

TEIL E

Begründung

zum Bebauungsplan „Wiesenstraße, 2. Erweiterung“, Ortsteil Göbrichen

1 Planerfordernis

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neulingen-Göbrichen und umfasst eine Fläche ca. 2.819,8 m² bzw. 0,28 ha (Abbildung 1). Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs erstreckt sich über die Flurstücke 5535, 5538, 119 (eine Teilfläche der Nußbaumer Straße), 5522 (eine Teilfläche der Wiesenstraße) und 6979 (eine Teilfläche der Wiesenstraße) zwischen Wiesenstraße im Norden und Osten und Nussbaumer Straße im Westen. Im Süden schließt Wohnbebauung an.

Das Gelände fällt von ca. 344.65 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 340.80 m ü. NHN im Nordosten um ca. 4 m innerhalb des Geltungsbereichs.



Abbildung 1: Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab
(Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/ LUBW,
Stand Januar 2025)

Das Anwesen Wiesenstraße 17 ist schon seit sehr langer Zeit unbewohnt und die dazugehörigen Flächen sowie das angrenzende Flst. Nr. 5538 liegen brach.

Seitens der Eigentümer bestehen nun konkrete Überlegungen das bestehende Gebäude (mit Scheune und Stall) abzurechen, die Grundstücke neu zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Ein derzeit vorliegendes Plankonzept sieht 2 Hausgruppen mit jeweils 3 Reiheneinheiten und einem Doppelhaus entlang der Wiesenstraße vor. Ein weiteres Doppelhaus soll im rückwärtigen Bereich errichtet werden und über einen neu anzulegenden Stichweg von ca. 4,50 m Breite erschlossen werden.

Vorgesehen ist eine 2,5-geschossige Bauweise mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-40°.

Im Hinblick auf die Stärkung des Wohnens in der Innerortslage sowie die Reaktivierung brachliegender Flächen im Innenbereich soll das Vorhaben ermöglicht werden.

Die Bebauung der Grundstücke beurteilt sich teilweise nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) sowie teilweise nach den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“. Zur Verwirklichung des Konzepts ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2 Übergeordnete Planung und vorhandenes Planungsrecht

2.1 Regionalplan

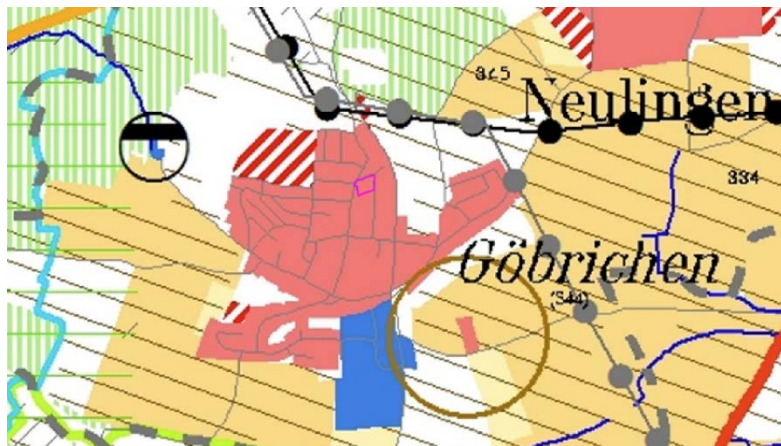


Abbildung 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Darstellung des Geltungsbereichs in magenta
(Quelle: Regionalverband Nordschwarzwald, Stand 2017)

Im verbindlichen Regionalplan des Regionalverbands Nordschwarzwald (siehe Abbildung 2) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Regionalplans.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Neulingen als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen im Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Der künftige Bebauungsplan ist damit in Teilbereichen **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gemäß § 13a (2) Nr 2 kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Neulingen mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab
(Quelle: Gemeinde Neulingen, Stand 2022)

2.3 Vorhandener Bebauungsplan ‚Wiesenstraße‘

Der östliche Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs überdeckt sich mit dem vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Wiesenstraße‘, der in diesem Bereich durch die vorliegende neue Planung überplant wird.



Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan ‚Wiesenstraße‘; ohne Maßstab
(Quelle: Gemeinde Neulingen, Stand 2022)

3 Verfahrenswahl

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
Das Plangebiet liegt innerhalb des überbauten Ortskerns.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 20.000 qm.
Der gesamte Geltungsbereich umfasst lediglich eine Fläche ca. 2.819,8 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
FFH-Schutzgebiete und Biotope grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt.
In östlicher Richtung liegt mit einer Entfernung von ca. 105 Metern das FFH – Gebiet „Enztal bei Mühlacker“ SGB-Nr. 7018342.



Abbildung 5: FFH – Gebiet mit Darstellung des Geltungsbereichs; ohne Maßstab (Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/ LUBW, Stand November 2024)

- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- 4 Umweltprüfung/ Umweltbericht, Grünordnungsplan und Artenschutz**
Gemäß §13a mit Verbindung §13(3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen. In Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung von Büro Bresch *Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH* aus Bruchsal untersucht.

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Eingriffsbereich hat lediglich für Brutvögel Bedeutung. Nur sie können vom Vorhaben betroffen sein. Reptilien wurden nicht nachgewiesen, für Fledermäuse keine essenzielle Bedeutung festgestellt – artenschutzrechtliche Relevanz entfällt somit.

Auf Grundlage der faunistischen Erfassungen und der Wirkungsprognose wurden für den Schutz der Brutvögel Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden. Das Vorhaben bzw. die Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Die entsprechenden Maßnahmen sind in den Hinweisen Ziffer 2 beschrieben. Die CEF Maßnahmen zum Schutz des Stares wurden bereits durchgeführt und sind aus der beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

5 Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die an der Nußbaumer Straße befindliche Bushaltestelle „Göbrichen Schule“ an das ÖPNV-Netz der Gemeinde Neulingen angeschlossen. Es gibt eine Busanbindung in Richtung Pforzheim und Richtung Bretten sowie eine Schulbusanbindung Bauschlott- Königsbach. Die Haltestelle „Göbrichen Schule“ befindet sich westlich des Plangebietes.

Motorisierter Verkehr

Die Erschließung kann über die bestehende Wiesenstraße erfolgen, für das Doppelhaus im rückwärtigen Bereich über einen neu anzulegenden Stichweg von ca. 4,50 m Breite. Die Aufweitung am Ende der Stichwegs erleichtert ein Wendemanöver für PKW's, vermeidet ein Rückwärtsfahren bei der Ausfahrt auf die Wiesenstraße und trägt damit zur Verkehrssicherheit bei, ist aber nicht für den Wendevorgang eines Müllfahrzeuges dimensioniert. Die Müllbehälter werden am Abholtag am Gehweg in der Wiesenstraße bereitgestellt. Da hiervon nur ein Doppelhaus betroffen ist, ist dies zumutbar.

Im Sinne einer flächensparenden Erschließung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird die Straßenbreite von 4,50 beibehalten. Sie dient lediglich der Erschließung eines innenliegenden Baubereiches, auf dem angesichts der Größe des Baufensters nur ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus errichtet werden kann.

Für die regelmäßige Benutzung / Befahrung mit PKW's ist ein Wendevorgang möglich. Die Befahrung mit Transportern ist ein weniger häufiges Ereignis: hier ist

angesichts der wenigen angeschlossenen Wohneinheiten ein Rückwärtsfahren zumutbar.

Die bestehenden Gehwegflächen mit den vorhandenen Bauminseln an der Wiesenstraße und der Nussbaumer Straße wurden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche aufgenommen, da hier die Ausgestaltung der Gehwegbereiche zur Herstellung von Zufahrten und Überfahrten geändert werden kann bzw. muss. An der Breite der vorhandenen Gehwege wird durch die vorliegende Bebauungsplanung nichts verändert. Der Anbau von Wohngebäuden an der Wiesenstraße wäre durch bestehendes Planungsrecht bereits jetzt möglich. Der Gehweg am nördlichen Rand des Plangebietes, entlang der Wiesenstraße hat im Westen eine Breite von ca. 2,35 m und verjüngt sich nach Osten auf ca. 1,20 m. Dies ist in der vorliegenden Bestandssituation ausreichend, zumal hier auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Gehweg ausgebildet ist.

Ruhender Verkehr

Die für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze werden auf den künftigen Baugrundstücken nachgewiesen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt durch Anschluss an das bestehende Netz in der Wiesenstraße.

Das gilt auch für den Anschluss der Strom- und Wasserversorgung.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Ausrichtung im Nord-Süd und Ost-West lassen eine gute Nutzung von Solarenergie zu. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung von Wohnraum im Innenbereich ermöglicht, so dass Freiflächen im Außenbereich geschont werden und können.

7 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und die Wohnnutzung klar im Vordergrund stehen soll.
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sollen in dieser innerörtlichen, zentralen Lage auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke möglich sein. Vorstellbar sind z.B. Praxisräume oder auch Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

In diesem Zusammenhang ist auch auf § 13 BauNVO zu verweisen, nach dem für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind neben der Errichtung von Wohngebäuden nur ausnahmsweise zulässig, weil hier im Einzelfall anhand des konkreten Vorhabens geprüft werden soll, ob dieses hinsichtlich Erschließungssystem, Kunden- und Mitarbeiterfrequenz gebietsverträglich umzusetzen ist.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke: Auch diese sind nur ausnahmsweise zulässig, um die vorab beschriebene Einzelfallentscheidung vornehmen zu können.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll. Das zentral gelegene, innerörtliche Gebiet soll als Angebot für dauerhaften Wohnraum gesichert werden.
- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet, insbesondere in Bauschlott als Kernort der Gemeinde Neulingen bevorzugt.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen sowie der zu erhaltenden städtebaulichen Struktur im Plangebiet werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte, ins-

besondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung zu vermeiden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht die Realisierung des geplanten Vorhabens und ergibt sich aus dem Verhältnis des zur Nettobaulandfläche (WA) erklärten Anteils der insgesamt überplanten Fläche (zukünftige Baugrundstücke) und der geplanten Überbauung mit oberirdischen Hauptgebäuden. Die GRZ von 0,4 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Das vorliegende Plankonzept sieht eine kompakte Bebauung vor, so dass die allgemeine GRZ für bestimmte Fälle modifiziert wurde:

In Berücksichtigung des vorliegenden Plankonzeptes, das entlang der Wiesenstraße zwei Hausgruppen mit jeweils 3 Reiheneinheiten vorsieht und auch die entsprechenden Grundstückseinteilungen skizziert, wurde die GRZ auch für die üblicherweise, relativ kleinen Grundstücke der Reiheneinheiten überprüft. Um das Plankonzept zu ermöglichen, wurde für die Reiheneinheiten ein erhöhter Wert der GRZ von 0,6 festgesetzt. Im vorhandenen städtebaulichen Kontext der historisch gewachsenen Ortslage, die im Umfeld ebenfalls dichtere Bebauung aufweist, ist dieser Wert verträglich, zumal die höhere GRZ ja nur für Grundstücke von Reiheneinheiten gilt.

Zudem darf die GRZ mit Terrassen bis zu 0,45, bei Reiheneinheiten – bis 0,65 überschritten werden.

Um sicherzustellen, dass die geforderte Anzahl der Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken errichtet werden kann, darf die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen bis 0,7 überschritten werden (sogenannte GRZ 2).

Bezugshöhe (BZH)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe (BZH) orientiert sich an der vorhandenen Topografie: das Gelände fällt von ca. 344.65 m ü. NHN im Südwesten auf ca. 340.80 m ü. NHN im Nordosten um ca. 4 m innerhalb des Geltungsbereichs. Um die Änderungen am bestehenden Gelände zu minimieren, werden in jedem der vier Teilgebiete unterschiedliche Bezugshöhen festgesetzt.

Trauf- und Firsthöhen

Vorgesehen ist eine 2,5-geschossige Bauweise mit Satteldächern und einer Dachneigung von 30-40°. Mit dieser Gebäudehöhe kann eine gute Ausnutzung der Fläche und ausreichend große Wohnflächen – auch für die vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser – bereitgestellt werden.

Um diese Bauweise zu ermöglichen, wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 7 Metern eine maximal zulässige Firsthöhe 12,5 m festgesetzt (s. auch Abb. 8).

Die nachfolgenden Schemaschnitte veranschaulichen die festgesetzten Bezugshöhen sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf Grundlage des vorliegenden Plankonzeptes.

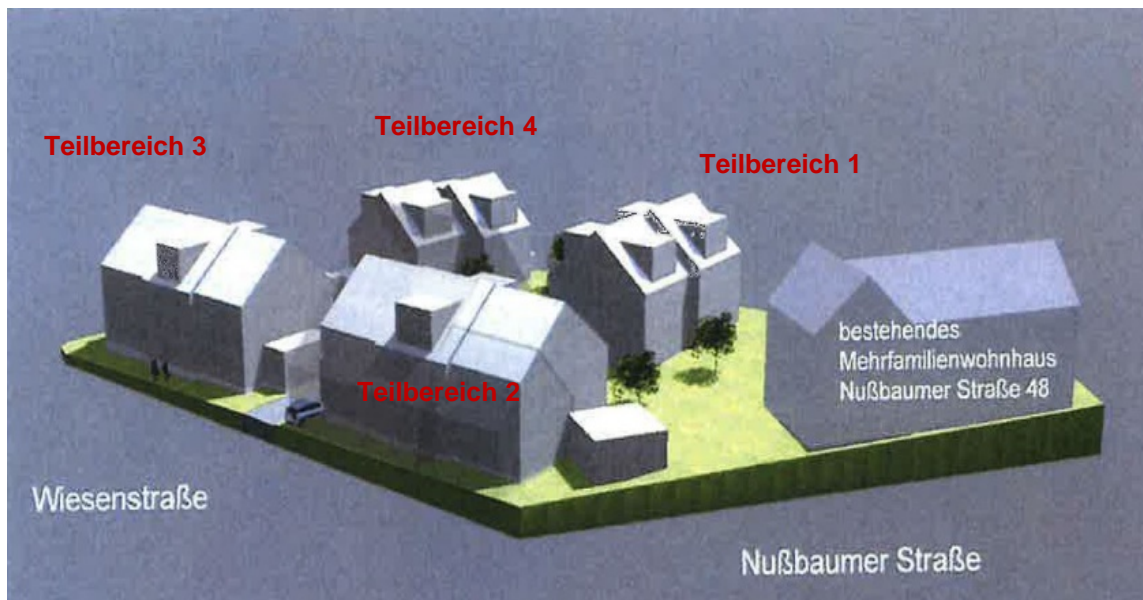


Abbildung 6:
3D-Projektion des Plankonzeptes; ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Neulingen)

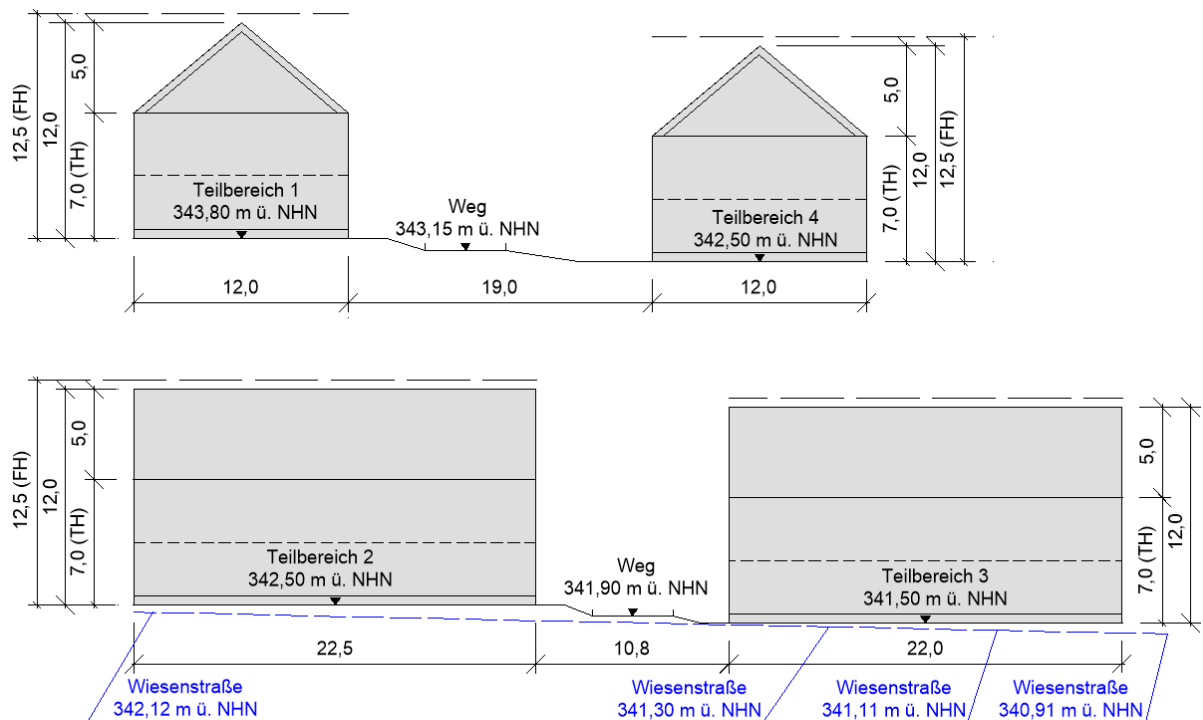


Abbildung 7: Schemaschnitte der Projekthäuser mit Angabe Trauf-, First- und Bezugshöhen (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, 2024)

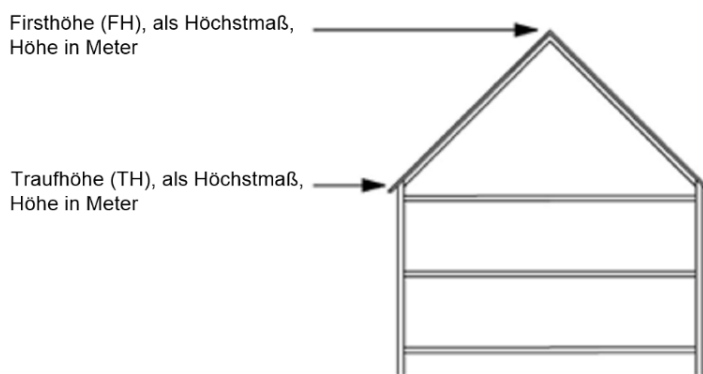


Abbildung 8:
 Schemaskizze Satteldach:
 Trauf- und Firsthöhen
 (Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten, 2024)

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet: das heißt die vorgesehenen Bauformen sind damit möglich. Die maximale Gebäudelänge beträgt in der offenen Bauweise 50 m. Die Festsetzung sichert die geplante städtebauliche Struktur und ermöglicht eine flexible Bebauung. Sie stellt zudem eine mit dem Bestand verträgliche Erweiterung der städtebaulichen Struktur sicher. Durch die Anordnung der Baufenster wird eine sinnvolle

Bebauung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Zusätzlich wird hierdurch eine maßvolle Ausnutzung der Flächen sichergestellt.

7.4 Flächen für Garagen/ Carports mit ihren Einfahrten

Garagen/Carports sind innerhalb der dafür im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche zulässig. Mit der vorgenommenen Anordnung der dafür zulässigen Flächen wird sichergestellt, dass rückwärtige Grundstücks- / Gartenbereiche von Bebauung freibleiben.

Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche:

Zur Sicherstellung einer reibungsfreien Erschließung wird festgesetzt, sobald vor einer Garage oder einem Carport ein Stellplatz vorgesehen ist, ist zwischen der äußeren Torflucht und der Gehwegkante ein Abstand von mindestens 5,50 m einzuhalten.

7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließung für die Häuser in den Teilbereichen 2, 3 und 4 kann über die bestehende Wiesenstraße erfolgen.

Für das Doppelhaus im rückwärtigen Bereich (Teilbereich 1) erfolgt die Erschließung über einen neu anzulegenden Stichweg von ca. 4,50 m Breite. Für andere, an diesen Stichweg grenzende Grundstücke ist eine Zu- oder Abfahrt durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im zeichnerischen Teil unzulässig. Damit ist gewährleistet, dass der schmale Stichweg nicht überlastet wird. Zugänge (z.B. durch ein Gartentor) vom Stichweg zu den rückwärtigen Gartenbereichen sind zulässig.

7.6 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachneigung

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Zulässigkeit von Dachformen und Dachneigungen für Neubauten entspricht dem gestalterischen Ziel, die gebietstypische Dachlandschaft zu erhalten und bestandsverträglich weiterzuentwickeln. Doppelhaushälften und Hausgruppen sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen mit derselben Dachform und Dachneigung auszuführen; mit dieser Festsetzung wird in Kauf genommen, dass

durch die Errichtung der ersten Doppelhaushälfte Vorgaben für die zweite Hälfte gemacht werden.

Bei Garagen sind zudem Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen.

8.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten geben die Regelungen der Dachgaubensatzung der Gemeinde Neulingen wieder.

Mit Begrenzung der Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und mit Regelungen zu Abständen zur Giebelwand und zum First wird gewährleistet, dass das Hauptdach als Dachfläche städtebaulich wirksam bleibt. Auch die Ausnutzung des Dachgeschosses und damit die Größe der Gebäudekubatur wird damit begrenzt.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig.

8.4 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung einer attraktiven Freifläche im Geltungsbereich sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind oberirdische Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

8.5 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Eine übermäßige Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum hemmt den Verkehrsfluss und kann die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohnung hinaus. Daher wird im vorliegenden Plangebiet, der zu erbringende Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden. Zur Erleichterung des erhöhten Stellplatznachweises dürfen einer

Wohneinheit zugeordnete Stellplätze als gefangene Stellplätze (z.B. Nachweis des 2. Stellplatz auf der Aufstellfläche vor Garage oder Carport) ausgebildet werden.

9. Auswirkung der Planung: Schutzgüter

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Bedeutung des Bestandes der einzelnen Schutzgüter werden daher zunächst in drei Kategorien (Gering, Allgemein und Hoch) eingeschätzt und nachfolgend die zu erwartenden Auswirkungen überschlägig beurteilt.

Schutzgut Boden

Bestand

- Bereits vorhandener Anteil versiegelter Flächen gegeben durch Überbauung und Nutzung
- Vorhandenes Planungsrecht zur weiteren Flächeninanspruchnahme und -versiegelung
- Untergenutztes Grundstück mit vorhandenem Flächenpotenzial zur Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Gärtnerisch gestaltete und unversiegelte Böden mit (Obst)Baumbestand
- Kein Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen bekannt
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Aufgrund der geplanten Überbauung der vormals überbauten und bereits anthropogen überformten Flächen aber auch durch Bebauung unversiegelter Flächen, ergibt sich mit Umsetzung der Planung eine intensivere Überbauung, die auf das Schutzgut Boden Auswirkung hat
- Durch Maßnahmen wie der Gestaltung der nicht überbauten Flächen als begrünte Vegetationsfläche und der Ausschluss von Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung erfolgt eine Minimierung des Eingriffs
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund bereits vorhandener Vorversiegelung und Beibehaltung von nicht überbaubaren Flächen im Randbereich

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten

Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- In räumlicher Nähe sind ebenfalls keine Oberflächengewässer vorhanden
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III und III A (Bezeichnung: Bretten, Bauschlotter Platte)
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung und Überbauung und der Festsetzung von wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. offenfugige Pflasterbeläge, offenfugige Betonsteinplatten, Rasenpflaster, Rasengittersteine o.ä.)
- Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann über die bestehenden Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden
- Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Oberflächenwasser/ Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Klima/ Luft

Bestand

- Das Vorhandensein von (Kalt-)Luftleitbahnen ist nicht bekannt
- Innerörtliche Lage mit umgebenem baulichem Bestand
- Es gilt anzunehmen, sehr geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung
- Geringe Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Die Gebäude Ausrichtung und festgesetzte Dachformen lassen eine gute Nutzung von Solarenergie zu
- