



**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard
Ortsteil Neuthard**

**Bebauungsplan
"Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung
Büchenauer Straße / Jahnstraße"**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Endfassung
07.02.2022**

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07ZSO19012

Gemeinde Karlsdorf-Neuthard

Bebauungsplan „Auf das Dorf - Änderung Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	3
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens.....	5
3 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
4 Bestand	7
5 Planung.....	8
5.1 Städtebauliches Konzept.....	8
5.2 Technische Erschließung	10
5.3 Ökologie und Klimaschutz	10
6 Übergeordnete Planungen.....	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	11
7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope.....	11
7.2 Gewässerschutz.....	11
7.3 Hochwasserschutz.....	11
7.4 Denkmalschutz	11
7.5 Altlasten	11
8 Fachgutachten.....	11
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	11
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
9.1 Schutzgüter	12
9.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	13
10 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
10.1 Art der baulichen Nutzung	16
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
10.3 Nebenanlagen	17
10.4 Bauweise	17
10.5 Überbaubare Grundstücksflächen	17
10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	17

10.7	Zahl der Wohnungen.....	18
10.8	Zufahrten.....	18
10.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.10	Pflanzgebote.....	18
10.11	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	19
11	Örtliche Bauvorschriften	19
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
11.1.1	Fasadengestaltung.....	19
11.1.2	Dächer	19
11.1.3	Dachaufbauten.....	19
11.2	Einfriedungen	20
11.3	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	20
11.4	Zahl der Stellplätze.....	20
11.5	Umgang mit Niederschlagswasser	20
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	21

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Anlagen
 - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (RIFCON GmbH)

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2021 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Zweite öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Dritte öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Auf das Dorf“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. Inhalt des Bebauungsplanes war die Anlage neuer Erschließungsstraßen sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen. In Teilen wurden bereits bestehende Gebäude in die Planung miteinbezogen. Wie zur damaligen Zeit üblich wurde mit dem Bebauungsplan ein weitestgehend homogenes Straßenbild mit einheitlichen Gebäudekörpern und -ausrichtungen angestrebt. Die Umsetzung dieser (oder vergleichbarer Planungen) ist in der Gemeinde in vielen Straßenzügen mit relativ einheitlicher Bebauung noch ablesbar. Der Bebauungsplan wurde in seiner Urfassung 1966 aufgestellt.

1995 wurde für das Quartier zwischen Büchenauer Straße, Jahnstraße, Marienstraße und Schulstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um der übermäßigen Errichtung von Mehrfamilienhäusern Einhalt zu gebieten. In diesem Zuge wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wesentlich überarbeitet.

