



Bebauungsplan „Nachverdichtung Bismarckstraße“

in Karlsdorf
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung

Entwurf | 09.07.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1. Anlass der Planung	2
2. Geltungsbereich	3
3. Planungsrecht	4
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung	4
3.2 Gewählte Verfahrensart	4
4. Bestand	4
5. Städtebauliches Konzept	5
6. Übergeordnete Planungen	7
7. Schutzvorschriften und Restriktionen	7
7.1 Natura 2000-Gebiete	7
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	7
7.3 Landschaftsschutzgebiete	7
7.4 Biotope	7
7.4.1 Gesetzlich geschützte Biotope	7
7.4.2 Biotopverbund	8
7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz	8
7.5.1 Offene Gewässer	8
7.5.2 Wasserschutzgebiete	8
7.6 Hochwasserschutz	8
7.7 Denkmalschutz	8
7.8 Altlasten und Kampfmittel	8
7.9 Immissionsschutz	8
7.10 Artenschutz	8
8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	9
8.1 Schutzgüter	9
8.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB	10
9. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	12
9.1 Art der baulichen Nutzung	12
9.2 Maß der baulichen Nutzung	12
9.3 Bauweise	13
9.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
9.5 Zahl der Wohnungen	13
9.6 Zufahrten	13
9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
9.8 Pflanzgebote	14
10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	14
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen	14
10.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung	15

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

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

Rechtsgrundlage des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. | S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 | S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- 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

Der 1961 aufgestellte Baufluchtenplan „Fluchtlinien- und Aufbauplan Kälberweide“ bildete die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung östlich des Ortskerns von Karlsdorf. Zwar beinhaltete der Plan neben einer Planzeichnung auch einen Textteil mit Festsetzungen, diese basierten jedoch noch nicht auf dem 1960 erlassenen Bundesbaugesetz (heute Baugesetzbuch) so dass der Baufluchtenplan nicht die Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes erlangte. Eine Überleitung auf die neue Rechtsgrundlage erfolgte nicht.

Dennoch wurde auf Grundlage dieses Baufluchtenplans der Bereich zwischen Hebelstraße im Norden, Bahnhofstraße/Tullastraße im Westen, Talstraße im Süden und Ostendstraße im Osten mit Straßen erschlossen und sukzessive bebaut. Die Bebauung erfolgte dabei vornehmlich in Form kleinteiliger, überwiegend dem Wohnen dienender Gebäude mit zwei oder drei Geschossen. Inzwischen ist der Bereich nahezu vollständig überbaut.

