



04

Begründung

zum

Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften

„Nordstraße“

in Neuhausen ob Eck

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

bhmp

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nordstraße“

Projekt-Nr.

25122_1u2

Bearbeitung

M. Sc. B. Kohler

M. Sc. C. Denzinger

Interne Prüfung: IMA

Datum

09.03.2026

bhmp

STADT LANDSCHAFT DENKEN ENTWERFEN

bhm Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

+49 761-766969-0

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Jochen Bresch, AG Mannheim HR B 703532

Sitz der GmbH: Heinrich-Hertz-Straße 9 in 76646 Bruchsal

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Planungsgebiet	2
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	2
2.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
2.2.1 Nutzungen	3
2.2.2 Immissionssituation.....	4
2.2.3 Erschließung.....	4
2.2.4 Impressionen Plangebiet	5
2.3. Planungskonzept	6
2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung.....	6
2.3.2 Bebauung/ Nutzung	6
2.3.3 Erschließung.....	6
2.3.4 Freiraum, Ökologie und Klimaschutz.....	7
3. Übergeordnete Vorgaben.....	7
3.1. Raumordnung.....	7
3.1.1 Landesplanung.....	8
3.1.2 Regionalplanung	8
3.2. Flächennutzungsplan.....	9
3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht.....	10
3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	10
4. Verfahren.....	12
5. Artenschutz.....	12
6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	13
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2. Maß der baulichen Nutzung	14
6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen.....	14
6.2.2 Grundflächenzahl.....	14
6.2.3 Geschossflächenzahl.....	14
6.3. Bauweise.....	14
6.4. Flächen für den Gemeinbedarf	15
6.5. Verkehrsflächen.....	15
7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....	15
7.1. Grundstücksgestaltung	15

7.2. Stellplatzverpflichtung 16

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot markiert) im Raum.	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt	3
Abb. 3: Blick nach Nordwesten	5
Abb. 4: Nordstraße, Blick nach Norden	5
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.	8
Abb. 6: vorgesehene Darstellung des FNP (Geltungsbereich hellblau markiert).	9
Abb. 7: Schutzgebiete.....	10
Abb. 8: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche sowie Wasserschutzgebiete.	11

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Neuhausen ob Eck mit rund 4.170 Einwohnern (Stand Juni 2024, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Landkreis Tuttlingen. Seit der Verwaltungsreform 1973 gehören ihr die beiden Ortsteile Worndorf und Schwandorf an, wobei Schwandorf sich in die Gemeindeteile Oberschwandorf, Unterschwandorf, Volkertsweiler und Holzach gliedert.

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung eines Urbanen Gebiets im Nordwesten des Hauptortes Neuhausen, im Bereich „Lenzinger Breite“. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den sich derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ an.

Anlass der Planung ist die Deckung des steigenden Bedarfs an Wohnraum bzw. die sich ändernden Anforderungen an denselben sowie die Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortsteil Neuhausen. Die Gemeinde reagiert damit auf aktuelle städtebauliche und gesellschaftliche Entwicklungen. Insbesondere die Schaffung von familien-, aber auch altersgerechten Wohnungen sind Bestandteil der Planung. Das Planungskonzept steht damit im Einklang mit dem Gemeindeentwicklungskonzept Neuhausen ob Eck Strategie 2035 (vgl. Leitlinien der Gemeindeentwicklung. Gemeindeentwicklungskonzept Neuhausen ob Eck Strategie 2035, ohne Datum, S. 50ff)

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines lebendigen, durchmischten Quartiers in der Gebietskategorie eines Urbanen Gebiets. Vorgesehen ist eine funktionale Verbindung von Wohnen, Arbeiten und sozio-kulturellen Nutzungen, um ein vielfältiges und zukunftsfähiges Quartier zu schaffen. Durch die Nutzungsmischung sollen kurze Wege ermöglicht, die Nahversorgung gestärkt und eine isolierte Einzelhandelsstruktur am Ortsrand vermieden werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Berücksichtigt werden sollen insbesondere Mehrgenerationenwohnen, barrierearme und barrierefreie Wohnformen sowie ein ausgewogener Mix an Wohnungsgrößen. Ergänzend sollen Flächen für Dienstleistungen, kleinere Büros sowie kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen werden.

