

STADT NEUENBÜRG

Bebauungsplan „Lebenshilfe“

Fassung vom 14.02.2023

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 19.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am 29.04.2021
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 06.05.2021 bis 07.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	vom 10.06.2021 bis 09.07.2021
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am 08.11.2022
Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 17.11.2022 sowie am 19.01.2023
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 25.11.2022 bis 30.12.2022 sowie vom 27.01.2023 bis 10.02.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom 15.11.2022 bis 21.12.2022 sowie vom 18.01.2023 bis 03.02.2023
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	am 21.03.2023

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Neuenbürg, den 22.03.2023

.....
Fabian Bader (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung	gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	am 23.03.2023
----------------------------	-------------------------	---------------

Satzung

über den Bebauungsplan „Lebenshilfe“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg hat am 21.03.2023 aufgrund § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - den Bebauungsplan „Lebenshilfe“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit seinen örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 14.02.2023 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung:

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 14.02.2023
B Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 14.02.2023
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 14.02.2023

Anlagen:

D Hinweise	in der Fassung vom 14.02.2023
E Begründung	in der Fassung vom 14.02.2023

Dem Bebauungsplan ist beigefügt:

Artenschutzrechtliche Untersuchung mit forstrechtlicher Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	in der Fassung vom 24.02.2022
--	-------------------------------

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit deren öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft.

Neuenbürg, den 22.03.2023

.....
Fabian Bader (Bürgermeister)

Teil A - Zeichnerischer Teil

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (BGBl. S. 26, 42)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maßgebende Grundstücksfläche, die Bezugshöhe (BZH) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgelegt.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ ist die private Grundstücksfläche.

Die **Bezugshöhe** (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe mit 489,00 m über Normal-Null festgesetzt.

Die maximalen **Gebäudehöhen** (GH) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie bemisst sich von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe kann durch technisch erforderliche Aufbauten auf der obersten Dachfläche bis zu 1,0 m zugelassen werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die **überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen bis 1,50 m mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten (gem. § 5 Abs. 6 LBO) sind zulässig.

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 50 m² zulässig.

Es ist eine **offene Bauweise** festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Garagen und **Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind Stellplätze allgemein zulässig.

Unterirdische Gebäudeteile sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze in Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu Verkehrsflächen ist mit Nebenanlagen ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Plangebietes mit Ausnahme von festgesetzten öffentlichen Grünflächen zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünung

Flachdächer - sofern nicht als Dachterrasse o. ä. genutzt - sind dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Eine Substratdicke von mindestens 12 cm sowie ein Wasserspeichervermögen von 30 l/m² ist zu gewährleisten. Als Zielbestand ist eine niedrigwüchsige, kräuter- und blütenreiche, trockenheitsverträgliche Pflanzendecke der mesophytisch bis trocken-warmen Saumgesellschaft zu entwickeln. Von den Vorschriften zur Dachbegrünung ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung.

Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED mit einer maximalen korrelierten Farbtemperatur < 3.000 K) einzusetzen. Die Gehäusetemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Es sind ausschließlich abgeschirmte, nach unten ausgegerichtete Leuchten zulässig.

Vermeidung von Vogelkollisionen

Auf großflächige, spiegelnde Glasflächen ist zu verzichten. Alternativ können diese mit einer geeigneten Schutzfolie o. ä. zur Vermeidung von Vogelkollisionen versehen werden.

Wasserdurchlässige Beläge

Notwendige Befestigungen von unbebauten Flächen wie Stellplätze und Wege sind, sofern keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist, wasserdurchlässig auszuführen.

6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens acht Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür sind einheimische naturraum- und standorttypische Baumarten zu verwenden, die aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) stammen. Anzupflanzen sind Hochstämme mit Ballen (3 x verpflanzt) mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Eine Auswahl geeigneter Baumarten sind im Folgenden aufgeführt:

Hochwüchsige Baumarten	Wuchshöhe
Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)	bis 30 m
Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	bis über 30 m
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	bis 40 m
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	15-40 m
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	20-50 m
Klein- bis mittelwüchsige Baumarten	
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	5-15 m
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	4-10 m
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	bis 25 m
Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)	10-30 m
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	10-25 m
Straucharten	
Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	bis 6 m
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	7(-10) m
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	bis 4 m
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	bis 10 m

7 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 26 BauGB)

In einem 1 m breiten Streifen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten zulässig.

8 Zulässige Nutzungen bei Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor Umsetzung der Planung ist für die im Plangebiet sowie in den Waldabstandsflächen gemäß § 4 Abs. 3 LBO befindlichen Waldflächen eine Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG durchzuführen.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Vorgaben zur Gebäudegestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer

Zulässig sind begrünte Flachdächer bis 7 Grad Dachneigung.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig. Ausgenommen sind hiervon Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien und andere technische notwendige Anlagen (z.B. Geräte für Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, PV-Anlagen etc.). Dachaufbauten müssen einen Abstand von der Außenkante des Gebäudes von mindestens 1,0 m einhalten.

Balkone, Loggien, Terrassen

Für Geländer von Balkonen, Loggien und Terrassen sind transparente und farblose Kunststoffe oder Glas zu verwenden. Zulässig sind auch Geländer aus Metallstäben.

2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung und Produktwerbung sind unzulässig. Dabei ist eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 1 qm und ein Schriftzug mit einer Buchstabenhöhe von 0,40 m zulässig.

Werbeanlagen auf Dächern, mobile Werbeanlagen und Werbeanlagen mit grellem oder wechselndem Licht bzw. fluoreszierenden Farben sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind gem. § 9 LBO als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur sockellos ohne durchgehendes Fundament zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen 0,15 m hinter der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und dürfen eine Höhe von 1,00 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,00 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze.

Lebende und hinterpflanzte Einfriedungen sind mit einheimischen Heckensträuchern zu gestalten.

5 Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenanlage zulässig.

6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung bis 35 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, je Wohnung über 35 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind für die Herstellung der Außenanlagen Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände bis zu 1,50 m Höhe zulässig.

9 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Vor Ableitung von Niederschlagswasser sind die Möglichkeiten einer Versickerung innerhalb des Plangebietes zu prüfen. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, kann die Ableitung über eine Regenwasserkanalisation zugelassen werden. Die Notwendigkeit einer Vorreinigung ist dabei zu prüfen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen, z.B. durch eine 2-Kammer-Zisterne. Das Volumen (in m³ je 100 m² versiegelter Fläche) sowie die Drosselung des Ablaufes (in l/s) sind in Abstimmung mit der Stadt bzw. dem Landratsamt Enzkreis festzulegen.