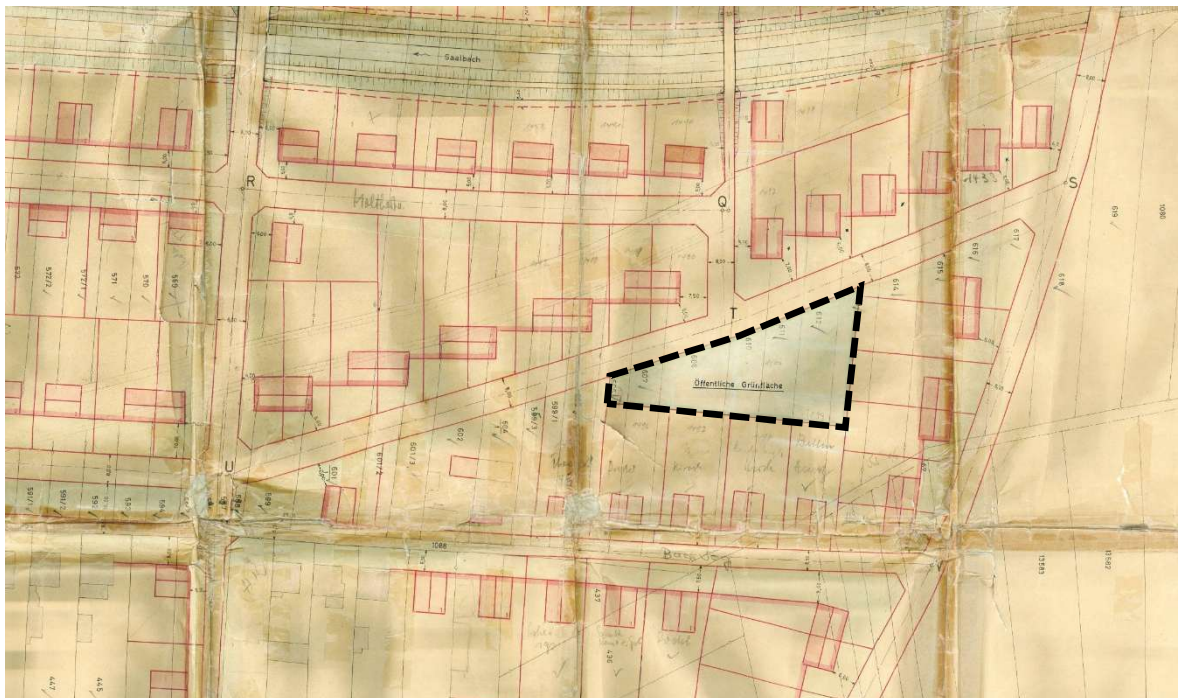


Bild 1: Ausschnitt Baufluchten- und Aufbauplan „Kälberweide“, 1961 mit Änderungsbereich (schwarz)

Aufgrund der fehlenden Rechtsverbindlichkeit des o.g. Baufluchtenplans war der Bereich planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Zur Sicherung relevanter städtebaulicher Ziele wurde 2023 der Einfache Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“ aufgestellt, welcher lediglich Vorgaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Wohnungsanzahl, zur Gebäudekubatur sowie zu Stellplätzen beinhaltete. Darüber hinaus haben sich Vorhaben weiterhin nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB einzufügen.

Bereits im o.g. Baufluchtenplan ist in südlicher Angrenzung zur Bismarckstraße eine Grünfläche ausgewiesen, dessen Funktion jedoch nicht mehr rekonstruierbar ist. Im Zuge der Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes wurde diese Grünfläche als Festsetzung übernommen. Vor dem Hintergrund der Bemühungen der Gemeinde zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vornehmlich im Innenbereich stellt diese Grünfläche ein innerörtliches Potenzial dar. Aufgrund ihrer Ausbildung als regelmäßig gemähte Wiese ist die ökologische Wertigkeit begrenzt. Somit kann auf dieser Fläche mit minimalem Erschließungsaufwand eine kleinteilige Wohnbebauung realisiert werden.

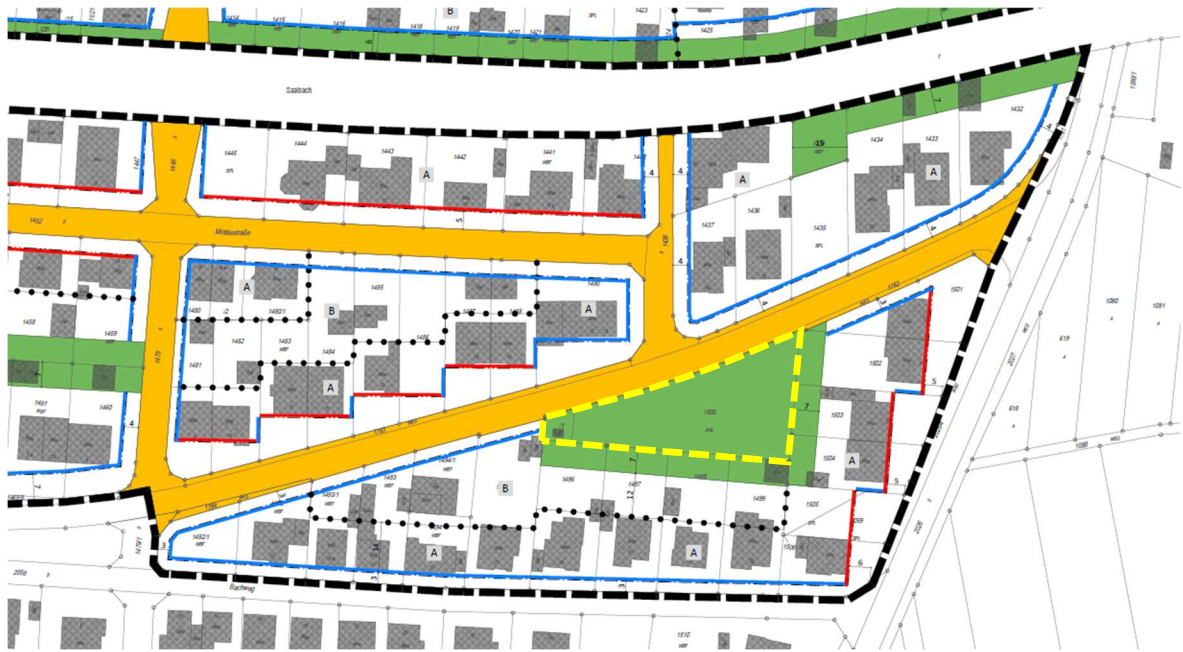


Bild 2: Ausschnitt Einfacher Bebauungsplan „Nachverdichtung Karlsdorf I“, 2023 mit Plangebiet (gelb)

Aufgrund der bisherigen Festsetzung als Grünfläche fehlt für eine Nutzung als Wohnbaufläche die planungsrechtliche Grundlage. Aus diesem Grund soll für diesen Teilbereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um die beabsichtigte Wohnbauentwicklung umsetzen zu können.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage in Angrenzung zur Bismarckstraße und umfasst die Flurstücke 1500 und 1500/1. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,14 ha.



Bild 3: Ausschnitt ALKIS-Liegenschaftskataster mit Geltungsbereich (Quelle Kartengrundlage: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0)

3. Planungsrecht

3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung

Der Änderungsbereich befindet sich nahezu vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Einfachen Bebauungsplanes „Nachverdichtung Karlsdorf I“ von 2023 und ist hier als Grünfläche festgesetzt. Eine Wohnbebauung ist daher nicht genehmigungsfähig.

3.2 Gewählte Verfahrensart

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann „ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) [...] im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“ Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, die direkte Umgebung ist durch Bebauung geprägt. Somit handelt es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung – der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei ebenfalls erfüllt:

- Das Plangebiet unterschreitet zwar den in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 2,0 ha für die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich, jedoch sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Bebauungspläne im engen räumlichen Zusammenhang ebenfalls anzurechnen. Vorliegend wird – mangels eindeutiger Abgrenzung – der Bereich zwischen Hebelstraße, Blücherstraße und Bachweg zugrunde gelegt. Hierdurch ergibt sich eine Überschreitung des Schwellenwertes, jedoch eine Unterschreitung des Maximalwertes von 7,0 ha. Aus diesem Grund wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen 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 ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

4. Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur von Karlsdorf, ca. 350 m östlich des Rathauses. Es ist Teil einer vorrangig in den 1960er und 70er Jahren entstandenen Siedlungserweiterung, war jedoch nie als Baufläche, sondern als Grünfläche ausgewiesen. Derzeit ist das Plangebiet als Wiesenfläche mit zwei Laubbäumen ausgebildet. Am westlichen Rand besteht darüber hinaus eine Trafostation.

Die Topografie ist gering ausgeprägt, die Fläche ist nahezu eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 110,50 m ü. NN.

Die bauliche Umgebung ist durch Wohngebäude geprägt. Diese sind nördlich der Bismarckstraße „2 1/2-geschossig“ mit Satteldach, südlich der Bismarckstraße vornehmlich „1 1/2-geschossig“ mit Satteldach ausgeführt. Die Wohngebäude stehen auf großzügig geschnittenen Grundstücken mit Nebengebäuden und Garagen sowie einem hohen Gartenanteil.



Bild 4: Blick von Westen auf das Plangebiet

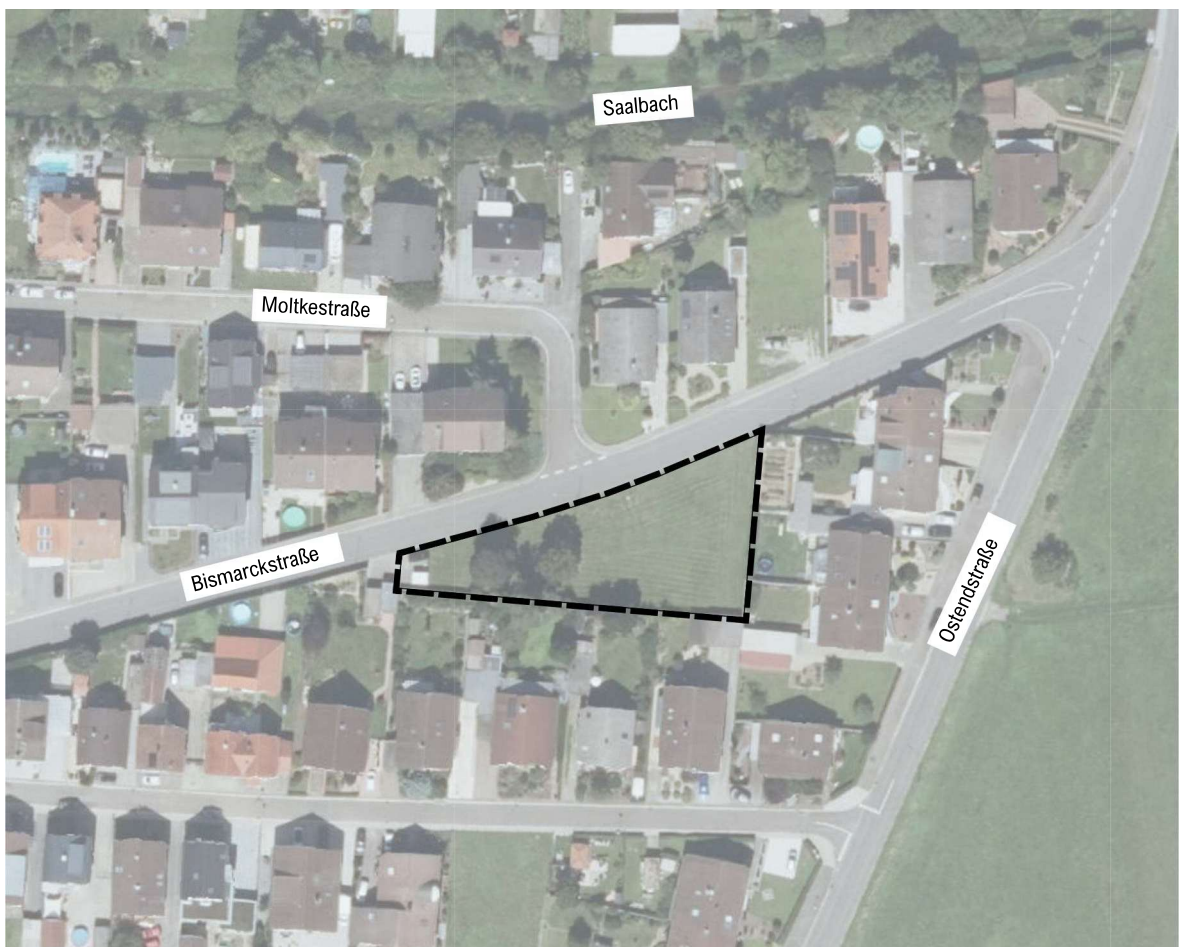


Bild 5: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Quelle Luftbild: LUBW, Stand 2024)

5. Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde. Dieses sieht auf der trapezförmigen Fläche drei Baugrundstücke für die Realisierung eines Doppelhauses sowie eines Einzelhauses mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bzw. alternativ einem Staffelgeschoss vor. Aufgrund des Zuschnittes der Fläche variieren die Grundstücksgrößen zwischen 325 und 500 m². Die Trafostation am westlichen Rand bleibt bestehen.

Über die Bismarckstraße sind die Grundstücke bereits vollständig erschlossen. Allerdings weist die Straße im Bereich des Plangebietes keinen Gehweg auf. Aus diesem Grund wird ein Streifen entlang der Bismarckstraße für die Anlage eines Gehweges berücksichtigt.

Die technische Erschließung kann über die bestehende Infrastruktur in der Bismarckstraße erfolgen. Aufgrund der in der Region vorherrschenden sandigen Böden ist darüber hinaus von der Möglichkeit einer zumindest teilweisen Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen.



Bild 6: Bebauungskonzept

6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Da im Bebauungsplan die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

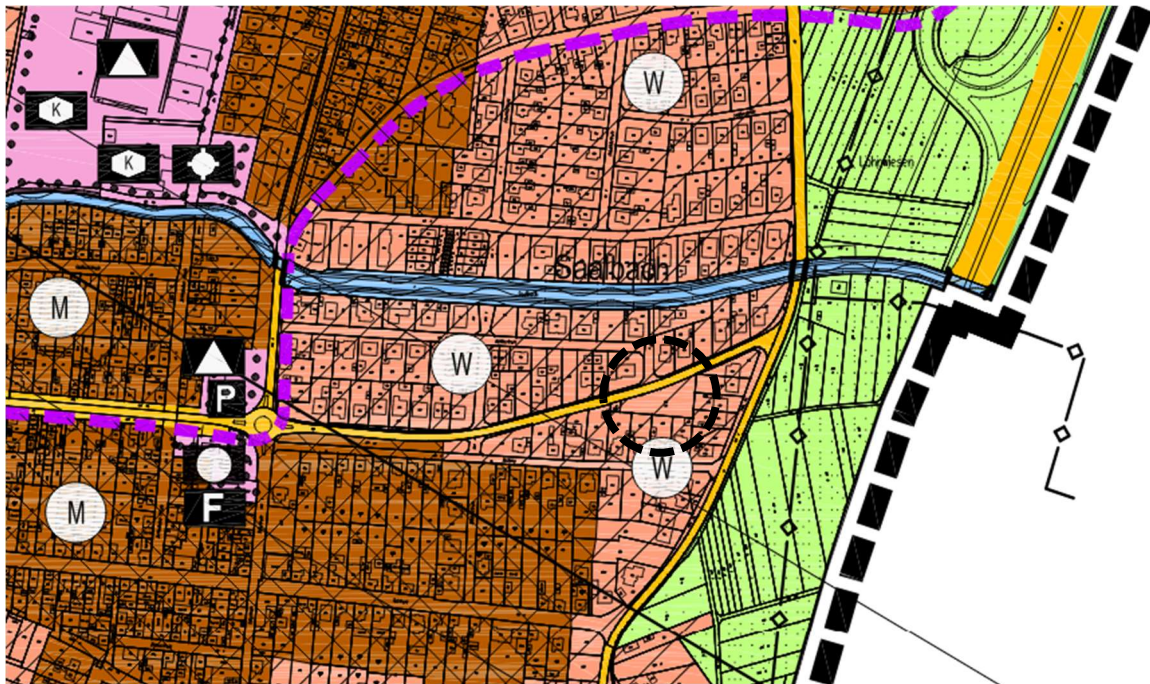


Bild 7: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Ausschnitt Karlsdorf mit Plangebiet (schwarz)

7. Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich der Änderung überschneidet sich nicht mit Natura 2000-Gebieten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches werden keine Natura 2000-Gebiete durch die Planung tangiert.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

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

7.3 Landschaftsschutzgebiete

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

7.4 Biotope

7.4.1 Gesetzlich geschützte Biotope

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

7.4.2 Biotopverbund

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich außerhalb von Kernflächen oder Kernräumen des Biotopverbundes trockener, mittlerer oder feuchter Standorte sowie außerhalb von bedeutsamen Wildtierkorridoren.

7.5 Grundwasser- und Gewässerschutz

7.5.1 Offene Gewässer

Der Geltungsbereich der Änderung überschneidet sich nicht mit offenen Gewässern. Nächstgelegenes Gewässer ist der Saalbach (Gewässer II. Ordnung) ca. 75 m nördlich.

7.5.2 Wasserschutzgebiete

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

7.6 Hochwasserschutz

Gemäß der maßgebenden Hochwassergefahrenkarte befindet sich der Geltungsbereich der Änderung außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) Überschwemmungen sind keine Überschwemmungen zu erwarten.

