



Anlage 1a

Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Hummelwiese“

(Neuaufstellung im Regelverfahren)

Gemarkung Neunkirchen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 14.07.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestands situation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
<b>5.</b>	<b>Bedarfsbegründung</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	9
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
6.3	Plandaten	11
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>11</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften	13
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	15
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	15
8.3	Kaltluftzufuhr	16
8.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
8.5	Hochwasserschutz und Starkregen	17
8.6	Grundwasserschutz	18
8.7	Wasserhaushaltsbilanz	18
8.8	Immissionen	19
8.9	Verkehr	19
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>19</b>
9.1	Zeitplan	19

## 1. Anlass und Planungsziele

### 1.1 Planerfordernis

Am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neunkirchen sollen in abrundender Form fünf Baugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfs realisiert werden.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauplätzen im Ortsteil Neunkirchen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst gering gehalten werden. Städtebauliches Ziel ist dabei, dass sich die neue Bebauung in die vorhandene örtliche Bebauungsstruktur und in das reizvolle Landschaftsbild einfügt.

## 2. Verfahren

Bereits 2022-2023 wurde für das Plangebiet im Rahmen eines § 13b BauGB-Verfahrens ein Bebauungsplan aufgestellt. Am 23.02.2023 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplan „Hummelwiese“ als Satzung. Der Bebauungsplan ist mit ortüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt am 02.03.2023 in Kraft getreten.

Mit Urteil vom 18.07.2023 (BVerwG, Urt. V. 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wurde jedoch der § 13b BauGB durch das Bundesverwaltungsgericht für vollständig unwirksam erklärt.

Daher soll eine Neuaufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung erfolgen. Die bisherigen Planinhalte und Festsetzungen bleiben dabei nahezu unverändert.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neunkirchen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,9 ha.

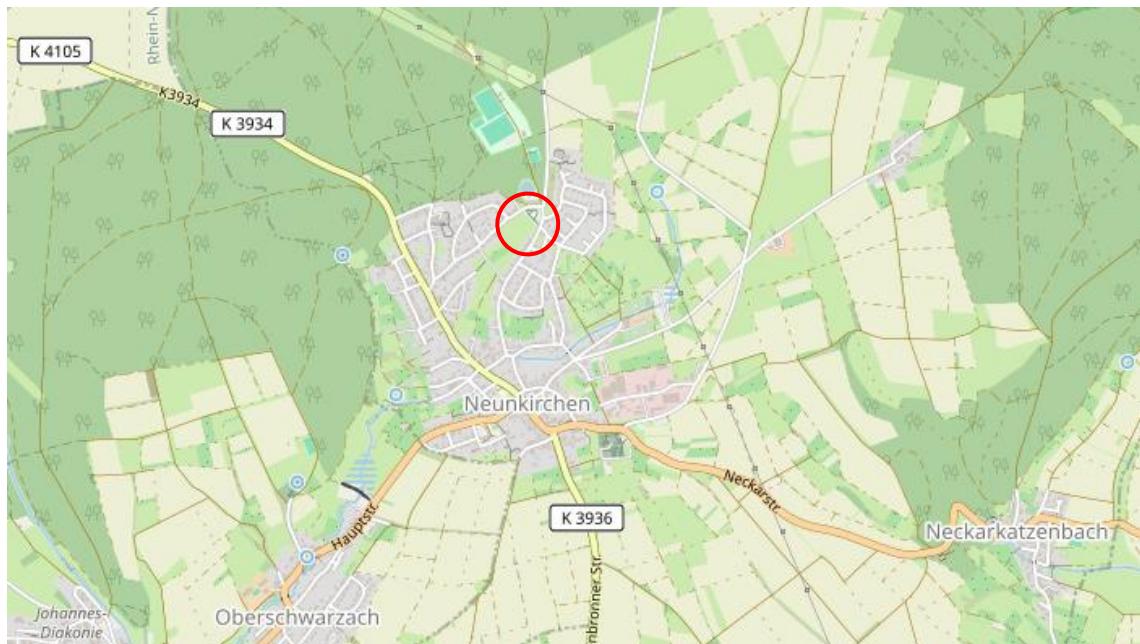


Abb. 1: Lage Plangebiet (Quelle: openstreetmap.org, 09.07.2025)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten durch die Pattbergstraße und im Osten durch die Waldstraße und Karlstraße begrenzt. Nach Südwesten schließen sich in Richtung der Schwanheimer Straße Wiesen mit Obstbaumbestand sowie die bestehende Bebauung entlang der Pattbergstraße und der Karlstraße an.

Der Großteil des Plangebiets ist bisher unbebaut und wird als Wiesenfläche genutzt. Im nördlichen Bereich des Planareals befindet sich der Spielplatz „Hummelwiese“.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation (Sicht von der Pattbergstraße aus)

#### Topographie und Bodenverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet fällt sanft von ca. 317 m ü.NN im Nordosten auf ca. 311 m ü. NN im Südwesten ab. Entlang der Pattbergstraße befindet sich zudem eine Straßenböschung von ca. 1 Meter Höhe.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die bereits bestehenden Straßen: Pattbergstraße, Waldstraße und Karlstraße.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der Pattbergstraße die Bushaltestelle „Seniorenheim“, die von der Ringbuslinie „Kleiner Odenwald“ (824) angefahren wird.

### **Technische Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

In der Pattbergstraße und in der Reichweinstraße verläuft ein bestehender Mischwasserkanal, die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Kanalnetz in südwestliche Richtung.

Östlich des Spielplatzes „Hummelwiese“ befindet sich ein Regenrückhaltebecken, von dem aus das Regenwasser nach Südwesten in den Worzenwiesengraben abgeleitet wird.

Nördlich der Pattbergstraße besteht darüber hinaus ein Hochwasserrückhaltebecken, dessen Abfluss oberflündig über den breitflächigen Worzenwiesengraben erfolgt.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

## **3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht**

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, da der bisherige im § 13b BauGB-Verfahren aufgestellte Bebauungsplan „Hummelwiese“ funktionslos geworden ist.

Der südöstliche Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karlstraße“, der im Jahr 1993 in Kraft trat. Auf der Fläche des geplanten Wohnbaugrundstücks südlich des Spielplatzes „Hummelwiese“ ist die Nutzung als öffentliche Grünfläche, Parkanlage und Fußweg, Gartenzugang festgesetzt.

Der nördliche Randbereich des Plangebiet überlagert geringfügig den Bebauungsplan „Zeil II“ aus dem Jahr 1980. Dieser weist im Bereich der Überlagerung eine Verkehrsgrünfläche sowie einen Einzelbaumstandort aus.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan wird die Gemeinde Neunkirchen dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zugeordnet. Die Gemeinde liegt im Mittelbereich Mosbach und liegt den Entwicklungsachsen Meckesheim – Mosbach – Adelsheim/Osterburken – Buchen (Odenwald) – Walldürn/Hardheim (– Tauberbischofsheim) und Heidelberg – Neckargemünd –

Eberbach – Mosbach (– Neckarsulm) sowie der Entwicklungsachse Heidelberg – Neckargemünd – Meckesheim – Sinsheim (– Heilbronn) am nächsten.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (G) ist der ländliche Raum im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden. Dabei sind die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität günstigen Wohnstandortbedingungen zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung flächensparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen (Plansatz 2.4.3.1 (G)).

Die Planung entspricht demnach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans.

### **Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt.



Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

Der Regionalplan nennt als Grundsatz 1.1.5 für die Entwicklung des ländlichen Raums dessen Stärkung als eigenständigen und gleichwertigen Lebens- und Wirtschaftsraum. Günstige Wohnstandort-, Arbeits- und Ausbildungsbedingungen sollen gesichert und bereitgestellt werden. Die Kommunen haben gemäß Plansatz 1.4.2.1 (Ziel) grundsätzlich immer die Möglichkeit, Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu realisieren.

*Die Kommunen, deren Wohnbauflächenentwicklung sich aus besonderen Gründen ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat, sind im Anhang Nr. 1.1 [des Regionalplans] festgelegt.*

Die Gemeinde Neunkirchen ist darin nicht aufgelistet. Die Begründung des Regionalplans führt im Kapitel **3. Berücksichtigung der Ergebnisse des förmlichen Anhörungs-**

**verfahrens im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar** unter Punkt 3.1 zum Thema Wohnbauflächen dazu aus:

*Mehrfach fordern Gemeinden, nicht mehr als „Kommunen beschränkt auf Eigenentwicklung Wohnen“ ausgewiesen zu werden.*

[...] Nach entsprechender Prüfung wurde die Gemeinde Neunkirchen (Neckar-Odenwald-Kreis) von der Liste der „Kommunen beschränkt auf Eigenentwicklung Wohnen“ ausgenommen.

Es gilt somit Plansatz 1.4.2.3 (Grundsatz):

*Kommunen, die nicht Z 1.4.2.1 und Z 1.4.2.2 zugeordnet sind, sollen sich ebenfalls auf die Eigenentwicklung konzentrieren. Unter Berücksichtigung der sonstigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben können bei entsprechender Nachfrage auch über den Eigenbedarf hinaus zusätzliche Flächen entwickelt werden.*

Gemäß Plansatz 1.4.1.2 (Grundsatz) sollen sich Wohnbauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Versorgung in der Metropolregion Rhein-Neckar an flächensparenden Siedlungskonzepten zu orientieren und unmittelbar an der bestehenden Siedlungsstruktur anknüpfen.

Gemäß Plansatz 1.4.1.4 (Ziel) sind verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Die Planung verfolgt einen flächensparenden Ansatz, der sich arrondierend an die Bestandsbebauung und die vorhandene, bisher einseitige Erschließung anfügt und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

## 4.2 Flächennutzungsplan

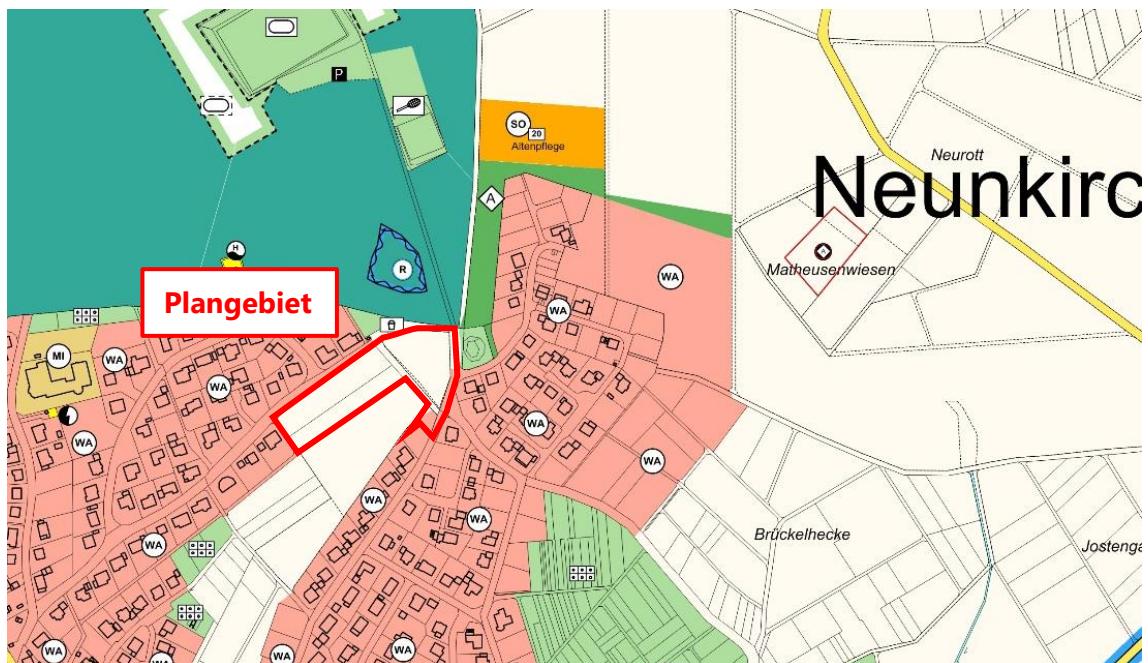


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband „Kleiner Odenwald“, dem die Gemeinde Neunkirchen angeschlossen ist, verfügt über eine mit Datum vom 12.06.2006 genehmigte 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Zieljahr dieser Planung ist das Jahr 2012.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum größten Teil als sonstige landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nur ein kleiner Teilbereich im Südosten ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes.

Es ist daher geplant, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Da sich derzeit die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Kleiner Odenwald in der Aufstellung befindet, ist geplant, die Fläche in die Flächenkulisse aufzunehmen und als Wohnbaufläche und Grünfläche im Nordosten auszuweisen.

#### **4.3 Schutzgebiete**

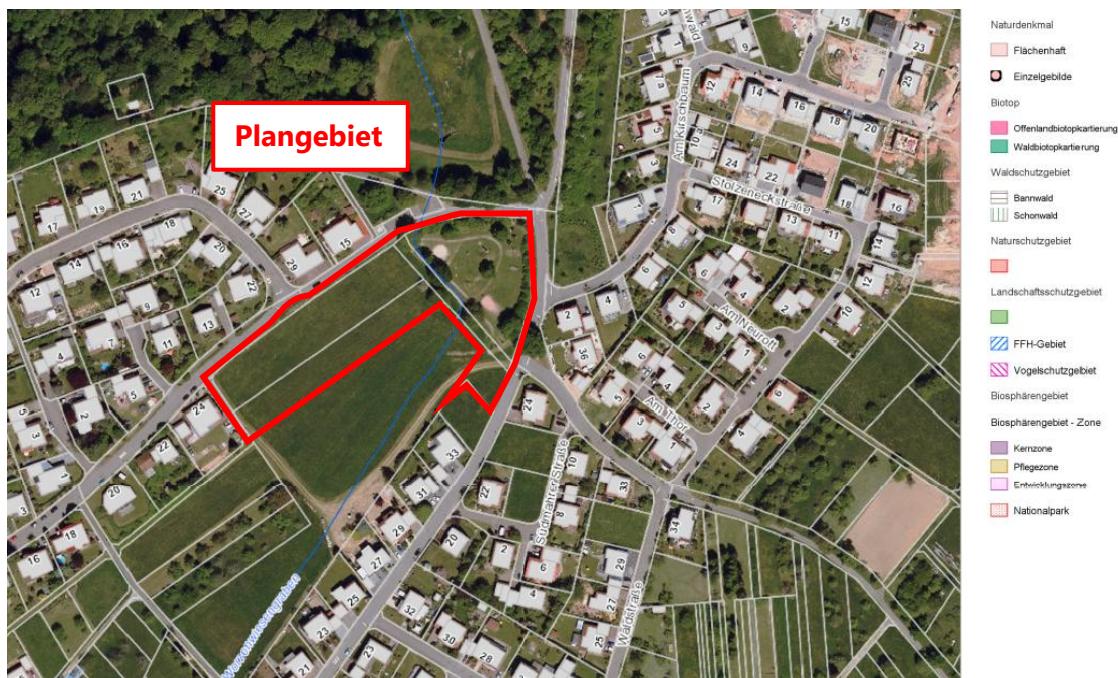


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

#### **Naturpark „Neckartal-Odenwald“**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

### Biotopverbund

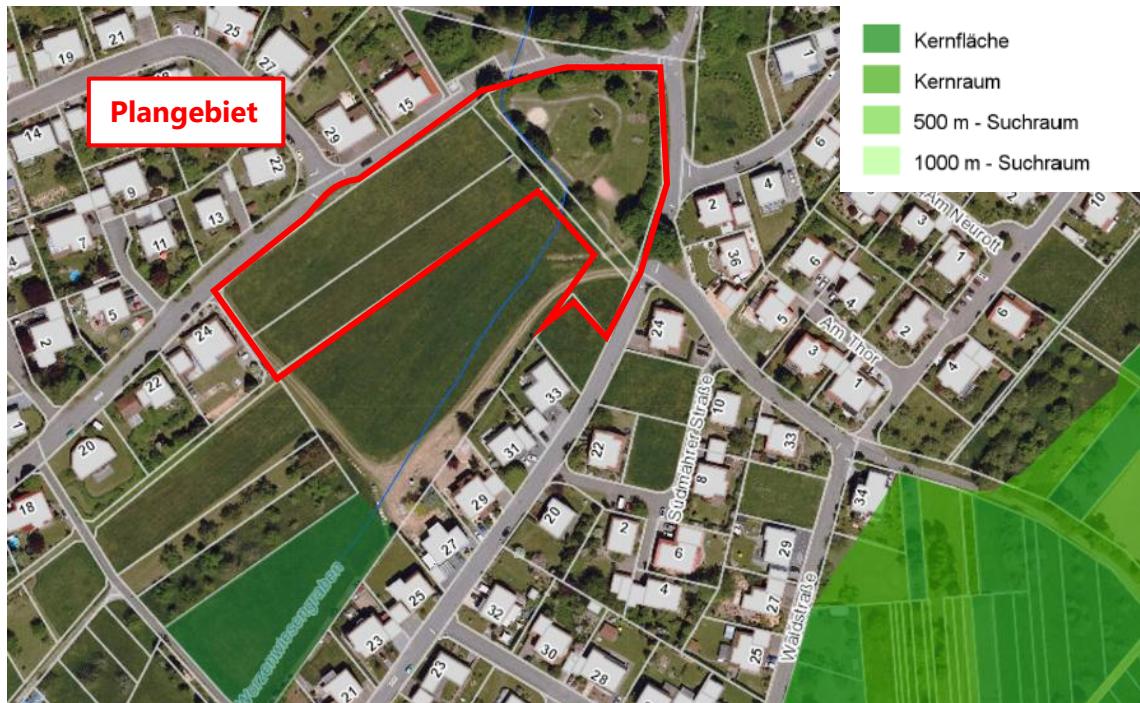


Abb. 6: *Biotopverbund* (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb der Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte. In ca. 70 m Entfernung befindet sich in südlicher Richtung eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte.

### Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Au“

Das Plangebiet liegt vollständig in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Untere Au“ (05.08.1991). In diesem Bereich sind die geltenden Bestimmungen und Verbote der WSG-VO zu beachten.

### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets ( $HQ_{100}$ ) oder Überflutungsgebiet nach  $HQ_{extrem}$ . Das Plangebiet liegt in keinem rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet, jedoch unterhalb eines Hochwasserrückhaltebeckens. Beim Anspringen der Hochwasserentlastungsanlage werden Teile der Grünfläche einschließlich der Spielplatzfläche überflutet. Nach qualitativer Ermittlung der Überflutungsfläche des Ingenieurbüros für Bauwesen und Umweltschutz Martin – Schnese ist mit der aktuellen Geländesituation auch mit einer Überflutung eines Teilbereichs der Wohnbaufläche an der Pattbergstraße zu erwarten. Durch eine geplante geringfügige Modellierung der Abflussflächen soll dies zukünftig vermieden werden. Die geplante Geländemodellierung und die zukünftige Abflussfläche sind zur Information im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

## 5. Bedarfsbegründung

Mit der Entwicklung und nahezu vollständigen Bebauung des 5. und letzten Bauabschnittes des Baugebietes Langenwald hat die Gemeinde Neunkirchen im Hauptort keine weiteren Grundstücke mehr in eigener Hand und kann somit Bauwilligen keine Baugrundstücke mehr anbieten. Zwar gibt es in Neunkirchen noch einige unbebaute Grundstücke und Baulücken, jedoch besteht in der Regel keine Veräußerungsbereitschaft seitens der Eigentümer. Mit einer Veräußerung bzw. zeitnahen Bebauung dieser ist erfahrungsgemäß nicht zu rechnen.

Im Ortsteil Neckarkatzenbach stehen lediglich noch fünf Baugrundstücke, die sich in Gemeindehand befinden, und somit insgesamt 0,30 ha Wohnbaufläche zur Verfügung.

Zur Ermittlung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen wird im Folgenden eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs vorgenommen. Dabei wird die mit der Publikation „Rhein-Neckar-Info 2/18“ des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar veröffentlichte, auf dessen Region zugeschnittene Berechnungsmethodik herangezogen.

Allgemein leitet sich der Flächenbedarf grundsätzlich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs ab.

Da in der Region Rhein-Neckar aufgrund der geringen Geburtenrate mit keinem natürlichen Bevölkerungszuwachs mehr zu rechnen ist, ergibt sich die Bevölkerungsentwicklung allein aus dem Belegungsdichterückgang. Der Regionalverband setzt für die Zuwachsrate einen Basiswert von 0,8 % Wohneinheiten je fünf Jahre an. Für Kommunen mit eingeschränktem Zusatzbedarf setzt der Regionalverband eine Zuwachsrate von 1 % Wohneinheiten je fünf Jahre an. Daraus ergibt sich eine Gesamtzuwachsrate von 1,8 % je fünf Jahre. Die Zuwachsrate wird auf die Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten angesetzt und resultiert dann (bei 20 Wohneinheiten je Hektar in der Gemeinde Neunkirchen) in einem Brutto-Flächenbedarf.

Gemäß der Berechnungsmethodik des Verbands Metropolregion Rhein-Neckar ergibt sich für die Gemeinde Neunkirchen in den nächsten 5-10 Jahren somit ein Brutto-Wohnbauflächenbedarf von rund **0,82-1,64 ha** Wohnbaufläche.

Um den tatsächlichen Flächenneubedarf zu ermitteln, sind Reserveflächen im Flächennutzungsplan und Baulücken von diesem Brutto-Flächenbedarf abzuziehen.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald weist in Neunkirchen lediglich eine 0,45 ha große Mischbaufläche aus, die mit einem Wohnbauflächenanteil von 50 % berücksichtigt werden muss. Es sind zusammen mit den noch unbebauten Grundstücken in Neckarkatzenbach (0,30 ha) insgesamt 0,53 ha vom Bedarf abzuziehen. Netto besteht somit für die nächsten 5-10 Jahre somit ein Wohnbauflächenbedarf von 0,29 ha bis 1,11 ha.

Mit der Ausweisung von insgesamt 0,43 ha Wohnbaufläche entlang der Pattbergstraße und Karlstraße als Arrondierung und Ergänzung der dort bestehenden Bebauung wird die Planung dem Bedarf somit gerecht.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt – noch vor Beginn einer offiziellen Vermarktung – bestehen drei bis vier Anfragen von Ortsansässigen bzw. Rückkehrern für die geplanten Bauplätze. Es ist somit zu erwarten, dass eine Veräußerung innerhalb kürzester Zeit erfolgt.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

#### Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich zum einen zwei öffentliche Grünflächen, der Spielplatz „Hummelwiese“ und eine südwestlich daran anschließende Wiesenfläche. Zum anderen sieht der Entwurf die Entwicklung von fünf Wohnbaugrundstücken vor, um den Eigenbedarf vor Ort zu decken.

#### Bebauung

Angepasst an die dörfliche Situation vor Ort sollen großzügig zugeschnittene Baugrundstücke entstehen. Orientiert an der umliegenden Bebauung entlang der Karlstraße, Pattbergstraße und im Baugebiet Langenwald sowie der generellen Bebauungsstruktur Neunkirchens sind im städtebaulichen Konzept Einfamilienhäuser vorgesehen.

### 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

#### Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung kann über die Pattbergstraße und die Karlstraße erfolgen. Die Gemeinde sieht parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vor, die Pattbergstraße auf ca. 7,5 m Straßenraumbreite (brutto) inklusive einseitigem Gehweg – wie im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Zeil II“ vorgesehen – aufzuweiten, um Verkehrskonflikte zu vermeiden und eine problemlose Befahrbarkeit für die Buslinie 824 zu ermöglichen. Somit ist die Pattbergstraße für den Begegnungsfall Lkw-Pkw ausreichend dimensioniert.

Die Straßenplanung wurde durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz Martin-Schnese erarbeitet.

#### Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung kann problemlos über das bestehende Leitungsnetz in der Pattbergstraße und Karlstraße erfolgen.

Das Plangebiet soll an das sich im Aufbau befindende Nahwärmennetz der Gemeinde Neunkirchen angebunden werden. Hierfür sind bereits Hausanschlüsse vorgesehen.

Die Müllentsorgung kann problemlos über das bestehende Straßennetz erfolgen.

#### Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der Bauplätze erfolgt im Trennsystem.

Bei den vier Bauplätzen an der Pattbergstraße soll das anfallende Niederschlagswasser der voraussichtlich ziegelbedeckten Dachflächen mittels Retentionszisternen gedrosselt und schadfrei in den offenen Worzenwiesengraben abgeleitet werden. Eine Behandlungs-

bedürftigkeit des einzuleitenden Niederschlagswassers besteht nach erster Einschätzung im Allgemeinen Wohngebiet nicht. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal in der Pattbergstraße eingeleitet.

Der Bauplatz an der Karlstraße bildet einen Sonderfall. Hier wird topographiebedingt eine Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal erforderlich. Eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt hier jedoch ebenfalls über eine Retentionszisterne, um eine verträgliche Einleitung in den Mischwasserkanal zu gewährleisten. Auf dem Bauplatz sind daher vom Bauherrn getrennte Leitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser anzulegen.

Durch die zusätzliche Schmutzwassereinleitung der vier Bauplätze an der Pattbergstraße im Trennsystem sind keine erheblichen Auswirkungen auf die hydraulische Situation im nachfolgenden Kanalsystem zu erwarten. Auch im Bereich der Karlstraße sind durch den einzelnen Bauplatz aufgrund der gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zusammen mit dem Schmutzwasser keine erheblichen Auswirkungen auf die hydraulische Situation im nachfolgenden Kanalsystem zu erwarten. Der zu erwartende Schmutzwasser- (und Niederschlagswasser) -zuschlag sind für die Kanalnetzberechnung in diesem Fall vernachlässigbar.

Für die Kläranlage des AZV Schwarzbach liegt eine Schmutzfrachtberechnung von 2005/2006 vor, die verbandseigene und kommunale RW-Behandlungsanlagen inklusive der Kläranlage selbst berücksichtigt. Erforderliche bauliche Maßnahmen (Schwellen- und Drosselanpassungen) sind nach aktuellem Kenntnisstand zwischenzeitig umgesetzt. Die Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt für den Ortsteil Neunkirchen 1752 Einwohner. Der aktuelle Einwohnerstand beträgt 1.750 Einwohner.

Die Entwässerung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz Martin–Schnese erarbeitet.

### **Löschwasserbedarf**

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

### **Alternativenprüfung**

Bereits im Jahre 2019 wurde durch die Gemeinde eine Erarbeitung mehrerer Bebauungsplankonzepte im Ortsteil Neunkirchen beauftragt. Dabei wurden insbesondere Flächen in südlicher und westlicher Ortsrandlage sowie im Bereich im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Osten zur möglichen Nachverdichtung und/oder Arrondierung geprüft und entsprechende Konzeptionen entwickelt.

Aufgrund von Restriktionen durch den Regionalplan (Regionaler Grüngürtel, Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege) sowie naturschutzrechtlichen Einschränkungen (geschützte Streuobstbestände gem. § 33a NatSchG) ergaben sich keine weiteren Möglichkeiten der Entwicklung von Flächen.

Da die entwickelten Bebauungsplankonzepte im Bereich mehrerer Grundstücke im Privatbesitz liegen, wurden sie vorerst nicht weiterverfolgt. Stattdessen entschied sich die Gemeindeverwaltung, gemeindeeigene Grundstücke zu überplanen. Die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken entlang der Pattbergstraße und der Karlstraße erschien aufgrund der lediglich einseitigen Bebauung wirtschaftlich sinnvoll und bot sich somit als passende Alternative an.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	9.467 m <sup>2</sup>	
Nettobauland (Wohngebiet)	4.305 m <sup>2</sup>	45,5 %
Straßenverkehrsfläche	67 m <sup>2</sup>	0,7 %
Öffentliche Grünflächen	5.095 m <sup>2</sup>	53,8 %

#### Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	5
Wohneinheiten (WE)*	8
Bruttowohndichte **	39

\* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH und 2,1 Einwohner je WE

\*\* Einwohner je Hektar Bruttobauland

## 7. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines an die örtliche ländliche Situation angepassten Wohngebiets wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohngebiet mit hohem Wohnwert zu schaffen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets durchgängig auf 0,4 festgesetzt.

Angepasst an die Gebäudestruktur der umliegenden Wohnbebauung werden zwei Vollgeschosse, eine maximale Traufhöhe von 4,0 m bzw. 5,0 m sowie eine maximale Firsthöhe von 8,5 m bzw. 10,0 m, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe (B) gemäß Planeintrag, festgesetzt. Diese orientiert sich am bestehenden Straßenniveau und wird durch die Höhe der Straßenoberkante in der Grundstücksmitte bemessen. Dadurch kann gewährleistet werden, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Höhe an die Umgebungssituation anpassen und in den Bestand eingliedern.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der angestrebten Nutzung und Bebauungsstruktur wird im Plangebiet für das Baugrundstück eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser zulässig sind.

Die Baugrenzen sind dabei so gewählt, dass den Bauwilligen möglichst viel Spielraum zur Verfügung steht.

### **Garagen und Nebenanlagen**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für zulässig erklärt.

Um die Bodenversiegelung gering zu halten, wird die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche auf 10 m beschränkt.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m<sup>3</sup> Volumen werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt, um eine zu starke, für die örtliche Situation untypische Verdichtung zu vermeiden.

### **Verkehrsflächen**

Um die Erschließung des Baugrundstückes im Bereich der Einmündung Reichweinstraße / Pattbergstraße zu sichern, wird im Bereich der bislang im Bebauungsplan „Zeil II“ festgesetzten Verkehrsgrünfläche gemäß Plandarstellung eine Verkehrsfläche festgesetzt.

### **Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets dient dem Erhalt des Spielplatzes „Hummelwiese“ mitsamt den Bestandsbäume und -sträuchern. Die südwestliche öffentliche Grünfläche sichert die bestehende Wiese und dient dadurch als Freihaltestelle für den Fall von Überschwemmungen durch die Hochwasserentlastungsanlage des nördlich des Plangebiets befindlichen Hochwasserrückhaltebeckens. Durch den Erhalt der Grünflächen soll auch die im Bereich des Worzenwiesengrabens verlaufende Kaltluftschneise gesichert werden.

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Ausschluss von Schottergärten

## **Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom- und Wärme aus erneuerbaren Energien**

Zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen im Hinblick auf den Klimawandel ist im Plangebiet die Anbindung an das geplante Nahwärmenetz als Maßnahme zur Erzeugung und Nutzung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien vorgesehen.

Zur Sicherstellung einer Nutzung der im Wohngebiet geplanten Nahwärmeversorgung sind in den Wohngebäuden technische Einrichtungen für den Anschluss an das Nahwärmenetz zu errichten.

Zusätzlich wird die Gemeinde Neunkirchen einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Nahwärmeversorgung vertraglich regeln.

## **Leitungsrechte**

Zur Sicherung der bestehenden Stromkabeltrasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Netze BW GmbH festgesetzt.

## **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die festgesetzten Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen der Ein- und Durchgrünung des Areals und erfüllen zusätzlich ökologische Zwecke.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

## **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

In Anlehnung an die noch intakte dörfliche Dachlandschaft von Neunkirchen mit hauptsächlich stark geneigten Dachformen werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-48° zugelassen. Einseitig geneigte, durchgehende Pultdächer sind unzulässig. Um Bauherren mehr Flexibilität einzuräumen, werden für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch Flachdächer als zulässig erklärt.

Um eine überdimensionierte Ausgestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten zu vermeiden, dürfen diese auf maximal zwei Dritteln der Gebäudelänge mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden errichtet werden. Zur Schaffung eines

harmonischen Erscheinungsbilds sind Dachaufbauten und -einschnitte auf den einzelnen Gebäuden einheitlich zu gestalten.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind nur gedeckte Farbtöne zulässig. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farbtöne an Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und zur Dachdeckung wird nicht zugelassen. Um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, ist die Nutzung der Dächer durch Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig und von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht.

### **Werbeanlagen**

Um eine optische Verunstaltung des Ortsbilds zu vermeiden, sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

### **Einfriedungen und Stützmauern**

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung im Wohnquartier sind nur Hecken und offene Holz- oder Metallzäune als Einfriedungen zulässig.

Um übermäßige, das Landschaftsbild beeinträchtigende Geländeänderungen zu vermeiden, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Die maximale Böschungshöhe darf aus diesem Grund die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Zur Vermeidung von übermäßig hohen Stützmauern werden diese auf maximal 1,0 m Höhe beschränkt.

### **Niederspannungsfreileitungen**

Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

### **Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht, um dem im ländlichen Raum höheren Pkw-Anteil pro Haushalt gerecht zu werden.

### **Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Reduzierung der Zuflüsse von den Dachflächen in den Worzenwiesengraben und die Vorflut ist auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem Rückhaltevolumen von maximal 2 l/s und mindestens 3 cbm anzulegen. Ist eine Regenwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) gewünscht, ist ein zusätzliches Nutzvolumen einzuplanen.

## **7.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Lage im Wasserschutzgebiet / Hinweis Bauplatz Karlstraße

- Grundwassereingriffe
- Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Anschluss- und Benutzungzwang Nahwärmennetz
- Regenwasserzisternen
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse und Überflutungsfläche
- Einfriedungen

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Des Weiteren wird im Regelverfahren ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erforderlich, um der Ausgleichsverpflichtung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nachzukommen.

Der Umweltbericht wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet und ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigefügt.

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnerischen Beitrags mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung verbleiben trotz plangebietsinterner Maßnahmen Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Dies entspricht einem Kompensationsdefizit von insgesamt 61.723 Ökopunkten.

Der Ausgleich des Defizits erfolgt über die Zuordnung der Maßnahme eines entsprechenden Ökopunktewerts aus der Maßnahme *M-001 – Waldrefugium Kriegwald/Eckwäldl* aus dem Ökokonto der Gemeinde. Die Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden.

### 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde im November 2021 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Begehung des Plangebiets fand im Juli 2021 statt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

- Um eine Tötung oder Verletzung von Brutvögeln bei der Baufeldräumung sicher zu vermeiden, wurde unter Ziffer III.6 ein Hinweis mit Verweis auf den § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich bis auf Fledermäuse und Zauneidechsen wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse: Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für Fledermäuse ausgeschlossen werden.
- Zauneidechse: Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

### 8.3 Kaltluftzufuhr

Der Worzenwiesengraben dient der Kaltluftversorgung des Siedlungsbereichs von Neunkirchen, da im Bereich der Talsohle eine größtenteils ungehinderte Kaltluftströmung erfolgen kann.

Da durch die Planung eine Bebauung der randlichen Wiesenflächen des Worzenwiesengrabens ermöglicht wird, wurde zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Kaltluftströmung ein Geländeschnitt angefertigt. Aus dem Geländeschnitt wird ersichtlich, dass der tiefste Punkt des Worzenwiesengrabens unmittelbar hinter der Bebauung entlang der Karlstraße verläuft und somit auch die Kaltluftströmung vorrangig in diesem Bereich erfolgt. Die zukünftige Bebauung orientiert sich im Wesentlichen entlang der Pattbergsstraße und tangiert den Worzenwiesengraben somit nur randlich. Der zusätzlich geplante Bauplatz entlang der Karlstraße fügt sich in die Reihe der dort bestehenden Bebauung ein.



Abb. 7: Geländeschnitt zur Überprüfung der Auswirkungen auf die Kaltluftströmung von 2021  
(Quelle: IFK-Ingenieure)

Mit Bitte um eine Stellungnahme wurde der Geländeschnitt der Lohmeyer GmbH (Arbeitsschwerpunkte Luftreinhaltung, Klima, Aerodynamik, Umweltsoftware) übermittelt. Mit E-Mail vom 01.07.2021 führt der Fachgutachter der Lohmeyer GmbH aus:

*Aus fachlicher Sicht ist festzuhalten, dass der Siedlungsbereich von Neunkirchen wohl eine gute Versorgung mit nächtlicher Kaltluft aufweist und intensive nächtliche Abkühlungen an Strahlungsnächten wirksam sind.*

*Gleichwohl sind mit baulichen Planungen gewisse Einschränkungen gegeben, die im vorliegenden Fall den Kaltluftstrom bodennah etwas schwächen bzw. verzögern, nicht jedoch intensiv behindern. D.h. die nächtliche Abkühlung dürfte in bestehenden Siedlungsbereichen nicht spürbar geändert werden.*

*Derzeit trennt die vegetationsbestandene Mulde benachbarte Siedlungsbereiche und führt dort kleinräumig zu günstigen lokalklimatischen Bedingungen.*

*Mit der Planung bleibt ein Grünzug zwischen den Siedlungsbereichen mit entsprechenden günstigen lokalklimatischen Bedingungen erhalten.*

Erhebliche negative Auswirkungen durch die Planung auf die Kaltluftzufuhr bzw. die kleinklimatischen Bedingungen sind demnach nicht zu erwarten.

#### **8.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und Regenwasserzisternen.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig und von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.
- Der Anschluss an das geplante Nahwärmenetz der Gemeinde Neunkirchen trägt zur aktiven Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen bei.

Die oben genannten Maßnahmen fördern aktiv Klimaschutz und Klimaanpassung. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen zur Sicherung der im Bereich des Worzenwiesengrabens verlaufenden Kaltluftschneise festgesetzt.

Etwaigen negativen Auswirkungen durch die Umnutzung des Plangebiets zum Wohngebiet kann somit entgegengewirkt werden. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

#### **8.5 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) oder Überflutungsgebiet nach HQ<sub>extrem</sub>. Nördlich der Pattbergstraße befindet sich in ca. 50 m Entfernung zum Plangebiet ein Hochwasserrückhaltebecken. Dessen Abfluss erfolgt über eine oberflächige Ableitung im breitflächigen offenen Worzenwiesengraben. In südwestliche Richtung sind an diesen weitere kleinere Rückhaltebecken geknüpft. Mit Hochwasserschäden ist daher im Plangebiet nicht zu rechnen. Durch die lediglich randlich

angeordnete Bebauung wird der kontrollierte Abfluss bei Hochwasser darüber hinaus nicht beeinträchtigt.

Starkregenereignisse sind generell nicht auszuschließen. Aufgrund der umliegenden Retentionsbecken ist nicht von einem erhöhten Starkregenrisiko im Plangebiet auszugehen.

Dadurch, dass in der direkten Umgebung des Plangebiets – insbesondere in südwestlicher Richtung, in die der Abfluss bei Starkregen topographiebedingt stattfinden wird – ausreichend große Grün- und Freiflächen vorhanden sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf Unterlieger zu rechnen. Dies wird insbesondere durch die Freihaltefläche gewährleistet für den Fall, dass die Hochwasserentlastungsanlage des Hochwasserrückhaltebeckens anspringt. Nach qualitativer Ermittlung der Überflutungsfläche des Ingenieurbüros für Bauwesen und Umweltschutz Martin – Schnese ist mit der aktuellen Geländesituation auch mit einer Überflutung eines kleinen Teilbereichs der Wohnbaufläche an der Pattbergstraße zu erwarten. Durch eine geplante geringfügige Modellierung der Abflussflächen (siehe Planzeichnung) soll dies zukünftig vermieden werden.

## 8.6 Grundwasserschutz

Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Au“ – Wasserschutzgebietszonen III und IIIA liegt, wurde durch die Dr. Behnisch GmbH eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung entlang der Pattbergstraße keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind, da eine ausreichende Deckschicht zum Schutze des Grundwassers vorhanden ist. Für den Bauplatz an der Karlstraße wird jedoch empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten, da dort die Deckschicht geringer ist. Somit kann gewährleistet werden, dass auch hier keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten sind.

## 8.7 Wasserhaushaltsbilanz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 erstellt. Übergeordnete Zielsetzung ist es, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Der Wasserhaushalt im bebauten Zustand soll dem unbebauten Referenzzustand möglichst nahekommen. Die erstellte Wasserhaushaltsbilanz kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Analyse zeigt, dass die geplante Bebauung des Baugebiets Hummelwiese trotz der Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen sowie der Regenwassernutzung aus den herzustellenden Zisternen deutliche Abweichungen vom unbebauten Referenzzustand aufweist. Durch die Maßnahme liegt die Abweichung der Grundwasserneubildung (6 %) und der Verdunstung (10 %) innerhalb des gemäß Merkblatt DWA-A 102-4 anzustrebenden Toleranzbereichs von 5-10 %. Für den Direktabfluss kann dies mit einer absoluten Abweichung von 15 % zwar nicht erreicht werden, es ist aber anzumerken, dass das über die Zisternen abgeleitete Niederschlagswasser für den Großteil des Baugebietes direkt in den angrenzenden Worzenwiesengraben eingeleitet und somit unmittelbar angrenzend an die betroffene Fläche dem Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Darüber hinaus werden durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern) im Plangebiet zusätzlich positive Verdunstungseffekte erzielt, die jedoch bei der

Erstellung der Wasserhaushaltbilanz nicht berücksichtigt werden konnten. Die Anforderungen an den lokalen Wasserhaushalt im Plangebiet können damit optimiert, aber nicht vollständig erfüllt werden. Für das geplante Baugebiet liegen die Ergebnisse der Wasserhaushaltbilanz mit den vorgesehenen Maßnahmen jedoch noch in einem akzeptablen Rahmen.

Weitere Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## **8.8 Immissionen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hummelwiese“ werden die Voraussetzungen für die Bebauung des Plangebiets mit ca. fünf Wohnhäusern geschaffen. Mit einer Beeinträchtigung der Umgebungsnutzungen durch Immissionen aus dem Plangebiet ist nicht zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Immissionen aus den Umgebungsnutzungen ist nicht zu erwarten, da sich im Umfeld des Plangebiets ausschließlich Grundstücke mit Wohnhäusern der angrenzenden Wohngebiete sowie unbebaute Wiesenflächen befinden.

## **8.9 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann problemlos über die Bestandsstraßen „Pattbergstraße“ und „Karlstraße“ erfolgen.

Eine erhebliche Mehrbelastung oder zusätzliche verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung sind nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan lediglich die Voraussetzungen für ca. fünf zusätzliche Wohnbaugrundstücke geschaffen werden. Aus demselben Grund ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Im Rahmen einer Verkehrsschau am 21.06.2022 wurde jedoch festgestellt, dass die Pattbergstraße inklusive der Verschwenkung im Bereich der Einmündung Reichweinstraße aufgeweitet werden sollte, um Konflikte bei Begegnungsfällen zwischen Bussen der Buslinie 824 und Pkw zu reduzieren. Die Verschwenkung soll aber dabei nicht vollständig zurückgenommen werden, um die Geschwindigkeitsreduzierung beizubehalten.

# **9. Angaben zur Planverwirklichung**

## **9.1 Zeitplan**

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neunkirchen, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLÄSER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)