



Bebauungsplan „Im Großen Allmend, 1. Änderung“ in Karlsdorf

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

10.02.2026

Inhaltsverzeichnis

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

Vorbemerkung

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- 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 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

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

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Im Großen Allmend“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am südwestlichen Ortsrand der damals noch selbständigen Gemeinde Karlsdorf geschaffen. Der Bebauungsplan sah die Entwicklung eines unregelmäßigen Straßennetzes sowie die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten für eine bis zu dreigeschossige Bebauung vor. Der Bebauungsplan erlangte 1962 - kurz nach Erlass der ersten Baunutzungsverordnung - Rechtsgültigkeit, auf dieser Grundlage wurde das Gebiet sukzessive erschlossen und bebaut. Der Bebauungsplan wurde mehrfach in einzelnen Festsetzungen geändert, die grundsätzliche städtebau-liche Struktur wurde dabei jedoch beibehalten.

Im nördlichen Teil wurden Bereiche inzwischen durch andere Bebauungspläne der Gemeinde über-plant.

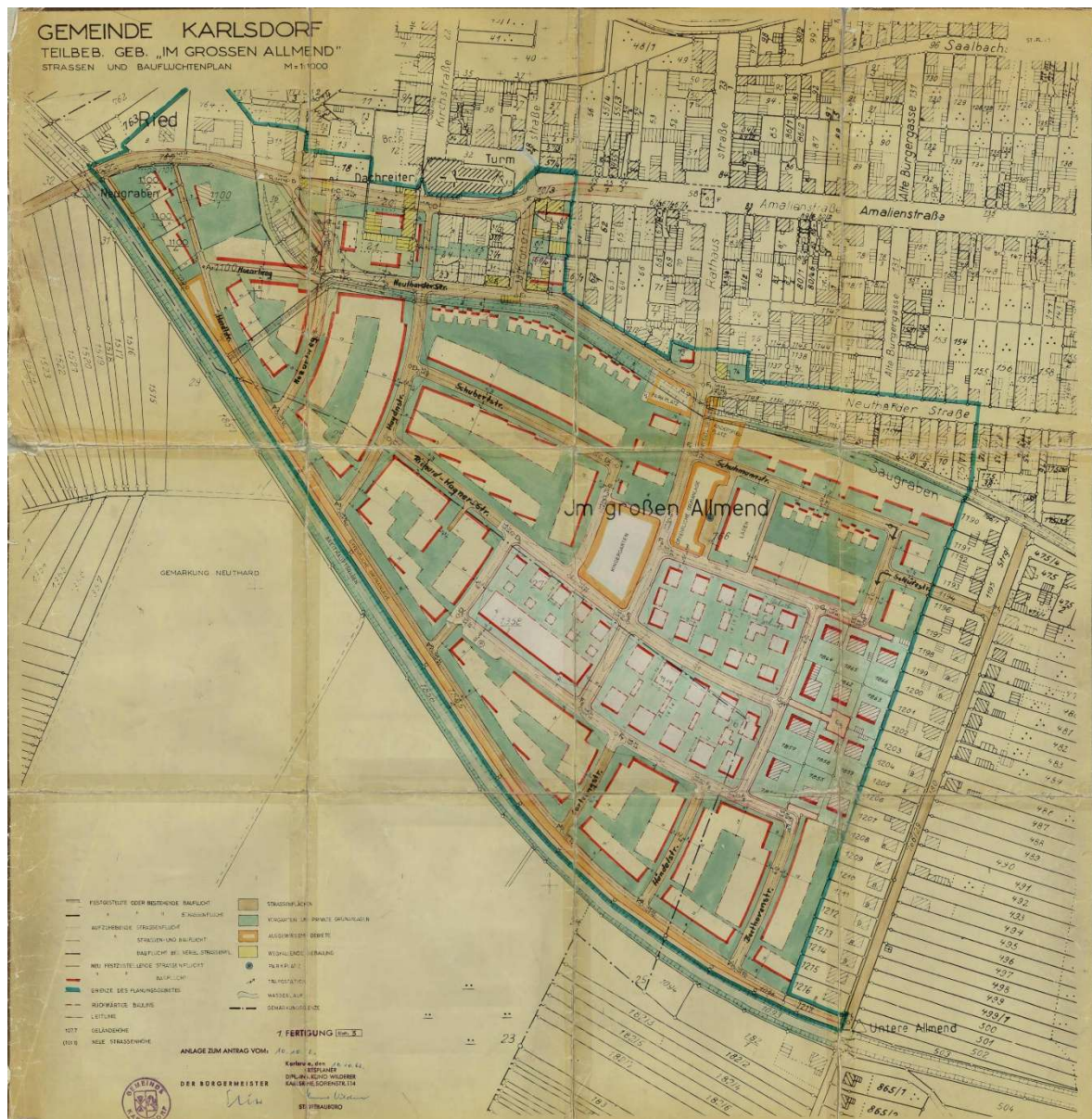


Bild 1: Bebauungsplan „Im Großen Allmend“, Urfassung 1962

Wie zum Zeitpunkt der Aufstellung weit verbreitet, beinhaltete der Bebauungsplan vergleichsweise enge Festsetzungen zur Bebauung der neu entstehenden Grundstücke. So wurden neben der Begrenzung des Überbauungsgrades auch Vorgaben zur Gebäudegestaltung und -ausrichtung getroffen. Die Bereiche zwischen Straße und vorderer Bebauungskante wurden dabei explizit von Bebauung freigehalten, um einen offenen Charakter der Straßenräume zu erzielen.

Die Baugrundstücke sind bereits seit vielen Jahren zu überwiegenden Teilen bebaut. Im Zuge von Eigentümer- und Generationswechseln wurden Wohngebäude inzwischen verändert, erweitert und erneuert. Ebenso wurden die Freiflächen der Grundstücke durch Bepflanzung, Einfriedungen und Nebenanlagen individualisiert.

In den meisten Fällen erfolgten Veränderungen der Bausubstanz in verträglichem Umfang. Seitens der Verwaltung wird - vor dem Hintergrund einer erwarteten verstärkten Modernisierung des Quartiers - 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 Urfassung 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.

Weiterhin wurden Grundstücke an der südlichen Neutharder Straße zwar in den damaligen Geltungsbereich miteinbezogen, aufgrund der zur Aufstellung bereits bestehenden Bebauung jedoch nicht mit expliziten zeichnerischen Festsetzungen belegt. Die Grundstücke sind - wie im Ortskern typisch - zur Straße bebaut und weisen im rückwärtigen Bereich Gartenflächen auf, die inzwischen einen zusammenhängenden Grünzug bilden. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird dieser Grünzug als Grünfläche zeichnerisch ausgewiesen und steht damit auch bei zukünftigen Bauvorhaben nicht als Baufläche zur Verfügung.

Darüber hinaus wird für das Flurstück 1813 ein zusätzliches Baufenster im rückwärtigen Bereich ergänzt, um dort ein ergänzendes Wohngebäude in eingeschossiger Bauweise realisieren zu können.

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

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes abzüglich der mit neueren Bebauungsplänen überplanten Teile. Die Größe des Plangebietes beträgt damit ca. 15,3 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 „Im Großen Allmend“ 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 Bundesimmissionsschutzgesetz 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 südwestlich des Ortskerns von Karlsdorf bis zum südlichen bzw. südwestlichen Ortsrand und erstreckt sich von der Amalienstraße und der Neutharder Straße im Norden, der Leharstraße im Süden sowie den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Kapellenstraße. Die Grundstücke sind in überwiegend aufgelockerter Form mit Einfamilien-, teilweise auch mit kleineren Mehrfamilienhäusern bebaut. Entlang der Neutharder Straße besteht darüber hinaus auch ein Bereich mit verdichteter Grenzbebauung. Die Grundstücke sind zu überwiegenden Teilen bebaut, es bestehen nur wenige Baulücken.



Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 4: Einfamilienhäuser in der Silberstraße



Bild 5: Mehrfamilienhäuser in der Richard-Wagner-Straße

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 Wohn- bzw. Mischbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

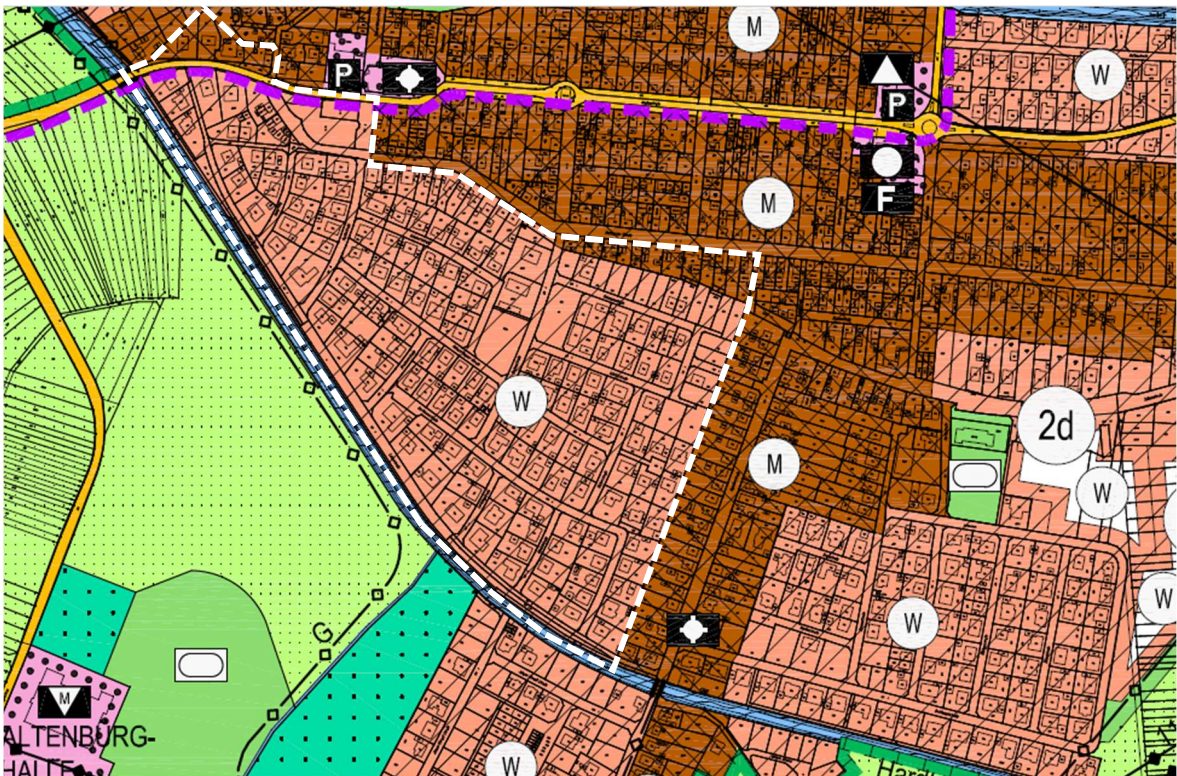


Bild 6: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf

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. Südlich angrenzend verläuft der Hardtgraben. Dieser wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die eingetragenen archäologischen Kulturdenkmäler eines neuzeitlichen Friedhofs und einer Burg sowie der archäologische Prüffall „Siedlung“ aus der Neuzeit. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wird bei der Umsetzung von Vorhaben empfohlen.

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 Wohnungsanzahl, 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 Wohnungsanzahl, zu den Grundstückszufahrten, zu Carports und zu Stellplatzverpflichtung getroffen. Eine weitergehende Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen ist nicht erkennbar. Jedoch sind diese bei allen Vorhaben grundsätzlich zu berücksichtigen.

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, Gebäudehöhe

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.

Auf dem Flurstück 1813 (Brucknerstraße 3) wird im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Baufenster ergänzt, um eine eingeschossige ergänzende Bebauung zu gestatten. Die zulässige Gebäudehöhe wird dabei auf 4,50 m begrenzt, um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Das Grundstück ist zwar über eine von der Richard-Wagner-Straße abzweigende Stichstraße angebunden, die Durchfahrtsbreite auf das Grundstück ist jedoch zu schmal, um als offizielle Zufahrt dienen zu können. Daher ist die Zufahrt von der Brucknerstraße vorzusehen.

9.2 Zahl der Wohnungen

Die kleinteilige Wohnbebauung im Plangebiet weist überwiegend ein bis vier Wohnungen je Gebäude, nur in Einzelfällen auch größere 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 mit z. B. 700 m² Fläche 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.

Im Bereich des Flurstücks 1813 wird zur Stichstraße explizit ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Der rückwärtige Teil des Grundstückes ist damit über die Brucknerstraße verkehrlich zu erschließen (s. o.). Eine Notzufahrt oder ein Zugang zum Garten über die Stichstraße kann jedoch angelegt werden.

9.4 Grünflächen

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Überbauung der Grundstücke für nahezu alle Bereiche zeichnerisch und textlich geregelt. Lediglich die Grundstücke an der südlichen Neutharder Straße wurden damals nicht mit zeichnerischen Festsetzungen belegt. Dies hatte seinen Grund in der bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits bestehenden Bebauung.

Die dort teilweise langgestreckten Grundstücke weisen eine für den Ortskern typische Bebauung. Dem Wohnhaus in direkter Angrenzung zur Neutharder Straße sind rückwärtig Nebenanlagen sowie Gartenflächen zugeordnet. Diese Gartenflächen haben sich inzwischen zu ökologisch hochwertigen Grünzügen entwickelt und wurden bei anderen Planungen der Gemeinde bereits durch entsprechende Regelungen geschützt. Vorliegend werden diese Grundstücke als Bereich mit zeichnerischen Änderungen gekennzeichnet und jeweils mit einer festgesetzten Grünfläche versehen. Diese ist dauerhaft zu unterhalten, womit die ökologische Wertigkeit auch in Zukunft gewährleistet ist.

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 zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hier von 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.