

## Bebauungsplan „Freihaltetrasse“ in Neuthard

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### Begründung

Entwurf | 21.04.2026

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Anlass der Planung	2
2. Geltungsbereich	4
3. Planungsrecht	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	5
3.2 Gewählte Verfahrensart	5
4. Bestand	5
5. Städtebauliches Konzept	7
6. Übergeordnete Planungen	8
6.1 Regionalplan	8
6.2 Flächennutzungsplan	8
7. Schutzvorschriften und Restriktionen	9
7.1 Natura 2000-Gebiete	9
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	9
7.3 Landschaftsschutzgebiete	9
7.4 Gesetzlich geschützte Biotope	9
7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz	10
7.5.1 Offene Gewässer	10
7.5.2 Wasserschutzgebiete	10
7.6 Hochwasserschutz	10
7.7 Denkmalschutz	10
7.8 Altlasten und Kampfmittel	10
7.9 Immissionsschutz	10
7.10 Artenschutz	10
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	11
8.1 Schutzgüter	11
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	12
9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	14
9.1 Art der baulichen Nutzung	14
9.2 Maß der baulichen Nutzung	14
9.3 Bauweise	14
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
9.5 Zahl der Wohnungen	14
9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	15
9.7 Versorgungsanlagen und -leitungen	15
9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
9.9 Pflanzgebote	15
10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
10.2 Einfriedungen	15
10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen	15
10.4 Zahl der Stellplätze	15
10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	16
11. Städtebauliche Kennwerte	16

## **Vorbemerkungen**

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) 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 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 15)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (BGI. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

Die Stadtbahnlinie S 2, welche von Karlsruhe über Blankenloch nach Spöck führt, wurde 1997 eröffnet. Schon kurze Zeit später gab es erste Überlegungen, diese Linie von Spöck Richtung Bruchsal und weiter nach Waghäusel zu verlängern und damit die Stadtbahnbindung im nördlichen Landkreis Karlsruhe erheblich zu erweitern. 2011 erfolgte ein konkretisierter Vorschlag für eine Trassenführung, welche von Spöck über Neuthard und Karlsdorf nach Bruchsal führen sollte. Ein Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kam jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Förderfähigkeit des Projektes nicht gegeben und das Vorhaben damit nicht umsetzbar ist. Dennoch wurde der Gedanke einer S-Bahn-Anbindung in den betroffenen Kommunen nicht aufgegeben.

2021 erfolgte eine Veränderung der Bewertungsgrundlagen, so dass bis 2024 eine nochmalige Wirtschaftlichkeitsprüfung der inzwischen leicht veränderten Trasse durchgeführt wurde. Jedoch kam auch diese Prüfung zum Ergebnis einer fehlenden Förderfähigkeit, so dass das Projekt endgültig nicht weiterverfolgt wird.

In Karlsdorf-Neuthard sah die Machbarkeitsstudie eine Streckenführung am südlichen Ortsrand von Neuthard, danach in die Sebastianallee einschwenkend vor. Am Friedhof war eine Verschwenkung vorgesehen, bevor die Trasse zwischen dem älterem Siedlungsteil an der Schulstraße und dem Neubaugebiet „Krähbusch“ Richtung Norden nach Karlsdorf verlaufen sollte.