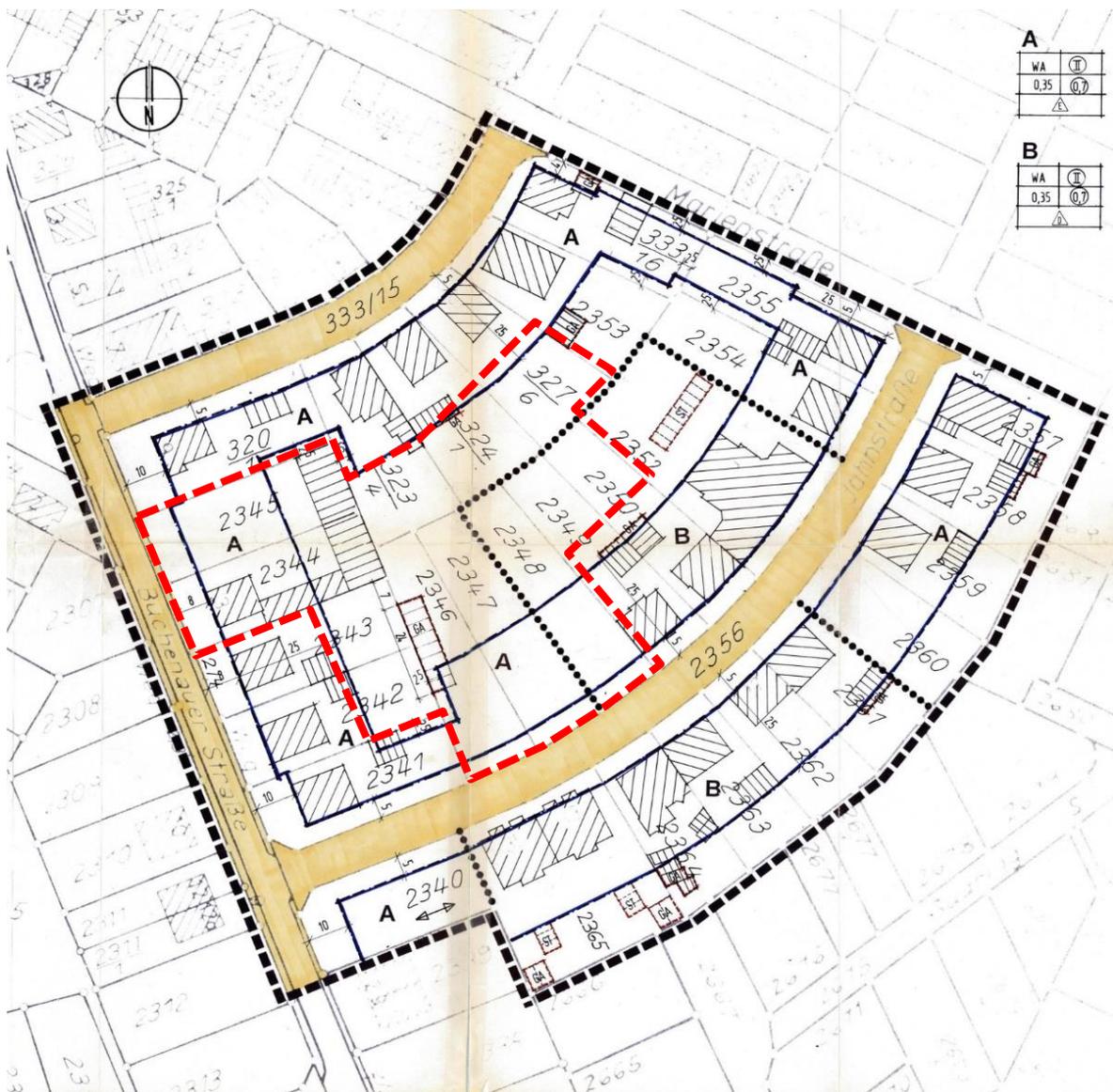


Bild 1: Bebauungsplan „Auf das Dorf“ - Teilaufhebung und Neuaufstellung, 1995; mit aktuellem Änderungsgebiet (rot)

Innerhalb des Bebauungsplanes befindet sich ein gewerblich genutztes Areal, welches historisch entstanden ist, jedoch nicht der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes entspricht. Das Areal besteht aus einem Teilbereich an der Büchenauer Straße, welcher mit einem Wohnhaus sowie einer Gewerbehalle überbaut ist, sowie einem zu großen Teilen unbebauten Teilbereich an der Jahnstraße.

Inzwischen wurde die gewerbliche Nutzung auf dem Areal weitestgehend aufgegeben, die Flächen bzw. Gebäude liegen brach. Da eine Nachnutzung der Bausubstanz nicht lohnend erscheint, wird seitens des Eigentümers angestrebt, die Flächen nach Abriss der Gebäude einer Nachnutzung zuzuführen. Geplant ist dabei die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen, die über private Stichstraßen verkehrlich erschlossen werden.

Das vorliegende Baukonzept sieht eine Wohnbebauung, bestehend aus mehreren Baukörpern vor. Dabei soll entlang der Büchenauer Straße und der Jahnstraße die bereits bestehende Baustruktur sinngemäß ergänzt werden. In den rückwärtigen Bereichen sollen Einfamilienhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen.

Das Vorhaben lässt sich auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht realisieren, da dieser eine Bebauung lediglich entlang der Straßenzüge vorsah. Aus diesem Grund ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines geänderten Bebauungsplanes erforderlich.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben vor dem Hintergrund knapper werdenden Baulandreserven und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum ausdrücklich begrüßt. Die Bebauung der im bisherigen Bebauungsplan außerhalb der Baufenster liegenden rückwärtigen Grundstücksteile wird als vertretbar eingestuft, da diese vorliegend teilweise bereits bebaut sind bzw. eine nur mäßige ökologische Wertigkeit aufweisen. Weiterhin kann durch Umsetzung des Projektes die Schaffung von Wohnraum ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen erfolgen; den Forderungen des Gesetzgebers nach Reduzierung des Flächenverbrauchs wird damit entsprochen. Zusätzlich führt die Schließung der Baulücken zu einer Aufwertung des Ortsbildes. Aus diesen genannten Gründen soll daher der bisher rechtsgültige Bebauungsplan überplant und das Vorhaben ermöglicht werden.