Grundlage der Planung ist ein Konzeptvergabeverfahren, das eine bedarfsgerechte, qualitativ hochwertige und zugleich zügig umsetzbare Quartiersentwicklung sicherstellen soll. Die Kriterien des Vergabeverfahrens orientieren sich am Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie 2035“ und wurden im Rahmen eines Workshops mit dem Gemeinderat ergänzt und konkretisiert.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Nordstraße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und die Entwicklung des Urbanen Gebiets zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich sein. Mit dem Bebauungsplan soll zum einen ein planungsrechtlicher Rahmen gesetzt werden. Zum anderen soll eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die der städtebaulichen Gesamtkonzeption der Gemeinde entspricht und den Anforderungen an die örtlichen Gegebenheiten genügt. Im vorliegenden Fall ergibt sich das Planungserfordernis aus der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse sowie der

kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Belange der Wirtschaft durch die Schaffung von Raum für Wohnzwecke, gewerbliche Nutzungen sowie kulturelle Nutzungen.

Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche für die Erweiterung der Feuerwehr vorgesehen, sodass für in Zukunft erforderliche Erweiterungen ausreichend Fläche am vorhandenen Standort verfügbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren gemäß BauGB.

2. Planungsgebiet

2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Siedlungsbereichs von Neuhausen ob Eck, nördlich der Tuttlinger Straße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Bebauung Neuhausens, im Süden ebenfalls durch die vorhandene Bebauung und das Feuerwehrhaus begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen bzw. den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Einzelhandel an der Lenzinger Breite begrenzt. Im weiteren westlichen Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen befindet sich der Gewerbepark „Take-Off“.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot markiert) im Raum.
(Quelle: Topographische Karte 25, LGL, www.lgl-bw.de, 2024)

westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ in Aufstellung. Östlich bzw. südöstlich des Plangebiets befinden sich die gemischten Nutzungen des Ortsteils.

Aufgrund der umfangreichen Kampfhandlungen und Bombardierungen im zweiten Weltkrieg wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bomben- und Artillerieblindgängern im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. (Kampfmittelvorerkundung/Luftbildauswertung, von Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 17.11.2025)

Bodendenkmale sind im Plangebiet keine bekannt.

Störfallbetriebe sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung des Plangebiets keine bekannt. (Überwachungsplan und Überwachungsprogramm des Regierungspräsidium Freiburg, letzte Abfrage: 03.06.2025)

2.2.2 Immissionssituation

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.3 Erschließung

Im Süden des Plangebiets verläuft die Tuttlinger Straße (K 5945) und im Osten die Nordstraße. Die Tuttlinger Straße bindet im weiteren Verlauf im Osten an die Bundesstraße 311 an. In westlicher Richtung führt sie weiter bis nach Tuttlingen. Das Plangebiet ist somit sowohl an das örtliche als auch das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung kann somit unter Berücksichtigung des Ausbaus der Nordstraße grundsätzlich als gesichert angesehen werden.

Entlang der Tuttlinger Straße verläuft ein Radschutzstreifen. Das Plangebiet ist damit an das örtliche Radwegenetz angebunden. Die fußläufige Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Gehwege entlang der Tuttlinger Straße.

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle „Neuhausen Tuttlinger Straße“, die das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr anbindet. Mit der dort verkehrenden Linie 340 ist der Bahnhof Tuttlingen in ca. 30 min erreichbar.

Im Plangebiet verläuft eine unterirdische Trinkwasserhauptleitung des Wasserversorgungsverbandes „Heuberg rechts der Donau“. Die Leitung kann nicht überbaut werden und ist zu verlegen. Die technische Erschließung des Plangebiets ist über entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen.

2.2.4 Impressionen Plangebiet



Abb. 3: Blick nach Nordwesten
Foto bhmp



Abb. 4: Nordstraße, Blick nach Norden
Foto bhmp

2.3. Planungskonzept

2.3.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines sozial, gemeinschaftlich orientierten und nachhaltigen Urbanen Gebiets auf Grundlage eines Konzeptvergabeverfahrens. Vorgesehen ist ein ausgewogener Nutzungsmix aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe sowie sozio-kulturellen Nutzungen. Durch diese funktionale Mischung soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier entstehen, das unterschiedliche Lebens- und Arbeitsformen integriert und kurze Wege ermöglicht.