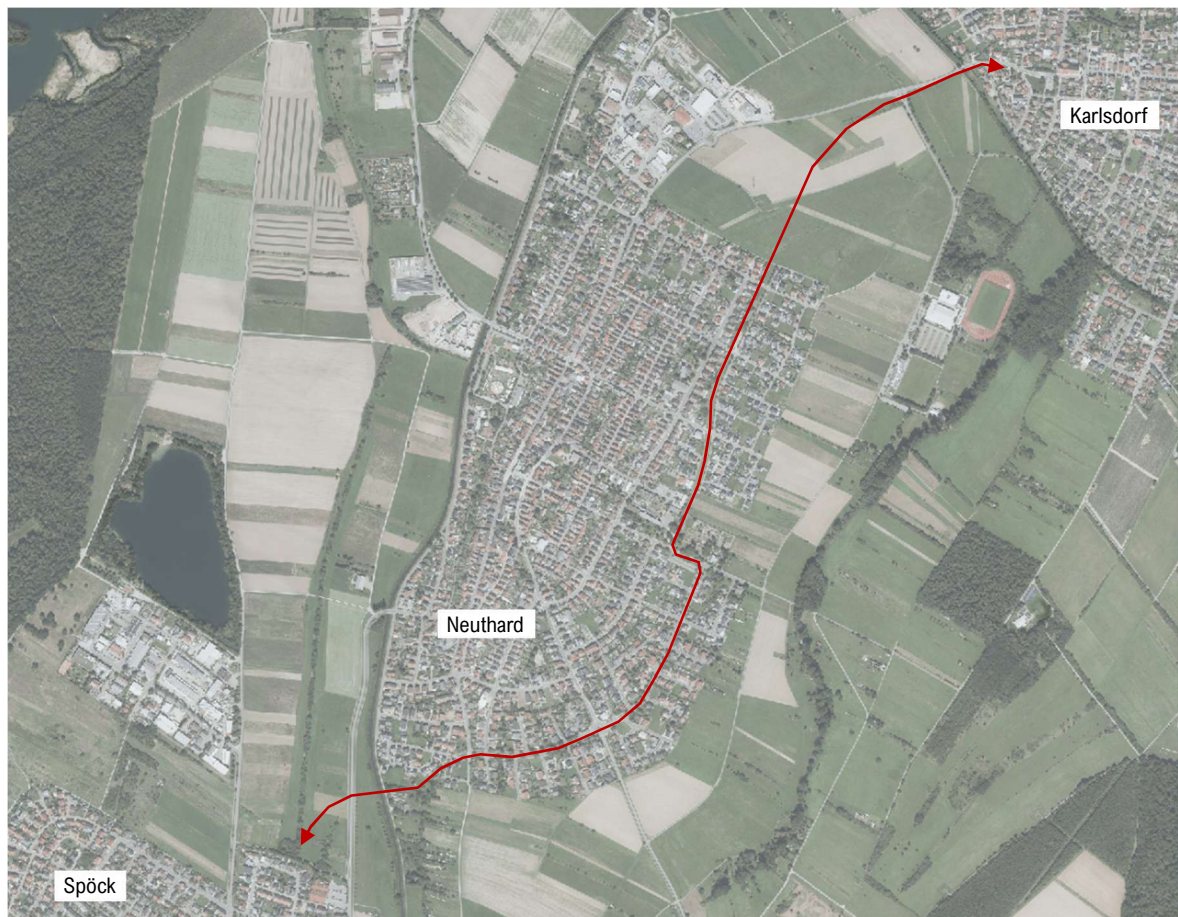


Bild 1: Luftbild von Neuthard mit S-Bahn-Trassenvariante 2011/2024 (Quelle: LUBW, eigene Ergänzung)

Die mögliche Anbindung von Neuthard an die S-Bahn spiegelt sich auch in der Bauleitplanung der Gemeinde wider. So wurden im Bebauungsplan „Lache II“ im Süden von Neuthard wie auch in den Bebauungsplänen „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“, Bauabschnitte 1-3, Freihaltetrassen für eine mögliche S-Bahn-Führung berücksichtigt. Insbesondere bei den letztgenannten Bebauungsplänen, welche 2006 bis 2013 aufgestellt wurden, wurde eine mögliche Nutzung der Freihaltetrasse als spätere Baufläche jedoch bereits mit angedacht.

