



Gemeinde Neukirch

Bebauungsplan "Tettnanger Straße"
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

SIEBER CONSULT

Scoping-Papier

Fassung 22.07.2026
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Kurzbeschreibung Bestand
3	Auswirkungen der Planung, mögliche Konflikte
4	Vorschlag zum weiteren Vorgehen

1 **Rechtsgrundlagen**

- | | | |
|------------|--|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) |
| 1.4 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg | (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23.06.2015 (GBl. 2015 S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124) |

2 Kurzbeschreibung Bestand

- | | |
|----------------------------------|---|
| 2.1 Lage des Plangebietes | Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neukirch. Im nordwestlichen Plangebiet gedeihen kleinflächig Obstbäume. Nördlich verläuft die L 333, im Osten, Süden und Westen grenzt die Bestandsbebauung der Gemeinde an. Entlang der "Tettnanger Straße" im westlichen Plangebiet gedeihen zudem verkehrsbegleitende Gehölze. Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt (Grünland). |
| 2.2 Größe | Der voraussichtliche Geltungsbereich umfasst ca. 2,63 ha. |
| 2.3 Topografie | Das Gelände fällt in Nord-Süd-Ausrichtung ausgehend von Süden zur L 333 um etwa 10 m ab. In West-Ost-Ausrichtung fällt das Gelände zunächst von der "Tettnanger Straße" kommend leicht ab, um nach Osten zur Bestandsbebauung wieder anzusteigen. |
| 2.4 Landschaftsbild | Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neukirch und der gegenwärtigen Nutzung samt den vorhandenen Gehölzstrukturen, die ökologisch und landschaftsästhetisch hochwertige Elemente darstellen, fungiert das Gebiet bislang gut als grüner Ortsrand. Durch die bewegte Topografie (siehe vorheriger Absatz) bestehen insbesondere in nördliche Richtung weiträumige Blickbeziehungen und Einsehbarkeiten ins und aus dem Gebiet. Aufgrund der in den übrigen Himmelsrichtungen vorhandenen bzw. angrenzenden Bestandsbebauung und des hier ansteigenden Geländes bestehen in diese Richtungen keine weiträumigen Blickbeziehungen. Für die unmittelbar angrenzenden Anwohner fungiert das Plangebiet jedoch bislang als Ausblick in die freie Landschaft. |
| 2.5 Geologie und Boden | Anhand der geologischen Grundkarte (1:50.000) liegt das südliche Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit der "Tettnang-Subformation" (qHWT). Im |

nördlichen Plangebiet reichen Ausläufer der "Verwitterungs-/Umlagerungsbildung" (qum) und des "Niedermoores" (Hn) in den Geltungsbereich hinein.

Nach der Bodenkarte (1:50.000) haben sich hieraus im Süden des Plangebietes "Braunerde-Parabraunerde aus Geschiebemergel" (U73) und im nördlichen Plangebiet "Gley und Kolluvium-Gley aus Abschwemmmassen über Schwemmsedimenten" (U133) sowie "mäßig tiefes und tiefes Niedermoor aus Torf über Mudden und Beckensedimenten" (U155) entwickelt. Die Bewertung der Bodenfunktionen ist in entsprechend gleicher Reihenfolge wie folgt: "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" hoch (3,0), mittel (2,0) bzw. gering bis mittel (1,5); "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" mittel (2,0), mittel (2,0) bzw. hoch (3,0); "Filter und Puffer für Schadstoffe" hoch (3,0), mittel (2,0) bzw. mittel (2,0). Die Gesamtbewertung liegt damit im mittleren bis hohen (2,67), im mittleren (2,0) bzw. im hohen bis sehr hohen Bereich (3,5). Als Standort für naturnahe Vegetation kommt lediglich dem "Niedermoor" (Hn) eine hohe bis sehr hohe Bedeutung zu. Aus diesem Grund ergibt sich auch die zuletzt genannte Wertigkeit der Bodenfunktionen von 3,5.

Die überplante Fläche ist nahezu vollständig unversiegelt, daher können die Böden ihre Funktionen noch weitgehend unbeeinträchtigt erfüllen.

