



## STADT NEUENBÜRG

---

**05**

**Begründung**

**zum**

**Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Zwerchweg, 3. Änderung“**

**Fassung zur Offenlage**

28.08.2019

Projekt: 1780-3

Bearbeiter: M.Sc. E. Poser

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe.....	1
2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	3
Bestehende.....	3
2.2.1 Nutzungen .....	3
Verkehrs.....	3
2.2.2 erschließung / Ver- und Entsorgung.....	3
2.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsimmissionen.....	3
2.2.4 Impressionen Plangebiet.....	3
<b>3. Übergeordnete Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
<b>4. Verfahren .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
7.3 Bauweise .....	10
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
7.5 Anzahl Wohneinheiten .....	11
<b>8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>11</b>
8.1 Dächer .....	11
8.1.1 Dachform und -neigung.....	11
8.2 Bauen in Waldnähe.....	11

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neuenbürg mit derzeit rund 8.200 Einwohnern (Stand: 2. Quartal 2018, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg), liegt im Enzkreis in Baden-Württemberg, ca. 12 km südwestlich von Pforzheim. Neuenbürg gehört der Region Nordschwarzwald an und ist durch dessen Täler und bewaldete Höhenlagen geprägt. Neuenbürg ist eine attraktive Gemeinde zur Naherholung und als Ausflugsziel, aber besonders auch zum Wohnen.

Der Erholungswert, verbunden mit verkehrsgünstiger Anbindung nach Pforzheim, Karlsruhe und Baden-Baden sowie die soziale und technische infrastrukturelle Ausstattung, lassen die Einwohnerzahlen Neuenbürgs stetig wachsen. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert für Neuenbürg einen Anstieg der Bevölkerungszahlen auf etwa 8.430 Einwohner bis 2030. Die daraus resultierende Nachfrage an Wohnbauflächen kann im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden, da kaum noch freie Grundstücke bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zu decken, beabsichtigt die Stadt Neuenbürg daher, im Zuge der Bauleitplanung weitere Wohnbauflächen auszuweisen.

Auf einer Freifläche von rund 900m<sup>2</sup> im Baugebiet „Zwerchweg“ des Stadtteils Arnbach besteht das Potenzial, einen zusätzlichen Wohnbauplatz auszuweisen. Das Gebiet liegt teilweise im Bebauungsplan „Zwerchweg“ und ist hier bereits als Teil einer Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch als nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Weiterhin befindet sich ein Teilbereich außerhalb des Geltungsbereichs. Aufgrund der notwendigen Schaffung von Wohnflächen wird eine entsprechende Bebauungsplan-Änderung durchgeführt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes „Zwerchweg, 3. Änderung“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen und die Errichtung eines weiteren Wohnhauses im Plangebiet zu ermöglichen.

## 2. Geltungsbereich

### 2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

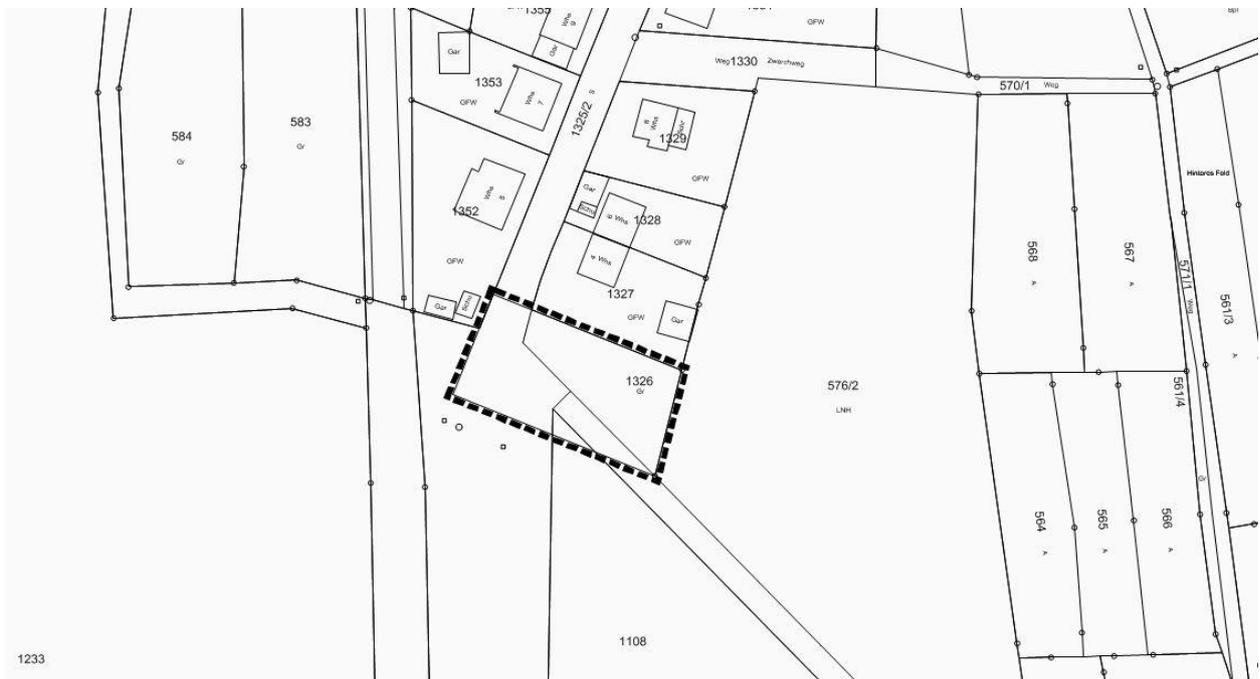
Die Stadt Neuenbürg besteht aus der Kernstadt sowie den Stadtteilen Arnbach, Dennach und Waldrennach. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Arnbach, in der Straße „Zwerchweg“. Planungsrechtlich befindet sich das derzeit unbebaute Plangebiet im Außenbereich. Mit der Bebauungsplanänderung und Bebauung durch ein weiteres Wohnhaus wird es dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit dem Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich umfasst rund 900m<sup>2</sup>. Nördlich wird das Plangebiet durch die Wohnsiedlung des Zwerchweges, welche hauptsächlich aus Ein- bis Zweifamilienhäusern besteht, abgegrenzt. An den übrigen Seiten grenzen öffentliche Grün- und Waldfläche an.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst jeweils Teilbereiche der Flurstücke Nr. 1326, 1325/2, 1108 und 634/1.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Ort**  
(Quelle: Open Street Map, bhm)



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katastrerausschnitt**  
(Quelle: ALK Stadt Neuenbürg, bhm)

## 2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 2.2.1 Bestehende Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich gegenwärtig eine ungenutzte Grünfläche, welche den Übergang von Wohngebiet zum Wald darstellt. Weiterhin liegt mit einem Teil des „Zwerchweges“ westlich eine öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet.

### 2.2.2 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Zwerchweg“.

Entlang der Erschließungsstraße befinden sich bereits alle erforderlichen Leitungen, sodass für eine zusätzliche Bebauung lediglich Hausanschlüsse herzustellen sind.

### 2.2.3 Lärmimmissionen / Staub- und Geruchsmissionen

Durch die Lage am Rand des Wohngebietes sowie den angrenzenden Wald, abseits von Hauptverkehrswegen oder anderen emittierenden Nutzungsarten, sind keine Immissionen vorhanden bzw. zu erwarten.

Im Umfeld des Geltungsbereichs bestehen außerdem keine Betriebe, von denen maßgeblich Staub- oder Geruchsemissionen ausgehen.

### 2.2.4 Impressionen Plangebiet



**Abb. 3: Plangebiet mit nördlich angrenzendem Wohnhaus**  
(Foto: bhm)



Abb. 4: Plangebiet aus westlicher Richtung  
(Foto: bhm)

### 3. Übergeordnete Vorgaben

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

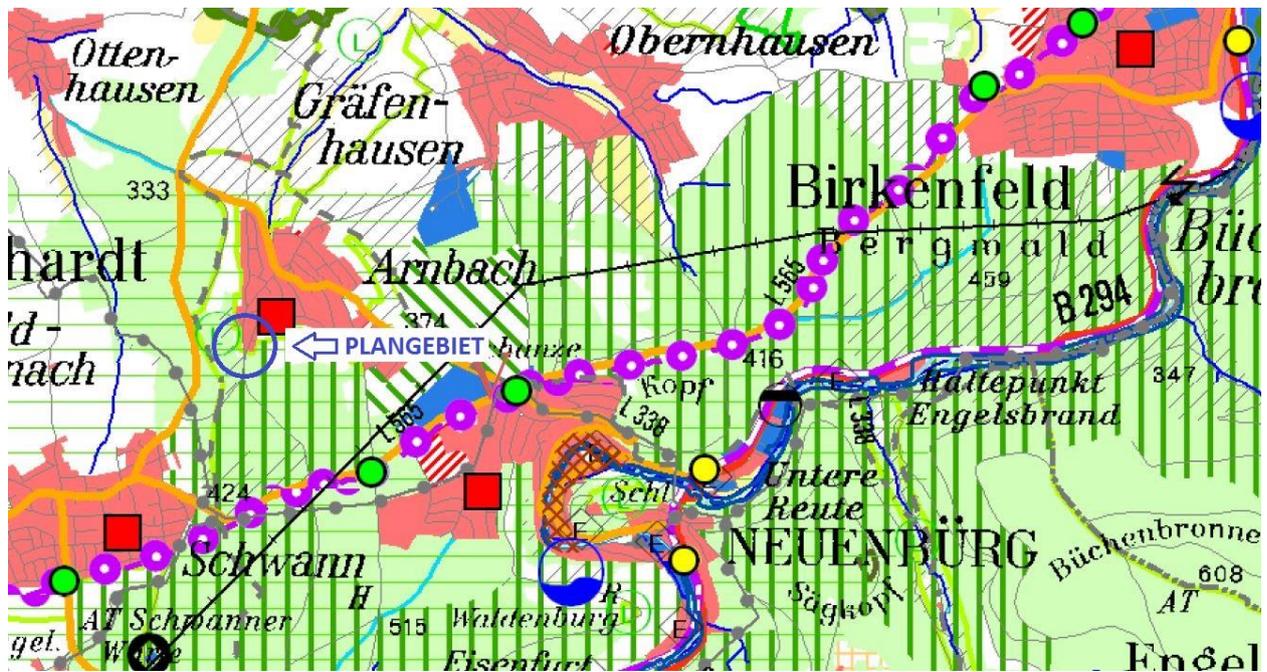


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordschwarzwald, Raumnutzungskarte  
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, 2005)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt. Der Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald ordnet das Plangebiet der Siedlungsfläche Wohnen im Bestand zu. Die Vorgaben des Regionalplanes stehen der Ausweisung einer Wohnbaufläche somit nicht entgegen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Neuenbürg stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche im Bestand dar. Ein Teilbereich südlich des Plangebiets befindet sich innerhalb einer forstwirtschaftlichen Fläche. Wohnbaufläche und forstwirtschaftliche Fläche sind zudem durch eine Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg) getrennt,

Der Bebauungsplan wird zum Großteil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bezüglich der Abweichung im Bereich des Weges bzw. der forstwirtschaftlichen Fläche, greift § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Demnach kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

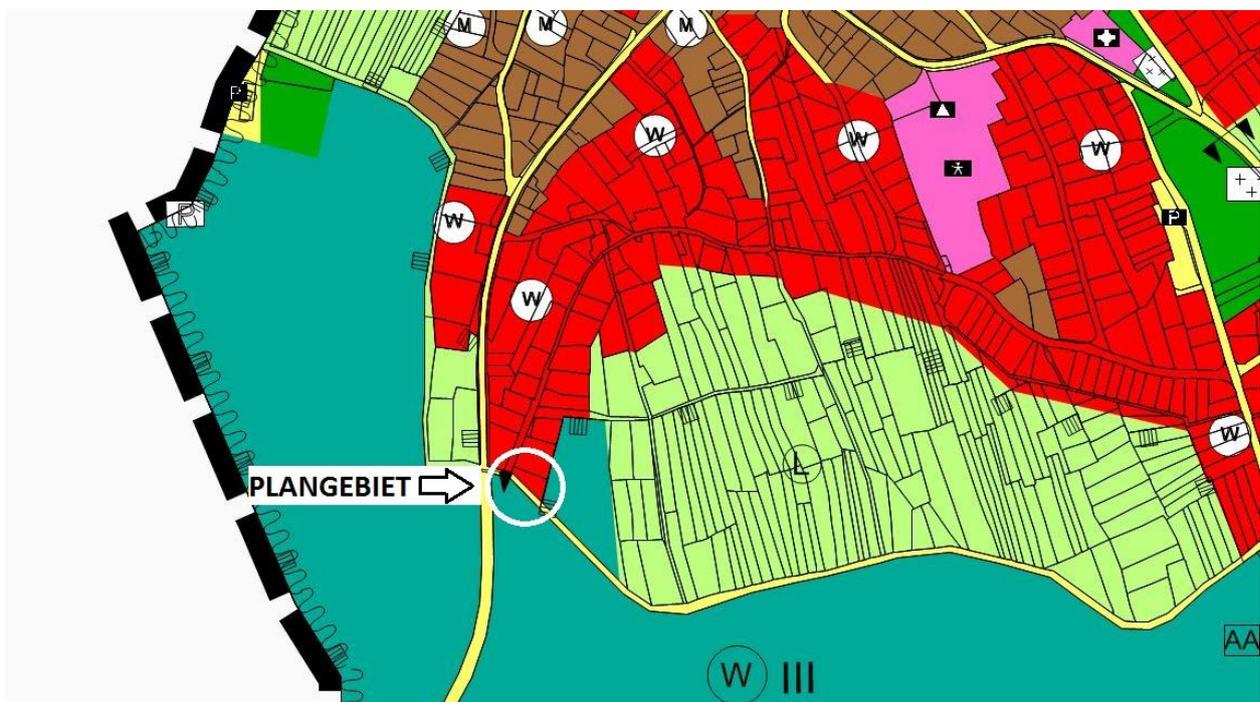


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.  
(Quelle: Stadt Neuenbürg, 2010)

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet größtenteils der Bebauungsplan „Zwerchweg“. Dieser entspricht dem Flächennutzungsplan und weist das Plangebiet im nordöstlichen Teil als „Wohnbaufläche“, jedoch als nichtüberbaubare Grundstücksfläche, aus. Weiterhin deckt der Bebauungsplan einen Teil des südlichen Wirtschaftsweges ab.

Ein Teilbereich des geplanten neuen Baugrundstücks liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist derzeit unbeplant.

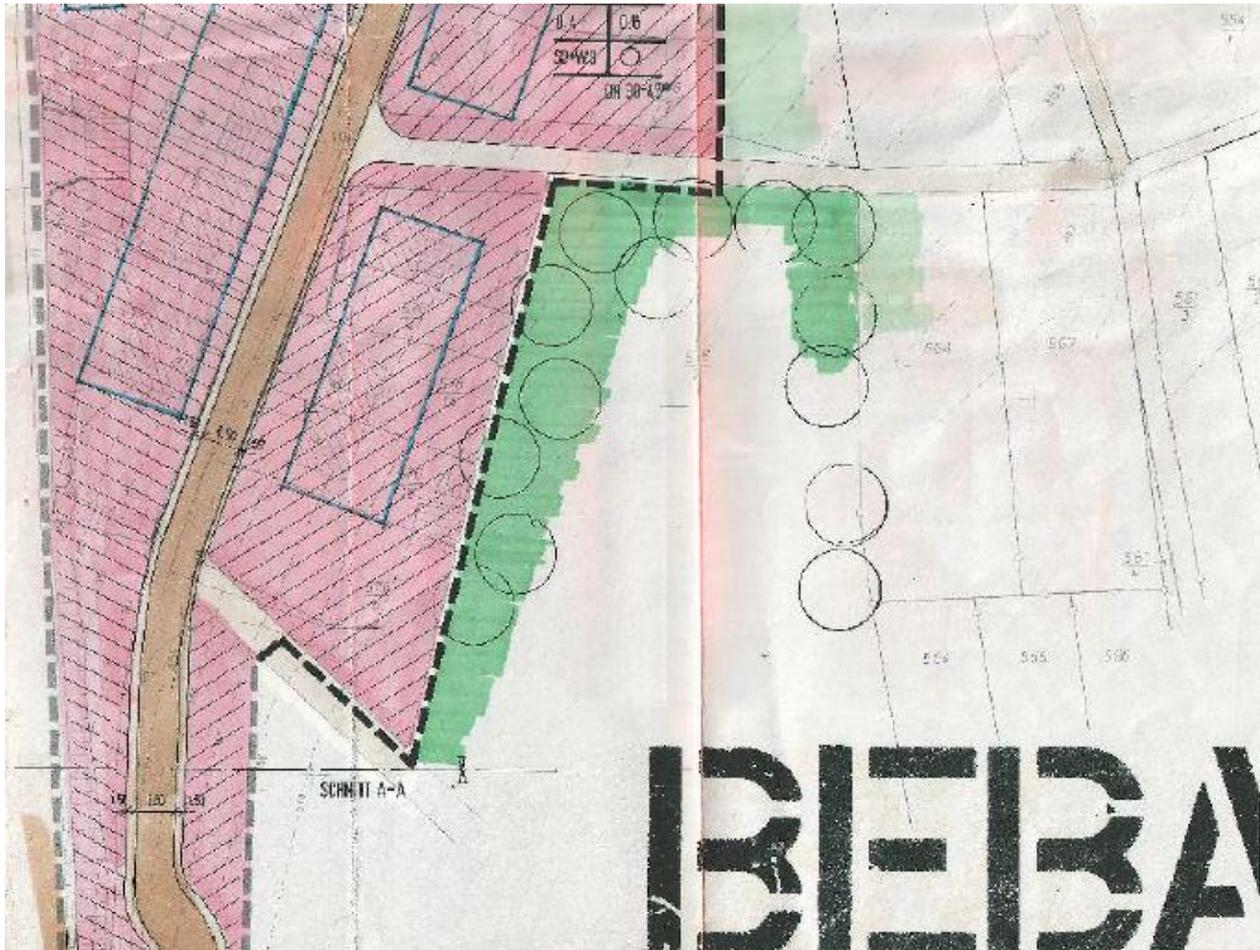


Abb. 5: Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Zwerchweg“  
(Quelle: Stadt Neuenbürg, 1989)

### 3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Natura2000-Gebiete sowie keine Biotope.

Rundum Arnbach erstreckt sich ein Landschaftsschutzgebiet, das einen Teilbereich des Plangebiets im südlichen Bereich geringfügig überschneidet. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfinzgau“, mit welchem die naturnahe Kulturlandschaft aus ökologischen Gründen und als Erholungsraum unbeeinträchtigt bleiben soll.

Die erforderliche Befreiung nach § 8 des Landratsamtes Enzkreis über das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfinzgau“ vom 12.08.1982 wurde mit Schreiben vom 06.06.2019 (im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan) erteilt. Die Voraussetzungen für die Befreiung lagen demnach vor, weil die zu überplanende Fläche auf Grund ihrer geringen Größe einen unerheblichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet darstellt. Die Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes werden durch die Überplanung dieses Abschnittes nicht beeinträchtigt.

In der Umgebung befinden sich weitere Landschaftsschutzgebiete, Wald- und Offenlandbiotope, die jedoch durch die Planung nicht tangiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn, festgesetzt mit Rechtsverordnung vom 17.04.2001 Die Schutzbestimmungen und Vorschriften für die Zone III sind zu beachten.

Überschwemmungsgebiete berühren das Plangebiet nicht.

Die zuständigen Naturschutz- und Wasserschutzbehörden werden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

Schutzgebiete

**LU:W**



**Abb. 7: Übersichtskarte Natur-/Landschaftsschutzgebiete/Biotope**  
(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, [www.lubw.de](http://www.lubw.de), Stand: 20.12.2018)

## Hochwasserrisikokarte



**Abb. 7: Übersichtskarte Wasserschutzgebiete**

(Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Baden-Württemberg, [www.lubw.de](http://www.lubw.de), Stand: 20.12.2018)

## 4. Verfahren

Mit § 13b BauGB werden Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen. Konkret bedeutet dies, dass für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

Im vorliegenden Fall werden die Kriterien des § 13b BauGB erfüllt und ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Im vereinfachten Verfahren ist gemäß § 13 Abs. 3 außerdem keine Umweltprüfung erforderlich und auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind die Umweltbelange in die Abwägung mit einzustellen und insbesondere auch artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Da das Artenschutzrecht der Abwägung nicht zugänglich ist, muss es in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände zu vermeiden.

## 5. Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren im Sinne von § 13b i. V. m. §13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bleibt daher aus.

Es wird jedoch auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche prüfungsrelevante Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das vorhandene Habitatpotenzial bei einer Vor-Ort-Begehung eingeschätzt (bhmp, 2018). Dabei wurde für einige Arten/Artengruppen aufgrund des gegebenen Habitatpotenzials innerhalb des Verbreitungsgebietes ein weiterer Untersuchungs- bzw. Prüfbedarf festgestellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP kam zu dem Ergebnis, dass bzgl. der Vögel als Vermeidungsmaßnahme eine Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden darf. Die Ergebnisse werden durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Im Übrigen sind keine prüfungsrelevanten Arten von dem Vorhaben betroffen.

## 6. Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Im Geltungsbereich sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

Folgende allgemeine Zielsetzungen und Grundzüge der Planung werden dabei verfolgt:

- Umnutzung von Flächenpotenzialen in Ortsrandlage mit gegebener Erschließung zur Vermeidung von großflächiger Flächeninanspruchnahme durch Neuerschließungen.
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer an der Umgebungsbebauung orientierten hochwertigen Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern.
- Flexible Festsetzungen mit Spielraum bei konkreter Ausgestaltung der Baukörper bei gleichzeitiger Sicherung von rückwärtigen Gartenbereichen.

Im Hinblick auf ein angemessenes städtebauliches Einfügen der geplanten Bebauung, orientiert sich der gesamte Entwurf an der angrenzenden Umgebungsbebauung. Die geplanten Baukörper greifen die Kubatur benachbarter Bebauung auf und tragen somit zur Schaffung eines harmonisch wirkenden Straßenraums bei. Durch die Geschossigkeit und Dachform wird ebenfalls auf angrenzende Strukturen reagiert.

Der Bebauungsplan stellt einen Angebotsbebauungsplan dar.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich überwiegend um eine zeichnerische Änderung, mit welcher ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ausgewiesen wird. Im Wesentlichen behält der ursprüngliche Bebauungsplan „Zwerchweg“ seine Gültigkeit. Aus diesem Grund gelten die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, sofern sie nicht im Zuge der Bebauungsplanänderung geändert oder ergänzt werden.

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird das im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO aufrechterhalten und zeichnerisch ebenfalls für den Änderungsbereich festgesetzt. Damit wird gesichert, dass das planerische Ziel der Stadt, Wohnbauland zu schaffen und damit die Gebietsstruktur des Wohngebiets fortzuführen, erfüllt wird.

Über die Zulassung von Ausnahmen im Rahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO kann die Stadt in Einzelfällen entscheiden.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Auch hier werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, welche für die an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbauflächen gelten, für den Änderungsplan übernommen. Somit wird gewährleistet, dass der zusätzliche Wohnhausneubau sich optisch an die vorhandenen Gebäude anpasst. Weiterhin sichert diese Festsetzung den Rahmen der mit der geplanten Nutzung als Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigung von Flächen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der Umgebung, werden gesichert.

Es werden eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 als Höchstgrenzen durch Planeinschrieb festgelegt. Weiterhin sind maximale zwei Vollgeschosse zulässig.

### **7.3 Bauweise**

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Bauweise, welche in Form der Nutzungsschablone festgehalten sind, greifen die bestehende Baustruktur auf und sichern das typische Orts- und Straßenbild.

Die festgesetzte offene Bauweise mit dem Zusatz, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind, ermöglicht eine funktionale Ausrichtung und Platzierung der Gebäude.

## **7.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage der mit der Bebauungsplanänderung vorgesehenen zusätzlichen baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

## **7.5 Anzahl Wohneinheiten**

In den textlichen Festsetzungen wird – zusätzlich zu den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes – festgesetzt, dass je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten soll sichern, dass die Struktur und Eigenart der näheren Umgebung im Hinblick auf die Siedlungsdichte erhalten bleibt. Weiterhin sollen die im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Grundstücken ausgewiesenen Stellplätze für den zu erwartenden Anwohner- und Besucherverkehr ausreichen.

# **8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

Für die Bebauungsplanänderung gelten die örtlichen Bauvorschriften, die der ursprüngliche Bebauungsplan enthält, weiterhin. Mit der Änderungsplanung erfolgen lediglich Übernahmen in die Planzeichnung bzw. textliche Ergänzungen.

## **8.1 Dächer**

### **8.1.1 Dachform und -neigung**

In der Nutzungsschablone zur Planzeichnung werden die zulässigen Dachformen und Dachneigungen festgesetzt. Sie entsprechen den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, um zu gewährleisten, dass sich der Änderungsbereich an die bestehende Bebauung anpasst.

Die festgesetzten Dachneigungen und Dachformen der Hauptgebäude verhindern außerdem übermäßig große Schwankungen in der Dachgestaltung, um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild zu schaffen. Durch die Differenzierung von zulässigen Dachgestaltungen wird jedoch ausreichend Raum für Flexibilität geschaffen.

## **8.2 Bauen in Waldnähe**

Aus Sicherheitsgründen sind Kamine von Gebäuden nachweislich gegen Funkenflug zu sichern. Die Festsetzung erfolgt insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zum Wald.