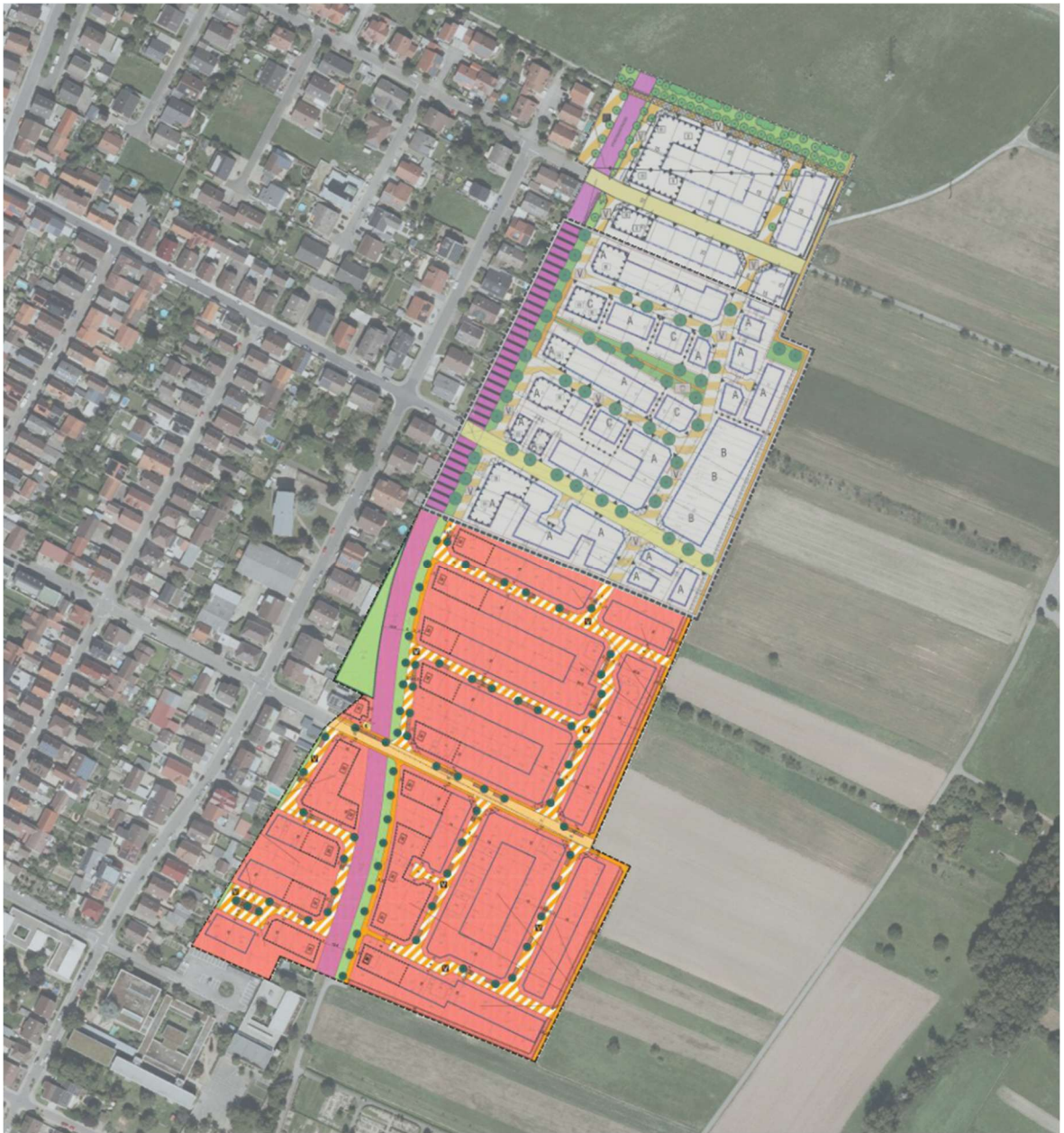


Bild 2: Bebauungspläne „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“, Bauabschnitte 1 - 3 mit Freihaltetrasse (violett) (Quelle Luftbild: LUBW)



Bild 3: Bebauungsplan „Lache II – Erweiterung“ mit Freihaltetrasse (Quelle Luftbild: LUBW)

Nachdem die Planung einer S-Bahn in Neuthard nicht mehr weiterverfolgt wird, sollen die Flächen der Freihaltetrassen einer Bebauung zugeführt werden. Hierzu liegt eine städtebauliche Konzeption vor, welche auf der zur Verfügung stehenden linearen Fläche ca. 35 Bauplätze für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Die verkehrliche Erschließung kann dabei über bestehende Straßen erfolgen, ein Neu- oder Ausbau von Straßen ist nicht erforderlich. Auch ist die technische Erschließung gesichert.

Auf Grundlage der rechtsgültigen Bebauungspläne „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“, Bauabschnitte 1 bis 3 sowie „Lache II Erweiterung“ ist die Umsetzung der Bebauung nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich. Dabei sollen die rechtsgültigen Bebauungspläne nicht einzeln geändert werden, sondern mit einem neuen Bebauungsplan überplant werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus einem großen Teilgebiet im Bereich des Neubaugebietes „Krähbusch“ sowie zwei kleinen Teilflächen am südlichen Ortsrand von Neuthard. Er umfasst vollumfänglich die Flurstücke 3030, 3031, 3032, 3062, 3063, 3074, 3075, 3132, 3133, 3134, 3142, 3143 sowie teilumfänglich die Flurstücke 2986, 2987, 2959, 3046, 3067, 3069, 3073, 3137, 3140, 3144. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,29 ha.



Bild 4: Auszug ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereichen (Quelle Kartengrundlage: LGL, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), dl-de/by-2-0)

### 3. Planungsrecht

#### 3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Das Plangebiet ist derzeit mit den Bebauungsplänen „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“ Bauabschnitte 1 bis 3 sowie „Lache II – Erweiterung“ überplant. Eine Bebauung ist auf Grundlage dieser Bebauungspläne jedoch nicht möglich, da die potenziellen Bauflächen als Verkehrsfläche (Bahnanlage) festgesetzt sind.

#### 3.2 Gewählte Verfahrensart

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich Flächen überplant werden, die sich innerhalb der Geltungsbereiche von rechtsgültigen Bebauungsplänen befinden und sich die überplanten Flächen zudem in einer baulich geprägten Umgebung befinden, kann der vorliegende Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. 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 überschreitet zwar den Schwellenwert von 2,0 ha, bleibt jedoch unter dem Wert von 7,0 ha. Eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen wird durchgeführt (vgl. Ziffer 8.2).
- 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

Der größte Teil des Plangebietes befindet sich an der Nahtstelle des älteren Siedlungsteils von Neuthard und dem Neubaugebiet „Krähbusch“. Die überplante Fläche wurde für die S-Bahn-Führung freigehalten und ist daher unbebaut und als Wiesenfläche ausgebildet. Partiiell bestehen auf der Fläche Einzelbäume sowie Gehölzstrukturen.

Zwei kleinere Teile des Geltungsbereiches befinden sich am südlichen Ortsrand von Neuthard, ebenfalls auf der S-Bahn-Freihaltetrasse. Diese sind als Grünfläche ausgebildet bzw. als Garten genutzt und weisen einen begrenzten Gehölzbestand auf.



Bild 5: Freihaltetrasse – Bereich Im Pfad



Bild 6: Freihaltetrasse – Bereich Hirtengarten

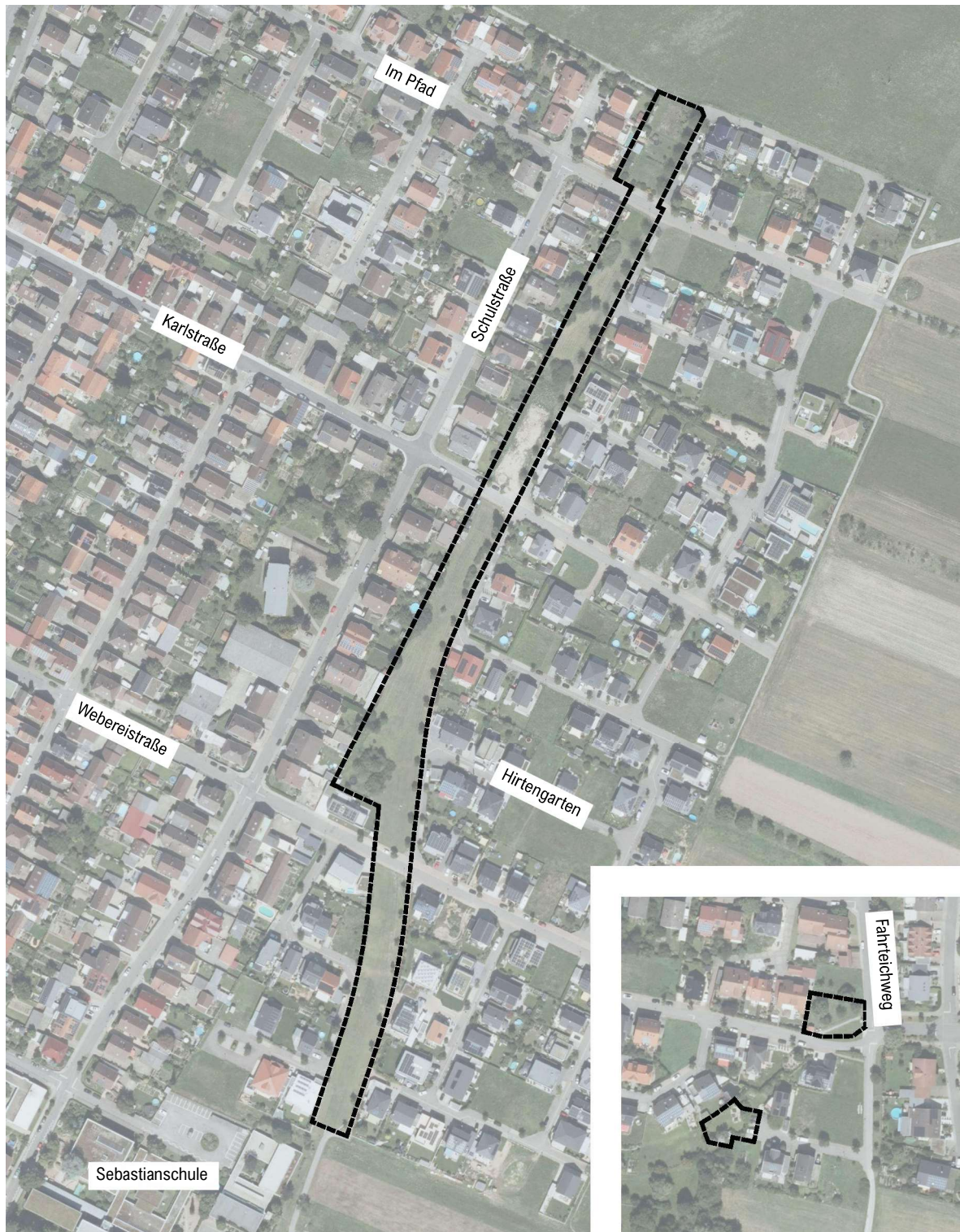


Bild 7: Luftbild mit Geltungsbereichen (Quelle: LUBW)

Die Topografie im gesamten Plangebiet ist gering ausgeprägt und nahezu eben. Die Flächen befinden sich auf einem Höhengniveau von ca. 110 m ü. NN.

Die Umgebung des Plangebietes besitzt eine bauliche Prägung, bestehend aus bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden.

## 5. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht eine Bebauung der bisherigen Freihaltetrasse mit Einzel- und Doppelhäusern, vergleichbar der Baustruktur im Baugebiet „Krähbusch“ vor. Die auf der Trasse entstehenden Grundstücke sind bewusst knapp geschnitten, um einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnen leisten zu können. Die Grundstücksgrößen bewegen sich in einem Bereich von 250 m<sup>2</sup> (für Doppelhaushälften) bis knapp 500 m<sup>2</sup>. Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt vollumfänglich über bestehende Straßen und Ver- bzw. Entsorgungsleitungen, so dass der Erschließungsaufwand begrenzt ist. Lediglich kurze Stichstraßen in das Plangebiet gewährleisten die Erreichbarkeit von Doppelhausgrundstücken.



Bild 8: Luftbild mit städtebaulichem Konzept (Quelle: LUBW, Petri Stadtplanung)

## 6. Übergeordnete Planungen

### 6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan des Verbandes Region Karlsruhe befindet sich das Plangebiet innerhalb von bestehenden Siedlungsgebieten. Die mögliche S-Bahn-Trasse ist in der Raumnutzungskarte nachrichtlich, jedoch nicht flächenscharf, dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass raum- und regionalplanerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

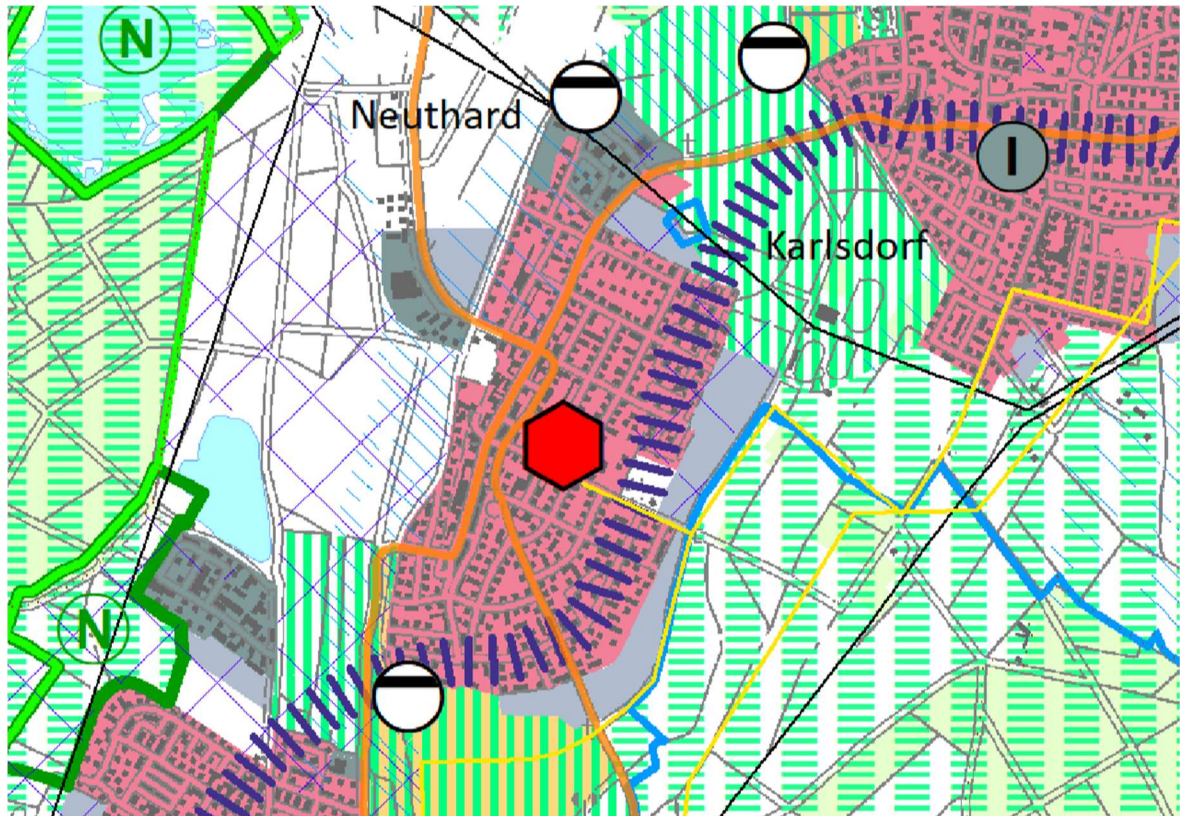


Bild 9: Raumnutzungskarte zum Regionalplan - Ausschnitt Karlsdorf-Neuthard (Quelle: Verband Region Karlsruhe)

### 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist die S-Bahn-Freihaltetrasse berücksichtigt und nachrichtlich vermerkt. Im Bereich des Neubaugebietes „Krähbusch“ ist die Trasse als Grünfläche dargestellt, im Bereich des Baugebietes „Lache“ als bestehende Wohnbaufläche.

Mit der vorliegenden Planung wird diese Trasse in Wohnbaufläche umgewandelt. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht vollständig dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, jedoch von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen. Eine parallele Fortschreibung des FNP ist nicht erforderlich, er ist jedoch im Zuge der nächsten Fortschreibung zu berichtigen.



Bild 10: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal 2025 – Ausschnitt Neuthard

## 7. Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung tangiert.

### 7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Naturschutzgebieten oder Naturdenkmalen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale durch die Planung tangiert.

### 7.3 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Landschaftsschutzgebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Landschaftsschutzgebiete durch die Planung tangiert.

### 7.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit gesetzlich geschützten Biotopen. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Landschaftsschutzgebiete durch die Planung tangiert.

## **7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz**

### **7.5.1 Offene Gewässer**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit offenen Gewässern. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Gewässer durch die Planung tangiert.

### **7.5.2 Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit festgesetzten oder vorläufig angeordneten Wasserschutzgebieten.

## **7.6 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit Überschwemmungsbereichen eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Auch bei Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

## **7.7 Denkmalschutz**

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

## **7.8 Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt.

## **7.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einer von Wohnen geprägten Umgebung. Gewerbliche Betriebe oder andere lärmemittierende Einrichtungen sind nicht vorhanden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden im Wohngebiet Lärmpegelbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Allerdings stellte ein möglicher S-Bahn-Betrieb die maßgebliche Lärmemissionsquelle dar. Mit der vorliegenden Planung ist eine S-Bahn-Führung in der bisherigen Trassenvariante nicht mehr möglich. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass keine besonderen Lärmschutzvorkehrungen erforderlich sind. Eine schalltechnische Untersuchung wurde daher nicht durchgeführt.

## **7.10 Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne „Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen“ sowie „Lache II - Erweiterung“ wurden artenschutzrechtliche Belange abgeprüft und entsprechende Maßnahmenkonzepte erarbeitet. Die Freihaltetrasse ist zwar derzeit unbebaut, eine verkehrliche Nutzung wäre auf Grundlage der rechtsgültigen Bebauungspläne jedoch zulässig.

Im Bereich des Baugebietes „Krähbusch“ ist die Freihaltetrasse als artenarme Wiesenfläche mit regelmäßiger Mahd ausgebildet. Die angepflanzten Einzelbäume haben ein geringes Alter und weisen keinerlei Baumhöhlen o. ä. auf. Durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ist vorrangig mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten auszugehen. Diese finden auf den angrenzenden Wohnbaugrundstücken mit ihren teilweise großzügigen Privatgärten jedoch vielfältigere Habitatstrukturen.

In den südlichen Teilgeltungsbereichen bestehen die überplanten Flächen aus Wiesenflächen, welche teilweise auch als Garten genutzt werden. Der Gehölzbestand ist ebenfalls gering ausgeprägt.

Aufgrund der bereits im Zuge der Aufstellung der ursprünglichen Bebauungspläne durchgeführten Untersuchungen, der bereits bestehende planungsrechtlichen Zulässigkeit einer baulichen Nutzung der Fläche (Stadtbahn) sowie den bestehenden, wenig vielfältigen Habitatstrukturen wurde keine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht zu erwarten.

## **8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **8.1 Schutzgüter**

Die vorliegend überplanten Flächen befinden sich vollumfänglich im Geltungsbereich von rechtsgültigen Bebauungsplänen. Die auf deren Grundlage erschlossenen Baugebiete sind inzwischen umgesetzt, so dass die Freihaltetrasse einen unbebauten Streifen innerhalb des Siedlungsgebietes darstellt. Mit der Umsetzung der Planung wird dieser Streifen in Baufläche umgewandelt. Die geplante Bebauung orientiert sich bezüglich Verdichtung und Gebäudekubatur an der zulässigen Bebauung der angrenzenden Gebiete.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen. Die Freihaltetrasse ist zwar als Grünfläche ausgebildet, besitzt jedoch keinerlei Erholungsausstattung. Durch Umsetzung der Planung wird das örtliche Angebot an Wohnraum erweitert. Zudem entfällt zukünftig die potenzielle Lärmquelle der Stadtbahn.

Der Freihaltestreifen ist als Wiesenfläche ausgebildet und wird regelmäßig gemäht. Die Vielfalt an Habitatstrukturen ist gering. Durch Umsetzung der Planung wird die bisherige Grünfläche in Baufläche umgewandelt, der gering ausgeprägte Gehölzbestand wird beseitigt. In den entstehenden Privatgärten können jedoch neue Habitatstrukturen entstehen. Im Zuge der Aufstellung der rechtsgültigen Bebauungspläne wurden artenschutzrechtliche Belange bereits abgeprüft und Maßnahmenkonzepte entwickelt. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering.

Die Umsetzung der Planung ist mit der Versiegelung von bisherigen Grünflächen verbunden. Allerdings würde auch die Realisierung einer Stadtbahntrasse unweigerlich zu Bodenbeanspruchungen und Versiegelungen führen. Vor diesem Hintergrund sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser nicht zu erwarten. Ebenso ist die lokalklimatische Bedeutung der Freihaltetrasse gering. Sie befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers und leistet keinen wesentlichen Beitrag zur Sauerstoffproduktion und Siedlungsdurchlüftung.

Aufgrund der Lage innerhalb von Neuthard ergeben sich mit Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Auch das Ortsbild ist nicht relevant betroffen, da sich die Bebauung hinsichtlich Kubatur und Gestaltung an den Neubaugebieten orientiert.

Die Planung leistet einen wesentlichen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung. Nach Aufgabe der Stadtbahnplanung wird auf der zur Verfügung stehenden Fläche eine erhebliche Anzahl an Wohnbaugrundstücken geschaffen, ohne dass hierfür Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Zusammengefasst ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre theoretisch weiterhin die Anlage einer Stadtbahnlinie auf der Freihaltetrasse möglich.

## 8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, welche im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur das Plangebiet, sondern auch angrenzende Bereiche, die sich in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet befinden. Dies ist im Bereich des Baugebietes „Krähbusch“ gegeben.

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 gesundheitsbezogener 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	Nein	
2.1.4	Wasser	Nein	
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	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.

## **9. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der vorliegenden Planung soll die bisherige Stadtbahn-Freihaltetrasse aufgegeben und in Wohnbaufläche - vergleichbar den Neubaugebieten „Krähbusch“ und „Lache“ umgewandelt werden. Wie in diesen Bebauungsplänen wird auch in der vorliegenden Planung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird der Nutzungskatalog der BauNVO übernommen, jedoch eingeschränkt. So werden sonstige Gewerbebetriebe und Verwaltungen nicht zugelassen, da sie potenziell zu einer Störung der Wohnnutzung führen könnten. Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen weist das Plangebiet keine Eignung auf. Sie werden ebenfalls von der Zulässigkeit ausgenommen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wie in den rechtsgültigen Bebauungsplänen wird in der vorliegenden Planung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO und gestattet eine ausreichende, jedoch verträgliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücke. Ein unversiegelter Grünflächenanteil von 40 % ist auf den Grundstücken gewährleistet.

Ebenfalls aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen übernommen werden die Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen. Zusammen mit der zulässigen Wand- und Firsthöhe ergibt sich eine verträgliche Gebäudekubatur, die sich an der Bebauung in den Neubaugebieten orientiert.

### **9.3 Bauweise**

Das städtebauliche Konzept sieht auf der Freihaltetrasse eine kleinteilige Wohnbebauung vor. Aus diesem Grund ist eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

### **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch großzügig geschnittene Bauflächen festgelegt, welche eine begrenzte Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke einräumt, gleichzeitig jedoch das zugrundeliegende Baukonzept absichert.

Grundsätzlich können Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Zur Sicherung des Straßenbildes ist mit Nebenanlagen und Garagen jedoch ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Ebenfalls soll eine übermäßige bauliche Beanspruchung der Vorgartenbereiche vermieden werden. Aus diesem Grund sind i. d. R. 50 % des Bereiches zwischen Straße und vorderer Baugrenze von baulichen Anlagen freizuhalten.

### **9.5 Zahl der Wohnungen**

Bewusst sollen im Bereich der Freihaltetrasse - wie auch in den angrenzenden Neubaugebieten praktiziert - keine Mehrfamilienhäuser entstehen, da es zu einem städtebaulichen Bruch mit dem angrenzenden Neubaugebiet führen könnte. Für Geschosswohnungsbau hat die Gemeinde an anderen Stellen geeignete Bauflächen bereitgestellt. Die Zahl der Wohnungen im Plangebiet wird entsprechend der Zielsetzung auf zwei je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.

## **9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

In den Kreuzungsbereichen der Wohnstraßen mit den Straßen Im Pfad, Karlstraße sowie Weberstraße sind in den rechtsgültigen Bebauungsplänen Sichtfelder festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Diese Vorgabe wird in die vorliegende Planung übernommen.

## **9.7 Versorgungsanlagen und -leitungen**

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und stellt nicht mehr den Stand der Technik dar. Sie ist daher unzulässig.

## **9.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen kann der Versiegelungsgrad auch auf Verkehrsflächen begrenzt und der Abfluss von Niederschlagswasser gemindert werden. Ein versickerungsfähiger Mindestflächenanteil auf Zufahrten und Parkplätzen wird daher vorgegeben.

## **9.9 Pflanzgebote**

Es ist städtebauliche sowie ökologische Zielsetzung, auch den Bereich der Freihaltetrasse als ausreichend durchgrüntes Wohnquartier zu entwickeln. Aus diesem Grund wird je Grundstück die Anpflanzung von mindestens einem hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum vorgegeben.

## **10. Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

### **10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Bauinteressenten bewusst wenige gestalterische Vorgaben gesetzt. Dachformen sind frei wählbar, so dass Gebäude mit Satteldach, Walmdach, Pultdach, aber auch Flachdach errichtet werden können. Dies stellt eine gestalterische Fortsetzung der angrenzenden Neubaugebiete dar.

Eine besondere Regelung wird jedoch für Doppelhaushälften getroffen, um ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten und stark differenzierte Haushälften zu vermeiden. Eine Abweichung von den im Bebauungsplan vorgegebenen Gestaltungsrichtlinien ist jedoch möglich, sofern eine Einheitlichkeit auf anderem Weg gesichert wird.

### **10.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Form von Hecken, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Auf eine Höhenbeschränkung wird bewusst verzichtet, da von ihr häufig abgewichen wird. Zudem besteht mit dem Nachbarrecht eine ausreichende Regelung.

### **10.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Aus ökologischen Gründen sind unbebaute Grundstücksteile als Grünfläche anzulegen und zu bepflanzen. Die Anlage von Schottergärten ist gemäß Naturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig.

### **10.4 Zahl der Stellplätze**

Die Erschließungsstraßen sind überwiegend als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen ausgebildet, in denen das Abstellen von Fahrzeugen nur auf markierten Flächen zulässig ist. Da von einem weitergehenden Bedarf an Abstellflächen auszugehen ist, sind in Abweichung der Vorgabe der Landesbauordnung je Wohnung zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

## 10.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Geländeniveau der Flächen der Freihaltetrasse befindet sich derzeit ca. 0,5 m unter dem Straßenniveau. Zur Erlangung eines einheitlichen Geländeverlaufs sind die Baugrundstücke entsprechend aufzuschütten.

## 11. Städtebauliche Kennwerte

Plangebiet	1,35 ha	100,0 %
Baufläche	1,23 ha	91,1 %
Verkehrsfläche	0,12 ha	8,9 %