

Nachverdichtung Bebauungsplan „Pfad - Erweiterung“ in Neuthard

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

14.02.2025

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Anlass der Planung	2
2 Geltungsbereich	3
3 Planungsrecht	3
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	3
3.2 Gewählte Verfahrensart	3
4 Bestand	4
5 Städtebauliches Konzept	4
6 Übergeordnete Planungen	5
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	5
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotop	5
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz	5
7.2.1 Offene Gewässer	5
7.2.2 Wasserschutzgebiete	5
7.3 Hochwasserschutz	5
7.4 Denkmalschutz	5
7.5 Altlasten	6
7.6 Immissionsschutz	6
7.7 Artenschutz	6
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	6
9 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen	6
9.1 Überbaubare Grundstücksfläche	6
9.2 Zahl der Wohnungen	6
9.3 Zufahrten	7
10 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften	7
10.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	7

Vorbemerkungen

Bestandteile der Änderung des Bebauungsplanes:

- Zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlage der Änderung des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 949)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1082)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Pfad“ wurde 1970 die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am damaligen nördlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. 1989 erfolgte auf Grundlage des Bebauungsplanes „Pfad-Erweiterung“ eine Ausweitung dieses inzwischen umgesetzten Baugebietes Richtung Norden. Die grundsätzliche städtebauliche Struktur des Wohngebietes wurde hierbei übernommen, die verkehrliche Erschließung erfolgte über kurze, von der Straße Im Pfad abzweigenden Stichstraßen. Der Bebauungsplan wurde in Teilbereichen mehrfach geändert.

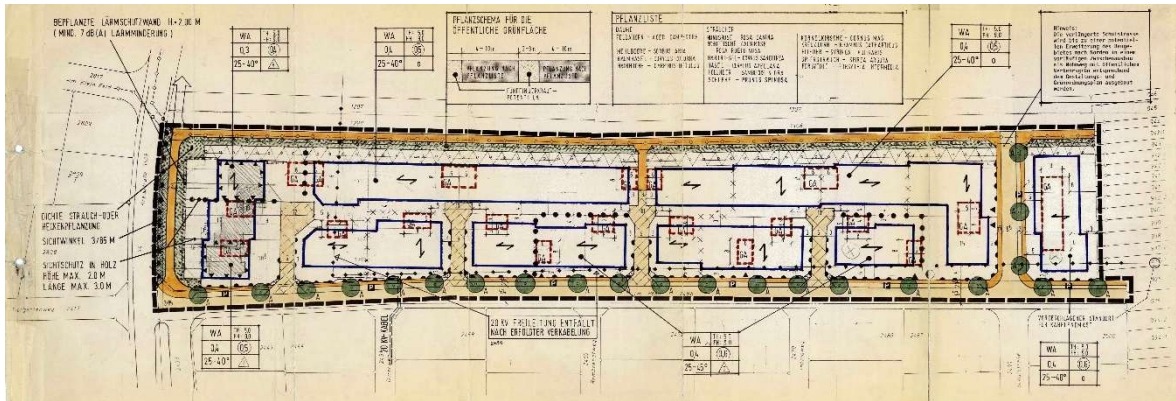


Bild 1: Bebauungsplan „Pfad - Erweiterung“, Urfassung 1989

Gegenüber dem Bebauungsplan „Pfad“ mit seinen engen Festsetzungen zur zulässigen Bebauung wurden die Regelungen im Bebauungsplan „Pfad - Erweiterung“ gelockert. Dennoch beinhaltet der Bebauungsplan genaue Vorgaben zur Gebäudekubatur, zur Dachform und -ausrichtung sowie der Positionierung von Garagen. Entstanden ist auf dieser Grundlage ein homogenes Wohngebiet, vorrangig bestehend aus großzügig dimensionierten Ein- und Zweifamilienhäusern. Einige Grundstücke im Gebiet sind auch noch unbebaut.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke wurden die Freiflächen durch Bepflanzung, Einfriedungen und Nebenanlagen individualisiert. Dies erfolgte in den meisten Fällen in einem verträglichen Umfang. Seitens der Verwaltung wird - vor dem Hintergrund einer auch in diesem Gebiet zu erwarteten verstärkten Modernisierung und der relativ relevanten Anzahl an noch unbebauten Grundstücken - jedoch die Gefahr gesehen, dass zukünftige Baumaßnahmen zu einer höheren Ausnutzung der Grundstücke, einer Zunahme der Wohnungsanzahl und einem damit verbundenen erhöhten Druck zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen werden. Es ist Zielsetzung, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu verhindern und damit den Gebietscharakter zu wahren.