2.6 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

2.7 Bedeutung für Flora und Fauna

Fauna

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung wurde das Plangebiet im März 2025 begangen. Zur genaueren Beurteilung über mögliche Konfliktpotenziale erfolgten daraufhin zwischen April und September 2025 Brutvogel- und Fledermauserfassungen. Bis auf jeweils eine Brutstätte des Stares sowie des Haussperlings befinden sich keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Brutvögel innerhalb des Plangebiets. Abhängig von den vorgesehenen Baum- und Gehölzrodungen sind Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Bei den Kartierungen

konnten insgesamt drei Fledermausarten auf Art-Niveau (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Großer Abendsegler) sicher bestimmt werden, hinzu kommen weitere Arten aus der Gattung Myotis und Plecotus, welche nur auf Gattungs-Niveau bestimmt werden konnten. Das Plangebiet wird vor allem als Transfergebiet für Fledermäuse eingestuft, wobei auch eine gelegentliche Jagd, insbesondere durch das Braune Langohr, möglich ist. Um das Gebiet vor allem für lichtsensible Arten weiterhin durchquerbar zu gestalten, ist die Umsetzung einer fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung notwendig. Zudem stellen einige der im Plangebiet gelegenen Gehölze Tagesquartierpotenzial für Fledermäuse dar, die durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden sollten. Die Ergebnisse der Kartierungen sowie die konkret umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem artenschutzrechtlichen Gutachten vom 04.12.2025 zu entnehmen.

Flora

Die Vegetation ist aufgrund der intensiven Nutzung hauptsächlich auf häufige Grünlandarten nährstoffreicher Standorte beschränkt. Die Wertigkeit des Grünlands wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen und der unvermeidbare Eingriff durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

2.8 Darstellung im Regionalplan

Der Planung stehen keine regionalplanerischen Vorgaben entgegen. Der regionale Grünzug liegt nördlich der L 333 und überlappt sich nicht dem voraussichtlichen Geltungsbereich.

2.9 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tettang-Neukirch stellt den Bereich derzeit überwiegend als gemischte Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft sowie Ortsrandeingrünung dar. Da sich die geplante Wohnnutzung hieraus nicht entwickeln lässt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Vorgesehen ist künftig die Darstellung von Wohnbauflächen sowie ergänzenden Grünflächen.

2.10 Schutzgebiete

Innerhalb des voraussichtlichen Geltungsbereiches liegen keine geschützten Bestanteile von Natur und Landschaft.

Die im nordwestlichen Bereich vorkommenden Streuobstbestände liegen selbst bei großzügiger Abmessung unterhalb der gesetzlichen Mindestfläche von 1.500 m² für einen Schutz nach § 33a Abs. 1 NatSchG BW.

Darüber hinaus liegen im Umfeld des Plangebietes zahlreiche Teilflächen des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Straßenhecken an der L 333 bei Neukirch" (Biotop-Nr. 1-8324-435-4488).

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das nördlich in 825 m gelegene FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau" (Schutzgebiets-Nr. 8323-311).

Weitere geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft liegen nicht im Wirkraum des Vorhabens.

2.11 Luftbild



Luftbild mit Darstellung des überplanten Bereiches (blau umrandet) und der umliegenden Schutzgebiets-Kulisse: geschützte Biotope (rosa). (ohne Maßstab; Quelle: LUBW)

3 Auswirkungen der Planung, mögliche Konflikte

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 3.1 Geplantes Vorhaben | Im voraussichtlichen Geltungsbereich soll neuer Wohnbebauung entstehen und somit der dringende Bedarf an Wohnbaugrundstücken gedeckt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren. |
| 3.2 Arten und Lebensräume | Die intensiv genutzten Grünflächen gehen im Zuge der Überplanung großflächig als Lebensraum verloren. Im Norden des voraussichtlichen Geltungsbereiches sollen jedoch unbebaute Grünflächen erhalten und durch Neupflanzungen entsprechend ökologisch hochwertig gestaltet werden. Insgesamt kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zur Entstehung neuer Lebensräume, die jedoch mit Ausnahme des nördlichen Bereiches stark anthropogen geprägt sein werden (Gärten, teilversiegelte Bereiche etc.). |
| 3.3 Boden | Im Zuge der Überbauung gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren (versiegelte Bereiche) oder werden stark eingeschränkt (teilversiegelte Bereiche). Im Bereich der vorgesehenen Grünflächen können die Bodenfunktionen weiterhin wirken. |
| 3.4 Wasser | <p>Durch die Versiegelung von Bodenflächen kommt es zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes. Im Regenwassermanagement ist vorgesehen, die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer auszubilden und begrünt als Retentionsflächen zu nutzen. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser soll in offenen Retentionsrinnen in die permanente Retentionsmulde im nördlichen Plangebiet gleitet werden. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zumindest anteilig aufrechterhalten werden.</p> <p>Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Gebiet liegt nicht innerhalb hochwassergefährdeter Bereiche für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> |

