

**Bebauungsplan  
„Auf das Dorf - Nachverdichtung  
Büchenauer Straße/Jahnstraße, 1. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**Begründung**

Entwurf | 17.11.2025

## **Inhaltverzeichnis**

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	Planung	4
6	Übergeordnete Planungen	5
7	Schutzzvorschriften 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	6
7.4	Denkmalschutz	6
7.5	Artenschutz	6
7.6	Immissionsschutz	6
7.7	Altlasten	6
8	Beschreibung der Umweltauwirkungen	7
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
10	Örtliche Bauvorschriften	7

## **Vorbemerkungen**

Bestandteile des Bebauungsplanes

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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 „Auf das Dorf“ wurde bereits Mitte der 1960er Jahre die planungsrechtliche Grundlage für eine großflächige Siedlungsentwicklung am damaligen südlichen Ortsrand von Neuthard geschaffen. Zielsetzung war vornehmlich die Entwicklung eines Erschließungssystems sowie die Ausweisung von Bauflächen, vornehmlich für Wohnen, teilweise auch in Kombination mit Gewerbe. 1995 erfolgte eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes.

An der Büchenauer Straße bzw. der Jahnstraße befindet sich ein historisch entstandenes gewerbliches Areal. Nach Aufgabe dieser Nutzung lag der Gemeinde die Anfrage vor, dieses Areal für eine Wohnbebauung umzunutzen. Hierfür wurde ein städtebauliches Konzept mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entwickelt, welche über zwei Stichstraßen erschlossen werden sollen. Zur planungsrechtlichen Absicherung wurde auf dieser Grundlage 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ gefasst. Seit 2022 besitzt der Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.



Bild 1: Bebauungsplan „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ (2022)

Im Teilbereich an der Büchenauer Straße bestehen zwei Baugrundstücke. Gemäß Bebauungskonzept sollen über eine Stichstraße sollen im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke zwei weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser erschlossen werden. Inzwischen liegt der Gemeinde eine konkretisierte Planung für eine Bebauung dieses rückwärtigen Bereiches vor. Demnach sollen die beiden Bauplätze vereinigt und ein größeres Einfamilienhaus umgesetzt werden.

Seitens der Gemeinde wird das Vorhaben grundsätzlich unterstützt, da es weiterhin der städtebaulichen Zielsetzung für das Areal entspricht. Allerdings sieht der Bebauungsplan im rückwärtigen Teil zwei Einzelbaufenster vor, so dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist. Zur Umsetzung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese hat vorrangig die Zusammenlegung der Baufenster im beschriebenen Bereich zum Inhalt. Weiterhin wurde das Areal inzwischen jedoch entsprechend der geplanten Bebauung neu geordnet, so dass im Zuge der Änderung eine Anpassung an die aktuelle Katastergrundlage erfolgt.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung entspricht der Urfassung des Bebauungsplanes. Die Zusammenlegung der Baufenster erfolgt auf den Flurstücken 2344/3 und 2344/4. Die Größe des Plangebietes beträgt unverändert 0,72 ha.

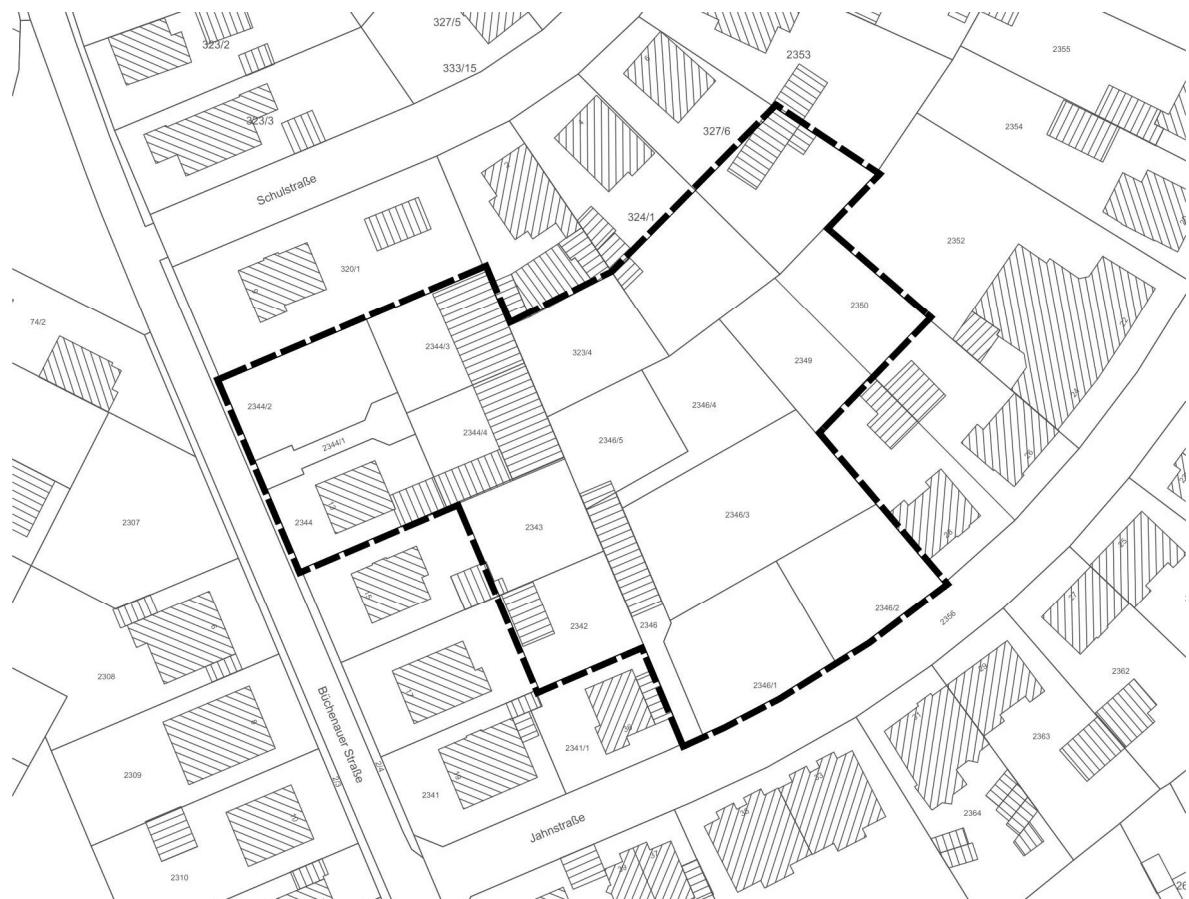


Bild 2: ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich

**3 Planungsrecht**

### **3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung**

Das Plangebiet ist vollständig mit dem Bebauungsplan „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ überplant. Auf dieser Grundlage können Vorhaben gemäß § 30 BauGB genehmigt werden.

### **3.2 Gewählte Verfahrensart**

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB können Änderungen von rechtsgültigen Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die unter § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich wie auch im gesamten Plangebiet unterschreitet den Schwellenwert von 2,0 ha.
  - Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
  - Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
  - Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist entbehrlich.

#### 4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich in dem vom Wohnen geprägten Bereich zwischen Schulstraße und Sebastianallee südlich des Ortskerns von Neuthard. Es handelt sich überwiegend um ein ehemaliges gewerblich genutztes Areal, welches mit Betriebsgebäuden sowie einem Wohnhaus bebaut ist. Weiterhin sind in das Plangebiet Gartenflächen von angrenzenden Grundstücken miteinbezogen. Die bauliche Umgebung besteht vornehmlich aus zweigeschossigen Wohngebäuden.

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



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

#### 5 Planung

Mit der vorliegenden Planung wird das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept beibehalten, jedoch geringfügig modifiziert. Die beiden für Einzelhäuser vorgesehene Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich an der Büchenauer Straße werden zu einem Grundstück vereinigt.



Bild 4: Bebauungskonzept (2022) mit Bereich der geplanten Grundstücksvereinigung (rot)

## 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.

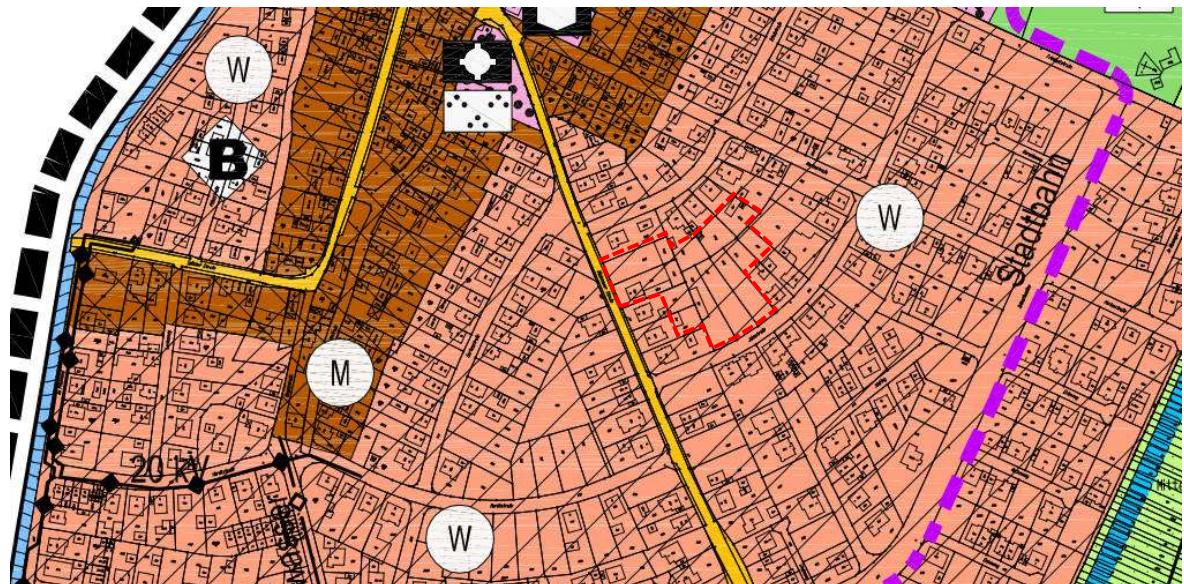


Bild 5: Flächennutzungsplan der VG Bruchsal, Ausschnitt Neuthard mit Geltungsbereich (rot)

## **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, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und gesetzlich geschützten Biotopen. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

### **7.2 Gewässerschutz**

#### **7.2.1 Offene Gewässer**

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine offenen Gewässer.

#### **7.2.2 Wasserschutzgebiete**

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

### **7.3 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers ( $HQ_{100}$ ). Auch bei Extremhochwasser 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 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und ein Maßnahmenkonzept erstellt, welches in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurde. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Veränderung des Maßnahmenkonzeptes. Weitergehende Auswirkungen auf den Artenschutz sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten, da das Plangebiet nicht verändert und keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen werden.

### **7.6 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiet und ist keinen besonderen Lärmeinwirkungen ausgesetzt.

### **7.7 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Altlastenfläche:

- Flurstück 2344 und 2345, Objektnummer 02832 - 000 AS Elektrounternehmen 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 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt weder eine Vergrößerung des Plangebietes noch eine Erweiterung von Bauflächen. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert. Weitergehende Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind mit der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten.

## **9 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Auf das Dorf - Nachverdichtung Büchenauer Straße/Jahnstraße“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.