Der Bebauungsplan bildet in seiner rechtsgültigen Fassung auch heute noch eine sinnvolle städtebauliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes. In folgenden Punkten wird jedoch Nachbesserungsbedarf gesehen:

- Die Zahl der Wohnungen soll auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Hierzu wird eine angemessene Verhältniszahl festgesetzt.
- Die Vorgartenbereiche sollen geordnet und ein ausreichender Grünanteil gesichert werden. Hierzu werden die Breite der Zufahrten bzw. die Anlage von Senkrechtstellplätzen geregelt. Im Gegenzug können überdachte Stellplätze (Carports) im Vorgartenbereich realisiert werden.
- Für Wohnungen wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung vorgenommen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung werden diese Punkte als zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Erfassung des Bebauungsplanes. Die Größe des Plangebietes beträgt damit ca. 1,9 ha.



Bild 2: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle: LGL, www.lgl-bw.de)

3 Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist vollumfänglich mit dem Bebauungsplan „Pfad - Erweiterung“ und seinen Änderungen überplant. Gemäß § 30 BauGB können Vorhaben auf dieser Grundlage genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Gemäß § 13 BauGB können Änderungen eines rechtsgültigen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die vorliegende Änderung beschränkt sich auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl, Regelung für die Vorgartenbereich sowie die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück. Die unter § 13 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind hierbei erfüllt:

- Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.
- Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH-Gebiete) beeinträchtigt werden.
- Durch die Planung sind keine Vorhaben zu erwarten, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen gemäß Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren ist eine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Ebenso ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entbehrlich.

4 Bestand

Das Plangebiet umfasst Grundstücke am nördlichen Ortsrand von Neuthard. Diese sind vollständig mit Wohngebäuden überbaut. Dabei handelt es sich vorrangig um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Privatgärten auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken. Einige Grundstücke im Plangebiet sind bislang noch unbebaut.



Bild 3: Bebauung entlang der Straße Am Pfad – rechts das Baugebiet „Pfad“, links das Baugebiet „Pfad – Erweiterung“



Bild 4: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle: LUBW) Städtebauliches Konzept

5 Städtebauliches Konzept

Gegenüber der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption werden mit der vorliegenden Planung keine Veränderungen vorgenommen. Der Charakter eines aufgelockerten Wohnquartiers bleibt erhalten. Ebenso ergeben sich keine Änderungen in der verkehrlichen und technischen Erschließung.

6 Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

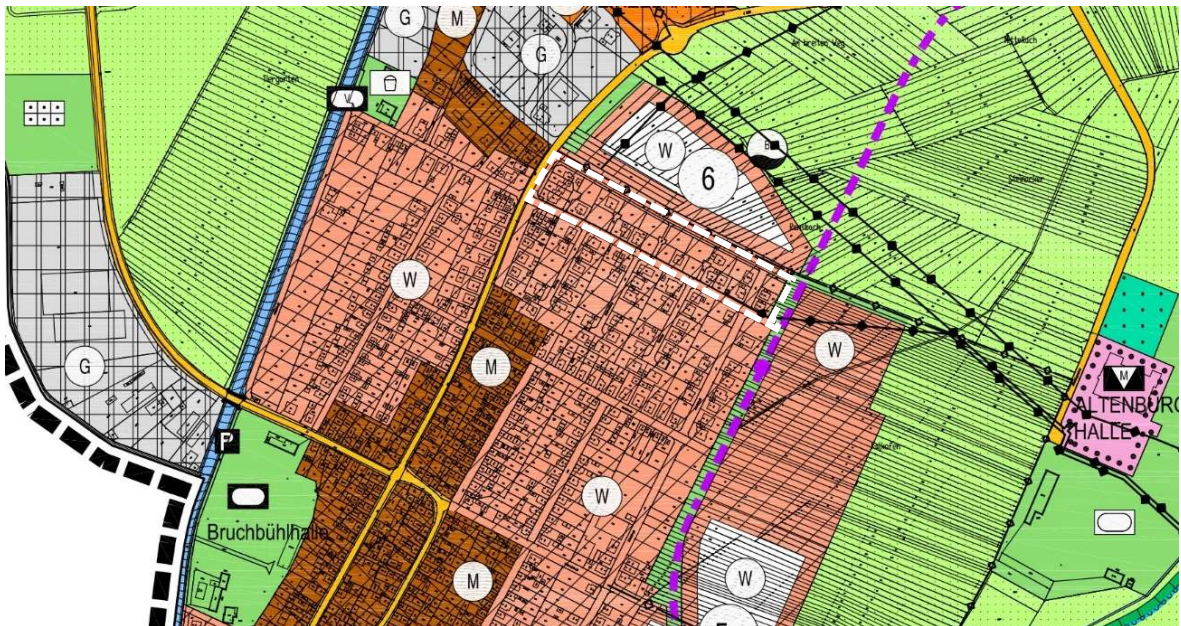


Bild 5: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmal oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz

7.2.1 Offene Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Fließ- oder Stehgewässer.

7.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig angeordneter Wasserschutzgebiete.