Die Themen Klimaanpassung und nachhaltige Energieversorgung werden wesentliche Bestandteile des Bebauungskonzepts. Darüber hinaus ist eine zentrale, nachhaltige Energieversorgung des Quartiers vorgesehen. Die Förderung der Biodiversität soll durch geeignete Maßnahmen und Gestaltungsansätze, etwa im Bereich der Freiraumgestaltung oder der Gebäudebegrünung, unterstützt werden.

2.3.2 Bebauung/ Nutzung

Das Bebauungskonzept wird im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens entwickelt, welches aktuell von der Gemeinde Neuhausen ob Eck durchgeführt wird. Der Bebauungsplan soll das im Konzeptvergabeverfahren ausgewählte Konzept planungsrechtlich ermöglichen.

Auf Grundlage der Ausschreibung sind für das Vergabeverfahren folgende konzeptionelle Rahmenbedingungen vorgesehen: Gefordert ist eine vergleichsweise dichte Bebauung mit einer, einem urbanen Gebiet angemessenen, hohen Geschossigkeit, die maximale Höhe ist mit 800 m über Normalhöhennull angegeben. Die topographischen Gegebenheiten des Plangebiets, der umgebenden Bebauungsstruktur sowie Nachhaltigkeits- und Ressourcenschutzaspekte sind zu berücksichtigen. Die bauliche Dichte dient der effizienten Flächennutzung und trägt zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahmen bei. Städtebaulich und architektonisch ist eine Gliederung der Bebauung in kompakte Hausgruppen vorgesehen. Durch eine klare Setzung der Baukörper sowie angemessene Höhen- und Baukörperstaffelungen sollen stadträumlich wirksame Strukturen wie Wege, Plätze und Übergangszonen ausgebildet werden, die zur Orientierung beitragen und die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöhen. Der Gestaltung und Qualität der Freiräume kommt im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Die Freiflächen sollen als qualitätvolle Aufenthalts-, Spiel- und Grünräume ausgebildet werden und einen wesentlichen Beitrag zur Wohn- und Lebensqualität leisten.

2.3.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des urbanen Gebiets erfolgt im Osten über die Ertüchtigung der Nordstraße. Die innere Erschließung des geplanten Urbanen Gebietes wird im weiteren Verfahren ergänzt. Sie ist als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die Anbindung der Erweiterungsfläche für die Feuerwehr soll über das bestehende Grundstück erfolgen, die Sicherung der Erschließung kann über eine Grundstücksverschmelzung oder ein entsprechendes Überfahrtsrecht erfolgen.

Für den ruhenden Verkehr wird ein integriertes Parkraumkonzept für den ruhenden Verkehr vorausgesetzt. Dieses hat zum Ziel, den motorisierten Individualverkehr räumlich zu bündeln und zu ordnen und gleichzeitig die Inanspruchnahme der Freiräume durch Stellplätze zu minimieren, indem er überwiegend in integrierten oder gemeinschaftlichen Anlagen untergebracht wird.

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist über eine Erweiterung des gemeindeeigenen Netzes vorgesehen.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser ist ebenfalls über entsprechende Netzerweiterungen vorgesehen. Das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Neuhausen ob Eck befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, die Hilfsfrist kann demnach eingehalten werden.

Die Entwässerung des Plangebiets hinsichtlich Schmutz- und Niederschlagswasser sowie bei Starkregenereignissen wird im weiteren Verfahren geprüft und in die Planung eingearbeitet.

Die Abfallentsorgung ist über die Bereitstellung der Abfallsammelbehälter an einer geeigneten Stelle an den geplanten bzw. auszubauenden Verkehrsflächen vorgesehen.

2.3.4 Freiraum, Ökologie und Klimaschutz

Durch die Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Da das Plangebiet in nördlicher und westlicher Richtung weiterhin an die freie Landschaft anschließt, ist nicht von einer wesentlichen Einschränkung des Freiraums und seiner Funktionen auszugehen.

Die Erfassung und Bewertung der ökologischen Funktionalität im Plangebiet wird im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt sowie erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der ökologischen Funktionalität ausgearbeitet. Diese werden soweit möglich in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. (§ 1a Abs. 5 BauGB). Durch die Planung wird Baurecht geschaffen, das mit Flächenversiegelungen einhergeht. Die Versiegelung wird jedoch durch die Festsetzungen insgesamt begrenzt. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets sind keine wesentlichen Veränderungen des globalen Klimas zu erwarten.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1. Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) sowie im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 festgelegt. Sowohl der LEP als auch der Regionalplan werden aktuell fortgeschrieben.

3.1.1 Landesplanung

Im LEP wird Neuhausen ob Eck dem ländlichen Raum im engeren Sinne sowie dem Mittelbereich Tuttlingen zugeordnet. Weitere spezielle Festlegungen für die Gemeinde sind im LEP keine vorhanden. Eine zentralörtliche Funktion wird Neuhausen ob Eck nicht zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sieht Ziel 3.1.6 vor durch kleinräumige Zuordnungen von Raumnutzungen, insbesondere der Funktionen Wohnen und Arbeiten, so zu gestalten, dass verkehrsbedingte Belastungen zurückgehen und zusätzlicher motorisierter Verkehr möglichst vermieden wird. Größere Neubauflächen sollen nur dann ausgewiesen werden, wenn dabei ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen in derselben Gemeinde oder in Abstimmung mit Nachbargemeinden gewährleistet wird. Darüber hinaus sollen Flächenausweisungen für Wohnungsbau und Arbeitsstätten verstärkt Belangen der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, insbesondere durch Nutzung von Entsiegelungspotenzialen und von Möglichkeiten zur Energieeinsparung, zur aktiven und passiven Sonnenenergienutzung und zum Einsatz nachwachsender Rohstoffe (Grundsatz 3.1.7). Gemäß Ziel 3.1.9 hat sich die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

3.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargelegten Ziele und Grundsätze aus. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgelegt.

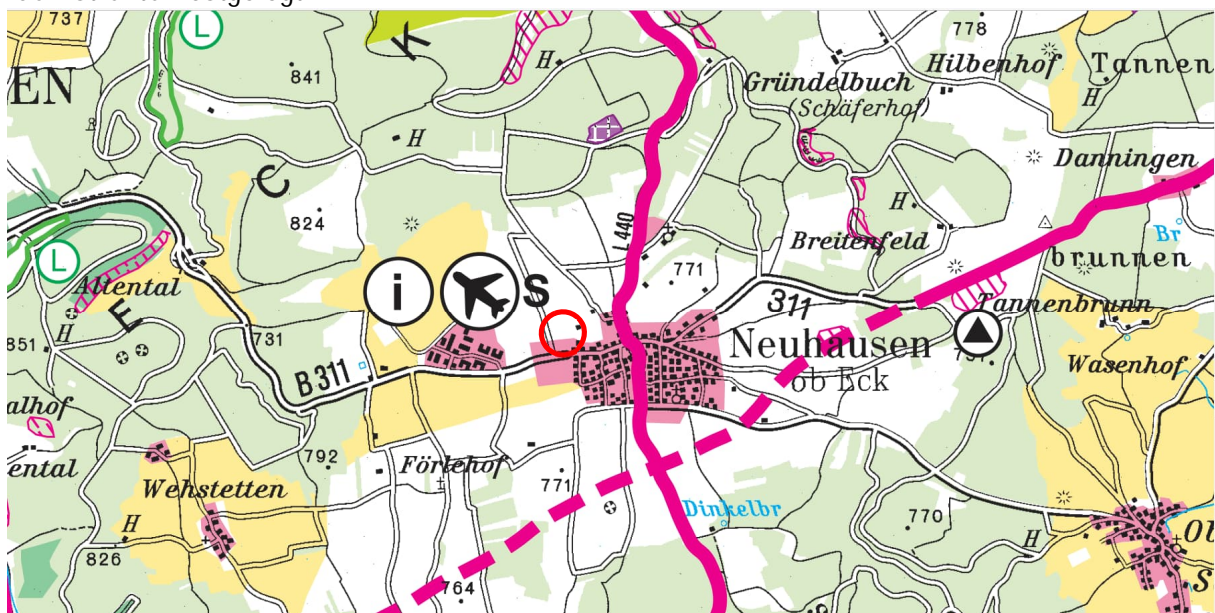


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan.
(Quelle: RVSBH, 2003)

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Südlich ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Südlich der Tuttlinger Straße sind gemischte Bauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Während des Verfahrens der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Änderung der Geltungsbereichgröße und -grenze vorgenommen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Parzellenunschärfe des FNP der Bebauungsplan als noch aus den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, angesehen werden kann.

Die Angaben zum Flächennutzungsplan werden im weiteren Verfahren aktualisiert.

3.3. Bestehende Bebauungspläne/ bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant. Westlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ in Aufstellung. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit noch nach § 34 und § 35 BauGB.

3.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Plangebiet liegt vollständig im Naturpark „Obere Donau“ (Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.06.2005). Schutzzweck dieser Verordnung sind Erhalt und Entwicklung der vorbildlichen Erholungslandschaft. Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten von Natur und Landschaft oder geschützter Biotope. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich keine bekannt.

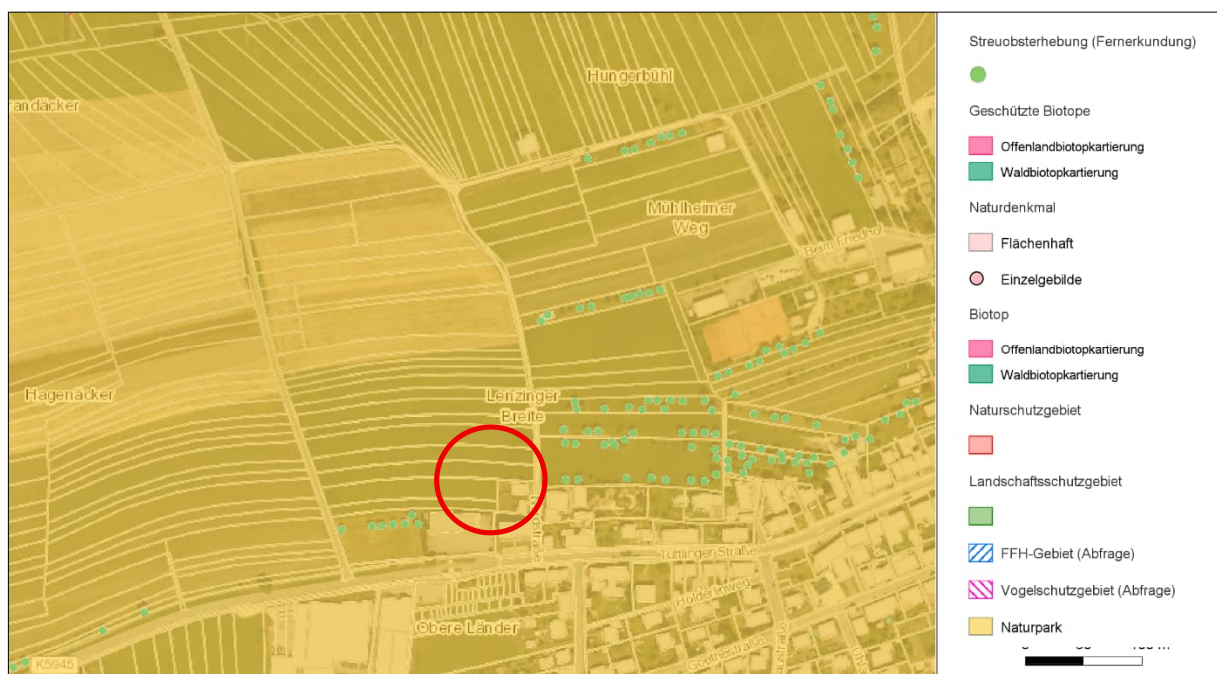


Abb. 7: Schutzgebiete.
(Quelle: LUBW 2025, letzter Aufruf 04.06.2025)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Überschwemmungsbereichen (HQ-100-Gebiet) sowie von überschwemmungsgefährdeten Bereichen (HQ-extrem). (Quelle LUBW 2024, letzter Aufruf 22.10.2024)

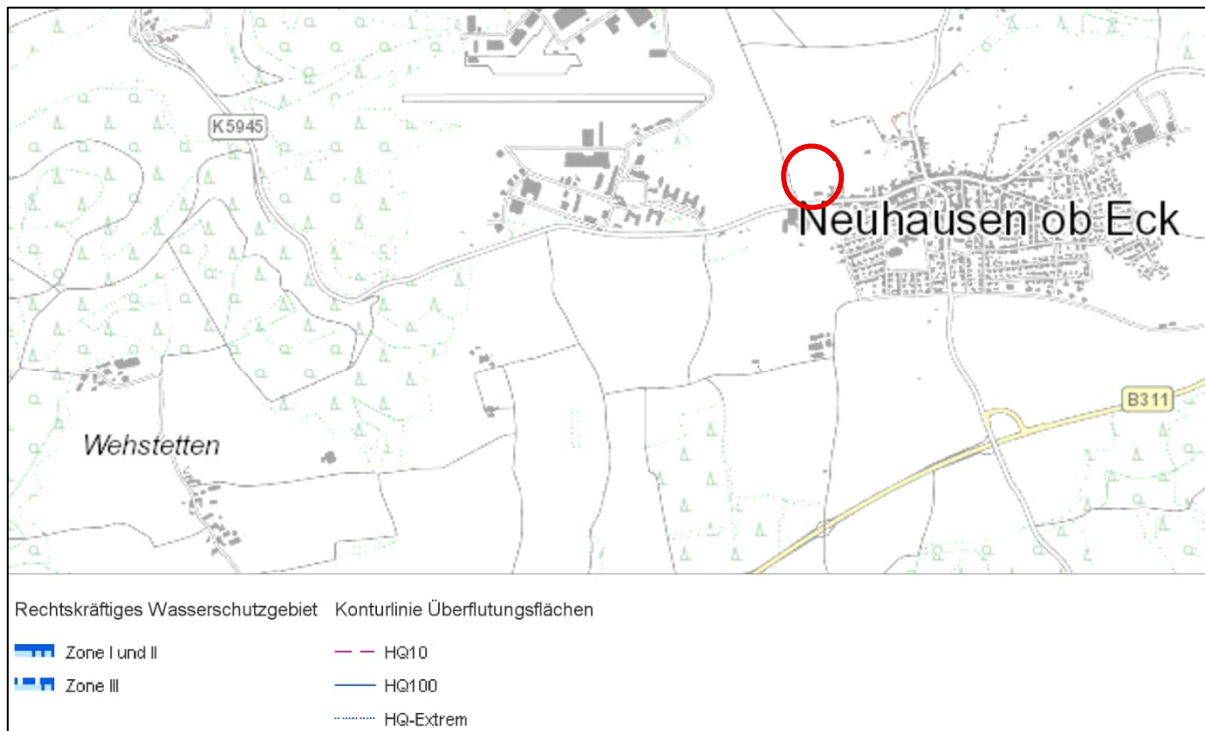


Abb. 8: HQ10, HQ-100 und HQextrem Überflutungsfläche sowie Wasserschutzgebiete.
(Quelle: LUBW 2025, letzter Aufruf 04.06.2025)

Im Plangebiet sind keine Boden- oder Kulturdenkmale bekannt. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Plangebiet ist derzeit, mit Ausnahme des Bestandsgebäudes und der Verkehrsflächen, landwirtschaftlich genutzt. Es sind demnach landwirtschaftliche Belange durch den Verlust von Anbauflächen direkt betroffen. Die Ausweisung der Fläche ist zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und kulturellen Nutzungen erforderlich, da im bestehenden Siedlungsbereich keine geeigneten Flächen für die Realisierung des Vorhabens vorhanden sind. Die Inanspruchnahme wird daher als vertretbar angesehen.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Waldflächen vorhanden. Forstwirtschaftliche Belange sind demnach keine betroffen.

4. Verfahren

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Urbanen Gebiets und der Erweiterungsfläche Feuerwehr ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im Regelverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Wirkungsprognose im Umweltbericht hat zum Ziel, die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen auf die Schutzgüter darzustellen und zu ermitteln, inwieweit diese Wirkungen zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen führen können. Die Umweltwirkungen werden getrennt nach Schutzgütern im Umweltbericht beschrieben. Für erwartete wesentliche nachteilige Umweltwirkungen mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist gem. § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

5. Artenschutz

Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu beachten. Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudeumbau, Gehölzrodung, Freiflächenumgestaltung) sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen relevanter Arten zu beurteilen und bei vorhandenem Habitatpotenzial zu untersuchen sowie die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt auch für Privatpersonen.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (bhmp, vom 12.02.2024) wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung am 05.07.2023 eingeschätzt. Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten, streng geschützter Käfer- und Schmetterlingsarten, artenschutzrechtlich relevanter Amphibien und Säugetiere, mit Ausnahme von Fledermäusen, sowie Fische, Rundmäuler, Libellen und Weichtiere im Untersuchungsbereich konnte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit sowie außerhalb des Aktivitätszeitraumes von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) möglich. Baumfällungen sind darüber hinaus nur bei Frosttemperaturen oder mit vorheriger Begutachtung möglich. Die Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen konnte ein Eintreten von Verbotstatbeständen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, weshalb hier zur Beurteilung weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

Diese Untersuchungen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP (bhmp, vom 24.06.2025, ergänzt am 19.09.2025) durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass

keine Reptilien betroffen sind. Hinsichtlich der Fledermäuse konnte festgestellt werden, dass bei Einhaltung der o.g. Vermeidungsmaßnahme keine weiteren erheblichen Störungen zu befürchten sind. Bei den untersuchten Vogelarten wurde festgestellt, dass durch die Planung eine Betroffenheit der Feldlerche hervorgerufen wird, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfordert. Aufgrund der Planung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für zwei Feldlerchen-Brutpaare. Hierzu sind derzeit nicht durch Feldlerchen genutzte Flächen als Offenlandflächen mit Brutpotential herzurichten. Diese Flächen sollten im Umkreis von 2 km zur Eingriffsfläche liegen. Zur Vermeidung einer Ansiedlung von Feldlerchen in der Bauzeit müssen Störungen durch den Bau bis zum Beginn der Feldlerchenbrutzeit fortgesetzt werden.

Für die Schaffung der o.g. Ausgleichsfläche für die Feldlerchenbrutpaare wurde ein Feldlerchenausgleichskonzeptes (Ausgleich Feldlerche & Null-Monitoring-Bericht von bhmp, vom 03.06.2025 mit Ergänzungen vom 03.06.2025 und 09.09.2025) erstellt. Hierzu wurde eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 670, Gmkg. Worndorf auf die Eignung als Ausgleichsfläche geprüft und deren Eignung herausgestellt. Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandel an der Lenzinger Breite“ umgesetzt.

6. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den Vorgaben aus dem Konzeptvergabeverfahren, das die Grundlage für die Entwicklung dieses Gebietes bildet. Die bisherigen Festsetzungen zeigen die Vorgaben aus dem Auslobungstext. Die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren, nach finaler Beurteilung und Bewertung der Konzepte konkretisiert und ergänzt.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

In Bezug auf die geplante und umgebende Nutzungsstruktur und der Zielsetzung eines durchmischten Quartiers wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Gebietsart Urbanes Gebietes ist darin begründet, dass Wert auf eine Nutzungsmischung gelegt wird, die nicht zwingend gleichgewichtig ausgelegt sein muss. Dies soll dem Bauungskonzept durch das Investorenauswahlverfahren möglichst große Flexibilität einräumen. Zudem soll die Möglichkeit gegeben werden im weiteren Planungsverfahren differenzierte Festsetzung hinsichtlich §6a Absatz 4 BauNVO umzusetzen.

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage zwischen einer bestehenden Wohnbebauung und einem sich derzeit im Bauleitplanverfahren befindenden Einzelhandel. Zulässig für dieses Gebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Gewerbebetriebe. Zudem sind auch Anlagen für Veranstaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Der grundsätzliche Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt, da diese sich in ihrem Flächenanspruch, ihrer Baustruktur und dem mit

ihnen verbundenen Verkehrsaufkommen nicht in die vorherrschenden Grundstücksverhältnisse sowie die Umgebung des vorhandenen Wohngebietes einfügen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Höhe der baulichen Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil mit 800 m über Normalhöhennull als Höchstmaß festgesetzt.

Der festgesetzte Wert trägt einer dichten Bauweise sowie dem städtebaulichen Einfügen in die vorhandene Umgebung Rechnung. Er orientiert sich an den Höhen der umliegenden Bebauung, insbesondere an dem geplanten Einzelhandelsgebäude sowie an den bereits vorhandenen, vergleichsweise hohen, Baukörpern im Umfeld. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung die topografischen Gegebenheiten des Plangebiets, das sich in Hanglage hinter der bestehenden Bebauung befindet. Durch die Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird zum einen eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und damit eine flächensparende, ressourcenschonende Entwicklung unterstützt. Zum anderen wird sichergestellt, dass die geplante Bebauung trotz der rückwärtigen Lage und der abfallenden Topografie städtebaulich wahrnehmbar bleibt.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargelegt. Mit der gewählten Festsetzung wird eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht, die der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet sowie der angestrebten kompakten Quartiersentwicklung entspricht. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass ausreichend unbebaute Grundstücksflächen für Freiräume, Begrünung und Versickerungsflächen verbleiben.

6.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargelegt. Sie ist gemäß des Orientierungswerts nach §17 BauNVO gewählt. Dadurch kann zum einen eine angemessene Ausgestaltung des Baukonzepts gewährleistet und zum anderen eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens gesichert werden.

6.3. Bauweise

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung unterstützt die angestrebte Entwicklung eines differenzierten und zugleich kompakten Quartiersgefüges. Sie ermöglicht zudem eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten

Anordnung der Baukörper und erleichtert damit die Anpassung an die topografischen Gegebenheiten des Plangebiets.

Weitere Festsetzungen werden im Verlauf des Verfahrens konkretisiert und ergänzt. Dies erfolgt insbesondere unter Berücksichtigung des finalen Konzeptentwurfs aus dem Konzeptvergabeverfahren. Die Auswertung des Ergebnisses wird in die weitere Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen einfließen.

6.4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf sind begrifflich nicht einem Baugebiet nach der BauNVO zugeordnet und werden somit nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB separat festgesetzt.

Die als Gemeinbedarf festgesetzte Fläche trägt die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und befindet sich im Süden des Geltungsbereichs.

Mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ wird der Erweiterung der bestehenden Feuerwehr Rechnung getragen, um die Aufrechterhaltung der Nutzung zu sichern. Die ausreichende und zentrale Verfügung von diesen Leistungen der Daseinsvorsorge ist elementar in jeder Gemeinde und deshalb erhaltenswert. Um die künftige Fortführung der Feuerwehr an diesem Standort zu sichern, sind alle notwendigen Räumlichkeiten für die Zwecke der Feuerwehr sowie der Rettungswache zulässig.

6.5. Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mitsamt Straßenbegrenzungslinien wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei vollständig am Bestand.

7. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften

7.1. Grundstücksgestaltung

Die unbebaute Fläche der Baugrundstücke, die nicht für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten oder andere zulässige Nutzungen benötigt wird, ist zu begrünen. Zudem ist eine flächige Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m zu Gebäuden unzulässig. Die Festsetzung trägt den gesetzlichen Vorgaben Rechnung und dient darüber hinaus der Reduzierung versiegelter Flächen. Gleichzeitig werden positive Effekte für das Mikroklima, die Versickerung von Niederschlagswasser sowie für die Gestaltqualität des Quartiers und die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten unterstützt.

7.2. Stellplatzverpflichtung

Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens wurde der Organisation des ruhenden Verkehrs eine hohe Bedeutung beigemessen. Unter anderem ist im Verfahren die Ausarbeitung eines Parkraumkonzeptes vorgesehen, das Bestandteil der einzureichenden Entwürfe ist.

Mit der festgesetzten Stellplatzregelung wird den Mobilitätsanforderungen in der ländlich geprägten Lage des Plangebiets Rechnung getragen, in der weiterhin von einer vergleichsweise hohen PKW-Nutzung auszugehen ist. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass ein übermäßiger Anteil der Grundstücksflächen für Stellplätze in Anspruch genommen wird und dadurch die Freiraumqualitäten innerhalb des Quartiers beeinträchtigt werden.

Der gestaffelte Stellplatznachweis für Wohnnutzungen trägt diesen Zielsetzungen Rechnung. Durch die Differenzierung nach Wohnungsgrößen wird einerseits der unterschiedliche Stellplatzbedarf verschiedener Haushaltsgrößen berücksichtigt, andererseits wird eine gewisse Flexibilität für die im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens zu entwickelnden Wohnkonzepte ermöglicht.

Weitere Konkretisierungen zur Organisation des ruhenden Verkehrs können im weiteren Verlauf des Verfahrens unter Berücksichtigung der eingereichten Konzeptentwürfe erfolgen.