Im Zuge des Verfahrens wurden intensive Gespräche mit Angrenzern an das Projektgebiet geführt. Diese hatten zum Ergebnis, dass auch dort ein Interesse an einer rückwärtigen Bebauung der teilweise großzügig dimensionierten Grundstücke vorliegt. Jedoch wird eine angedachte Planung mittels einer Stichstraße diese rückwärtigen Bereiche zu erschließen, nunmehr nicht weiterverfolgt. Mit der vorliegenden Planung wird den Grundstücken eine rückwärtige Baumöglichkeit eingeräumt, die verkehrliche und technische Erschließung hat jedoch über das jeweilige Grundstück zu erfolgen.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Wahl des Verfahrens

Das Plangebiet ist vollständig mit dem Bebauungsplan „Auf das Dorf - Aufhebung und Neuaufstellung“ von 1995 überplant. Zur Umsetzung der Planung ist jedoch eine erneute Überplanung erforderlich.

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in dem vom Wohnen geprägten Bereich zwischen Schulstraße und Sebastianallee südlich des Ortskerns von Neuthard. Dieses Gebiet ist durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude in überwiegend einheitlicher Trauf- oder Giebelstellung sowie einzelnen, in den Wohnhäusern integrierten Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich u. a. um ein ehemaliges Betriebsgelände. Dieses besteht aus einem Teilbereich an der Büchenauer Straße, welches mit Betriebs- bzw. Lagergebäuden sowie einem Wohnhaus bebaut ist. Der Teilbereich an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und fungiert als Parkplatz.

Die an den Vorhabenbereich angrenzenden Grundstücke sind mit einzelnen zweigeschossigen, giebelständigen Wohnhäusern mit ausgeprägten Satteldächern entlang der Büchenauer Straße sowie mit ebenfalls zweigeschossigen, jedoch traufständigen Wohngebäuden entlang der Jahnstraße bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der teilweise großzügigen Grundstücke bestehen Gartenflächen, Nebenanlagen und Garagen mit ihren Zufahrten.

Die Bebauung außerhalb des Plangebietes weist eine vergleichbare Struktur auf, so dass die Straßenzüge entlang der Büchenauer Straße und der Jahnstraße eine sehr homogene Optik aufweisen. Das Gewerbeareal bzw. die Freifläche werden hierbei als fremde Elemente bzw. als Baulücke wahrgenommen.

Wie die gesamte Umgebung weist das Plangebiet keine ausgeprägte Topografie aus, das Geländeneiveau ist mit ca. 111 m+NHN nahezu einheitlich.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 4: Freifläche/Parkplatz an der Jahnstraße



Bild 5: Blick entlang Jahnstraße



Bild 6: Gewerbeareal an der Büchenauer Straße



Bild 7: Blick entlang Büchenauer Straße

5 Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Planung liegt ein Bebauungskonzept zugrunde. Vorgesehen ist eine Beseitigung der bestehenden Gebäudesubstanz einschließlich des Wohngebäudes an der Büchenauer Straße sowie eine vollständige Neubebauung.

Die bestehende Bebauung entlang der Büchenauer Straße besteht aus giebelständigen Wohngebäuden mit überwiegend zwei Vollgeschossen. Zielsetzung der Neubebauung ist es, dieses prägende Straßenbild durch eine angepasste, ebenfalls zweigeschossige und giebelständige Bebauung zu erweitern und zu ergänzen. Im rückwärtigen Bereich sind zwei weitere Neubauten möglich, die auch in „moderner“ Architektursprache mit Flach- oder Pultdach realisiert werden können.

Entlang der Jahnstraße ist eine zweigeschossige, traufständige Bebauung vorherrschend. Weiterhin besteht auf dem nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Nr. 28 eine Grenzbebauung. Mit dem vorliegenden Bebauungskonzept wird Kubatur und Ausrichtung der bestehenden Bebauung übernommen und das Straßenbild somit ergänzt. Darüber hinaus können Flächen im rückwärtigen Bereich für eine Bebauung erschlossen werden. Hier ist die Errichtung eines kleineren Mehrfamilienhauses sowie von zwei Einfamilienhäusern vorgesehen.

Die an die Büchenauer Straße angrenzenden Gebäude sollen maximal drei Wohnungen, die zurückgesetzten Einfamilienhäuser maximal eine Wohnung aufweisen. Die Gebäude an der Jahnstraße lassen maximal sechs Wohnungen, die rückwärtigen Einfamilienhäuser jeweils eine und das Mehrfamilienhaus maximal acht Wohnungen zu. Somit können in den neun geplanten Gebäuden im Vorhabenbereich maximal 30 Wohnungen entstehen und dabei ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnungsformen und -größen bereitgestellt werden.

