Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau“ und des Naturschutzgebietes „Hüttensee“ einschließlich der ihm zufließenden Gewässer). Die genannten Vorranggebiete sind von der Planung voraussichtlich nicht direkt betroffen.

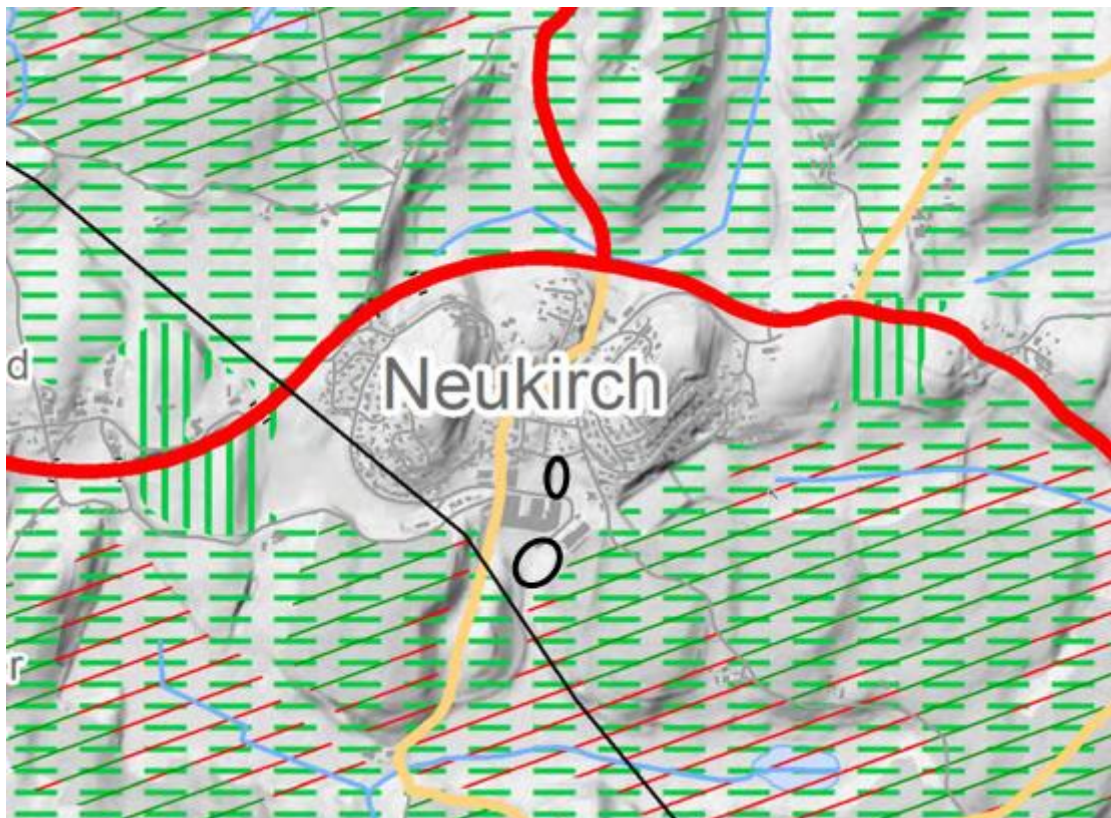


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan 2021 Bodensee-Oberschwaben – Entwurf zum Satzungsbeschluss (2021), Plangebiet schwarz, Karte o.M.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch ist der nördliche Änderungsbereich (geplantes „WA“) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt, dies entspricht der aktuellen Nutzung (Abbildung 4).

Der südliche Änderungsbereich (geplantes „GE“) ist ganz im Norden als gewerbliche Baufläche (Bestand) dargestellt. Daran schließt sich südlich die Darstellung einer Eingrünung an. Ganz im Süden sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbar östlich des Grabens verlaufende Wasserleitung, die südwestlich querende (oberirdische) Stromleitung sowie die weiter südlich am Graben befindlichen Biotope sind nachrichtlich übernommen. Zudem sind die Flächen beidseitig des westlich angrenzenden Grabens als Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Der Landschaftsplan weist diesen Bereich als Gewässerrandstreifen ebenfalls besonders aus; zudem wird hier auf die besondere Bedeutung der Böden hingewiesen (Anmoor- und Niedermoorböden).

Aufgrund der geplanten Nutzungen bedarf es in beiden Bereichen einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

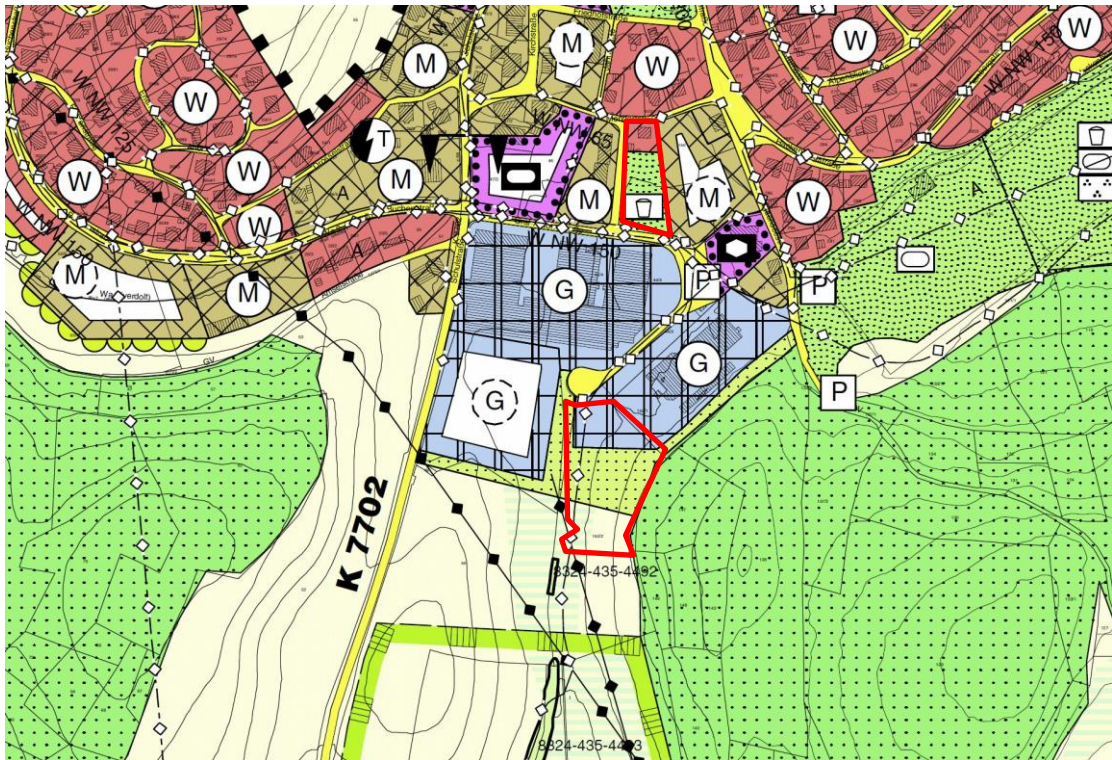


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettnang-Neukirch, Plangebiet rot, Karte o.M.

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das nördliche Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neukirch Süd III“ (Stand der 2. Änderung) als Teil einer sich nach Osten hin fortsetzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Laut Begründung soll diese Fläche der Naherholung dienen. Entlang der Graf-Anton-Straße im Westen sind straßenbegleitende Stellplätze festgesetzt; hier sowie entlang der Südgrenze sollen zudem insgesamt sieben Bäume gepflanzt werden.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neukirch Süd III“, Plangebiet rot, Karte o.M.

Das südliche Plangebiet liegt nur in seinem nördlichen Teil im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes. Hier sind ein Gewerbegebiet mit Zufahrts- und Stellplatzflächen sowie südöstlich, südlich und westlich daran anschließend eine Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Alle diese Festsetzungen wurden bislang nicht umgesetzt, weil für die gewerbliche Bebauung bislang kein Bedarf bestand. Die Flächen werden daher noch landwirtschaftlich genutzt.

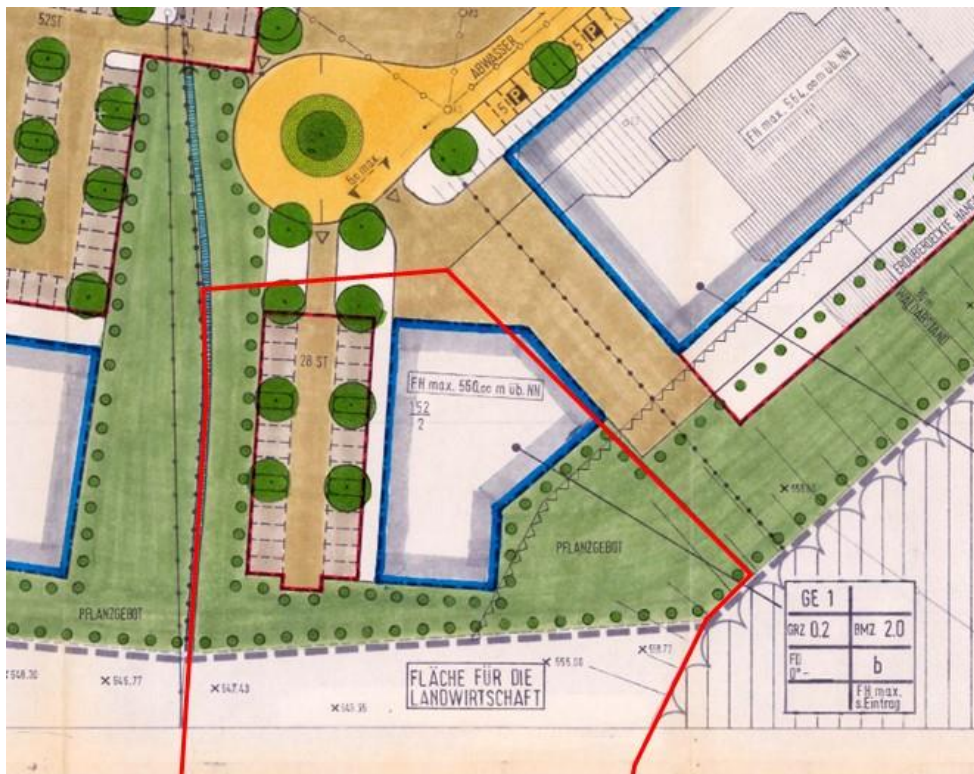


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Neukirch Süd III“, Plangebiet rot (setzt sich außerhalb des Kartenausschnitts nach Süden hin fort), Karte o.M.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (EAG-Bau) nach Europarecht aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Umweltbericht mit den nach Anlage 1 zum BauGB erforderlichen Inhalten zu erstellen. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan in einem separaten Dokument beigelegt.

Das Dokument zum Umweltbericht enthält auch die Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 21 NatSchG BW sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmäler liegen nicht in räumlicher Nähe (Abbildung 5). In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete und Schutzobjekte:

Tabelle 1: Auflistung der im weiteren Umfeld liegenden Schutzgebiete bzw. -objekte

Schutzgebiets-Nr.	Name	Entfernung / Betroffenheit
-------------------	------	----------------------------

Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)		
1-8324-435-4492	Schilf im Graben 'Schellkopf-acker' südlich Neukirch	unmittelbar westlich angrenzend → Betroffenheit ist zu prüfen
1-8324-435-4493	Hangquellmoor 'Einöde von Sackweiher' nordöstlich Sackweiher	unmittelbar südwestlich angrenzend → Betroffenheit ist zu prüfen
FFH-Gebiet (§ 31 BNatSchG)		
8323-311	Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau	südöstlich, ca. 420 m Entfernung → Betroffenheit ist zu prüfen (s.u.)
Naturschutzgebiet (§ 34 BNatSchG)		
4.247	Hüttensee	südöstlich, ca. 420 m Entfernung → voraussichtlich nicht betroffen

