

Einfacher Bebauungsplan
„Nachverdichtung Neuthard I, 1. Änderung“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf | 14.10.2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen	2
1. Anlass der Planung.....	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3. Planungsrecht	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	5
3.2 Gewählte Verfahrensart	5
4. Bestand	5
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Übergeordnete Planungen.....	6
7. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	6
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope.....	6
7.2 Gewässerschutz.....	6
7.2.1 Offene Gewässer	6
7.2.2 Wasserschutzgebiete	6
7.3 Hochwasserschutz.....	7
7.4 Denkmalschutz	7
7.5 Altlasten	7
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	7
9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
10. Örtliche Bauvorschriften.....	7

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung

Rechtsgrundlage 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- 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) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

1. Anlass der Planung

Während für neuere Baugebiete der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard die baulichen Möglichkeiten durch Bebauungspläne geregelt sind, waren große Teile der Ortskerne der beiden Ortsteile bislang nicht überplant, so dass Vorhaben ausschließlich nach Innenbereichskriterien zu genehmigen waren. Dies führte aufgrund der begrenzten Steuerungswirkung von § 34 BauGB immer wieder zu städtebaulichen Konflikten. Zur Behebung dieser Problematik wurden für die überwiegend nicht überplanten Bereiche einfache Bebauungspläne aufgestellt, in denen lediglich die relevanten städtebaulichen Zielsetzungen in Form von entsprechenden Festsetzungen formuliert sind. Dies betrifft die Einhaltung markanter Baufluchten, die Gebäudehöhe, den Überbauungsgrad der einzelnen Grundstücke, die Zahl der Wohnungen sowie die Zahl nachzuweisender Stellplätze je Wohnung. Weiterhin wurden zusammenhängende Grünzonen, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen der überwiegend langgestreckten Grundstücke gesichert. Die Bebauungspläne „Nachverdichtung Karlsdorf I“ sowie „Nachverdichtung Neuthard I“ erlangten Ende 2023 Rechtsgültigkeit.

An der Kreuzung Marienstraße/Schulstraße befindet sich das Flurstück 333/14 mit einer Größe von ca. 890 m². Dieses Flurstück ist derzeit mit einem Wohnhaus sowie einem Schuppen im rückwärtigen Bereich bebaut. Der Bebauungsplan setzt für dieses Flurstück eine Bebauungsmöglichkeit an der Schulstraße, eine weitere untergeordnete Bebauung an der Marienstraße sowie – an der westlichen Grenze des Flurstücks – eine Grünfläche als Teil einer zusammenhängenden Grünzone fest.



Bild 1: Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“, Ausschnitt Marienstraße/Schulstraße

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage zur Überbauung dieses Grundstückes vor. Demnach soll das Grundstück geteilt, das bestehende Wohnhaus erweitert und um einen Carport ergänzt werden. Der Schuppen soll abgerissen und durch ein weiteres Wohnhaus mit Garage ersetzt werden.

In mehreren Punkten ist das Vorhaben auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig:

- Das geplante Wohngebäude soll in direkter Angrenzung zur Marienstraße realisiert werden und überschreitet damit die festgesetzte Baugrenze, welche einen Abstand zur Marienstraße vorsieht.
- Mit dem Wohngebäude wird eine festgesetzte Grünfläche beansprucht.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben jedoch aus mehreren Gründen unterstützt:

- Das Vorhaben schafft zusätzlichen Wohnraum im Ortskern und trägt zu dessen Modernisierung bei.
- Die Errichtung des Wohngebäudes in direkter Angrenzung zur Marienstraße kann als Fortsetzung der westlich anschließenden bestehenden Bebauung interpretiert werden und führt damit nicht zu einer Schwächung der prägenden Bebauungsstruktur.
- Die in Anspruch genommene Grünfläche besitzt keine besondere ökologische Wertigkeit und kann in identischer Größe, jedoch anderem Zuschnitt auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Aus den genannten Gründen soll das Vorhaben durch Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Die ursprünglichen städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück 333/14. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,09 ha.



Bild 2: Auszug Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich Bebauungsplan (grau) und Änderungsbereich (schwarz)

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist mit einem rechtsgültigen Bebauungsplan überplant, Vorhaben können auf dieser Grundlage bereits genehmigt werden.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB können Änderungen von rechtsgültigen Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden. Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung ist damit nicht gegeben.

4. Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortskern von Neuthard im Kreuzungsbereich von Schulstraße und Marienstraße und umfasst das Grundstück Schulstraße 3. Dieses ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohnhaus an der Schulstraße und einem rückwärtig gelegenen Schuppen bebaut. Am westlichen Rand des Grundstücks befinden sich Gartenparzellen, der übrige Teil ist überwiegend überbaut oder als Freifläche versiegelt.

