



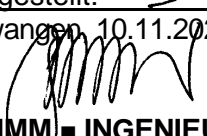
# Bebauungsplan „Bückle VI“ in Nordhausen

- Begründung -

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	Seite
1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Raumordnung	2
3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung	4
4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens	8
5. Siedlungsdichte	8
6. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets	9
7. Planinhalte	10
7.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.2 Städtebauliches Konzept	11
7.3 Flächenbilanz	12
7.4 Maß der baulichen Nutzung	12
7.5 Bauweise	13
7.6 Dachformen und -gestaltung	13
7.7 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	14
8. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	14
8.1 Verkehrserschließung	14
8.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung	15
8.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung	17
9. Umweltbericht - Grünordnung - Bodenschutz - Artenschutz	17
10. Denkmalpflege	19
11. Lärmimmissionen	19
12. Landwirtschaft	19
13. Abwägungsgebot	20
14. Angaben zur Planverwirklichung	21
14.1 Bodenordnung	21
14.2 Zeitliche Umsetzung	21

Anlage: Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biologen Weiß & Weiß, Kirchheim a.R.,  
vom 07.07.2022

Aufgestellt:  
Ellwangen, 10.11.2022 / 06.02.2023 / 13.04.2023

  
**GRIMM ■ INGENIEURE**  
Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Anerkannt:  
Unterschneidheim, den 28.11.2022 /  
27.02.2023 / 24.04.2023

**JOHANNES JOAS** Bürgermeister

## 1. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Nordhausen, einem Teilort der Gemeinde Unterschneidheim. Das Plangebiet schließt sich im Westen und Norden direkt an die bereits vollständig aufgesiedelten Wohnbaugebiete „Bückle III“ und „Bückle IV“ an. Im Osten begrenzt die Gemeindeverbindungsstraße nach Harthausen den Geltungsbereich. Im Süden stößt das Plangebiet an die freie Landschaft an, wenngleich mittelfristig eine Erweiterung nach Süden geplant ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Bückle VI“ wird im Wesentlichen begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 458/25;

im Osten durch die westliche Grenze bzw. den westlichen Fahrbahnrand des Hofwegs (Gemeindeverbindungsstraße Nordhausen-Harthausen, Fl.St.Nr. 86);

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr.428/25;

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 458/25.

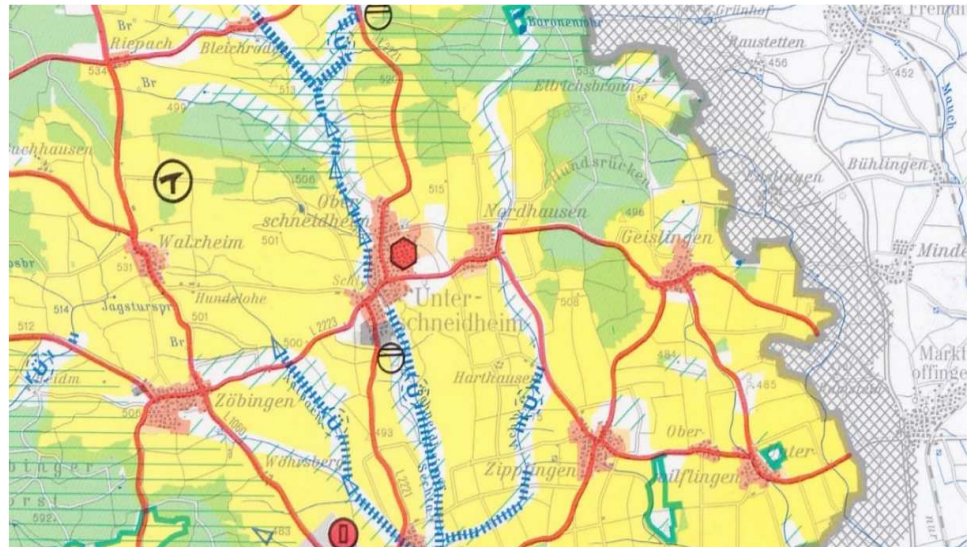
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich damit ganz oder teilweise folgende Flurstücke: Nrn. 458/25, 87/11 und 86.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in beiliegendem Lageplan (zeichnerischer Teil) ersichtlich.

Das Plangebiet fällt von Nordwest in Richtung Südost stetig, jedoch mit unterschiedlichen Neigungen von minimal ca. 2 % bis max. ca. 7 %.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse und Raumordnung

Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Siedlungsfläche enthalten. Hinsichtlich der Auseinandersetzung mit Plansatz 5.3.2 (Z) des Landesentwicklungsplanes wird auf Ziffer 12. Landwirtschaft verwiesen



Auszug aus Raumkarte des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg o.M.

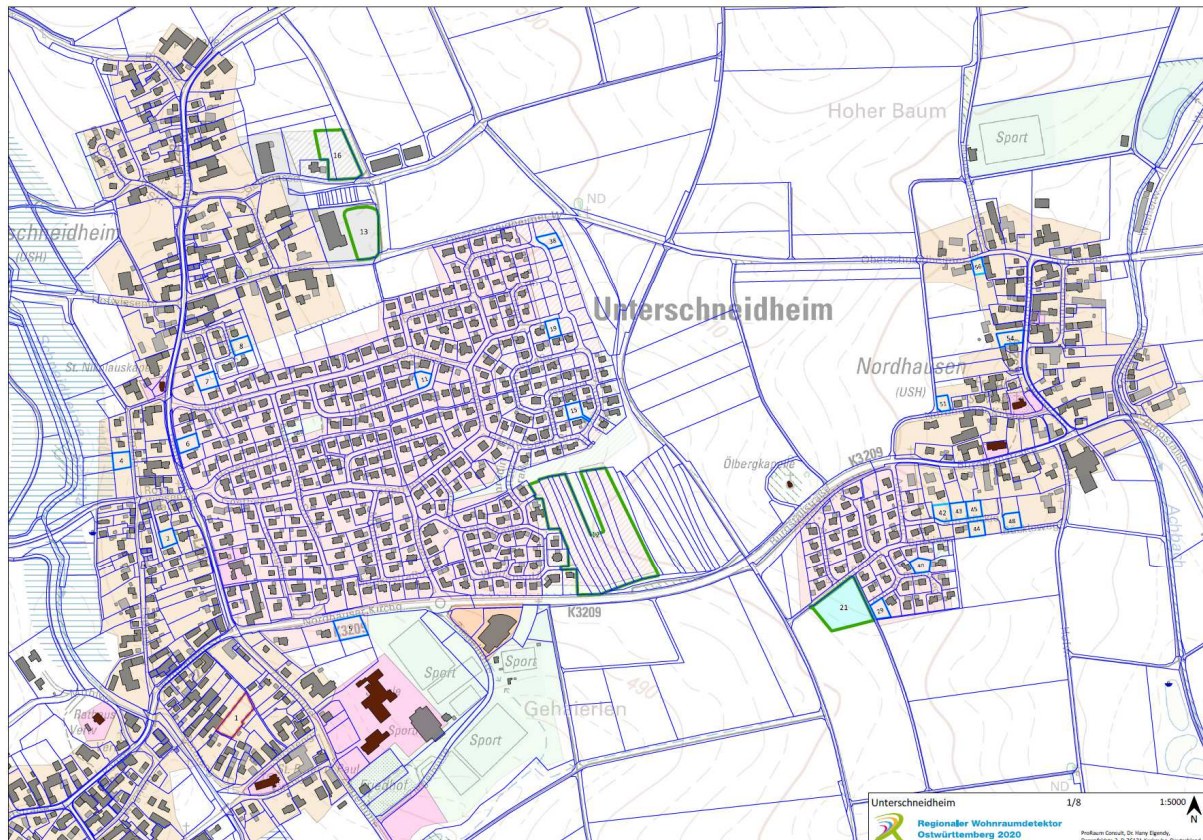
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim, ist das hier gegenständliche Plangebiet „Bückle VI“ als landwirtschaftlich genutzte Fläche enthalten. Der Bebauungsplan wird damit nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde Unterschneidheim wird Nutzungsänderung der Fläche im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplanes beim Verwaltungsverband veranlassen.



Auszug aus Flächennutzungsplan o.M.

### 3. Erfordernis, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Gemeinde Unterschneidheim ist seit Jahren bestrebt, innerörtliche Brachflächen und Baulücken einer Wohnbaunutzung zuzuführen. So hat die Gemeinde Unterschneidheim z.B. mit dem Bebauungsplan „Tannhäuser Straße Nord I“ oder dem Bebauungsplan „Aktivierung Hofstelle Uhl“ intensive und erfolgreiche Innenentwicklung realisiert. Neben der Verfügbarkeit von Flächen bzw. der Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern hat sich die baurechtliche Anspruchsgrundlage von landwirtschaftlichen Betriebsstellen als die zentrale Herausforderung dargestellt. Die Wiederinbetriebnahme von ehemaligen Hofstellen mit Schweinehaltung bzw. die Aufstockung von bestehenden Betrieben sorgt im Innenbereich für unüberbrückbare Differenzen im Nebeneinander von Wohnen und Emissionen. Wer im Innenbereich ein Wohngebäude errichtet, kann sich auf die zukünftige Emissionssituation nicht einstellen. Die Gemeinde Unterschneidheim setzt sich intensiv für die Innenentwicklung ein und hat deshalb ein Förderprogramm zur Stärkung der Innenentwicklung erarbeitet.



Auszug „Regionalen Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020“ Proraum Consult, o.M-

Seit der letzten Erhebung der Flächenreserven durch den Regionalverband Ostwürttemberg im Jahr 2020 wurden in Nordhausen 5 Baulücken (29, 40, 44, 45, 48) geschlossen. Die noch vorhandenen Baulücken (42, 43, 51, 54, 56) stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim.

Im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht soll durch das geplante Baugebiet „Bückerle VI“ der örtliche Bedarf gedeckt werden.

Die Gemeinde hat ihre definierten Ziele in den Baugebieten „Bückerle IV“ mit zwei Mehrfamiliengebäuden und einem Mehrfamiliengebäude im Baugebiet „Bückerle V“ umgesetzt. Hier sind 14 Wohneinheiten entstanden. Darüber hinaus steht der Gemeinde am Baugebiet „Bückerle V“ (Außenreserve 21) noch ein Bauplatz mit 530 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Gemeinde Unterschneidheim ist im Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft in dem sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen soll. Die Einwohnerzahlen in Nordhausen sind in den letzten 10 Jahren von 322 Einwohner auf 386 Einwohner zum 31.12.2022 gestiegen.

Konkrete Anfragen für den örtlichen Bedarf können nicht bedient werden. Die Gemeinde ist mit dem Bebauungsplan deshalb bestrebt, Bauplätze anbieten zu können, um eine Abwanderung, vornehmlich junger Familien entgegenzuwirken. Die Möglichkeit der Bebauung mit Einfamilien- oder Reihenhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus bietet sowohl Familien, als auch Paaren, Singles oder Rentnern eine Baumöglichkeit und trägt somit zu einer Durchmischung der Bewohner bei. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass Bestandsgebäude, welche derzeit allein oder zu zweit bewohnt werden, jungen Familien für eine Nachverdichtung zu überlassen. Ziel der Gemeinde Unterschneidheim ist es, durch attraktives Bauland vor allem auch die jungen Bevölkerungsschichten in den Teilorten der Gemeinde zu halten bzw. zu gewinnen. Für das Gemeinwohl, für den Fortbestand der kommunalen Einrichtungen und für die gesunde Eigenentwicklung einer ländlich strukturierten Gemeinde mit zahlreichen Teilorten mit eigener Identität ist es im Hinblick auf die gesellschaftlich-sozialen Strukturen zwingend erforderlich, jungen Familien mit Kindern am Ort eine Zukunft bieten zu können. Die Ausweisung von insgesamt ca. 16 Baugrundstücken wird kurz- bis mittelfristig den Bedarf an Wohnbauland abdecken.



Die Lage der Reihenhausbauplätze bzw. der Bauplatz für das Mehrfamilienhaus bieten eine Erschließung von der Nord- und Südseite, so dass eine optimale Erschließung und Gartennutzung ermöglicht wird.

Zudem wird bei Planverwirklichung die derzeit „stumpf“ endende Erschließungsstraße des aufgesiedelten Baugebietes „Bückle IV“ in östliche Richtung fortgeführt und an den Hofweg angebunden. Damit wird die verkehrliche Erschließung des bestehenden Wohnbaugebietes entscheidend verbessert und Rangier- und Wendevorgänge z.B. für Müllfahrzeuge werden zukünftig vermieden.

Folgende Zielsetzungen und Kriterien wurden bei der Planung insbesondere umgesetzt:

- Die geplante Siedlungsstruktur und die neuen Baukörper sollen sich der bestehenden nördlich und westlich angrenzenden Bebauung anpassen und sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.
- Die bestehenden innerörtlichen Verkehrsanlagen sollen bestmöglich genutzt werden. Die vorliegende Planung sieht deshalb die Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße und die Anbindung an das gemeindliche Wegenetz im Osten vor. Die Erschließungsstraßen werden beidseitig angebaut, so dass sich eine - im Verhältnis zu den Bauflächen - optimierte Verkehrsfläche ergibt. Die Erschließungsstraßen sind bedarfs- und funktionsgerecht bemessen und führen den Charakter der vorhandenen Straßen und Wege im bestehenden Baugebiet fort.
- Durch die geplante Erschließungsstraße entsteht sofort eine zweiseitige Anbindung nach Westen und in Richtung Osten. Langfristig ist bei einer (abschließenden) Erweiterung des Plangebietes in Richtung Süden die Realisierung von „Ringstraßen“ vorgesehen, so dass eine optimale Verkehrserschließung und eine erhöhte Erschließungs- und Verkehrssicherheit erreicht wird (Stichwort: Wendeverkehr bei Müllentsorgung, zweite Ausfahrtmöglichkeit bei Aufgrabungen im Straßenbereich, etc.).
- Die Siedlungsdichte soll den Zielsetzungen der übergeordneten Raumordnung entsprechen. So soll eine –

dem Siedlungsraum angemessene – verdichtete Bebauung realisiert werden. Deshalb werden die Bauplatzflächen angemessen parzelliert (ca. 500 m<sup>2</sup> bis max. 800 m<sup>2</sup>) und neben Bauplätzen für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Bauflächen für Reihen- und Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden.

- Die Erschließung soll dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden. Deshalb ist wie o.g. eine beidseitige Erschließung und eine angemessene Siedlungsdichte vorgesehen. Zudem werden auf weitere öffentliche Flächen, wie z.B. Quartiersplätze, öffentliche Stellplätze o.ä. aus Gründen der Flächenversiegelung gänzlich verzichtet.
- Vor dem Hintergrund eines sozialverträglichen Städtebaues sollen auch kleinere Baugrundstücke ausgewiesen werden, damit sich insbesondere junge Familien mit vertretbaren Investitionen privates Wohneigentum schaffen können.
- Bauen ist immer mit dem Verbrauch von Grund und Boden, den Eingriffen in Natur und Umwelt und dem Verbrauch von Energie bei Errichtung von Gebäuden oder Infrastruktur sowie der Erzeugung und Bereitstellung von Baumaterialien verbunden. Mit diesen knappen Ressourcen sollte möglichst sparsam umgegangen werden. Nachhaltige Bauweise bedeutet, die Gesamtbilanz in einer Lebenszyklusbetrachtung von der Herstellung über den Betrieb bis zur Entsorgung eines Gebäudes zu minimieren.
- Die Gemeinde Unterschneidheim möchte mit dem Bebauungsplan und den vielfältigen Baumöglichkeiten den Bauherr:innen Handlungsinstrumente geben, die es ermöglichen, den eigenen Bedürfnissen und den Klimaschutzzielen des Bundes und Landes gerecht zu werden. Die Bauherr:innen werden gebeten und aufgefordert, bei der baulichen Umsetzung der Gebäude klimaschützende Aspekte in besonderem Maße zu berücksichtigen.
- Mit einer angemessenen und zielführenden Begrünung des Plangebietes wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Siedlungskörpers in seine Umgebung erreicht und gleichzeitig der zwangsläufig verursachte Eingriff in die Natur und Landschaft so weit als möglich kompensiert werden.



- Neben den Gebäuden hat die Gestaltung der Außenanlage große Bedeutung. Eine naturnahe Anlegung der Gärten und Ausführung der Pflanzgebote haben einen großen Wirkungsgrad für Flora und Fauna. Darauf legt die Gemeinde sehr großen Wert und unterstützt die Bauherr:innen mit einer Baumspende.
- Hochstämmige und großkronige Laubbäume in den privaten Hausgärten werden ein dorfgerechtes Wohnumfeld erzeugen. Die geplante Bebauung verursacht zwangsläufig einen verstärkten Regenwasserabfluss, der sich nachteilig auf die Fließgewässer und Grundwasserneubildung auswirkt. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen enthalten, die die Versiegelung minimieren und die Regenwasserversickerung fördern.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine möglichst optimale Nutzung der Bauflächen und eine zeitgemäße architektonische Gestaltung der Gebäude. Dabei werden die heutigen Bedürfnisse und die Anforderungen an eine energiesparende Bauweise bzw. eine Optimierung der Ausrichtung der Gebäude berücksichtigt.

#### **4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan „Bückle VI“ wird nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Größe (überbaubare Grundfläche < 10.000 m<sup>2</sup> - siehe untenstehende Tabelle), die Lage (unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung) und die vorgesehene Nutzung (allgemeines Wohngebiet) werden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b Satz 1 erfüllt. Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und von einem Umweltbericht sowie von der Angabe welche Arten und umweltbezogene Informationen verfügbar sind einschl. der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### **5. Siedlungsdichte**

Vorgesehen ist die Ausweisung von insgesamt 16 Baugrundstücken, wovon ein Baugrundstück für Mehrfamiliengebäude und vier Bauplätze für eine

Reihenhausbebauung vorgesehen sind. Auf den weiteren 11 Baugrundstücken werden Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für nicht-zentrale Orte im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 45 Einwohnern je ha vor. Die Gemeinde Unterschneidheim strebt an, diese Bruttoeinwohnerdichte zu erreichen und kann bei der Realisierung des hier vorliegenden Plangebietes diesem Ziel in Gänze gerecht werden.

Das Statistische Landesamt geht von 1,2 Wohneinheiten pro Baugrundstück und einer Belegungsdichte von 2,2 Einwohnern je Wohneinheit (WE) aus:

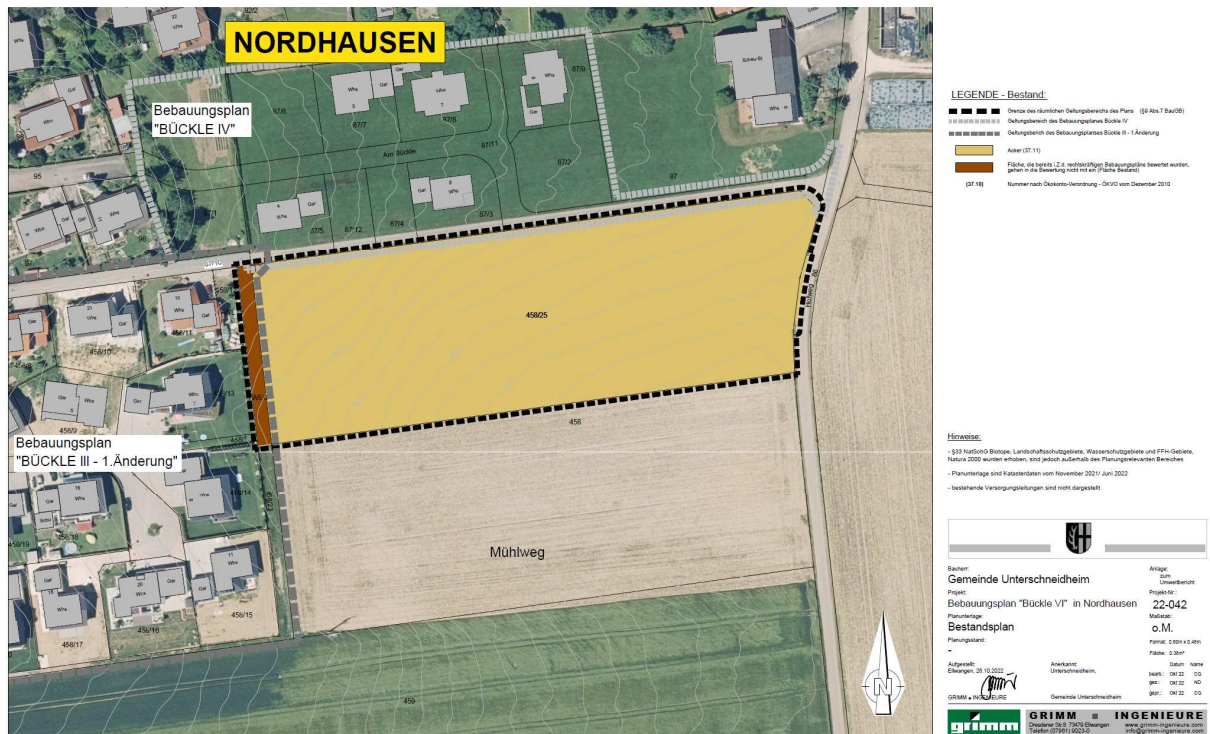
11 Bauplätze x 1,2 WE = 13,2 WE zusätzlich ein Mehrfamiliengebäude mit 8 WE und 4 Reihenhäuser ergeben in der Summe ca. 25 WE.

Bei einer Belegungsdichte von 2,2 Personen je WE ergeben sich (2,2 P/WE x 25 WE =) 55 Personen innerhalb des Plangebietes. Die Siedlungsdichte lässt sich dann wie folgt errechnen: 55 Personen / 1,0 ha = ca. 55 Einwohner/ha. Dies übersteigt den Vorgaben des Regionalverbandes für den ländlichen Raum.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und maßvollen Siedlungsentwicklung kommt die Gemeinde Unterschneidheim somit den Grundsätzen eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB sowie einer Beschränkung der Inanspruchnahme von Boden auf das Unvermeidbare gemäß Regionalplan Plansatz 3.1.9 nach.

## **6. Bestand und Topografie innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird ausschließlich als landwirtschaftliche Ackerfläche intensiv genutzt. Der bestehende Weg auf Flurstück Nr. 458/23 im Westen ist bereits durch das Plangebiet „Bückle III“ überplant.



Bestandsplan „Baugebiet Bückle VI“ mit Darstellung der derzeitigen Nutzung, o.M.

Der Planung liegen die Höhenschichtlinien der Landesvermessungsverwaltung sowie die ergänzende Bestandsvermessung (insbesondere in den Anschlussbereichen) des Büros Grimm.Ingenieure zugrunde. Die topographischen Informationen wurden in die aktuellen Katasterpläne eingefügt und somit ein Grundlageplan für die Bebauungsplanung erzeugt.

## 7. Planinhalte

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der benachbarten Bebauung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.dgl.) sollen im Baugebiet nicht zugelassen werden.

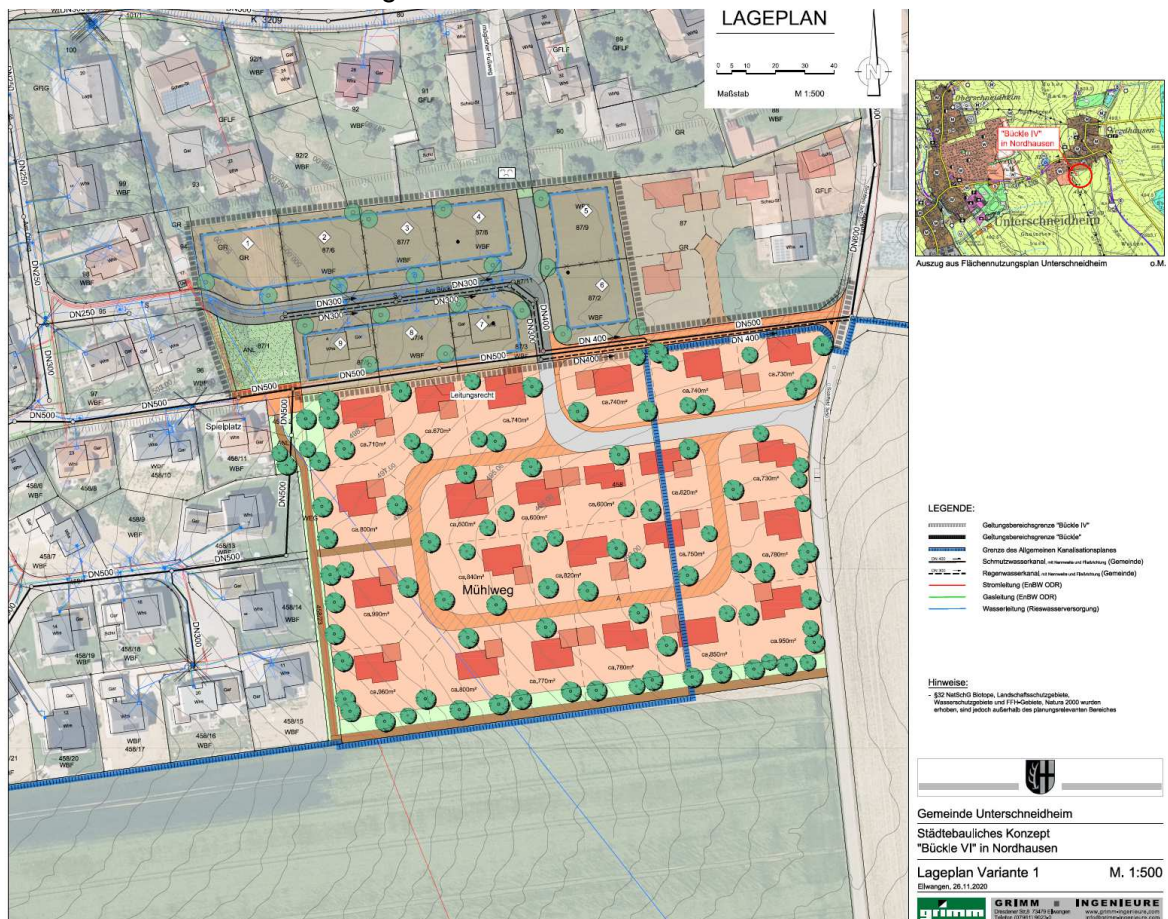
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Bückle VI“ werden insgesamt 16 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern (11 Stück), von Reihenhäusern (4 Stück) und von Mehrfamiliengebäuden (1 Stück) planungsrechtlich ausgewiesen.

## 7.2 Städtebauliches Konzept

Für das Gesamtplangebiet am südlichen Ortsrand von Nordhausen wurde im Jahr 2020 ein städtebauliches Konzept erstellt. Im Wesentlichen wird hierin die Führung der Erschließungsstraßen, die Anordnung der geplanten Wohngebäude sowie die Randeingrünung zum abschließenden südlichen Siedlungsrand

Diese Konzeption liegt dem hier gegenständlichen Bebauungsplan zu Grunde. Hinsichtlich der Art, Nutzung und Geschossigkeit der Gebäude wurden jedoch Anpassungen vorgenommen.

Städtebauliches Konzept "Bückle VI" in Nordhausen



Lageplan „Städtebauliches Konzept Bückle VI“, Stand November 2020, GRIMM.INGENIEURE, o.M.

Die Art der Nutzung, die Abgrenzung und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Unterschneidheim sowie an den bestehenden Strukturen im unmittelbar angrenzenden Siedlungsraum.

Ganz wesentlich ist darüber hinaus die Maßgabe einer - gegenüber den vergangenen Jahren - erhöhten Wohndichte bei gleichzeitig städtebaulich vertretbaren Baukörpern. So wird im Plangebiet ein Bauplatz für ein Mehrfamilienwohnhaus mit bis zu acht Wohneinheiten vorgesehen. Außerdem werden vier Bauflächen für Reihenhäuser ausgewiesen. Die übrigen Bauplätze werden mit angemessenen Flächen von ca. 500 m<sup>2</sup> bis max.ca. 800 m<sup>2</sup> parzelliert und können mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden.

Im Westen wird eine fußläufige Verbindung zum bestehenden Baugebiet „Bückle III“ geschaffen.

In die städtebaulichen Grundsätze fließen auch die Erfahrungen von Wohngebieten an anderer Stelle der Gemeinde Unterschneidheim ein, was u.a. auch an den gewählten Freiräumen für die Gestaltung der Gebäude (insbesondere Dachformen) erkennbar ist.

### 7.3 Flächenbilanz

Die städtebaulichen Flächenkennwerte des Plangebietes betragen:

Art der Fläche	ca. Fläche	ca. Fläche	Anteil
Bauflächen (WA)		0,85 ha	85 %
Verkehrsflächen		0,15 ha	15 %
Gesamtfläche		1,00 ha	100 %

### 7.4 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen sowie unter Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und der tatsächlichen Baukultur in einer ländlich geprägten Gemeinde, erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 bei der Einzel- und Doppelhausbebauung sowie bei den Geschosswohnungsbauten. Wohingegen bei den Reihenhäusern eine der dichteren Bauweise entsprechenden höhere Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt wird. Die Geschossflächenzahl wird bei Einzel- und Doppelhäusern auf 0,6, bei den Reihenhäusern auf 1,0 und beim mehrgeschossigen Wohngebäude auf 1,2 begrenzt, bei einer maximal 2-geschossigen bzw. 3-geschossigen (beim Mehrfamilienhaus)



Bauweise. Bei Pult- und Flachdächern ist eine eingeschossige Bauweise nicht zugelassen, um eine möglichst einheitliche Gesamtgebäudehöhe zu erreichen.

### **7.5 Bauweise**

Gemäß der Nachfrage und der ortstypischen Siedlungsstruktur sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser zulässig. Das Mehrfamiliengebäude schließt an die bestehenden großvolumigen Gebäude im Norden an. Die Abstände des Mehrfamiliengebäudes zum Bestandsgebäude im Norden und zu den geplanten Wohngebäuden im Süden sind angemessen groß (dazwischenliegende Straße). Zudem liegen die geplanten, kleineren Wohngebäude auf der sonnenzugewandten Seite, so dass keine nennenswerte Verschattung gegeben sein wird.

Die Lage der Reihenhäuser wurde so gewählt, dass diese durch den bestehenden Weg außerhalb des Plangebietes, in dem Kanäle und Stromleitungen verlegt sind, auch von Norden erschlossen werden können. Von Süden ist dennoch ein Zugang zu den kleineren Gartenbereichen der Reihenhäuser durch die geplante Erschließungsstraße möglich. Damit befinden sich das höhere Mehrfamiliengebäude und die Reihenhausbauung am östlichen Ortsrand. Die städtebaulichen Gesichtspunkte der relativ höheren und dichteren Bebauung am Ortsrand ordnen sich damit den Belangen der Siedlungsdichte und der Wohnqualität des gesamten Siedlungsraumes unter.

### **7.6 Dachformen und -gestaltung**

Die Erfahrungen aus anderen vergleichbaren Plangebietes in jüngster Vergangenheit in der Gemeinde Unterschneidheim haben gezeigt, dass von den privaten Bauherren sehr unterschiedliche Dachformen nachgefragt werden. Um den individuellen Ansprüchen an Architektur und Gestaltung gerecht zu werden, wird seitens der Gemeinde Unterschneidheim den Wünschen der jeweiligen Bauherren eine höhere Priorität zugewiesen als der uniformen Baustruktur mit einheitlichen Dachflächen und -gestaltungen. Es werden demnach die verschiedensten Dachformen wie z.B. Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zugelassen, um den heterogenen Ansprüchen und Vorstellungen der Bauherren gerecht zu werden. Bei den Reihenhäusern und Geschossbauten werden aus architektonischen Gründen nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen.

### **7.7 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes. Unter Berücksichtigung der variablen Dachformen ist die Gebäudeausrichtung im Plangebiet nicht definiert. Den privaten Bauherren wird dadurch eine möglichst individuelle Stellung und Ausrichtung der Gebäude ermöglicht.

Mit Garagen ist ein Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit ausreichend Stellplätze von den Bauherren auf den Privatgrundstücken geschaffen werden. Um jedoch eine bestmögliche und gleichzeitig städtebaulich verträgliche Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen, können die Wohngebäude bis zu 3 m an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt werden.

## **8. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die aus Richtung Norden „kommende“ bestehende Erschließungsstraße des Baugebietes „Bückle IV“, wird in gleicher Qualität und Breite (0,15 m Bord + 5,5 m Fahrbahn + 1,5 m Gehweg) nach Süden fortgeführt, bevor sie dann in einer ca. 90°-Kurve nach Osten abschwengt und untergeordnet an den Hofweg angebunden wird. Diese Haupteerschließung wird im Trennungsprinzip mit separatem Gehweg ausgebaut. Im Gegensatz hierzu werden die beiden von der Haupteerschließungsstraße abgehenden Straßen als 5,5 m breite Wohnwege im Mischungsprinzip („Shared Space“) realisiert. Im hier vorliegenden Bebauungsplan enden die Wohnwege „stumpf“ ohne Wendemöglichkeit. Bei Erweiterung des Plangebietes in Richtung Süden werden die beiden Wegen fortgeführt und miteinander verbunden, so dass eine Ringerschließung entsteht.

Bis zur Realisierung der Ringstraße werden an den „Enden“ der beiden Stichstraßen z.B. provisorische Wendefläche geschaffen, um größeren Fahrzeugen (Müllfahrzeuge o.ä.) ein Wenden ohne Rangiervorgang zu ermöglichen. Ggf. wird wegen der provisorischen Wendeflächen zunächst auf die Bebauung von



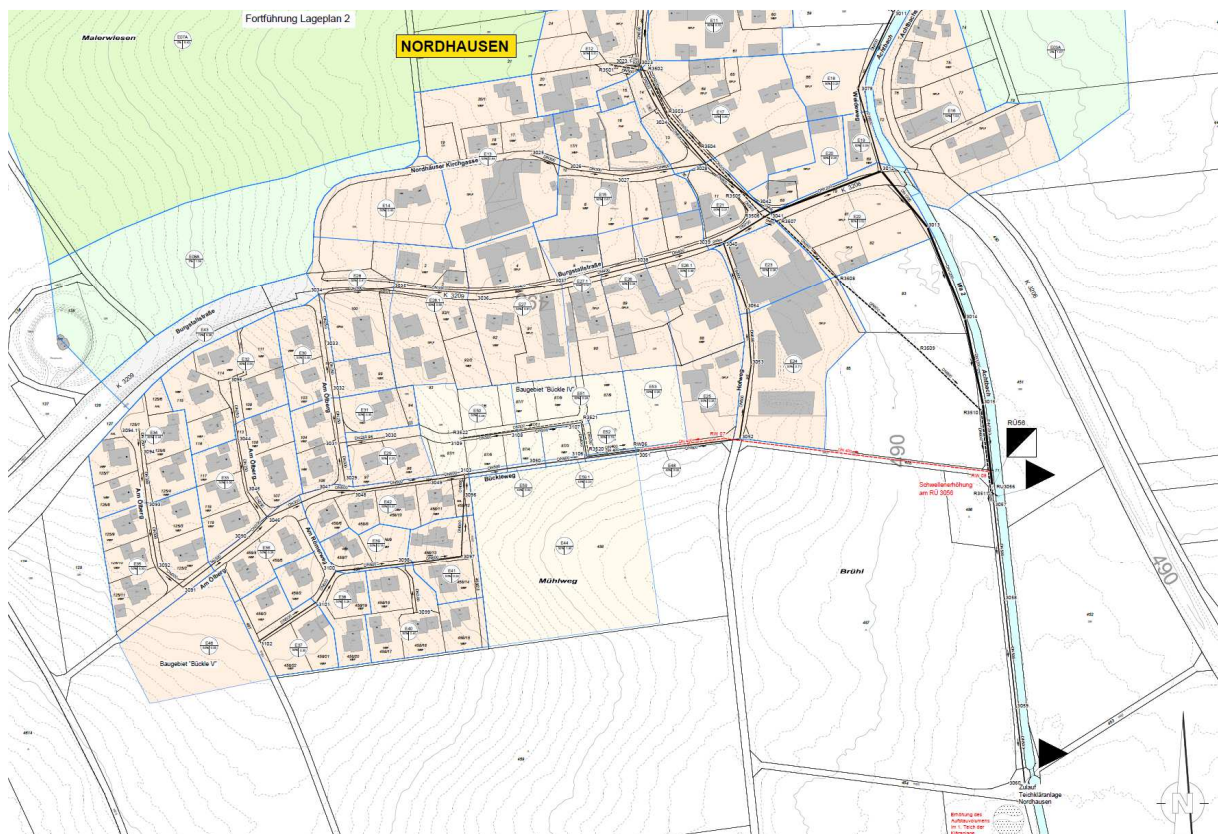
zwei Bauplätzen verzichtet. Die Details hierzu werden im Zuge der Erschließungsplanung definiert.

Die Querschnitte der geplanten Straßen im Plangebiet sind funktions- und bedarfsgerecht nach den einschlägigen Richtlinien und Empfehlungen bemessen und so dimensioniert, dass sie dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden gerecht werden und zu einer wirtschaftlichen Erschließung beitragen.

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung eine hinsichtlich Landverbrauch, Bodenschutz und Erschließungskosten optimierte Erschließung gewährleistet.

## 8.2 Abwasserbeseitigung und Regenwasserbewirtschaftung

Der Allgemeine Kanalisationsplan von Nordhausen (AKP) wurde im Jahr 2019 aktualisiert bzw. fortgeschrieben.



Fortschreibung AKP Nordhausen, Lageplan 1 – Gebietseileitung, o.M

Das hier gegenständliche Plangebiet ist im AKP zum großen Teil enthalten (siehe oben). Lediglich eine ganz im Osten gelegene Teilfläche ist entwässerungstechnisch nicht berücksichtigt. Dafür

ist im Süden eine größere Fläche (der zukünftigen Erweiterung) enthalten, die derzeit nicht bebaut wird. Bei einem „Flächentausch“ können die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes sowie die stoffliche Wirksamkeit der Regenwasserbehandlung als gegeben betrachtet werden. Da bei der Erweiterung des Plangebietes diesbezügliche Fragen wieder auftreten werden, wird die Gemeinde Unterschneidheim im Zuge der anstehenden Erschließungsplanung zum Plangebiet „Bückle VI“ die Überrechnung der Kanäle und der Regenbecken unter Berücksichtigung der langfristigen Erweiterung rechtzeitig veranlassen.

Gemäß den Planungen des AKP ist für das hier gegenständliche Bebauungsplangebiet „Bückle VI“ eine Entwässerung im modifizierten Mischsystem vorgesehen.

Sämtliches anfallende (häusliche) Schmutzwasser sowie das Regenwasser von Verkehrs- und Hofflächen aus dem Plangebiet werden an einen geplanten Mischwasserkanal angeschlossen, der an den bestehenden Mischwasserkanal im Hofweg angebunden wird.

Das nicht schädlich verunreinigte Dachflächenwasser der Gebäude im Plangebiet wird über einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal ist sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb des Plangebietes noch zu realisieren. Beabsichtigt ist, den Regenwasserkanal bis zum im Osten des Plangebietes gelegenen „Achtbach“ herzustellen und damit das Dachflächenwasser direkt dem nächstgelegenen Vorfluter zuzuführen.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt dezentral über private Zisternen o.ä., die von der jeweiligen Bauherr:in in eigener Verantwortung herzustellen und zu betreiben sind. Von der Bauherr:in sind geeignete Rückhalteräume (z.B. flache Erdmulden oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einem gedrosselten Ablauf von 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche herzustellen und vorzuhalten. Der jeweilige Ablauf der Rückhalteeinrichtung wird an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, der wiederum in den Vorfluter mündet.

Die konkrete Entwässerungsplanung des Plangebietes wird - ggf. unter Berücksichtigung des Gesamt-Entwässerungsnetzes Nordhausen (Allgemeiner

Kanalisationsplan) - vor der Erschließung des Plangebietes ingenieurmäßig berechnet, dargestellt und mit der unteren Wasserbehörde im Landratsamt abgestimmt. Erforderlichenfalls wird das Benehmen erwirkt werden.

### **8.3 Wasser-, Gas-, Strom- und Breitbandversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das örtliche Wasserleitungsnetz sichergestellt, das dem Erschließungsumfang entsprechend erweitert wird. Wasserdargebot, Wasserqualität und Versorgungsdruck sind ausreichend und genügen den einschlägigen Vorschriften.

Die Stromversorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch das unmittelbar westlich und nördlich angrenzende vorhandene Baugebiet gewährleistet. Zur Stromversorgung wird auf Anregung des zuständigen Versorgungsunternehmens eine Umspannstation innerhalb des Plangebietes benötigt. Ein Platz für diese Station ist in der erforderlichen Größe im Planteil berücksichtigt.

Im Zuge der Erschließungsbauarbeiten wird die passive Infrastruktur für die Breitbandversorgung (Leerrohrsystem) mit hergestellt. Anschließend werden durch einen externen Betreiber die Glasfaserleitungen in die verlegten Leerrohre eingebracht und die Breitbandversorgung in Betrieb genommen.

## **9. Umweltbericht - Grünordnung - Bodenschutz - Artenschutz**

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird unter Bezug auf das gewählte Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB verzichtet.

Das Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist frei von Baum- oder Strauchbewuchs. Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete sind im Plangebiet und relevanter Entfernung nicht vorhanden. Der Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Mensch und Kultur, Wasser und Landschaftsbild ist damit als sehr gering zu bewerten. Die Querschnittsbreiten der Verkehrswege werden auf ein funktional vertretbares Mindestmaß begrenzt und so der Versiegelungsgrad minimiert. Dennoch werden bei Planrealisierung zwangsläufig Flächen versiegelt werden und damit die Schutzgüter Boden und Grundwasser negativ beeinträchtigt werden. Dem gegenüber werden folgende positive

Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sein: Durch die festgesetzte Neupflanzung von mindestens einem großkronigen, einheimischen Laubbaum je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück und durch die Anlage von privaten Hausgärten kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass für die nicht überbauten Flächen eine ökologische Aufwertung der vorhandenen Situation entstehen wird. Im Ergebnis werden durch das Planvorhaben ca. 34 Laubbäume gepflanzt werden. Zudem wird festgesetzt, dass alle Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind, so dass eine Minimierung der Versiegelung und eine möglichst geringe Einschränkung der Grundwasserneubildung erreicht werden. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung werden zukünftig keine Düngemittel oder Pestizide in den Boden bzw. ins Grundwasser eingetragen.

Das Schutzgut Boden wird durch das Planvorhaben insbesondere infolge der Versiegelung nachhaltig beeinträchtigt und der Landwirtschaft Ackerflächen entzogen werden. Auf die Inanspruchnahme von planexternen Flächen zur ökologischen Kompensation wird jedoch verzichtet, so dass der Landwirtschaft über das Plangebiet hinaus keine weiteren Flächen entzogen werden. Dem Vorhabensträger ist die negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und der Landwirtschaft bewusst. In der Abwägung wird jedoch der Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber den Belangen des Bodenschutzes bzw. der Landwirtschaft als höherrangig eingestuft.

Bei qualitativer Gesamt-Betrachtung wird von der Gemeinde Unterschneidheim aus den v.g. Gründen gesehen, dass durch die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein natur- und bodenschutzfachlicher Ausgleich erzielt wird.

Die Dipl.-Biologen Karin Weiß & Martin Weiß haben mit Datum vom 07.07.2022 eine Artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet im Auftrag der Gemeinde Unterschneidheim erstellt, die der Begründung vollumfänglich beiliegt. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben (§44 BNatSchG) wurde dabei für das plangegenständliche Vorhaben geprüft, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) und europäischer Vogelarten erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) und ob sich das Tötungs- oder Verletzungsrisiko der zu schützenden Arten signifikant erhöht

bzw. ob das Tötungsverbot bei Planrealisierung missachtet würde.

Zusammenfassend kommen die Biologinnen in ihrem Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*„Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen und sie können angesichts der Lage im Raum und der strukturellen Ausstattung auch nicht erwartet werden. Somit kommt der Verbotstatbestand des §44 nicht zum Tragen.... Alle drei Verbotstatbestände werden nicht erfüllt.“*

#### *4. Maßnahmen / Ergebnis*

*Im Planungsgebiet sind keine Maßnahmen zu ergreifen, um die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 zu umgehen.“* (Quelle: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Bückle VI“ in der Gemeinde Unterschneidheim, Nordhausen, Dipl.-Biologen Karin Weiß & Martin Weiß, vom 07.07.2022).

Somit sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange bei Planrealisierung erforderlich.

## **10. Denkmalpflege**

Der Gemeinde Unterschneidheim liegen keine Erkenntnisse bzgl. archäologischer Befunde innerhalb des Plangebietes vor. Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung, wie. z. B. die Durchführung einer archäologischen Prospektion o.ä. sind deshalb nicht vorgesehen.

## **11. Lärmimmissionen**

Die Verkehrsbelastung auf der Gemeindeverbindungsstraße ist äußerst gering. Insoweit können Beeinträchtigungen für das geplante Wohnbaugebiet infolge Verkehrslärms ausgeschlossen werden. Nach qualitativer Abschätzung ist die Erstellung eines Lärmgutachtens o.ä. nicht erforderlich.

## **12. Landwirtschaft**

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich von einem ortsansässigen Landwirt zum Anbau von Getreide

genutzt. Bei Planrealisierung gehen ca. 1 ha gut geeignete Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren. Durch diesen Verlust ist jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Unterschneidheim die betroffenen Pächter der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das Plangebiet in der Wirtschafts-funktionenkarte nach Vorrangflur Stufe II kategorisiert. D. h. es handelt sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die für einen ökonomischen Landbau wichtig sind. Dies korrespondiert mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes nach Plansatz 5.3.2 (Z) LEP, nach denen Böden nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden sollen.

Beim hier vorliegenden Plangebiet handelt es sich um Flächen, die direkt an bebaute und wohngenutzte Flächen angrenzen. Die Abrundung des Siedlungskörpers ist städtebaulich, verkehrstechnisch und hinsichtlich des Landschaftsbildes vorteilhaft und sinnvoll. Biotopstrukturen oder geschützte Arten werden bei Planverwirklichung nicht tangiert. Die Fläche ist aufgrund ihrer relativ geringen Größe, ihres Zuschnittes und ihrer direkten Nähe zur Wohnbebauung nicht optimal landwirtschaftlich nutzbar. In der Abwägung zwischen der Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen und den Belangen der Landwirtschaft und unter Berücksichtigung der vorausgegangenen Standortuntersuchung wird der wohnbaulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt. Deshalb wird im vorliegenden Fall eine Umwidmung und eine Umnutzung der Flächen vorgenommen.

Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes infolge Emissionen (z.B. infolge Geruchs) nicht zu erwarten sind.

### **13. Abwägungsgebot**

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere bei den Beratungen in den kommunalen Gremien stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden dabei sorgfältig geprüft und untereinander und gegeneinander abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Wohnbauflächen in Nordhausen;
- Belange des Landverbrauchs;
- Belange des Artenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus,
- private Interessen.

## 14. Angaben zur Planverwirklichung

### 14.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind nicht erforderlich.

### 14.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren bis Mitte 2023 abzuschließen, so die Erschließungsarbeiten noch im Jahr 2023 durchgeführt werden können. Mit einer Bebauung durch die privaten Bauherr:innen ist ab dem Jahr 2024 zu rechnen.

H:\Auftrag\2022\22-042 BP Bückle VI Nordhausen\Bericht\2023-04-14 Begründung Bückle VI Nordhausen.docx