Schutzgebiete

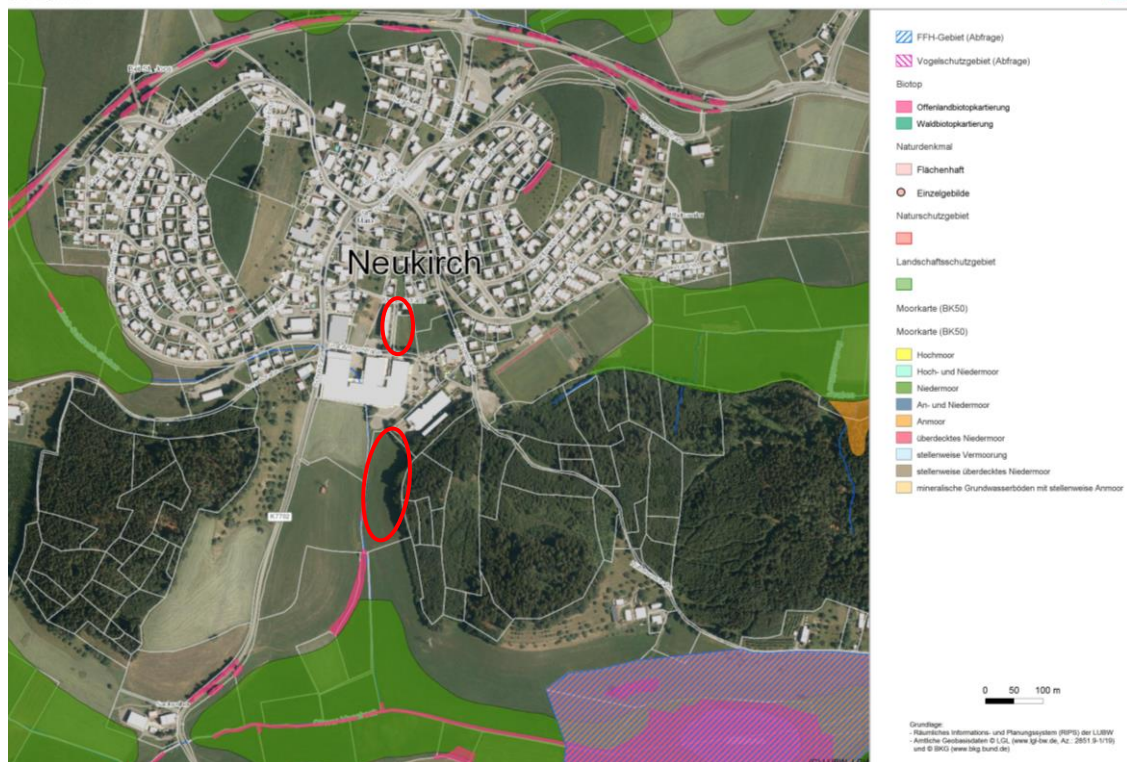


Abbildung 5: Schutzgebiete und geschützte Biotop im Umkreis der Plangebiete (rot umgrenzt), o. M. [12]

4.1 Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)

In einer Entfernung von etwa 420 m befindet sich südöstlich die Grenze des Naturschutzgebietes „Hüttensee“. Das Naturschutzgebiet liegt innerhalb des FFH-Gebietes „Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau“. Das Naturschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen (siehe auch den Punkt 4.3 „Natura 2000“ weiter unten).

4.2 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)

Westlich des südlichen Plangebiets verläuft ein Gewässer II. Ordnung (Ulrich-Schwenk-Graben); an diesem Graben befinden sich westlich an das Plangebiet angrenzend sowie etwa 85 m weiter südlich zwei gesetzlich geschützte Biotope (Schilfvegetation und Hang-quellmoor). Zudem liegt der unteren Naturschutzbehörde aus der kürzlich durchgeführten amtlichen (noch nicht veröffentlichten) Biotopkartierung die Abgrenzung eines geschützten Biotops unmittelbar westlich des Plangebiets vor (siehe zeichnerischer Teil). Sofern sich an der Wasserführung des Grabens und an der Bodenfeuchte in diesem Bereich nichts ändert, sind auch keine Verschlechterungen für die Biotope zu erwarten.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob zur genauen Ermittlung möglicher Auswirkungen der Bebauung auf die angrenzenden Biotope hydrogeologische Untersuchungen erforderlich sind, um eine fundierte Prognose zu der Wasserzufuhr nach Umsetzung der Bebauung (Versiegelung) sowie nach Einführung einer geregelten Entwässerung abgeben zu können.

Der Gewässerrandstreifen ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgespart und bleibt damit Teil des Außenbereichs, um ihn dauerhaft zu sichern. Die Entwässerung des Plangebiets kann aufgrund der Beschaffenheit des Untergrunds nicht über reine Versickerungseinrichtungen umgesetzt werden. Daher ist die Anlage einer naturnah begründeten Retentionsmulde vorgesehen, von der eine gedrosselte Ableitung vorgereinigten Niederschlagswassers in den Graben erfolgt. Die Mulde wird außerhalb des Gewässerrandstreifens im südlichen Anschluss an das Plangebiet angelegt.

4.3 Natura 2000 (§ 31 BNatSchG)

In einer Entfernung von etwa 420 m befindet sich im Südosten das FFH-Gebiet „Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau“. Aus guter naturschutzfachlicher Praxis heraus sind die dem Stand der Technik entsprechenden Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (insektenschonende Beleuchtung, Verwendung ausschließlich schwach reflektierender PV-Module, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung). Aus dem Bereich der geplanten Gewerbehalle ist daher voraussichtlich nicht mit Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu rechnen. Aus dem Bereich der geplanten Hackschnitzelanlage zur Nahwärmeversorgung der Ortschaft können Luftschadstoffe (hier relevant insbesondere Stickoxide) in Flächen des FFH-Gebiets eingetragen werden. Im Rahmen einer FFH-Vorprüfung (meixner Stadtentwicklung, Fassung vom 13.04.2023) wurde daher geprüft, ob es Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes gibt. Demnach ist aufgrund der geringen Größe der geplanten Hackschnitzelanlage (Feuerungswärmeleistung von <1 MW, zu erwartende Emissionen in der Regel weniger als 150 g NO_x/h), wegen der Lage des FFH-Gebiets außerhalb der Hauptwindrichtung sowie wegen der Entfernung der gegenüber Stickoxideinträgen empfindlichen Lebensraumtypen (>550 m) nicht mit einer vorhabensbedingten Stickoxiddeposition zu rechnen, die über dem Abschneidekriterium von 0,3 kg N/ha · a liegt.