Das Grundstück befindet sich in einer baulich geprägten Umgebung, vornehmlich mit zweigeschossigen Wohngebäuden und rückwärtigen Nebenanlagen. Eine besondere topografische Ausprägung besitzt der Änderungsbereich wie auch die Umgebung nicht.



Bild 3: Luftbild mit Änderungsbereich (rot)

5. Städtebauliches Konzept

Das Baukonzept sieht den Erhalt des Wohngebäudes an der Schulstraße, jedoch den Abriss des rückwärtigen Scheunengebäudes vor. Dieses soll durch ein weiteres, in direkter Angrenzung zur Marienstraße befindliches Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, traufständigem Satteldach und angebauter Garage ersetzt werden. Die derzeit auf dem Grundstück bestehenden Gartenflächen werden dabei überbaut, können jedoch durch eine Neuanlage von Gartenflächen an der südlichen Grundstücksgrenze vollständig ersetzt und kompensiert werden.

Das Grundstück ist derzeit vollständig technisch erschlossen. Für die Neubebauung ist – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen – keine Veränderung an bestehenden Leitungen oder Kanälen erforderlich.

6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist der Änderungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

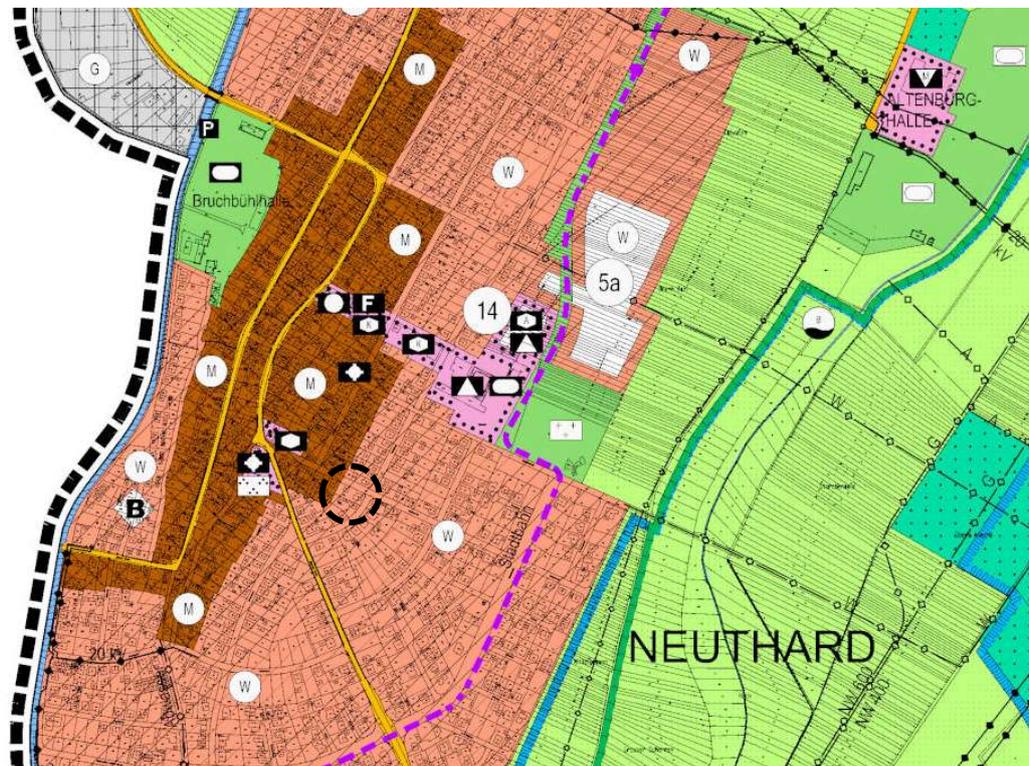


Bild 4: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Änderungsbereich (schwarz)

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

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

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete), Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und gesetzlich geschützten Bioto-pen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

7.2 Gewässerschutz

7.2.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert.

7.2.2 Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

7.3 Hochwasserschutz

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

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 Änderungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die vorliegende Änderung betrifft ausschließlich vollständig überbaute Flächen, die mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ bereits überplant sind. Mit Umsetzung der Planung werden im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen überbaut. Hierbei handelt es sich um reine Nutzgärten bzw. Rasenfläche ohne Gehölze und relevante ökologische Funktion. Nach Errichtung des Wohngebäudes werden neue Gartenflächen angelegt, welche den Verlust vollständig kompensieren.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine relevanten weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nachverdichtung Neuthard I“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nachverdichtung Neuthard I“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.