3.5 Klima/Luft

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Überbauung von Kaltluft-Produktionsflächen (Grünland). Die vorkommenden Gehölze bleiben erhalten und können ihre Funktion für das Kleinklima weiterhin erfüllen (bspw. Produktion von Frischluft, Luftfilterung, Temperaturregulierung). Durch die Neuversiegelung erhöht sich die Wärmeabstrahlung, was insbesondere in den Sommermonaten zu einer Verschlechterung des Kleinklimas führt.

3.6 Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage und der gegenwärtigen Nutzung kommt es zur Überplanung von bislang für das Ortsbild bedeutenden Freiflächen. Vor diesem Hintergrund sind Eingrünungsmaßnahmen im Norden des Plangebietes zur freien Landschaft erforderlich, um die visuellen Auswirkungen des Vorhabens zu reduzieren.

3.7 Schutzgebiete

Es ist vorgesehen, die im nordwestlichen Plangebiet vorkommenden Streuobstbäume zu erhalten, in die Grünstrukturen nördlich der Bebauung einzubinden und durch Neupflanzungen von Streuobstbäumen im Rahmen des baurechtlichen Ausgleichs zu ergänzen. Auf diese Weise sollen Beeinträchtigungen vermieden und der Lebensraum quantitativ und qualitativ aufgewertet werden.

Zu den im Umfeld des Plangebietes vorkommenden, zahlreichen Biotop-Teilflächen wird ein großzügiger Abstand eingehalten. Zudem sollen im nördlichen Geltungsbereich Grünflächen festgesetzt und durch Neupflanzungen von Streuobst (siehe Absatz zuvor) aufgewertet werden. Hierdurch entsteht eine Pufferfläche zu den Biotopen.

Des Weiteren werden die üblichen grünordnerischen Festsetzungen der guten fachlichen Praxis aufgenommen (bspw. Einschränkungen zur Beleuchtung). Vor diesem Hintergrund und der Vorbelastung durch die L 333 können Beeinträchtigungen der Teilflächen des Biotops ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Inhalte des Vorhabens (Wohnbebauung) und der Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet "Argen und Feuchtgebiete bei Neukirch und Langnau"(Schutzgebiets-Nr.8323-311), können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen und folglich auf die

Durchführung einer FFH-Vorprüfung verzichtet werden. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht erforderlich.

3.8 Mensch

Durch das Vorhaben kommt es zu Verlust von landwirtschaftlichen Flächen in Ortsrandlage. Die Nutzflächen gehen für die Landwirtschaft und damit für die Produktion regionaler Lebensmittel dauerhaft verloren. Im Gegenzug kommt es zur Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten für eine wachsende Ortsentwicklung. Für die angrenzende Wohnbebauung kommt es zu einer Beeinträchtigung des Ausblicks in die unbebaute Landschaft. Beeinträchtigungen für die Naherholung entstehen nicht, da das Plangebiet keine entsprechenden Strukturen aufweist (Wege, Bänke, Aussichtspunkte etc.).

3.9 Eingriffsschwerpunkt Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaftsbild

3.10 Fazit Gebiet mit mittlerem Konfliktpotenzial

4 Vorschlag zum weiteren Vorgehen

- | | | |
|------------|--|--|
| 4.1 | Baurechtliche Eingriffsregelung | Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren ist die Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB erforderlich. Dies erfolgt im weiteren Verfahren. |
| 4.2 | Grünordnungsplan | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der guten fachlichen Praxis (bspw. Reduktion und insektenfreundliche Beleuchtung, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen) werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt. |
| 4.3 | Artenschutz | Aufgrund der vorgefundenen Habitatausstattung sind die konkret umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (Fassung vom 04.12.2025) in den Bebauungsplan aufzunehmen. |

Ausarbeitung aufgestellt am:

22.07.2026

Verfasser:

Gez.
i. A. M. Werner

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)