Die dadurch entstehende Verdichtung wird als städtebaulich vertretbar und als guter Kompromiss zwischen dem Erfordernis zur Bereitstellung von Wohnraum und Sicherung der Wohnqualität im Quartier eingestuft.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Jahnstraße sowie die Büchenauer Straße vollständig gewährleistet. Beide Straßen weisen einen ausreichenden Ausbaustandard auf, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die innere Erschließung erfolgt über private Stichstraßen. Dabei zweigt eine kurze Stichstraße von der Büchenauer Straße ab und bindet die rückwärtig befindlichen beiden Grundstücke an. Eine zweite Stichstraße ist von der Jahnstraße vorgesehen. Über diese werden die beiden Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich des Vorhabensgebietes erschlossen. Die rückwärtigen Bereiche der angrenzenden Grundstücke können zwar bebaut werden, die verkehrliche Erschließung ist jedoch über das jeweilige Grundstück zu gewährleisten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der geplanten Mehrfamilienhäuser an der Jahnstraße erfolgt in einer Tiefgarage. Für andere Gebäude werden die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Durch die Anlage der Stichstraße sowie die Tiefgaragenzufahrt müssen die bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Jahnstraße nur geringfügig reduziert werden.



Bild 8: Bebauungskonzept

5.2 Technische Erschließung

Die technische Erschließung soll über die bestehenden Versorgungssysteme bzw. das Kanalnetz in den o.g. Straßen erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser zu einem erheblichen Teil auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden kann. Die Entwässerungskonzeption für das Vorhabengebiet wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist die technische Erschließung der rückwärtigen Bereiche über das jeweilige Grundstück zu gewährleisten.

5.3 Ökologie und Klimaschutz

Durch die Umwandlung einer innerörtlichen Brachfläche in ein Wohngebiet wird durch die damit verbundene Schonung von Außenbereichsfläche bereits ein Beitrag zur Flächeneinsparung geleistet. Das Plangebiet wird zwar maßvoll verdichtet, durch eine adäquate Bepflanzung können jedoch negative Auswirkungen wie z. B. Aufheizung erheblich reduziert werden. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich kann wahlweise mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden, was der Aufheizung ebenfalls entgegenwirkt und sich ausgleichend auf den Wasserabfluss auswirkt. Die Anlage von Fotovoltaik-Anlagen wird grundsätzlich ermöglicht.

Für die Wärmeversorgung werden verschiedene Varianten untersucht. Die Anlage eines Blockheizkraftwerkes ist dabei Teil dieser Untersuchungen.

Die Freiflächengestaltung soll möglichst naturnah erfolgen, so dass durch Umsetzung der Planung neue Lebensräume für die Tierwelt geschaffen werden.

6 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet trotz der bisherigen gewerblichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird damit dem Flächennutzungsplan entsprochen.

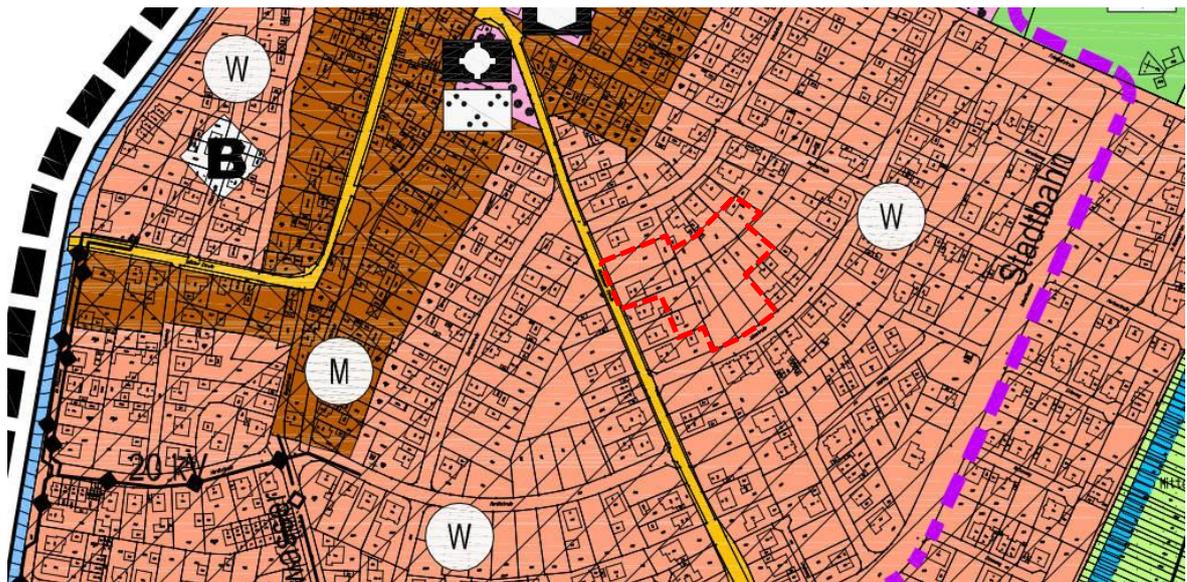


Bild 9: Flächennutzungsplan der VG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Plangebietsabgrenzung

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.3 Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Überschwemmungsbereich eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser ist keine Überflutung zu erwarten.

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 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Altlastenfläche:

- Flurstück 2344 und 2345, Objektname 02832 - 000 AS Elektronunternehmen Krieger I - B Entsorgungsrelevanz BN 1

Es darf nicht grundsätzlich von frei verwertbarem Bodenaushub ausgegangen werden. Anfallender Bodenaushub ist daher fachgerecht zu beproben, zu deklarieren und zu entsorgen

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich und besteht aus einem ehemals gewerblich genutzten Grundstück, einer größtenteils un bebauten Brachfläche sowie den rückwärtigen Bereichen einiger Wohnbaugrundstücke. Auf den un bebauten Flächen wie auch in Gebäuden können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde das Büro RIFCON GmbH, Hirschberg mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung beauftragt, welche im Juli 2021 vorgelegt wurde. Anhand der vorliegenden Habitatstrukturen ergibt sich eine potenzielle Eignung für Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien.

Fledermäuse: Die auf der Brachfläche befindlichen Garagen und Container besitzen kein Quartierspotenzial für Fledermäuse. Dagegen weisen mehrere Haupt- und Nebengebäude Spalten auf, welche als Fledermausquartier dienen können. Weiterhin können Baumhöhlen im Gehölzbestand auf den Wohngrundstücken nicht ausgeschlossen werden. Darüber besitzt das Plangebiet eine Eignung als Jagdhabitat.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen empfiehlt das Gutachten bei Abriss von Gebäuden oder Rodung von Gehölzen eine ökologische Begleitung. Diese sollten außerhalb der Fortpflanzungszeit erfolgen. Weiterhin besteht die Empfehlung zur Anbringung von Fledermauskästen in räumlicher Umgebung des Plangebietes sowie der Ersatz der entfallenden Blühfläche. Weiterhin sollten an den entstehenden Neubauten neue Fledermausquartiere vorgesehen werden.

Brutvögel: Im Plangebiet wurden überwiegend siedlungsbewohnenden Arten beobachtet, welche nicht in den Roten Listen Baden-Württembergs aufgeführt sind. Festgestellt wurden u. a. der Hausrotschwanz, der Haussperling sowie Rauchschwalbe und Star. Für entfallende Nistmöglichkeiten in Gehölzen wie auch im Gebäudebestand empfiehlt das Gutachten die Anbringung von Ersatzquartieren in Form von Nistkästen in räumlicher Umgebung. Weiterhin dürfen Rodungs- und Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Weiterhin sollten „Sandbädern“ für den Haussperling in räumlicher Nähe angelegt werden.

Reptilien: Im Zuge der Begehung wurden zwei Zauneidechsen im Norden des Plangebietes im Bereich der Privatgärten festgestellt. Das Gutachten empfiehlt die Umsiedlung der Eidechsen in geeignete Ersatzhabitats.

Das Gutachten enthält zusätzliche Empfehlungen. Dazu zählen die Minimierung der Außenbeleuchtung, Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, der Verzicht auf spiegelnde Glasflächen, die Begrünung von Dächern und Wandflächen, die Entwicklung einer artenreichen Magerwiese sowie die naturnahe Gestaltung von Außenanlagen.

9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

9.1 Schutzgüter

Der Bebauungsplan „Auf das Dorf“ ist inzwischen nahezu vollständig umgesetzt, die Grundstücke sind überwiegend mit Wohngebäuden überbaut. Der Bereich der vorliegenden Nachverdichtung (Vorhabenbereich) ist an der Büchenauer Straße mit einem Wohnhaus sowie einem zurückgesetzten Betriebsgebäude überbaut. Der Teil an der Jahnstraße ist mit Ausnahme einiger Garagen unbebaut und eingeschottert. Die von der Planung ebenfalls miteinbezogenen Grundstücke sind jeweils mit Wohngebäuden bebaut. Im rückwärtigen sind Nutz- oder Ziergärten angelegt.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Durch Umsetzung der Planung im Vorhabenbereich kann eine innerörtliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt und damit zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden. Auf angrenzenden Grundstücken können Gartenflächen in Baufläche umgewandelt werden, dies ist jedoch lediglich ein Angebot für die jeweiligen Eigentümer.

Bezüglich der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet zweigeteilt. Der Bereich an der Büchenauer Straße ist nahezu vollständig versiegelt, Grünflächen bestehen lediglich in Form einer Einfriedung aus Hecken - teilweise aus Nadelgehölz. Der Bereich an der Jahnstraße ist zum Teil eingeschottert, teilweise hat sich eine Trittrasenvegetation ausgebreitet. Die an den Vorhabenbereich angrenzenden Grundstücke weisen Nutz- und Ziergärten auf. Insgesamt besteht im Plangebiet eine begrenzte Vielfalt an Habitatstrukturen, auch der Gehölzanteil ist gering.

Dennoch kann eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien) nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Empfehlungen erstellt (vgl. Ziffer 8.1). Nach Umsetzung der Planung kann durch entsprechende Gestaltung der Außenanlagen eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

Durch die bestehenden Bodenversiegelungen und -verdichtungen sind Eingriffe in den Boden bereits vorhanden. Die Privatgärten sind teilweise mit Nebengebäuden überbaut. Durch Umsetzung der Planung wird es zu weiteren Eingriffen kommen. Durch partielle Entsiegelungen erfolgen dabei auch Aufwertungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die ehemalige gewerbliche Nutzung zu Bodenverunreinigungen kam. Diese werden im Zuge der Nachnutzung beseitigt. Insgesamt ist für das Schutzgut Boden wie auch Wasser von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und der großflächigen Versiegelung ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Lokalklima.

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen, die Festsetzungen werden in der Form gewählt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Lückenschließungen kann sogar eine Verbesserung erzielt werden.

Mit der Planung wird den gesetzlichen Anforderungen nach flächensparender Siedlungsentwicklung unter Einbezug von innerörtlichen Potenzialen vollumfänglich entsprochen. Der Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Außenbereich wird damit gedämpft.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine bauliche Nutzung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bereits zulässig. Die Nachverdichtung im geplanten Umfang wäre jedoch nicht möglich.

9.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der Änderungsbereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter		
2.1.1	Tiere	Ja	Nein
2.1.2	Pflanzen	Ja	Nein
2.1.3	Boden	Ja	Nein
2.1.4	Wasser	Ja	Nein
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	Ja	Nein
2.1.9	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.10	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.11	Bevölkerung	Nein	
2.1.12	Kulturgüter	Nein	
2.1.13	Sonstige Sachgüter	Nein	
2.1.14	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	

2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der bisherige Bebauungsplan setzt für das vorliegende Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet auf Grundlage der BauNVO von 1962 fest. Allerdings entsprach die bisherige gewerbliche Nutzung nicht dieser Festsetzung - sie genoss jedoch Bestandsschutz. Mit der vorliegenden Nachnutzung sollen die Grundstücke einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird daher übernommen. Der Nutzungskatalog der BauNVO wird zu diesem Zweck überarbeitet, dabei werden Nutzungen mit potenziell erhöhtem Konfliktpotenzial oder an diesem Standort ungeeignete Nutzungen wie z. B. Verwaltungen, Tankstellen o. ä. von der Zulässigkeit ausgenommen. Weitere Nutzungen wie sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes müssen nicht automatisch zu Konflikten führen. Ihre Verträglichkeit ist daher im Einzelfall zu prüfen.

Aufgrund abweichender Festsetzungen wird das Plangebiet in insgesamt sechs Teilbereiche gegliedert. WA 1 umfasst die Bebauung entlang der Büchenauer Straße, WA 2 und WA 3 die rückwärtige Bebauung an der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße. WA 4 umfasst das Baufeld für das Mehrfamilienhaus und WA 5 sowie WA 6 die Bebauung in direkter Angrenzung zur Jahnstraße. Der Katalog zulässiger oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist jedoch in allen Teilbereichen identisch.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplanes „Auf das Dorf“ war allgemein eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese war vor dem Hintergrund der großzügig geschnittenen Grundstücke mit großen Gärten ausreichend. Mit der vorliegenden Planung soll bewusst eine innerörtlichen Nachverdichtung erfolgen. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl allgemein auf 0,4 erhöht, damit eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist und der Orientierungsgröße von § 17 BauNVO entsprochen.

Der bisherige Bebauungsplan sah für das Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vor. Diese Regelung wird durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in die vorliegende Änderung übernommen, jedoch vereinheitlicht.

Wand- und Firsthöhen waren in der Urfassung des Bebauungsplanes nicht geregelt. Diese sind für die Begrenzung der Gebäudekubatur jedoch maßgebend und werden daher ergänzt. Dabei werden Wand- und Gebäudehöhen entsprechend der städtebaulichen Konzeption geregelt. Entlang der Büchenauer Straße wie auch der Jahnstraße soll die straßenbildtypische Bebauung fortgesetzt bzw. ergänzt werden. Aus diesem Grund wird entlang der Büchenauer Straße eine Wandhöhe von minimal 6,0 bis maximal 8,0 m vorgegeben. Die Gebäudehöhe von 10,50 m ermöglicht das städtebaulich gewünschte Satteldach.

Entlang der Jahnstraße sind die Wandhöhen der bestehenden Bebauung etwas geringer, so dass hier für die geplanten Neubauten eine Wandhöhe von 6,50 m und eine Gebäudehöhe von 10,50 m vorgegeben werden. Für die rückwärtigen Bereiche ist das Satteldach nicht zwingend. Hier wird lediglich eine Gebäudehöhe von 10,50 m festgesetzt, womit auch zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach möglich sind.

Insgesamt sind die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen als ortsbildverträglich einzustufen und orientieren sich an der Bebauung der angrenzenden Grundstücke.

Bezugshöhe für Wand- und Firsthöhe ist jeweils das öffentliche Straßen- bzw. Gehwegniveau, welches bereits besteht und daher für Bauinteressenten gut nachvollziehbar ist. Zur Orientierung werden einzelne Höhen, bezogen auf NHN, im Bebauungsplan dargestellt.

10.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Fahrradunterstelldächern o. ä. sollen flexibel auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet werden können und sind daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Allerdings sind im Bestand die Vorgartenbereiche von Nebenanlagen freigehalten worden. Dies wird zur Wahrung des Straßenbildes in die vorliegende Planung als Vorgabe übernommen.

10.4 Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Plangebiet überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt. Abstandsflächen gemäß LBO sind somit zu beachten. Lediglich im Teilbereichen WA 5 wird eine abweichende Bauweise gewählt. Diese resultiert aus der bestehenden Grenzbebauung auf dem nordöstlich anschließenden Grundstück.

10.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit dem relativ eng gefassten Baufenstern soll bewusst die gewünschte Kleinteiligkeit der Bebauung gewährleistet werden. Eine Überschreitung der Baufenster mit Terrassen oder Balkonen kann dabei jedoch zugelassen werden, um Eigentümern eine größere Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke einzuräumen.

An die Grenze zu Grundstück 2349 ist zwingend anzubauen, um die vorgegebene Gebäudeabfolge zu erhalten. Hierfür ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine Baulinie festgesetzt.

10.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Analog zu Nebenanlagen sind Garagen, Stellplätze und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und können somit flexibel angeordnet werden. Jedoch ist auch hier zur Wahrung des Straßenbildes und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit mit Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßengrenze einzuhalten.

10.7 Zahl der Wohnungen

Mit Umsetzung der Planung soll bewusst auch ein Angebot für Geschosswohnungsbau in Neuthard geschaffen werden. Aus diesem Grund wird eine Staffelung der maximalen Wohnungszahl vorgenommen. In WA 1 entlang der Büchenauer Straße können maximal drei Wohnungen je Gebäude vorgesehen werden, dies entspricht der bereits bestehenden Struktur. Im rückwärtigen Bereich (WA 2) sollen Einfamilienhäuser entstehen. Somit ist hier eine Wohnung je Gebäude zulässig. Die Bebauung entlang der Jahnstraße darf maximal sechs Wohnungen, das dahinter geplante Mehrfamilienhaus maximal acht Wohnungen beinhalten.

Die Einfamilienhäuser im rückwärtigen Teil wie auch auf den an den Vorhabenbereich angrenzenden Grundstücken dürfen ebenfalls nur mit einer Wohnung geplant werden. Insgesamt können somit im Vorhabenbereich maximal 30 Wohnungen, im gesamten Plangebiet maximal 37 Wohnungen entstehen.

10.8 Zufahrten

Die Anlage von übermäßig breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet und ist zur Wahrung des Straßenbildes zu vermeiden. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

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

Insbesondere zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen den Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen, welche nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Fledermaus-Aktivitätszeit stattfinden dürfen.

Weiterhin sind Beleuchtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Zur Vermeidung von Vogekollisionen ist auf großflächige spiegelnde Glasflächen möglichst zu verzichten oder diese mit einer entsprechenden Schutzfolie zu versehen.

Für die im Plangebiet potenziell vorhandenen Fledermaus- und Brutvogelquartieren sind entsprechende Ersatzquartiere in räumlicher Umgebung in Form von Nistkästen zu schaffen. Weiterhin sind im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen ggf. einzufangen und in ein vorbereitetes Ersatzquartier zu verbringen. Als „Badestelle“ z. B. für den Haussperling, aber auch als Eiablagefläche für Zauneidechsen sind in räumlicher Nähe zum Plangebiet zusätzlich Sandmulden anzulegen.

10.10 Pflanzgebote

Es ist städtebauliche wie auch ökologische Zielsetzung, auch bestehende Baugebiete ausreichend zu durchgrünen. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen ist.

10.11 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen ist in räumlicher Umgebung ein geeignetes Ersatzhabitat anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür soll eine ca. 2.000 m² große Fläche mit geeigneten Strukturen wie Sandflächen, Totholzhaufen, Steinriegel etc. versehen werden. Außerhalb der Ersatzhabitate ist die Fläche als Magerwiese auszubilden.

Der genaue Standort, die Ausführung sowie die dauerhafte Pflege sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

11.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder reflektierenden Materialien führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und ist daher unzulässig.

Zur ökologischen Aufwertung werden Fassadenbegrünungen empfohlen.

11.1.2 Dächer

Die bestehende Bebauung entlang der Büchenauer Straße ist von giebelständigen Gebäuden mit Satteldach, entlang der Jahnstraße mit traufständigen Gebäuden mit Satteldach geprägt. Es ist städtebauliche Zielsetzung, dieses gestalterische Element in die vorliegende Planung zu übernehmen. Aus diesem Grund werden für diese Bereiche giebel- bzw. traufständige Satteldächer mit deutlicher Neigung vorgegeben.

In den rückwärtigen Bereichen sollen dagegen auch „moderne“ Gestaltungsformate umgesetzt werden können. Daher wird hier neben dem Satteldach auch das Flachdach oder das Pultdach zugelassen.

Die Dächer der näheren Umgebung sind in den Farbtönen rot, braun oder grau ausgeführt. Diese Farbvorgaben werden in die vorliegende Planung übernommen. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind aus ökologischen Gründen erwünscht und daher zulässig. Für Flachdächer ist dabei zwingend eine Dachbegrünung vorzusehen.

11.1.3 Dachaufbauten

Die ursprüngliche Bebauung im Baugebiet erfolgt ohne Dachaufbauten. Inzwischen sind in mehreren Fällen Dachaufbauten ergänzt worden, um die Dachgeschosse besser ausnutzen zu können. Vorliegend werden Dachaufbauten wie auch Zwerchbauten zugelassen, hinsichtlich ihrer Größe und Gestaltung jedoch beschränkt.

11.2 Einfriedungen

Die Vorgartenbereiche der umgebenden Bebauung sind durch fehlende oder niedrige Einfriedungen geprägt. Dieser „offene“ Charakter soll auch bei der vorliegenden Nachverdichtung beibehalten werden. Einfriedungen zur Büchenauer Straße sowie zur Jahnstraße werden daher in Höhe und Gestaltung beschränkt. In den rückwärtigen Bereichen werden dagegen keine Regelungen getroffen. Bei Einfriedungen ist jedoch das Nachbarrecht BW zu beachten.

11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Zur Verringerung des Abflusses von Oberflächenwasser sind offene Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Weiterhin sind unbebaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist auf möglichst naturnahe Gestaltung zu achten. Zur Schaffung neuer Lebensräume wird die Integration von Lesesteinhaufen oder Totholzflächen in die Freiflächengestaltung empfohlen.

In den letzten Jahren hat die Anlage von Schottergärten stark zugenommen. Diese besitzen nahezu keine ökologische Wertigkeit und sind daher gemäß Novelle des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg nicht mehr zulässig.

11.4 Zahl der Stellplätze

Insbesondere in Bestandsgebieten besteht häufig ein Mangel an Stellplätzen auf privaten Flächen, was zu einem verstärkten Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum führt. Dies hat eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes wie auch die potenzielle Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere Kinder, zur Folge. In der vorliegenden Planung werden daher je Wohnung zwei Stellplätze gefordert, um den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum nicht weiter zu erhöhen.

11.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine explizite Entwässerungskonzeption vor. Es ist aufgrund der in der Gemeinde verbreiteten Bodenverhältnisse jedoch davon auszugehen, dass Oberflächenwasser zu großen Teilen versickert werden kann. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird daher nur im Ausnahmefall und unter Bereitstellung ausreichender Rückhaltevolumen vorgesehen.

Die Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung mit dem Landratsamt abgestimmt.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Änderungsbereiches	0,72 ha	100,0 %
Bauflächen	0,68 ha	94,4 %
Private Verkehrsflächen	0,03 ha	5,6 %

Karlsdorf-Neuthard, den 16.02.2022

Sven Weigt (Bürgermeister)