7.7 Denkmalschutz

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

7.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

7.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich zwar nur in ca. 180 m Entfernung zur Autobahn A5, diese wurde jedoch in den letzten Jahren im Zuge des Ausbaus mit einem umfassenden Lärmschutz versehen und ist immissionsschutzrechtlich für das Plangebiet untergeordnet. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in einem ruhigen Teil von Karlsdorf ohne relevante Lärmemittanten. Auch besitzt die Bismarckstraße eine nur begrenzte Verkehrsbelastung. Die Erstellung eines Schallgutachtens wird daher als nicht erforderlich angesehen.

7.10 Artenschutz

Aufgrund der regelmäßigen Pflege der Grünfläche sowie dem - mit Ausnahme der beiden Laubbäume - gänzlich fehlenden Gehölzstrukturen weist das Plangebiet eine nur geringe Vielfalt an Habitatstrukturen für geschützte Arten auf. Vorkommen von Brutvögeln sind nicht gänzlich ausgeschlossen, hierbei wird es sich jedoch aufgrund der isolierten Lage innerhalb der Siedlungsstruktur um häufig vorkommende, an menschliche Nähe gewöhnte Arten handeln. Der Erhalt der beiden Laubbäume ist bei Umsetzung der Planung zwar fraglich, da die zukünftigen Grundstücke jedoch in Teilen wieder als Garten mit Baumpflanzung ausgebildet werden, können neue Strukturen geschaffen werden. Darüber hinaus bieten die angrenzenden Grundstücke mit ihren Gärten ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Vorkommen von Reptilien sind im Plangebiet aufgrund fehlender Strukturen nicht zu erwarten, auf angrenzenden Grundstücken jedoch nicht auszuschließen. Für Fledermäuse besitzt das Plangebiet keine relevante Wertigkeit.

Da mit Umsetzung der Planung nicht von der Auslösung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auszugehen ist, wird kein Erfordernis für eine artenschutzrechtliche Prüfung gesehen. Durch fakultative Maßnahmen, z. B. das Anbringen von Nistkästen oder die naturnahe Anlage von Gartenflächen, kann gegenüber der derzeitigen Situation eine ökologische Aufwertung erzielt werden.

8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgüter

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB kann bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Eine Betroffenheit von Umweltbelangen ist dennoch zu prüfen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich in einer innerörtlichen Lage in Angrenzung zu einer Wohnbebauung. Die Fläche ist als Grünfläche ausgewiesen, besitzt jedoch keinerlei Erholungsfunktion und vermittelt bereits jetzt den Eindruck einer Baulücke. Mit Umsetzung der Planung wird das örtliche Angebot an Wohnraum erweitert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist als regelmäßig gemähte Wiesenfläche angelegt und weist mit Ausnahme von zwei vitalen Laubbäumen keine Gehölzstrukturen auf. Angrenzend befinden sich Privatgrundstücke mit großen Gartenflächen. Vorkommen von häufig vorkommenden Brutvögeln sind nicht ausgeschlossen. Durch Umsetzung der Planung werden die bestehenden geringwertigen Habitatstrukturen größtenteils beseitigt, durch die Anlage von Privatgärten mit Baumpflanzungen können jedoch neue und ggf. hochwertigere Lebensräume entstehen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Nähe zum Saalbach in einem Bereich mit teilweise verlehnten Auenböden. Die Fruchtbarkeit der Böden ist hoch, ebenso ihre Filterfunktion für Schadstoffe. Aufgrund der andauernden Ausbildung als Grünfläche ist im Plangebiet von überwiegend natürlichen Bodenstrukturen auszugehen. Der Versiegelungsgrad ist mit Ausnahme der Trafostation gering. Mit Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen, Verdichtungen und Veränderungen der Bodenstrukturen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist die absolute Versiegelungszunahme jedoch begrenzt.

Schutzgut Wasser

Die Auenböden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Durch die nahezu fehlende Versiegelung wird damit derzeit ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet. Durch Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt oder verdichtet. Die Versickerung ist damit reduziert. Da es sich jedoch nur um eine kleinere Fläche handelt, sind Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Karlsdorf, welcher durch seinen Versiegelungsgrad bereits verstärkt aufheizend wirkt. Durch Umsetzung der Planung wird eine kleine, bisher ausgleichende Grünfläche in erheblichem Umfang versiegelt. Die absoluten Auswirkungen auf das Lokalklima bewegen sich jedoch in einem nicht-wahrnehmbaren Bereich.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich keine negativen Auswirkungen, die Festsetzungen werden in der Form gewählt, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt. Durch die Lückenschließungen kann sogar eine Verbesserung erzielt werden. Auch die Bebauung der bisherigen Grünfläche ist keinesfalls negativ zu werten.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird ein Beitrag zum Flächensparen erbracht. Durch die Bereitstellung zusätzlicher Baufenster und die Aktualisierung der Festsetzungen wird eine Bebauung im Bestandsgebiet attraktiv und der Druck zur Schaffung neuer Bauplätze im Außenbereich gebremst.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Eine Betroffenheit für das Schutzgut besteht damit nicht.

Ergebnis

Die Umsetzung der Planung ist zwangsläufig mit Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden. Diese sind jedoch auch bei Maßnahmen der Innenentwicklung nahezu unvermeidlich und vorliegend in ihrem Umfang als nicht erheblich einzustufen. Im Gegenzug können mit Umsetzung der Maßnahme positive Auswirkungen (Schaffung von Wohnraum, Anlage von strukturreicheren Gärten) erzielt werden.

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 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur das Plangebiet, sondern auch angrenzende Bereiche, die sich in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet befinden. Vorliegend ist hierfür der umgrenzende Bereich des Gebietes Kälberweide anzusetzen.

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	Ja	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

Der Baufluchtenplan sah für das damalige Baugebiet „Kälberweide“ ein „Gebiet für reine Wohnzwecke vor“. Dementsprechend ist der Bereich heute von Wohngebäuden geprägt. Mit der vorliegenden Planung soll diese Struktur beibehalten und ergänzt werden. Aus diesem Grund wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden neben dem Wohnen auch noch andere Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung zugelassen, die jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der Hauptnutzung führen werden. Ausgeschlossen werden dagegen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, da diese als konfliktträchtig angesehen werden und das Plangebiet hierfür keine Eignung aufweist.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe geregelt.

Grundflächenzahl

Im Baufluchtenplan wurde ein Überbauungsgrad von maximal 30 % vorgegeben. Im Einfachen Bebauungsplan ist dagegen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dieser Wert resultiert jedoch aus dem umfassenden Plangebiet mit einem hohen Anteil stark überbauter Grundstücke. Für das vorliegende Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als angemessen angesehen, da hiermit dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung entsprochen und eine ausreichende sowie verträgliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Geschossflächenzahl / Zahl der Vollgeschosse

Gemäß dem rechtsgültigen Einfachen Bebauungsplan ist das Plangebiet sinngemäß dem Teilbereich B zuzuordnen, welches eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässt. Dieser Wert, welcher auch der umliegenden Bebauung entspricht, wird in die vorliegende Planung übernommen. Die Geschossflächenzahl wird dementsprechend mit 0,8 festgesetzt. Somit sind Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss, jeweils nicht jedoch als Vollgeschoss, möglich.

Gebäudehöhe

Maßgeblich für das Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung ist die Gebäudehöhe. Diese wird, unabhängig von der gewählten Dachform, auf 9,50 m beschränkt. Damit ist eine mit der baulichen Umgebung verträgliche Bebauung gewährleistet und der im Einfachen Bebauungsplan für die Teilbereiche B festgesetzte Maximalwert übernommen.

9.3 Bauweise

Gemäß der Bauungskonzeption soll im Plangebiet eine bewusst kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Hierzu wird eine abweichende Bauweise festgesetzt mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Zur weitergehenden Beschränkung wird jedoch die Gebäudebreite und Gebäudetiefe reduziert. Somit ist das Einfügen der Bebauung in die nähere Umgebung gewährleistet.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Bauungskonzept entwickelte Bauungsstruktur wird im Bebauungsplan durch ein großzügig geschnittenes Baufenster umgesetzt, welches die notwendige Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücke und bei der Anordnung der Gebäude einräumt.

Die ursprüngliche Planung für das Wohngebiet sah die Freihaltung der Vorgartenbereiche von Nebenanlagen o. ä. vor. Inzwischen wurden jedoch zahlreiche Garagen, Carports oder Nebenanlagen auch in direkter Angrenzung zur Straße realisiert. Dies kann bei übermäßiger Zahl zu einer „Abschirmung“ der Grundstücke und damit zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes führen. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Plangebiet ein Mindestabstand von 5 m mit Nebenanlagen und Garagen zur Bismarckstraße vorgegeben. Dagegen können Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) in direkter Angrenzung zur Straße angeordnet werden.

9.5 Zahl der Wohnungen

Die umgebende Bebauung ist von einer kleinteiligen Wohnbebauung mit überwiegend maximal vier Wohnungen je Gebäude geprägt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet mit einer hohen Zahl an ggf. kleinen Wohnungen würde eine deutliche Abweichung darstellen. Aus diesem Grund wird auf die in anderen Teilen der Gemeinde bereits gültigen Regelung zurückgegriffen, demnach sich die zulässige Zahl der Wohnungen an der Grundstücksgröße orientiert. Diese Regelung wurde vom Bundesverwaltungsgericht 1998 als rechtskonform eingestuft. Somit ist im Plangebiet je 200 m² angefangener Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Für ein Grundstück von 350 m² ergibt sich somit die Zulässigkeit von zwei Wohnungen.

9.6 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, ggf. auch als Carport, angelegt werden.

9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zeitliche Vorgaben für Rodungsarbeiten

Innerhalb des Plangebietes bestehen zwei Laubbäume, welche Lebensraum für Brutvögel bieten können. Bei einer Neubebauung ist die Beseitigung dieser Gehölze nicht ausgeschlossen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit zuzulassen.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen wirkt sich durch das zusätzliche Retentionsvolumen positiv auf den Wasserhaushalt in bebauten Gebieten aus. Zusätzlich heizen sich solche Dachflächen gegenüber herkömmlichen Flachdächern wesentlich geringer auf.

Wasserdurchlässige Beläge

Mit der wasserdurchlässigen Ausführung von Pkw-Stellplätzen wird der Versiegelungsgrad reduziert und Bodenstrukturen zumindest teilweise erhalten.

9.8 Pflanzgebote

Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel einer kleinteiligen Bebauung auf Grundstücken mit einem relevanten Grünflächenanteil. Zur weiteren ökologischen Aufwertung ist dabei je Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierdurch kann auch die ggf. erforderliche Rodung der beiden Laubbäume im Plangebiet ausgeglichen werden.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der Gebäude werden keine detaillierten Vorgaben getroffen, um Bauinteressenten die notwendige Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Jedoch ist zum Schutz des Ortsbildes auf die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder glänzenden Materialien zu verzichten.

Die umgebende Bebauung ist von Gebäuden mit Satteldach geprägt, welche bereits im Baufluchtenplan als Vorgabe enthalten waren. Inzwischen haben sich die Gestaltungswünsche von Bauinteressenten gewandelt. Aus diesem Grund werden neben Sattel- und Walmdächern auch Flach- und Pultdächer zugelassen, welche jedoch zwingend zu begrünen sind.

Die Verbindung von Dachbegrünungen mit der Photovoltaik-Nutzung von Dachflächen war in der Vergangenheit häufiger Gegenstand von Diskussionen. Mit der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO) hat der Gesetzgeber hierzu eine Arbeitshilfe erstellt.

10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Bauflächen werden auch nach Realisierung der Bebauung einen erheblichen Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen. Diese sind aus ökologischen wie auch optischen Gründen naturnah zu gestalten. Im gesamten Plangebiet sind unbebaute Freiflächenanteile der Bauflächen daher als Grünfläche zu gestalten, standortgerecht zu bepflanzen oder als Blühflächen auszubilden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von sog. „Schottergärten“ gemäß § 9 LBO i. V. m. § 21a NatSchG unzulässig sind.

10.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Insbesondere im ländlichen Raum sowie in den Randbereichen von Ballungszentren ist eine hohe Pkw-Dichte festzustellen, die in zunehmenden Maß zu Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führt. Hiervon betroffen sind nicht nur enge Ortslagen, sondern auch später entstandene Wohngebiete.

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 mit einem Stellplatz je Wohnung als nicht ausreichend angesehen. Auf Grundlage von § 17 Abs. 2 LBO wird daher die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit der Wohnungsgröße erhöht.