Teil D – Hinweise

1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt oder einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

2 Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzzone IIIB (Weiterer Zustrombereich) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (LUBW-Nr. 236.213; Datum der Rechtsverordnung: 17.04.2001; Landratsamt Enzkreis). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

Aufgrund der Hangneigung können im Plangebiet Schichtwässer nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei der Herstellung von Kellergeschossen während der Bauzeit eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG notwendig werden kann. Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und Wasserhaltung sind nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden, bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies dem Landratsamt Enzkreis angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Auf das Informationssystem Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG - <http://isong.lgrb-bw.de/>) und auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (<http://www.lgrb-bw.de/in-formationssysteme/>) wird hingewiesen.

3 Bodenschutz und Altlasten

Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden einhalten. Werden im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung von aufbereiteten mineralische Bau- und Abbruchabfälle (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007

zu beachten. Dasselbe gilt bei der Feststellung von organoleptische (geruchliche oder farbliche) Auffälligkeiten des Bodens. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

Bodenschutzkonzept

Aufgrund des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist für Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept durch den Vorhabenträger zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist bei der Antragsstellung vorzulegen. Nachfolgende Punkte sollten dabei berücksichtigt werden:

- Anfallender Bodenaushub sollte auf das unumgängliche Maß reduziert werden und das Material, wenn möglich auf dem Gelände zu Nivellierungszwecken verwendet werden, um die Abfuhr von Bodenmaterial zu begrenzen.
- Bei Baumaßnahmen sollte nur so viel Mutterboden abgeschoben werden, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- Der Mutterboden ist seitlich ordnungsgemäß, bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- Bodenarbeiten sind grundsätzlich nur bei trockener oder schwach-feuchter Witterung auszuführen.
- Bei Auffüllungen darf nur reiner Erdaushub, Kies oder in zugelassenen Anlagen aufbereiteter Bauschutt verwendet werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

4 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption ist mit dem Umweltamt im Landratsamt Enzkreis abzustimmen.

5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Buntsandsteins.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

6 Regenerative Energien

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist im Plangebiet außerhalb der Zone III B ohne Einschränkung möglich, innerhalb der Zone III B ist eine Einzelfallprüfung notwendig. So wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Enzkreis zu erfragen.

7 Telekommunikation und Netzinfrastruktur

Im Planbereich können sich bestehende Versorgungsleitungen befinden. Bei der Bauausführung ist eine Beschädigung von bestehenden Versorgungsleitungen auszuschließen. Hierfür sind bei den Versorgungsträgern vor Beginn der Baumaßnahmen Bestandspläne anzufordern. Die Abstimmung des Bauablaufs ist mit betroffenen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

8.1 Gehölzrodungen

Die Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Zur sicheren Vermeidung einer Tötung von Fledermäusen wird eine Rodung im Oktober empfohlen.

8.2 Ersatzquartiere und Monitoring

Der Ausgleich für im Planungsgebiet entfallende Brutreviere der Höhlenbrüter Blau-, Kohl- und Haubenmeise erfolgt durch das Anbringen von Nisthilfen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B). Für die verschiedenen festgestellten Vogelarten sind Nistkästen mit unterschiedlichen Öffnungen vorzusehen.

Die Nisthilfen sind an Bäumen im an das Planungsgebiet angrenzenden Wald in einer Höhe von 2-4 m anzubringen. Aufgehängt werden sie auf der vom Planungsgebiet abgewandten Seite der Bäume. Insgesamt werden 10 Nisthilfen entlang der Grenze zum Planungsgebiet anzubringen, davon jeweils die Hälfte mit einer Fluglochweite von 26 mm und von 32 mm. Die Nisthilfen sind im Abstand von etwa 15-20 m zueinander aufzuhängen.

Die Ergebnisse des jährlichen Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde Enzkreis jährlich einmal unaufgefordert vorzulegen. Die Nisthilfen sind als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme), vor der Rodung der Waldflächen, anzubringen.

9 Entwicklung eines stufigen Saums am Rand des Waldes

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze und der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Waldabstandsfläche ist der bestehende Wald in einen stufigen Saum in Form einer aufgelockert mit naturraumtypischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzte Wiese („Baumwiese“) umzuwandeln. Entlang des neu entstehenden Waldrandes sollen eine Reihe klein- bis mittelwüchsiger Bäume gepflanzt werden. Daran angrenzend werden ein bis zwei Reihen aus Sträuchern mittlerer Standorte gepflanzt. Geeignet sind die in Tabelle 8 (Teil D, Ziff. 9.4) aufgeführten klein- bis mittelwüchsigen Baum- und Straucharten.

Teil E - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Das bestehende Wohnheim der „Lebenshilfe“ in der Hornisgrindestraße 21 ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Vorschriften der aktuellen Landesheimbauverordnung. Diese sieht vor, dass in Wohnheimen keine Mehrbettzimmer mehr belegt werden dürfen. Die aktuell ca. 30 Bewohner/-innen des Wohnheims leben überwiegend in Einzelzimmern, teilweise aber auch in Zwei- und Dreibettzimmern. Eine Anpassung des Grundrisses an aktuelle Vorgaben ist im bestehenden Gebäude und am jetzigen Standort nicht möglich. Zudem können die aktuellen Brandschutzvorschriften nur noch durch provisorische Gerüstanbauten erfüllt werden. Aus diesen Gründen und zur Sicherung dieser Nutzung in der Stadt Neuenbürg, ist ein Neubau des Wohnheims der „Lebenshilfe“ notwendig.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standorte auf ihre Eignung für einen Neubau untersucht. Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2015 (ISEK) wurden auch innerörtliche Potenziale in Neuenbürg ermittelt. Diese stehen jedoch aus eigentumsrechtlichen Fragen kurzfristig nicht zur Verfügung oder weisen für den Ersatzneubau des Wohnheims eine ungünstige Lage oder keine ausreichende Flächengröße auf. Die Standortfindung an den Siedlungsrändern wird durch den Umstand erschwert, dass die Gemarkung von Neuenbürg zu 76 % aus Wald besteht. Damit müssen für solche Standorte z. B. am Kindergarten Buchberg oder am Gewerbegebiet an der Marxzeller Straße zwangsläufig Waldflächen in Anspruch genommen werden.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass ein Standort am südlichen Ende der Hessestraße die höchste Eignung aufweist. Durch die Nähe zum derzeitigen Standort leben die Bewohner/-innen weiterhin in der gewohnten Nachbarschaft und Umgebung. Für manche Personengruppen schwierig zu bewältigende Umstellungsprozesse werden so reduziert. Auch hier ergibt sich die Inanspruchnahme von Waldflächen, diese sind jedoch begrenzt, da nur Teile des Plangebietes als Wald einzustufen sind.

Weiterhin kann bei der Entwicklung des Standortes auf Voruntersuchungen des Rahmenplanes „Buchberg IV“ zurückgegriffen werden. Zur Festlegung eines neuen Wohnbauschwerpunktes wurden seitens der Stadt verschiedene Flächen nördlich, westlich und südlich des bestehenden Baugebietes „Buchberg“ betrachtet. Hintergrund dieser Betrachtung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum sowie die nur noch in begrenztem Umfang bestehenden Reserven im Innenbereich, wodurch die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche aus Sicht der Verwaltung erforderlich wird. Aus topografischen Gründen kann eine solche Wohnbaufläche nur in einer Höhenlage erfordern, mit dem Gebiet „Buchberg“ besteht hierfür bereits ein Siedlungsansatz. Da die Flächen im Norden des bestehenden Wohngebietes aufgrund der Nähe der stark befahrenen Marxzeller Straße eher eine Eignung für Gewerbe aufweisen und die Flächen im Westen topografisch nicht unproblematisch sind, soll die Erweiterung des Wohngebietes Richtung Süden erfolgen. Die grundsätzliche Umsetzbarkeit wurden anhand von Studien geprüft. In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Wohnbaufläche „Buchberg IV“ ein zentrales Planungsziel, die finale Entscheidung zur Umsetzung steht jedoch noch aus.

Der gewählte Standort für den Neubau des Wohnheims der Lebenshilfe befindet sich am nördlichen Eingang zu diesem angedachten Wohngebiet. Da dieses planungsrechtlich derzeit jedoch noch nicht gesichert ist, ist zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für die Umsetzung des Neubaus die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lebenshilfe“ erforderlich. Das Verfahren für diesen Bebauungsplan wurde im November 2019 eröffnet. Da sich das Plangebiet mit Waldflächen überschneidet, ist vor Umsetzung der Planung zwingend ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 9 Landeswaldgesetz erforderlich.

2 Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lebenshilfe“ umfasst vollständig oder teilweise auf Gemarkung Neuenbürg die Flurstücke 414, 1100, 1101, 1194 und 1200 sowie auf Gemarkung Arnbach die Flurstücke 1101 und 1241/1. Die Größe beträgt ca. 0,61 ha.

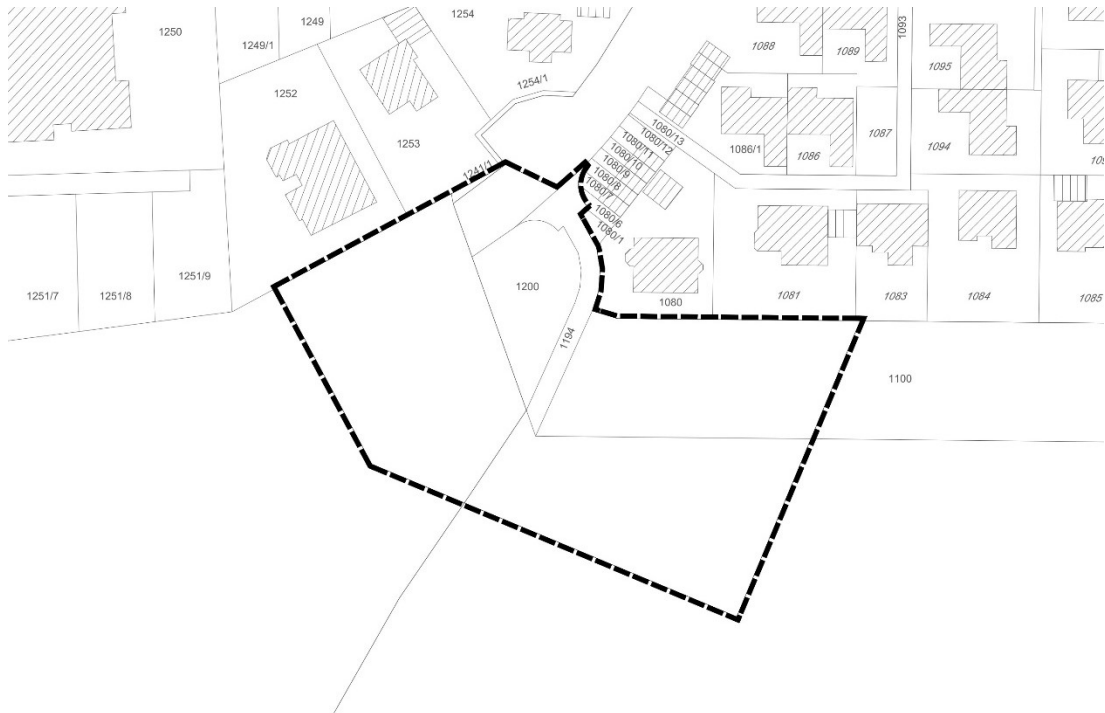


Bild 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

3 Aufstellung Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der bisherigen städtebaulichen Planung definiert. Da Außenbereichsflächen enthalten sind, wird die Aufstellung des Verfahrens für den Gesamtbereich auf Grundlage des § 13b BauGB (Verfahren im Anschluss an bebaute Ortsteile) erforderlich.

Im Verfahren gem. § 13b BauGB können Außenbereichsflächen die an bebaute Ortsteile angrenzen für Wohnnutzungen entwickelt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Das Verfahren richtet sich nach § 13a BauGB. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) sind dabei lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach §§ 13b i. V. m. 13a BauGB liegen vor:

- Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, bei Außenbereichsflächen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein am südlichen Siedlungsrand liegendes Behindertenwohnheim. Die Bewohner des Wohnheims haben dort ihren dauerhaft gemeldeten Wohnsitz, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, zum Beispiel durch die Einrichtung mit eigenen Möbeln. Deshalb wird im Sinne dieses Bebauungsplans das Behindertenwohnheim als Wohnform betrachtet.
- Die zulässige Grundfläche beträgt 0,24 ha x GRZ 0,4 = 0,10 ha und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 10.000 m².

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

4 Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Baugebiets Buchberg an der Hessestraße. Es ist derzeit nur zu einem geringen Teil durch Verkehrsfläche versiegelt und besteht überwiegend aus Grün- bzw. Waldflächen.

Das Areal befindet sich in einer leichten Nordhanglage. Der tiefste Punkt befindet sich dabei im Norden auf ca. 486,50 m ü. NN, der höchste Punkt im Süden auf ca. 491 m ü. NN.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bebauungsstruktur des Wohngebietes Buchberg. Diese besteht überwiegend aus großzügigen, zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit hohem Gartenanteil. Vereinzelt wurden auch Reihen- bzw. Kettenhäuser errichtet. Ca. 100 m nordwestlich besteht das derzeitige Wohnheim der Lebenshilfe, welches durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Südlich des Plangebietes schließen sich auf leicht ansteigendem Hang ausgedehnte Waldflächen an. Diese sind durch die verlängerte Hessestraße sowie weitere Wege erschlossen und dienen u. a. der wohnortnahen Erholung.

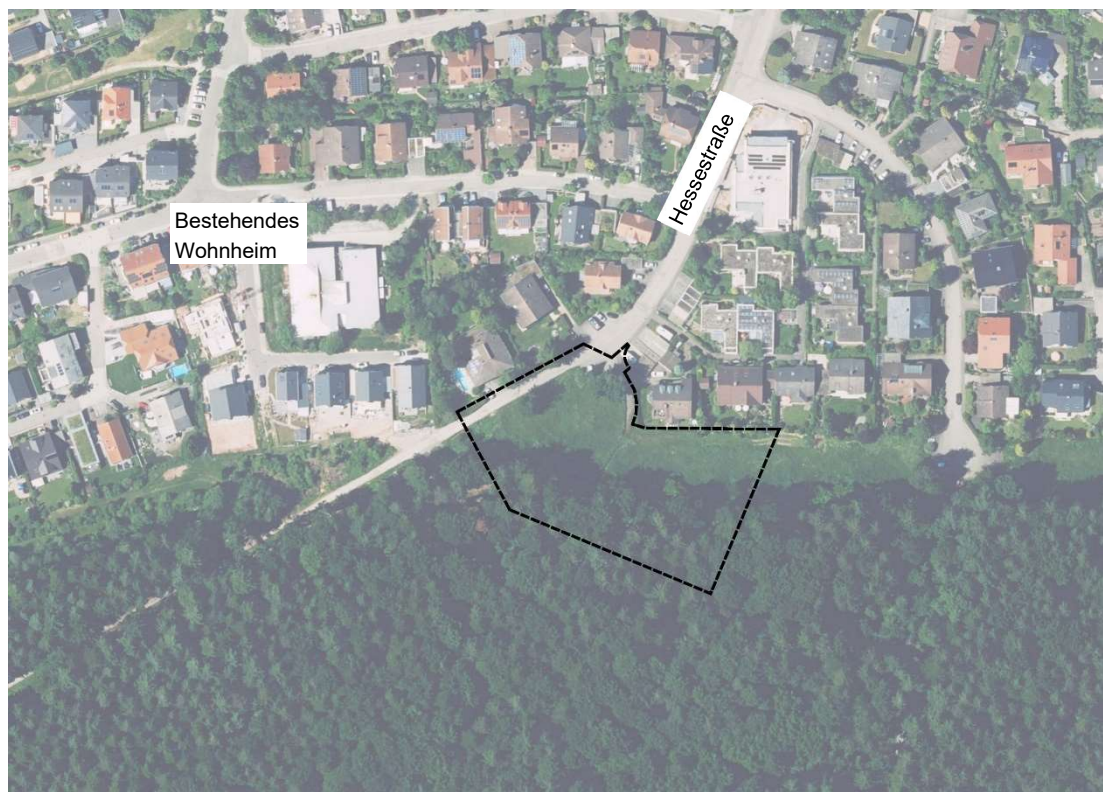


Bild 2. Luftbild mit Geltungsbereich

5 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein Gebäudekonzept zugrunde. Vorgesehen ist ein Baukörper mit einer Tagespflege im Sockelgeschoss, zwei Geschossen mit Wohngruppen und einem Staffelgeschoss für weitere Wohnungen. Durch die U-förmige Ausbildung können die Wohnebenen um einen gemeinsamen Hof gruppiert werden. Nach Norden wird das Staffelgeschoss zurückgesetzt, um einen besseren städtebaulichen Übergang zur nördlich anschließenden Wohnbebauung zu erhalten.

Das Gebäude wird ab der festgesetzten Bezugshöhe von 489 m ü. NN eine Höhe von ca. 10 bzw. 13 m haben und wird mit einem Flachdach ausgebildet.

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße (Hessestraße) erschlossen und an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz angebunden. Im Plangebiet werden die Verkehrsflächen großzügig ausgebildet, um das Wohnheim in erforderlichem Maß zu erschließen und eine zukünftige Weiterentwicklung des Wohngebietes Buchberg zu ermöglichen.

Durch die angrenzenden bestehenden Nutzungen sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme bereits vorhanden. Die Anschlusspunkte befinden sich dabei in der Hessestraße.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan zum größten Teil als „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“ und zum kleinen Teil als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Da sich der Standort nach Prüfung von Alternativstandorten aus den Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Neuenbürg ergibt, stellt sich dieser Bereich Standort mit höchster Eignung dar. Zudem kann mithilfe des neuen Wohnheims die südliche Siedlungsfläche geschlossen werden.

Damit die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion des Vorbehaltsgebietes dennoch gesichert ist, wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine größere öffentliche Grünfläche inkl. Zuwegung angelegt. Darüber hinaus soll der im Süden angrenzende Waldrand über die Ausbildung eines Waldtraufs geschützt und gleichzeitig dadurch die Zugänglichkeit zum Wald als Erholungsgebiet gesichert werden.



Bild 3: Ausschnitt Raumnutzungskarte zum Regionalplan Nordschwarzwald mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

6.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand ist der Bereich zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Wald dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Bild 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Neuenbürg/Engelsbrand mit Plangebiet (schwarze Balkenlinie)

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten, Naturdenkmalen oder Landschaftsschutzgebietes. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.4 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.5 Gewässerschutz

Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine offenen Gewässer. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

Wasserschutzgebiete

Das Planungsvorhaben liegt teilweise innerhalb der Zone IIIB (Weiterer Zustrombereich) des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (LUBW-Nr. 236.213; Datum der Rechtsverordnung: 17.04.2001; Landratsamt Enzkreis). Die Beschränkungen und Verbote der Rechtsverordnung des Landratsamtes zum Schutze des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen sind zu beachten.

7.6 Hochwasserschutz/Starkregen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Bei Starkregenereignissen handelt es sich um extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge, welche zu einer Überlastung der Kanalisation führen. Durch die bestehende Hanglage des Plangebietes besteht ein entsprechendes Schadensrisiko. Dieses ist durch geeignete Vorkehrungen zu begrenzen. Ein vollständiger Schutz gegen Starkregenereignisse ist jedoch kaum umsetzbar.

7.7 Wald

Das Plangebiet überschneidet sich zu ca. 0,3 ha mit Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Vorgaben von § 4 Abs. 3 LBO zu Waldabständen zu beachten. Demnach ist mit baulichen Anlagen mit Feuerstätten zu Waldflächen ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten und damit der Wald vor schädlichen Eingriffen und Einflüssen zu schützen. Zudem wird damit die Gefährdung z. B. durch umstürzende Bäume und die Beeinträchtigung durch eine Verschattung auf ein Minimum reduziert.

Die Vorgabe von § 4 Abs. 3 LBO bedeutet, dass außerhalb des Plangebietes ein Streifen von ca. 16,50 m ebenfalls aus der Waldfläche herausgenommen werden muss. Für den entfallenden Wald in- und außerhalb des Plangebietes ist ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG erforderlich. Neben der Umwandlung in Baufläche ist vorgesehen, dass die Waldfläche im Waldabstandsstreifen außerhalb des Plangebietes in eine mit standortgerechten Bäumen bestandene Wiesenfläche als Übergangsbereich zum anschließenden Wald umgewandelt wird.

7.8 Artenschutz

Das Plangebiet besteht teilweise aus Wald, teilweise aus Grünflächen und weist dementsprechend unterschiedliche Habitatstrukturen auf. Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde im Zuge einer Untersuchung abgeprüft.

7.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist weder besonderen Lärm- noch Geruchsimmissionen ausgesetzt. Auch werden die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu keinen Beeinträchtigungen in angrenzenden Siedlungsbereichen führen.

7.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet ist unbebaut und ist zu jeweils etwa die Hälfte von Wald bestanden und als Grünfläche genutzt. Zur Feststellung einer möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Thomas Breunig – Institut für Botanik und Landschaftskunde erstellt und im Februar 2022 vorgelegt.

Brutvögel

Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung wurden im Zuge der Untersuchung 17 Vogelarten nachgewiesen. Hiervon wurden drei als Brutvögel nachgewiesen, bei sechs weiteren Arten besteht Brutverdacht. Es handelt sich um häufige und weit verbreitete Arten in Waldgebieten. Etwa die Hälfte der Brutvogelarten sind den Höhenbrütern zuzurechnen, daher vermutet der Gutachter eine Vielzahl von teilweise versteckten Höhlenquartieren. Insgesamt wird der Untersuchungsbereich als mäßig artenreich eingestuft.

Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zeitliche Vorgaben zur Gehölzrodung, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Gebäuden, die Anpflanzung von für Brutvögel geeigneten Gehölzen sowie das Anbringen von Nisthilfen in der näheren Umgebung. Weiterhin ist der Waldabstandstreifen als stufiger Saum mit Gehölzen anzulegen.

Fledermäuse

Im Zuge der Untersuchung wurden im Plangebiet und der näheren Umgebung des zukünftigen Baugebietes „Buchberg IV“ sieben Fledermausarten festgestellt. Hierbei lag der Schwerpunkt jedoch auf dem Südosten des Untersuchungsbereiches, im vorliegenden Plangebiet gelangen nur wenige Nachweise. Zwei Bäumen im Plangebiet wurde Quartierspotenzial bescheinigt.

Der Gutachter empfiehlt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zeitliche Vorgaben zur Gehölzrodung, die Beschränkung der Beleuchtung sowie die stufige Ausbildung eines Saums zum neuen Waldrand.

Haselmaus

Im Plangebiet gelangen keine Nachweise der Haselmaus. Ebenso konnten keine Anzeichen auf Quartiere gefunden werden. Maßnahmen werden nicht als erforderlich angesehen.

Insekten

In der näheren Umgebung zum Plangebiet wurden zahlreiche Falterarten nachgewiesen, hierunter auch seltene Arten. Die Waldflächen werden als insgesamt insektenreich eingestuft. Dem vorliegenden Plangebiet kommt eine weitaus geringere Bedeutung zu. Der Gutachter empfiehlt die Beschränkung der Beleuchtung auf das erforderliche Maß.

Ergebnis

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

8.2 Forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch Umsetzung der Planung sowie Gewährleistung des gesetzlichen Waldabstandes müssen zwangsläufig Waldflächen in Anspruch genommen werden. Zur Feststellung der Eingriffsintensität und Quantifizierung des Ausgleichsbedarfs wurde eine forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Thomas Breunig - Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe erstellt und im Februar 2022 vorgelegt.

Durch das Vorhaben werden 4.240 m² Waldfläche beansprucht und müssen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 LWaldG umgewandelt werden. Hierbei handelt es sich gemäß Bestandsaufnahme jeweils ca. zur Hälfte um einen naturnahen Hainsimsen-Buchenwald und einen Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen. Etwa 260 m² der Waldflächen wurden bereits im Zuge einer anderen Maßnahme ausgeglichen.

Als Zielwert für umgewandelte Waldbestände ist entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebs Forst Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, der Minimalwert einer Ruderalvegetation (Biotoptyp 35.60) von 9 ÖP/m² anzusetzen. Zudem ist im gesamten Waldumwandlungsgebiet ein Mindestwert von 8 ÖP/m² auszugleichen. Für die Hainsimsen-Buchenwälder werden entsprechend ihrer ökologischen Wertigkeit 26 ÖP/m² veranschlagt, was in einem Eingriffswert von 17 ÖP/m² resultiert. Für den Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen werden 18 ÖP/m² veranschlagt, was einem Eingriffswert von 9 ÖP/m² entspricht.

Tabelle 9: Eingriffsbilanz durch die Waldumwandlung im Planungsgebiet

Biotoptyp	Bestand [ÖP/m ²]	Übergabe [ÖP/m ²]	Eingriff [ÖP/m ²]	Fläche [m ²]	Ökopunkte gesamt
Hainsimsen-Buchen-Wald	26	9	17	1.920	32.640
Mischbestand aus Laub- und Nadelbäumen	18	9	9	2.058	18.522
Gesamtdefizit				3.978	51.162

Als Eingriffswert ist ein Wert von mindestens 8 ÖP/m² zu veranschlagen. Daher wird für alle Biotoptypen ein Mindestwert von 17 ÖP/m² veranschlagt.

Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Waldumwandlung ein Defizit von 51.162 Ökopunkten generiert wird. Da die Gemarkung der Stadt Neuenbürg bereits einen Waldflächenanteil von 76,5 % aufweist, ist die Schaffung zusätzlicher Waldflächen weder möglich noch sinnvoll. Ebenso besitzen die entfallenden Waldflächen keine gegenüber den sonstigen angrenzenden Waldflächen hervorgehobene Erholungsfunktion.

Das entstehende Defizit ist damit nicht durch Schaffung zusätzlicher Waldflächen, sondern durch andere Aufwertungsmaßnahmen auszugleichen. Diese sind im Zuge des Waldumwandlungsverfahrens festzulegen.

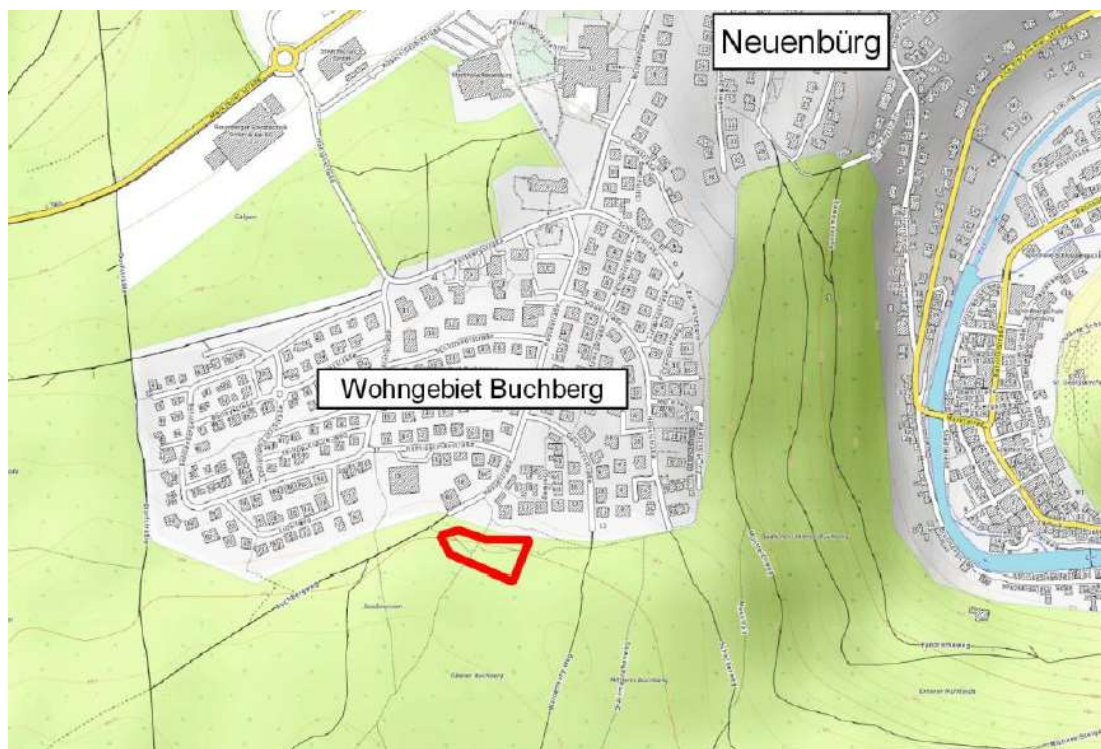


Bild 5: Lage der Waldumwandlungsfläche (Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde)

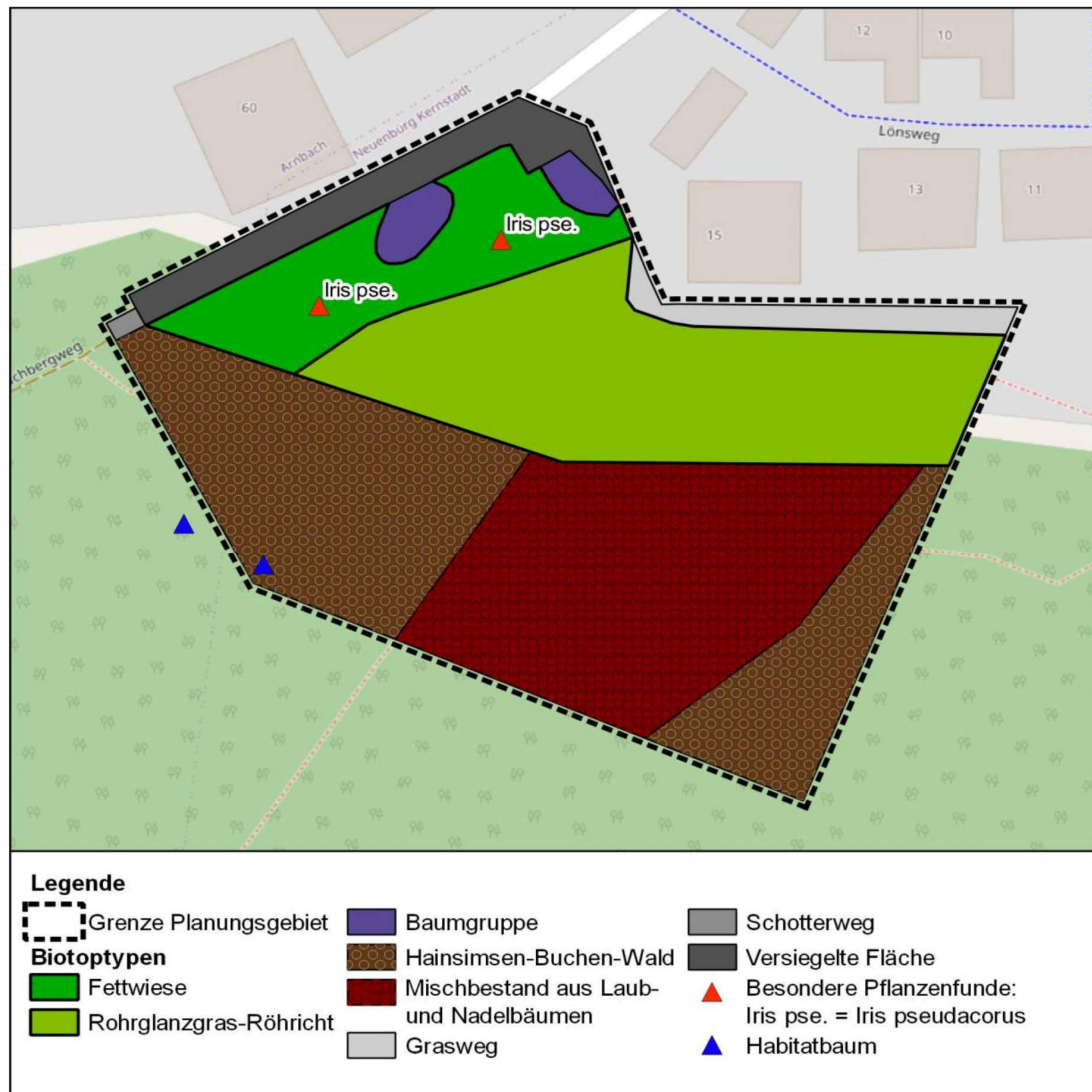


Bild 6: Bestandsaufnahme (Quelle: Institut für Botanik und Landschaftskunde)

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Durch die Planung wird der Neubau eines Wohnheims für die Lebenshilfe ermöglicht. Dieser ist erforderlich, da das bestehende Wohnheim veraltet ist und nicht mehr aktuellen gesetzlichen Anforderungen entspricht. Mit dem Neubau werden moderne Wohnplätze für Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Einschränkungen geschaffen.

Durch Umsetzung der Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen, die der wohnortnahen Erholung damit nicht mehr zur Verfügung stehen. Allerdings schließen sich südlich ausgedehnte Waldflächen an, so dass die geringfügige Reduzierung als hinnehmbar einzustufen ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Wald- und Wiesenflächen sind Lebensraum von Vögeln, Fledermäusen und Insekten. Die Bedeutung dieses Lebensraumes wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die geringfügige Reduzierung der Waldflächen bei Beachtung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auslösen. Durch die Ausbildung eines neuen Saumstreifens zum anschließenden Wald und der standortgerechten Bepflanzung im Plangebiet können neue oder aufgewertete Habitatstrukturen entstehen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme einer Zufahrtsstraße unversiegelt. Durch Umsetzung der Planung werden zwangsläufig zusätzliche Flächen auf ca. 3.500 m² versiegelt. Hiervon betroffen sind lösslehmhaltige Braunerden mit einer mittelmäßigen Fruchtbarkeit und Pufferfunktion, jedoch mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen durch die Versiegelung verloren.

Schutzgut Wasser

Die unversiegelten Böden haben eine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch Umsetzung der Planung wird die Versickerung von Niederschlagswasser unterbunden, gleichzeitig wird der Abfluss aus dem Plangebiet erhöht. Durch Dachbegrünungen und einem ausreichenden Anteil unversiegelter Flächen können die negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt jedoch begrenzt werden.

Schutzgut Klima und Luft

Die ausgedehnten Waldflächen südlich des Wohngebietes Buchberg wirken ausgleichend auf das Lokalklima. Dagegen bewirken die Siedlungsstrukturen mit ihrem hohen Anteil versiegelter Flächen eine Aufheizung. Da diese Strukturen jedoch nur in begrenztem Maß mit der vorliegenden Planung ausgedehnt und die Waldflächen nur zu einem geringen Teil beschnitten werden, ist mit relevanten Auswirkungen auf das Lokalklima nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich wie das gesamte Wohngebiet Buchberg in einer leichten Nordhanglage. Südlich schließen sich ausgedehnte Waldflächen an. Durch die Planung wird der Siedlungskörper geringfügig ausgedehnt, im Landschaftsbild ist jedoch weiterhin das Wohngebiet dominant. Die Fernwirkung ist insgesamt begrenzt.

Schutzgut Fläche

Die Entwicklung der Stadt Neuenbürg war in den letzten Jahrzehnten nahezu kontinuierlich mit einer Ausdehnung der Siedlungsflächen verbunden. Auch mit der vorliegenden Planung werden unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen und der Siedlungskörper damit ausgedehnt. Allerdings steht für den Neubau des Wohnheims, welcher zur Wahrung des gewohnten Umfeldes in der Nähe des bisherigen Wohnheims entstehen soll, keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme von Freiflächen als hinnehmbar einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Ergebnis

Zusammengefasst ergeben sich durch die Umwandlung von bisherigen Freiflächen in Baufläche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Lage sowie der Größe des Plangebietes jedoch als begrenzt und vertretbar eingestuft werden können. Mit der Einführung von § 13 b BauGB wurde seitens des Gesetzgebers die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnraum im Anschluss an bereits bestehenden Wohnbaugebieten explizit vereinfacht. Mit der vorliegenden Planung wird dieser Zielsetzung entsprochen. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Zielsetzung des § 13 b BauGB ist explizit die vereinfachte Bereitstellung von Wohnbauflächen: „Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne [...], durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.“ Dies bedingt, dass die ausgewiesenen Bauflächen auch tatsächlich der Wohnnutzung dienen. Entsprechend der bisher vorliegenden Rechtsprechung ist dabei ein enggefasster Rahmen vorgegeben, so dass andere Nutzungen weitgehend auszuschließen sind.

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird, jedoch nur Wohngebäude allgemein zugelassen sind. Nutzungen, die unterstützend auf das Wohnen wirken, wie Versorgungseinrichtungen oder Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, werden ausnahmsweise zugelassen. Andere Nutzungen, die nicht originär dem Wohnen dienen, werden dagegen von der Zulässigkeit ausgenommen. Auf Grundlage dieser Festsetzung kann das geplante Wohnheim für eingeschränkte Personen, welches als Wohnnutzung einzustufen ist, sowie die angeschlossener Tagespflege umgesetzt werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil durch die Bezugshöhe (BZH), die maßgebende Grundstücksfläche, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) definiert.

Die maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ ist die private Grundstücksfläche, da eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt wird. Die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl entspricht mit einer GRZ von 0,4 dem festgesetzten Gebietstyp WA und sichert eine entsprechende städtebauliche verträgliche Dichte. Es handelt sich bei der GRZ um einen Maximalwert, der durch andere Festsetzungen eingeschränkt werden kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb in die jeweilige überbaubare Fläche festgelegt. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen BZH und höchsten Punkt des Gebäudes bzw. wie Attika. Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist gemäß Planeinschrieb durch die Höhe in Meter über Normalhöhennull (NN) festgesetzt. Um flexible Bauoptionen bei der Realisierung zu ermöglichen, dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technisch notwendige Dachaufbauten (Erschließungskern, Aufzugüberfahrten, PV-Anlagen, Antennen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

10.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die städtebauliche Ordnung und zur Sicherung einer angemessenen Freiflächenstruktur wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich am geplanten Vorhaben. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 5 Abs. 6 LBO dürfen die Baugrenzen dabei bis 1,50 m überschreiten, hierdurch werden die gestalterischen Möglichkeiten erweitert.

Die umliegende Bebauungsstruktur des Wohngebietes ist größtenteils über eine Einzelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern definiert. Das Wohnheim benötigt zwar eine größere Gebäudekubatur, dennoch ist die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzelhäuser folgerichtig und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung.

Zugunsten der Sicherung eines angemessenen Grünflächenanteils auf den Grundstücken werden Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwar zugelassen, sie sind jedoch auf eine Größe bis 50 m² beschränkt.

10.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Garagen und Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese in erheblichen Umfang errichtet werden. Für Stellplätze werden im WA zusätzlich separate Baufenster ausgewiesen. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen können Stellplätze flexibel angeordnet werden.

Unterirdische Gebäudeteile wie z. B. Tiefgaragen sollen möglichst flexibel angeordnet werden können. Sie sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO flexibel angeordnet werden. Allerdings ist zum Schutz des Straßenbildes ein Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

Dachbegrünungen besitzen durch ihre Speicherwirkung und die damit gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser nicht nur wasserwirtschaftlich eine positive Wirkung, sie können bei entsprechender Ausführung auch einen ökologischen Beitrag leisten. Da das Wohnheim mit einem Flachdach ausgeführt werden soll, ist dieses zwingend zu begrünen. Die Funktionsfähigkeit des Gründaches wird dabei durch eine ausreichend dicke Substratschicht und einer standortgerechten Ansaat gewährleistet.

Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung besitzt das südlich anschließende Waldgebiet ein hohes Habitatpotenzial für Fledermäuse, aber auch für Insekten. Eine übermäßige Beleuchtung kann sich dabei durch ihre Lockwirkung negativ auswirken. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zudem sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu wählen.

Große spiegelnde Glasflächen führen in jedem Jahr zum Tod von Millionen Vögel, welche das Hindernis nicht erkennen und mit den Glasscheiben kollidieren. Durch spezielle Beschichtungen oder das Bedrucken von Glasscheiben kann diese Kollisionsgefahr erheblich reduziert werden.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze – sofern wasserwirtschaftliche Gründe dem nicht entgegenstehen – mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Der Unterbau ist entsprechend auszuführen.

10.6 Pflanzgebote

Durch die Umsetzung der Planung gehen gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung Nistmöglichkeiten für Brutvögel verloren. Neben der Anbringung von Nistkästen außerhalb des Plangebietes sind zur Schaffung neuer Quartiere innerhalb des Plangebietes Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.7 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind in einem 1 m breiten Streifen entlang öffentlicher Verkehrsflächen folgende Maßnahmen auf den Privatgrundstücken zulässig: Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Laternenmasten einschließlich der notwendigen Befestigungen und Fundamente sowie Straßenunterbauten.

10.8 Zulässige Nutzungen bei Eintritt bestimmter Umstände

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen derzeit aus Waldflächen gemäß § 2 LWaldG. Zur Umsetzung der Planung ist eine Beseitigung dieser Flächen unumgänglich. Weiterhin ist zur Wahrung des Waldabstandes ein außerhalb des Plangebiets befindlicher Waldstreifen ebenfalls zu entfernen und in einen Saumstreifen mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen auf einer Wiese umzuwandeln.

Für die Beseitigung der Waldflächen und dem Ausgleich an geeigneter Stelle ist ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 9 LWaldG erforderlich. In diesem Verfahren ist die Ausbildung des Saumstreifens sowie der Waldausgleich zu definieren. Dieser soll vorliegend nicht durch Neuaufforstung, sondern durch eine Aufwertung bestehender Waldflächen erfolgen.

11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

11.1 Vorgaben zur Gebäudegestaltung

Das Bebauungskonzept sieht einen Baukörper mit Flachdach vor. Damit können für die Zielgruppe schlecht nutzbare Räume mit Dachschrägen vermieden werden. Im Bebauungsplan werden dementsprechend Flachdächer bis sieben Grad Dachneigung vorgegeben.

Dachaufbauten auf Flachdächern sind weder erforderlich noch gestalterisch überzeugend. Sie sind daher nicht zugelassen. Ausgenommen sind hierbei jedoch technische Anlagen für regenerative Energien und sonstigen notwendige technischen Anlagen (z.B. Geräte für Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Erschließungskernen, Oberlichtern, PV-Anlagen etc.). Dabei müssen die Anlagen aus gestalterischen Gründen bei ihrer Anordnung auf den Dächern jeweils einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Außenkante der Gebäude einhalten.

Damit die Balkone/Loggien und Terrassen den Anblick der Fassade nicht dominieren und zu sehr in den Vordergrund geraten, sind diese mit transparenten Materialien oder als Stahlkonstruktion auszuführen.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung und einem Schriftzug aus Einzelbuchstaben an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Größe von 1 m² und ein Schriftzug mit einer Buchstabenhöhe von 0,40 m nicht überschreiten.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität sind nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

11.4 Einfriedungen

Massive Einfriedungen wirken abschirmend und sind städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund werden Einfriedungen hinsichtlich ihrer Ausführung beschränkt. So dürfen Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie bis 3 m Grundstückstiefe errichtet werden. An anderen Grundstücksseiten sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Zur Gewährleistung des Freihaltbereichs sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen um mindestens 15 cm zurückzusetzen.

Lebende Einfriedungen sind mit einheimischen Heckensträuchern gestalten. Zäune aus Drahtgeflecht sind zwingend zu hinterpflanzen.

11.5 Antennenanlagen

Die übermäßige Anzahl an Antennenanlagen wirkt sich negativ auf das Ortsbild auf. Aus diesem Grund ist je Gebäude nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zulässig.

11.6 Niederspannungsfreileitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen kann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen. Daher sind solche Leitungen zwingend zu verkabeln.

11.7 Stellplatzverpflichtung

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von einem Stellplatz je Wohnung hinaus.

Um eine mögliche Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum zu umgehen und somit die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – zu verringern, ist es dringend notwendig, bei Neubaugebieten den zu erbringenden Stellplatznachweis auf zwei Stellplätzen je Wohneinheit festzusetzen. Allerdings ist bei kleinen Wohnungen von bis zu 35 m² Wohnflächen nicht von zwei Fahrzeugen auszugehen. Hier genügt ein Stellplatz.

Für Wohnheime ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze gesondert zu ermitteln. Hierzu bildet die Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) die Grundlage.

11.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Um den geplanten Neubau des Wohnheims umsetzen zu können, sind im Geltungsbereich Aufschüttungen und Abgrabungen mit bis 1,50 m Abweichung vom natürlichen Gelände zulässig. Die zulässige Geländemodellierung gewährleistet auch die topographische Einbindung des Geländes an die angrenzenden Straßenräume.

11.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen sind auf Baugrundstücken Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen. Das Volumen der Zisterne sowie der Ablaufmenge sind mit der Stadt bzw. dem Landratsamt Enzkreis in der Form festzulegen, dass eine Überlastung der Kanalisation ausgeschlossen ist.