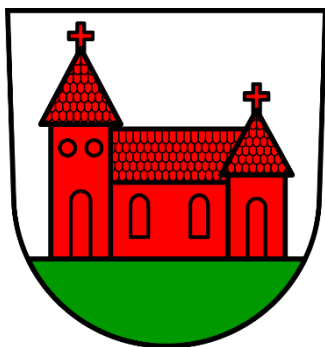




Gemeinde

Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„Worzenwiesen – 2. Änderung“

Gemarkung Neunkirchen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 17.02.2026

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

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Umfang der Planänderungen	5
5.1	Erschließung und Technische Infrastruktur	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	5
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	6
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	6
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	7
7.	Angaben zur Planverwirklichung	7
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

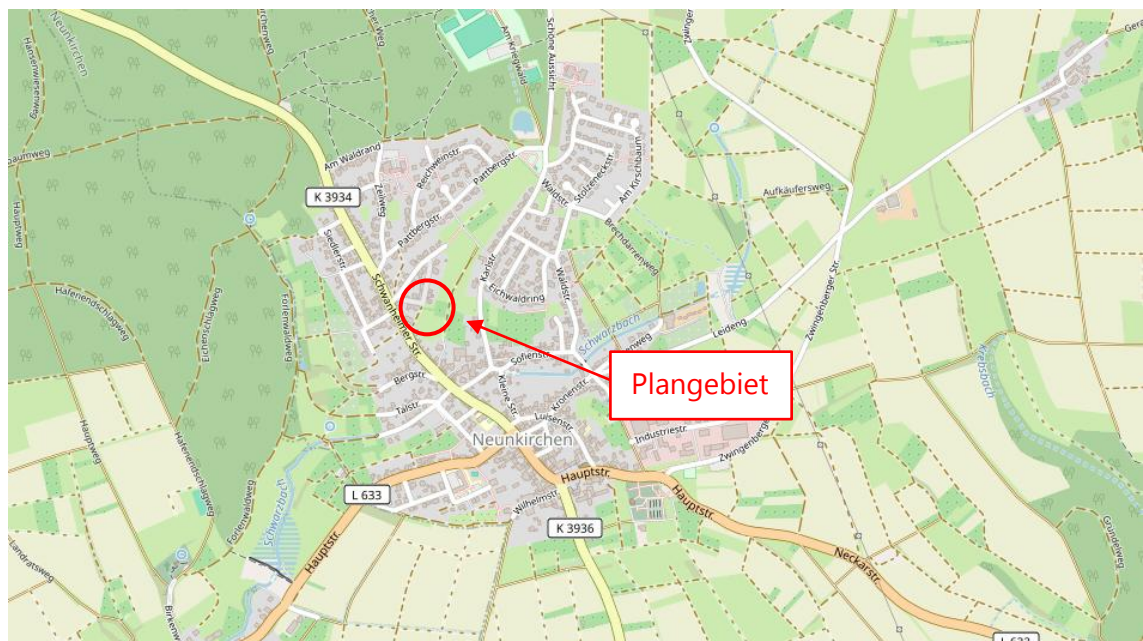


Abb. 1: Lageplan (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 19.09.2025)

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 m².

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.

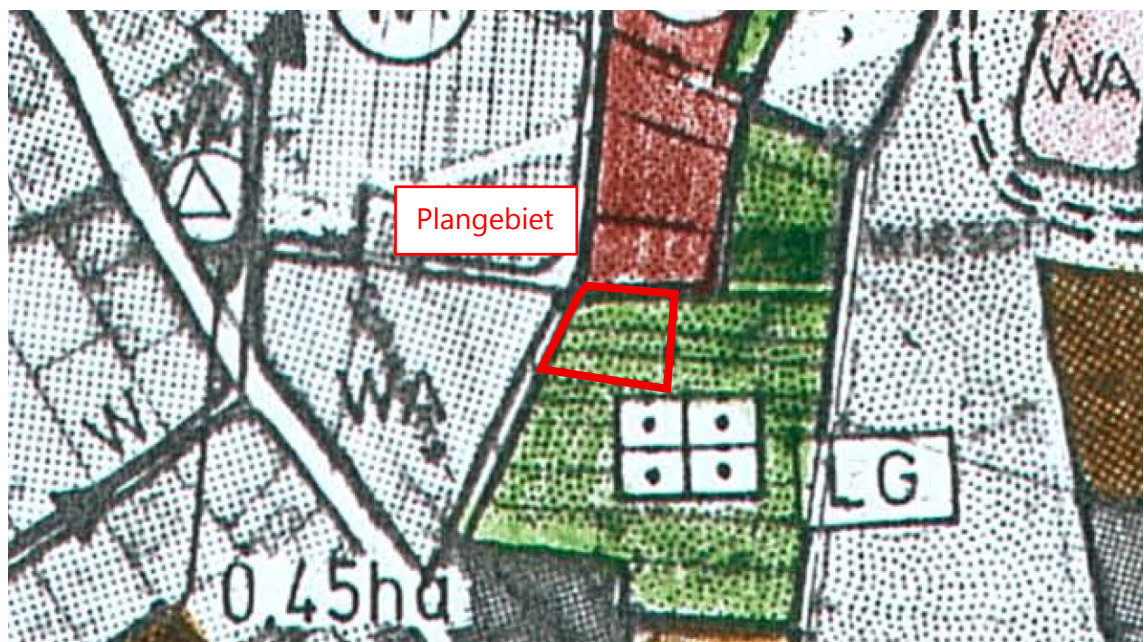


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kleiner Odenwald

Der Änderungsbereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht 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 Worzenwiesengraben befindet sich der Biotopverbund Gewässerlandschaften (2020) außerhalb des Plangebiets. Von Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sowie des entlang des Worzenwiesengraben 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 m² private Grünfläche – Zweckbestimmung Gartenfläche und 70 m² Gehweg/Fußweg/Gartenzugang“ in 763 m² Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Flächen für Garagen
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung (textl. Festsetzung)
- Festsetzung zur Herstellung von Zisternen (örtl. Bauvorschrift)

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Worzenwiesen“ bleiben weiterhin gültig.

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 wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB wurde auch die Eingriffsregelung abgearbeitet. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung wurde der Bestand in den Flächen aufgenommen und bewertet. Es wurde 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.

Durch die Planung sind Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden zu erwarten. Insgesamt entsteht ein Kompensationsdefizit von 8.837 Ökopunkten (ÖP). Das Kompensationsdefizit wird durch die Zuordnung von 8.837 ÖP aus der Maßnahme „M-001 – Waldrefugium Kriegswald/Eckwäldl“ aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt planungsrechtlich gesichert.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. 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:

Europäische Vogelarten

Die Fläche hat keine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat und zum Zeitpunkt der Untersuchungen fanden auch keine Bruten innerhalb der Fläche statt.

Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann somit ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.

Um Bodenbruten und somit eine Tötung und Verletzung von Tieren bei Bauarbeiten zu vermeiden, wird ein Hinweis zur Baufeldräumung und regelmäßigen Mahd im Vorfeld von Baufeld von Baumaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Im Geltungsbereich gab und gibt es keine geeigneten Quartierstrukturen und eine besondere Bedeutung als Jagdhabitat kann für die Fläche schon auf Grund der geringen Größe und der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

Zauneidechse

Im Plangebiet selbst sind keine Lebensräume und Lebensraumstrukturen für Zauneidechsen vorhanden. Aufgrund eines Vorkommens von Zauneidechsen im Umfeld wird jedoch eine regelmäßige Mahd während der Vegetationsperiode empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.

Großer Feuerfalter

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist beim Großen Feuerfalter mangels Vorkommen nicht zu erwarten.

Details können dem Fachbeitrag Artenschutz entnommen werden.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die zusätzliche Überbaubarkeit von max. 229 m² (GRZ 0,3) im Bereich der 763 m² 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 Fläche 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 Mitte 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