4.4 Landesweiter Biotopverbund / Wildtierkorridor (§§ 20 und 21 BNatSchG)

Unmittelbar südlich verläuft ein Wildtierkorridor von landesweiter Bedeutung, dem beidseitig ein 500 m breiter Streifen als möglicher Wanderbereich zugeordnet ist. Innerhalb des nördlichen 500 m-Bereichs befindet sich das südliche Siedlungsgebiet von Neukirch, in dem keine Wildtierwanderungen anzunehmen sind; diese konzentrieren sich aller Wahrscheinlichkeit nach auf die größeren Waldflächen südöstlich und südwestlich der Ortschaft, die durch das Wiesental beidseitig des Ulrich-Schwenk-Grabens unterbrochen werden. Die geplante Bebauung im Erweiterungsbereich ragt in die Offenfläche zwischen den beiden Waldflächen hinein und stellt damit eine potenzielle Störung hier querender Wildtiere dar. Daher ist insbesondere in Richtung Süden eine intensive Eingrünung zur Abschirmung von Störwirkungen (z.B. durch Licht) vorgesehen. Trotz dieser Minimierungsmaßnahmen führt die Planung zu einer Verengung des für bodengebundene Tierarten nutzbaren Wanderkorridors. Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist daher mit den Fachbehörden zu klären, ob in Bezug auf den Biotopverbund in den übrigen Bereichen des Wildtierkorridors entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

Südlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung befinden sich Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds feuchter Standorte, die Verbindung zum FFH- und Naturschutzgebiet weiter südöstlich haben. Etwa 550 m weiter westlich und 350 m weiter südöstlich befinden sich miteinander verbundene Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Diese Flächen werden durch das Vorhaben nicht berührt (Abbildung 6).



Abbildung 6: Landesweiter Biotopverbund im Umkreis der Plangebiete (gelb umgrenzt), o. M. [12]

4.5 Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Quellenschutzgebiete (§ 53 WHG), Hochwasserschutz, Überflutungsflächen, wassersensible Bereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Quellenschutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe und sind daher von der Planung nicht betroffen [12].

Entlang der Westgrenze des südlichen Plangebiets verläuft der Ulrich-Schwenk-Graben, ein Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung (Gewässer-ID 23843). Die unmittelbar an den Graben angrenzenden Bereiche (Gewässerrandstreifen, außerhalb des Geltungsbereichs) sind als wassersensible Bereiche aufzufassen.

5. Bestand

5.1 Nutzungen



Das nördliche Plangebiet wird derzeit unter anderem als Grünfläche mit darauf befindlichem Bolzplatz genutzt. Hier befinden sich zwei Holz-Fußballtore und ein Ballfangzaun zum nördlich angrenzenden, bestehenden Wohnhaus. Das südliche Plangebiet wird derzeit als Grünland genutzt.

5.2 Erschließung



Das südliche Plangebiet wird durch die nördlich anschließende Graf-Anton Straße inklusive Wendehammer erschlossen. Das nördliche Plangebiet wird im Süden und Westen ebenfalls über die bestehende Graf-Anton Straße erschlossen.

5.3 Topografie

Die Topografie im nördlichen Plangebiet ist durch ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden geprägt. Im südlichen Plangebiet verläuft das Gefälle von dem Wald im Osten (557 m ü. NN) zu dem Graben im Westen (546,50 m ü. NN); der Höhenunterschied beträgt hier demnach etwa 10,50 m auf 65 m Länge. Auch auf der gegenüberliegenden (westlichen) Seite des Grabens steigt das Gelände vom Graben wegwärts steil an.

6. Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich 2 wirken die gewerblichen Geräuschimmissionen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (meixner Stadtentwicklung GmbH, Bericht vom 11.04.2023) wurden diese ermittelt und bewertet.

Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung des angegebenen Nutzungsumfanges im Gewerbegebiet in einem kleinen Bereich im Südwesten des Plangebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm von tagsüber 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird in diesem Bereich während der Nachtzeit ebenfalls überschritten. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch Abrücken der Baugrenze von Wohnbebauung freizuhalten.

Zusätzlich wurde auch der Verkehr auf der „Graf-Anton Straße“ durch die bestehenden Betriebe und durch das hinzukommende Gewerbegebiet im südlichen Plangebiet (Geltungsbereich 1) betrachtet.

Es zeigt sich, dass tagsüber der zulässige Orientierungswert von 55 dB(A) in einem Abstand von bis zu 11 m zur Fahrbahnmitte der „Graf-Anton Straße“ um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nahezu im kompletten Plangebiet eingehalten.

Die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags/nachts 59/49 dB(A)), die als Grenze für schädlichen Umwelteinwirkungen angesehen werden, werden im Plangebiet tagsüber und nachts eingehalten.

Da die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet nur in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebietes (Geltungsbereich 2) überschritten werden, wird der Konflikt durch Abrücken der Baugrenze der Wohnbebauung gelöst.

7. Planung

Die Planung für den nördlichen Geltungsbereich sieht zwei weitere Mehrfamilienhäuser an diesem Standort vor. Im südlichen Geltungsbereich wird die Errichtung einer Produktionshalle mit zusätzlichen Stellplätzen südlich der geplanten Halle sowie eine südlich davon entstehende Heizzentrale (Nahwärme) geplant.

7.1 Erschließung

7.1.1 Straßen und Wege

Die Erschließung der Plangebiete erfolgt über die Graf-Anton Straße. Diese verläuft westlich und südlich des nördlichen Plangebiets und schließt anschließend nördlich an das südliche Plangebiet an. Nördlich an das südliche Plangebiet angrenzend besteht außerdem ein Wendehammer.

7.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Wohngebietes im nördlichen Teilabschnitt und eines Gewerbegebietes im südlichen Teilabschnitt. Die Zulässigkeiten sind hierbei so gewählt, dass die geplanten Nutzungen im jeweiligen Gebiet ermöglicht werden. Daher ergibt sich folgende Aufteilung:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Konflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Die Zulässigkeiten wahren den Gebietscharakter und geben dennoch ausreichend Raum zur baulichen Umsetzung von zukünftigen Vorhaben.

- **Gewerbegebiet (GE1)**

Im Gewerbegebiet (GE1) werden die Zulässigkeiten so gewährt, dass das geplante Vorhaben inklusive aller Bestandteile zulässig ist. Daher werden ausnahmsweise auch Wohnungen für dazugehörige Personen zulässig.

- **Gewerbegebiet (GE2)**

Im Gewerbegebiet (GE2) werden die Zulässigkeiten so gewährt, wie es die einzuhaltenden Regelungen im Waldabstand ermöglichen. Daher sind in diesem Bereich ausschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen geben den Bauherren ausreichend Platz zur Gestaltung der Grundstücke und fördern eine optimale Grundstücksausnutzung. Sie begrenzen aber gleichzeitig die bauliche Dichte auf ein städtebaulich verträgliches Maß.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist entsprechend der bestehenden Planung festgesetzt und beschränkt deren Anzahl auf ein sinnvolles Maß.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die für das jeweilige Grundstück festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) definiert. Sie schränkt die vertikale Ausdehnung der Gebäude städtebaulich sinnvoll ein und darf daher nicht überschritten werden.

Bauweise

Die festgesetzte Bauweise gibt den Bauherren ausreichend gestalterischen Freiraum.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass den Bauherren möglichst viel gestalterischer Freiraum bleibt. Innerhalb der

Baugrenzen kann der genaue Gebäudestandort unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg von den Bauherren frei gewählt werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wodurch ausreichend gestalterischer Freiraum zur Platzierung dieser gewährt wird.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

Durch die Zulässigkeit der gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird ausreichend gestalterischer Freiraum gewährt.

Verkehrsflächen

Zur optimalen Anbindung und Verkehrsführung wurden die Verkehrsflächen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Behandlung von Niederschlagswasser

Im nördlichen Geltungsbereich ist das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in hierfür anzulegenden Entwässerungseinrichtungen mit Filterfunktion (z.B. begrünte Mulden) zurückzuhalten und gedrosselt dem Mischwasserkanal in der Graf-Anton-Straße zuzuführen. Im südlichen Geltungsbereich ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser dem im südlichen Anschluss geplanten Retentionsbecken/drainierte Sickermulde (siehe zeichnerischer Teil) zuzuführen. Nach entsprechender Vorreinigung (30cm Bodenpassage in Form eines vertikal durchströmten Bodenfilters) erfolgt von dort eine zeitlich verzögerte (gedrosselte) Einleitung in den anliegenden Vorfluter. Die Anlage zur Sammlung und Vorreinigung des Niederschlagswasser wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend den Erfordernissen der künftigen Bebauung konzipiert und bemessen.

Grünflächen

Entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, um die Erweiterung des Gewerbegebiets naturnah in die umliegende Landschaft einzubinden. Zudem ist entlang des Ulrich-Schwenk-Grabens eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche die Erhaltung und Entwicklung einer naturnahen Bachbegleitvegetation sichern und das Risiko von Stoffeinträgen in das Gewässer minimieren soll.

Ausschluss unbeschichteter Bleche

Für Dachdeckungen sowie Dachrinnen zulässiger Nebengebäude sind Oberflächen aus Kupfer, Zink oder Blei unzulässig. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge reduziert.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Grundstücks- und Garagenzufahrten, Stellplätze, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind

wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenpflaster oder Drainstein. Durch die Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge können die Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ teilweise aufrechterhalten werden. Durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser und die Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses wird der Wasserkreislauf gestärkt und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert. Zudem wird die thermische Belastung durch die Aufheizung undurchlässiger Oberflächen verringert.

Verwendung einer insektenschonenden Beleuchtung und reflexionsarmer Photovoltaikmodule

Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (insektenfreundliche LED-Leuchten, Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten (v.a. durch Lockwirkung) minimiert. Die verringerte Lichtabstrahlung reduziert auch mögliche Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vögeln durch Störungen ihrer Orientierung sowie von Fledermäusen, für welche die Insekten eine wichtige Nahrungsgrundlage darstellen. Zudem werden nächtliche Lichtemissionen in die freie Landschaft minimiert und so die Möglichkeit für Naturerfahrungen (z.B. Beobachtung Sternenhimmel) erhalten.

Durch die Verwendung reflexionsarmer Photovoltaikanlagen reduzieren sich mögliche Beeinträchtigungen gewässergebundener Insekten (Lockwirkung durch Verwechslung der Module mit einer Wasserfläche).

Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sowie Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 10° sind auf mind. 12cm Substratschicht so zu begrünen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Diese Festsetzung dient dazu, den Wasserrückhalt zu erhöhen und Niederschlagswasser-Abflussspitzen zu mindern. Gleichzeitig trägt die Begrünung durch Staubfilterung, Luftbefeuchtung und die Reduktion innerörtlicher Aufheizungseffekte zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei. Zudem werden durch Gründächer zusätzliche Lebensräume für Kleinlebewesen (z.B. Insekten) geschaffen, was der Artenvielfalt im Gebiet zugutekommt.

Pflanzengebot von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche

Zur Entwicklung einer naturnahen Hecke sind auf der öffentlichen Grünfläche südlich des festgesetzten Gewerbegebiets gebietsheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dadurch ist eine angemessene Eingrünung des Baugebiets gewährleistet, welche dem Landschaftsbild und damit auch der Erholungseignung der umliegenden Flächen zugutekommt. Zugleich kommt den Gehölzen in Bezug auf Lichtemissionen eine abschirmende Wirkung zu, so dass Beeinträchtigungen der Tierwelt im Umfeld reduziert werden.

Pflanzgebot von Gehölzen in den privaten Grundstücken

Je angefangene 600 m² (WA) bzw. 1.000 m² (GE) Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um eine ausreichende Begrünung des Wohn- sowie des Gewerbegebiets zu gewährleisten.

Erhaltungsgebot

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume entlang der „Graf-Anton-Straße“ sind zur Eingrünung des Straßenraums sowie zur Erhaltung des Lebensraumwerts der Bäume (z.B. Niststandort für Vögel) dauerhaft zu erhalten.

Pflanzbindung

Die Flächen entlang des Ulrich-Schwenk-Grabens sind als Gewässerrandstreifen zu sichern. In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich der Pflanzbindung ist die Gewässerbegleitende Vegetation zu erhalten und naturnah zu entwickeln. Hiermit werden der Schutz der am Graben bestehenden gesetzlich geschützten Biotope sowie die Aufwertung der unmittelbar hieran angrenzenden Flächen ermöglicht.

Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen an anderer Stelle

Es ist vorgesehen, dem durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in Höhe von 131.829 Ökopunkten Anteile von bereits umgesetzten Maßnahmen zuzuordnen. Der Abschnitt zu den Kompensationsmaßnahmen wird ergänzt, sobald die Verwaltung der Gemeinde Neukirch entsprechende Ökokontomaßnahmen benannt hat. Ggf. erwirbt die Gemeinde Punkte von der ReKo GmbH (Regionales Kompensationsflächenmanagement Bodensee-Oberschwaben).

7.2.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Für Hauptgebäude zulässige Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Flachdächer und Walmdächer. Diese entsprechen einem modernen Baukörper, sind im Gemeindegebiet bereits vorhanden und ermöglichen den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an Gestaltungsfreiraum.

Das Spektrum der Dachneigungen ist im Sinne der zukünftigen Bauherren weit gefasst.

Um zu gewährleisten, dass die Dächer sich in die umgebende Dachlandschaft einfügen und das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes nicht beeinträchtigen, sind nur graue bis anthrazitgraue und rote bis rotbraune Materialien mit nicht glänzender Oberfläche zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der Höhe ihrer Aufständigung und in ihrem Abstand zur Gebäudekante begrenzt. Dies trägt zu einem städtebaulich homogeneren Siedlungsbild bei. Um eine negative Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung und der sonstigen Umgebung durch Blendwirkung zu minimieren sind diese möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung orientiert sich an der umliegenden Bebauung und soll sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Daher sind für die Fassadengestaltung grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne unzulässig. Des Weiteren sind für die Außenwände der Gebäude schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-

Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024, 3026 und dauerhaft reflektierende Materialien unzulässig.

Einfriedungen

Die durchlässige Gestaltung der Einfriedungen ist vorgeschrieben, um eine Habitatvernetzung für Kleintiere (v.a. Säugetiere und Insekten) sicherzustellen. Die Höhenbegrenzung sowie die naturnahe Ausformung der Einfriedungen (freiwachsende Hecken anstelle von Schnitthecken) dienen einer offeneren Gestaltung des Plangebiets, durch welche Blickbeziehungen erhalten und Abschottungseffekte vermieden werden.

8. Quellen

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- [2] BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- [3] DIN 18915 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2002): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten. – Ausgabedatum: 2002-08; Berlin (Beuth)
- [4] DIN 18920 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (2014): Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. – Ausgabedatum: 2014-07; Berlin (Beuth)
- [5] DIN 19731 - DEUTSCHES INSTITUT FÜR NORMUNG E.V. (1998): Bodenbeschaffenheit. Verwertung von Bodenmaterial. – Ausgabedatum: 1998-05; Berlin (Beuth)
- [6] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- [7] GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER KULTURDENKMALE (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, zuletzt geändert durch Artikel 29 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- [8] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LRGB): Geodatendienste. <http://maps.lgrb-bw.de>
- [9] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2016). *Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg*. https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/66052/kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf?command=downloadContent&filename=kartieranleitung_offenland-biotopkartierung.pdf
- [10] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010). Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Heft 23, Karlsruhe.
- [11] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2007). *Klimaatlas Baden-Württemberg*. – DVD Karlsruhe.
- [12] LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst der LUBW (UDO). <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
- [13] MEYNEN, E. et al. (1953-1962): *Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands* – 2 Bd. 1339 S. Bad Godesberg
- [14] REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2021): Entwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans in der Fassung des Satzungsbeschlusses der Verbandsversammlung am 25.06.2021

- [15] SCHNITZER, P., EICHEN, C., ELLWANGER, G., NEUKIRCHEN, M. & SCHRÖDER, E. (2006): Empfehlungen für die Erfassung und Bewertung von Arten als Basis für das Monitoring nach Artikel 11 und 17 der FFH-Richtlinie in Deutschland. 370 S., Halle (Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Sonderheft 2)
- [16] SSYMANK, A (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU, Natur und Landschaft 69 (Heft 9), S. 395-406
- [17] WASSERHAUSHALTSGESETZ vom 31.07.2009 (BGBl. I Seite 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

9. Anhang

9.1 Pflanzlisten

Feuerbrandgefährdeten Arten dürfen nicht verwendet werden.

Auf die Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes wird verwiesen.

9.1.1 Pflanzliste I (Bäume)

Gebietsheimische Pflanzen I. Ordnung

(Bäume mit einer Endwuchshöhe von in der Regel > 20 m)

Pflanzqualität HmB 20/25

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (resistente Sorten)
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme (resistente Sorten)

Gebietsheimische Pflanzen II. Ordnung

(Bäume mit einer Endwuchshöhe von in der Regel max. 15 m bis 20 m)

Pflanzqualität HmB 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Obsthochstämme, Stammumfang 12-14cm

(nicht oder nur in geringem Maße feuerbrandgefährdete, möglichst lokaltypische und robuste Apfel-, Kirsch-, Birnen-, Pflaumen- und Zwetschgensorten)

9.1.2 Pflanzliste II (Sträucher)

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen oder Einzelsträucher.
Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Asch-Weide, Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix x rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

9.2 Fotodokumentation

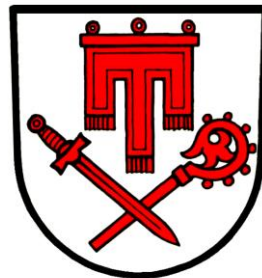


Friedrichshafen, den



Thorsten Reber, Prokurist

Neukirch, den [Datum]



Bürgermeister Reinhold Schnell