7.3 Hochwasserschutz

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

7.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

7.6 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl, zu den Grundstückszufahrten, zu Carports und zu Stellplatzverpflichtung getroffen. Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht.

7.7 Artenschutz

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich Regelungen zur zulässigen Wohnungszahl, zu den Grundstückszufahrten, zu Carports und zu Stellplatzverpflichtung getroffen. Eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt ausschließlich die Begrenzung der Wohnungszahl, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sowie die Regelung von baulichen Anlagen in den Vorgartenbereichen. Sie ist nicht verbunden mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades oder der zulässigen Gebäudekubatur. Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich daher nicht.

9 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan sah die explizite Freihaltung der Vorgartenbereiche zwischen Straße und Gebäudevorderkante zur Sicherung eines aufgelockerten Straßenbildes vor. Im Zuge der sukzessiven Bebauung wurden jedoch abweichend von dieser Vorgabe auch Nebenanlagen und Carports realisiert. Vor dem Hintergrund einer erhöhten Stellplatzverpflichtung (s. u.) soll den Eigentümern bzw. Bauinteressenten größerer Spielraum bei der Umsetzung von Stellplätzen eingeräumt werden. Hierzu wird im Vorgartenbereich die Errichtung von Carports zugelassen. Der Ausschluss von Garagen bleibt jedoch bestehen.

9.2 Zahl der Wohnungen

Die kleinteilige Wohnbebauung im Plangebiet weist überwiegend ein bis zwei Wohnungen je Gebäude auf. Allerdings liegen der Gemeinde regelmäßig Anträge für Mehrfamilienhäuser mit einer hohen Anzahl an kleineren Wohnungen vor. Diese führen in übermäßiger Zahl jedoch zu einer Veränderung der Wohnstruktur und führen zu einer übermäßigen Verdichtung der Quartiere mit entsprechendem Konfliktpotenzial. Städtebauliche Zielsetzung der Planung ist die Gewährleistung einer verträglichen Nachverdichtung entsprechend der ursprünglichen Zielsetzung des Bebauungsplanes und die Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die bestehende Struktur.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB besteht die Möglichkeit, die Zahl der Wohnungen in einem Bebauungsplan zu begrenzen. Dies kann je Gebäude, aber nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 1998 auch als Verhältniszahl in Bezug auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass mit einer solchen Regelung auf einzelnen kleinen Grundstücken eine Wohnnutzung nicht vollständig verhindert wird.

Um eine übermäßige und damit unverträgliche Zahl der Wohnungen im Plangebiet zu verhindern, wird im Bebauungsplan eine Begrenzung von einer Wohnung je angefangener 200 m² Grundstücksfläche festgesetzt, so dass auf einem typischen Grundstück von z. B. 700 m² vier Wohnungen realisiert werden können. Dieser Wert entspricht der bestehenden Siedlungsstruktur und wird als städtebaulich angemessen angesehen.

9.3 Zufahrten

Die Anlage von breiten Zufahrten schwächt die städtebauliche Struktur im Plangebiet und mindert die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Daher werden Zufahrten in ihrer Anzahl und Breite beschränkt. Sofern keine Zufahrt angelegt wird, können alternativ auch zwei Senkrechtparkplätze angelegt werden.

10 Begründung der geänderten örtlichen Bauvorschriften

10.1 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß § 37 LBO ist je Wohnung ein geeigneter Stellplatz auszuweisen. Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist jedoch eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmendem Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind insbesondere die Ortslagen, die auf den Kfz-Verkehr nur bedingt ausgerichtet sind, über eine vergleichsweise hohe Bewohnerdichte verfügen sowie durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zusätzlich verstärkt frequentiert werden.

Zwar ist der relative Pkw-Bestand in Karlsdorf-Neuthard je 1.000 Einwohner in den letzten Jahren nicht mehr erheblich gestiegen, durch ein stetiges Anwachsen der Bevölkerung in der Gemeinde hat die absolute Zahl der Kraftfahrzeuge dennoch erheblich zugenommen. Hinzu kommen verstärkte Pendlerbewegungen mit entsprechenden Verkehrsbewegungen.

Aus den genannten Gründen wird die Stellplatzforderung der Landesbauordnung als nicht ausreichend angesehen. Gemäß § 74 Abs. 2 LBO besteht für Gemeinden jedoch die Möglichkeit, bis zu zwei Stellplätze je Wohnung vorzuschreiben. In der vorliegenden Planung wird dabei nach Wohnungsgröße unterschieden, da nicht davon auszugehen ist, dass Bewohner von kleinen Wohnungen zwei Fahrzeuge besitzen. Erst ab einer Wohnungsgröße von 50 m² müssen zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden.