



Anlage 1

Gemeinde

# Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplanänderung „Worzenwiesen – 2. Änderung“

Gemarkung Neunkirchen

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 01.10.2025

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	2
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
<b>5.</b>	<b>Umfang der Planänderungen</b>	<b>5</b>
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	5
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	5
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	7
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
<b>7.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>7</b>
7.1	Zeitplan	7

## 1. Anlass und Planungsziele

### 1.1 Planerfordernis

Zur Schaffung eines ergänzenden Wohnbauplatzes in Neunkirchen soll im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Worzenwiesen“ zusätzlich auf einer Teilfläche eine Bebauung ermöglicht werden. Aktuell setzt der Bebauungsplan für die Teilfläche eine private Grünfläche fest. Es wird daher eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form eines Bauplatzes. Dazu soll eine behutsame Abrundung des Siedlungsrandes erfolgen.

Die Planung erfolgt somit dem Sinne der Nachverdichtung und Arrondierung.

## 2. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

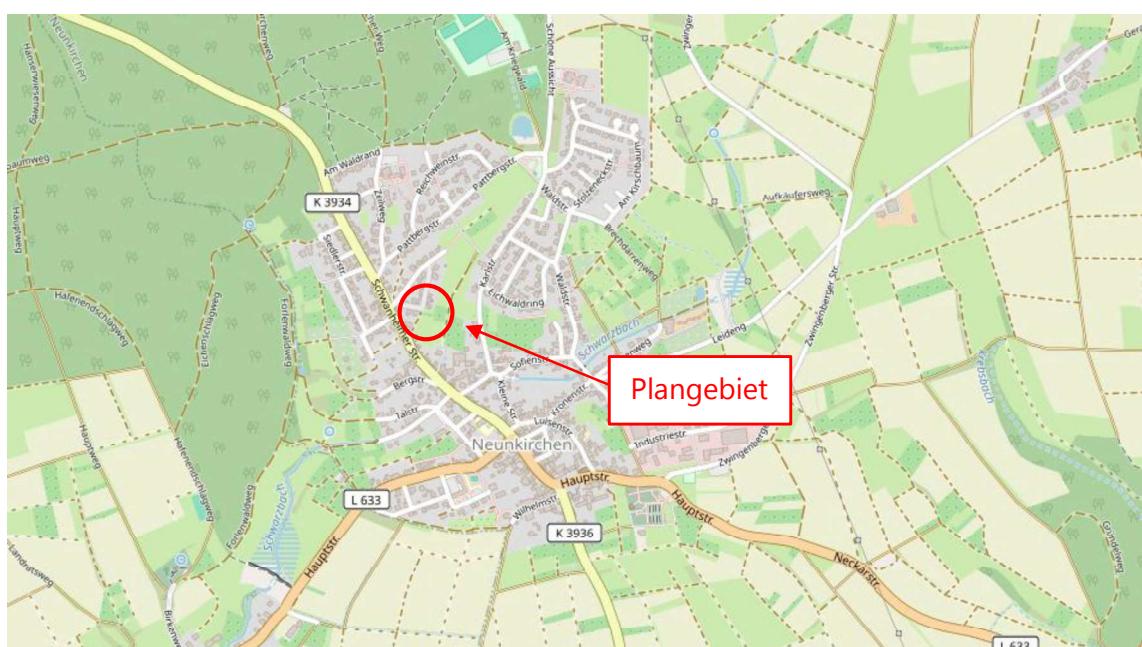


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributors, [openstreetmap.org/copyright](https://openstreetmap.org/copyright), 19.09.2025)

Das Plangebiet befindet sich rund 550 m nordwestlich des Ortskerns von Neunkirchen.

Maßgebend ist der Änderungsbereich, wie er in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 763 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Bestandssituation (Daten- und Kartendienst der LUBW, 23.09.2025)

Der Änderungsbereich liegt im Schnittpunkt der Bauzeilen entlang des Worzenwiesenwegs. Die verwilderten Gartengrundstücke waren durch Wiesen, Hecken und einige Solitär-Nadelbäume geprägt. Die Strukturen wurden mittlerweile gepflegt. Östlich der Fläche verläuft in einem Abstand von etwas mehr als 10 m der Worzenwiesengraben als Gewässer 2. Ordnung.

#### Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Worzenwiesenweg verkehrlich erschlossen. Im Bereich des Worzenwiesenwegs verläuft das zur Ver- und Entsorgung erforderliche Leitungsnetz (Strom, Wasser, Telekommunikationsleitungen, Abwasser).

#### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der seit 13.07.1995 rechtskräftige Bebauungsplan „Worzenwiesen“, der an anderer Stelle bereits im Jahr 2001 das erste Mal geändert wurde („Worzenwiesen – Änderung im Bereich des Flurstücks Nr. 780“, rechtskräftig seit dem 29.11.2001).

Der aktuelle Änderungsbereich ist größtenteils als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenfläche festgesetzt. Der nördliche Teilbereich ist als Gehweg/Fußweg/Gartenzugang festgesetzt.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Durch die geplante Ausweisung eines arrondierenden Bauplatzes am Siedlungsrand wird die Planung der Vorgaben der Raumordnung gerecht, da im weitesten Sinne die verfügbaren Flächenpotentiale im Siedlungsbestand genutzt werden.

### 4.2 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.

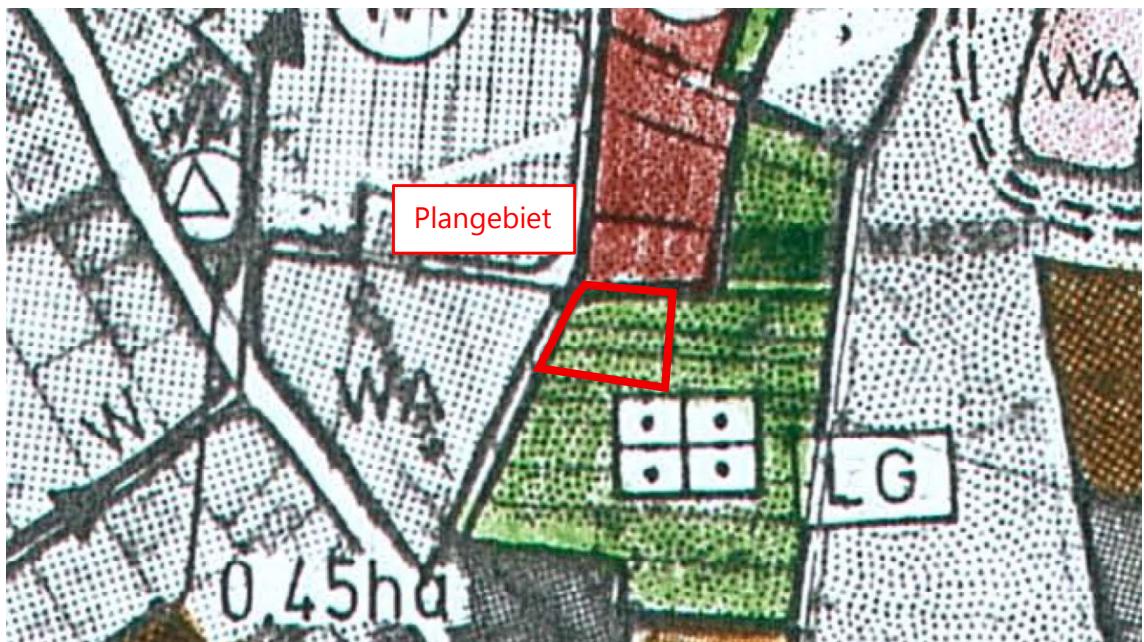


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald

Der westliche Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche und der östliche Änderungsbereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht vollständig den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans. Es ist daher beabsichtigt, 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, wird die Fläche in die Flächenkulisse aufgenommen und als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### 4.3 Schutzgebiete

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

##### Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Naturpark „Neckartal-Odenwald“.

##### Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020)

Östlich des Änderungsbereichs verläuft der Worzenwiesengraben. In einem Bereich von 10 m beidseits des Worzenwiesengrabens befindet sich der Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) außerhalb des Plangebiets. Von Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sowie des entlang des Worzenwiesengrabens verlaufenden Gewässerrandstreifens ist nicht auszugehen.



Abb. 4: Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) (Daten- und Kartendienst der LUBW, 19.09.2025)

##### Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Untere Au“

Der Änderungsbereich liegt in den Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets Nr. 225.222 „Tiefbrunnen Untere Au“ (05.08.1991). Die Bestimmungen und Verbote der geltenden WSG-VO sind zu beachten.

## 5. Umfang der Planänderungen

Um Planungsrecht für ein Wohnhaus zu schaffen, werden folgende Änderungen im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Worzenwiesen“ vorgenommen:

- Änderung von ca. 693 m<sup>2</sup> private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenfläche und 70 m<sup>2</sup> Gehweg/Fußweg/Gartenzugang“ in 763 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Flächen für Garagen

Die textlichen Festsetzungen werden nicht verändert und gelten weiterhin.

### 5.1 Erschließung und Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist über den Worzenwiesenweg verkehrlich und technisch erschlossen.

Der neue Bauplatz kann durch die Herstellung eines Hausanschlusses an das bestehende Leitungsnetz angebunden werden.

## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 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.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung wird der Bestand in den Flächen aufgenommen und bewertet. Es wird geprüft und ermittelt, ob und in welchem Umfang durch die Wirkungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht werden, die erheblich und damit als Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu bewerten sind.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen festgelegt. Voraussichtlich werden insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Eingriffe entstehen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen müssen festgelegt werden.

### 6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Grundlage hierfür wird ein Fachbeitrag zum Artenschutz sein, der im Zuge der Offenlage vorgelegt wird.

Das Gebiet wurde erstmalig Anfang März 2023 begangen. Es handelte sich zu dieser Zeit um brachliegende Wiesen- bzw. Grünflächen – vermutlich ehemalige Kleingärten – am Rande der Bebauung am Worzenwiesengraben. In Richtung Graben fällt das Gelände sanft ab. Im Gebiet stand eine Konifere, die vom Bach her mit Brombeer- und sonstige Gehölzsukzession umwachsen war. Es hatte sich eine Art schmaler Heckenstreifen bis zum Grasweg im Westen des Gebietes entwickelt. Am Bach – bereits außerhalb des Geltungsbereichs – wachsen u.a. eine größere Eiche und Gebüsch, in dem neben gebietsheimischen Arten auch gebietsfremde wie der Runzelblättrige Schneeball wachsen. Bei einer erneuten Begehung im Spätsommer 2025 waren die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs bereits entfernt und eine kleine Auffüllung durchgeführt worden. Die Flächen liegen brach und sind mit niedriger, wiesenartiger Ruderalvegetation bewachsen. Der aufgefüllte Bereich ist ohne Bewuchs. Die Eiche und die sonstigen Gehölze am Graben und östlich davon stehen noch.

Auf Grundlage der bei der ersten Begehung festgestellten Lebensraumstrukturen war eine nähere Betrachtung der Artengruppe der Vögel und eine Beurteilung zur möglichen Betroffenheit von Zauneidechse (in Neunkirchen vorkommend) und der Fledermäuse sowie dem Großen Feuerfalter erforderlich.

Auf Grund der nur sehr kleinen betroffenen Fläche mit wenigen zur Brut geeigneten Strukturen wurde eine im Umfang reduzierte Brutrevierkartierung mit drei Begehungen zwischen April und Ende Mai 2023 durchgeführt. Im Plangebiet wurden mit der Mönchsgasmücke (Gehölzsukzession) und dem Girlitz (vermutlich an Konifere) nur zwei Brutvogelarten festgestellt. Im Umfeld wurden u.a. weitere Freibrüter wie Buchfink, Grünfink, Ringeltaube, Bodenbrüter wie der Zilpzalp, Höhlenbrüter wie Blaumeise und Gartenbaumläufer und die Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling erfasst. Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans werden die vollständigen Ergebnisse der Kartierung vorgelegt. Im jetzigen Zustand können in der Fläche, eine regelmäßige Mahd vorausgesetzt, keine Vögel mehr brüten. Für die Freibrüter, die mit der Rodung der Gehölze ihre Brutplätze verloren, gibt es im Umfeld geeignete Ausweichmöglichkeiten. Nach heutigem Kenntnis- und Planungsstand kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch eine weitere, regelmäßige Mahd der Bauflächen ausgeschlossen werden.

Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat für Fledermäuse konnte schon auf Grund der geringen Größe ausgeschlossen werden. Die wenigen Gehölze wurden vor deren Rodung auf geeignete Quartierstrukturen untersucht. Solche konnten nicht festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden. Näheres dazu wird im weiteren Verfahren erläutert.

In Neunkirchen sind Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Auch in der Ortslage, entsprechende Lebensräume vorausgesetzt, sind Vorkommen zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind das u.a. die Obstwiesen südlich. Im Plangebiet selbst fehlen entsprechende Lebensräume und Lebensraumstrukturen, die ein Vorkommen erwarten ließen. Ein Vorkommen im Plangebiet konnte ausgeschlossen, auf eine Erfassung der Art konnte verzichtet werden. Auf Grund zu erwartender Vorkommen im Umfeld werden im weiteren Verfahren vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die ein Einwandern vor bzw.

während der Bauphase verhindern. Artenschutzrechtliche Konflikte können damit sicher ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen konnten keine Raupenfutterpflanzen des Großen Feuerfalters oder anderer, artenschutzrechtlich relevanter Tag- und Nachtfalterarten festgestellt werden.

Nach derzeitigem Erkenntnis- und Planungsstand ist es absehbar, dass den möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit den üblichen Vermeidungsmaßnahmen (Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr, regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung) begegnet werden kann. Näheres wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Betroffenheit weiterer Artengruppen des Anhang IV ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausführlich geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die zusätzliche Überbaubarkeit von max. 229 m<sup>2</sup> (GRZ 0,3) im Bereich der 763 m<sup>2</sup> großen Fläche, die sich in Ortsrandlage befindet, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die klimatischen Bedingungen zu erwarten.

Auf Ebene der Bebauungsplanänderung werden aufgrund der Kleinflächigkeit in diesem Fall keine weitergehenden Maßnahmen für erforderlich erachtet.

### **6.4 Hochwasserschutz und Starkregen**

Das Änderungsbereich liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die Situation im Falle von Starkregenereignissen sind durch die zukünftige Überbauung der Flächen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben können Maßnahmen getroffen werden, die zur Vermeidung von Überflutungen aufgrund Starkniederschlag beitragen.

## **7. Angaben zur Planverwirklichung**

### **7.1 Zeitplan**

Die Bebauungsplanänderung soll bis Frühjahr 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Neunkirchen, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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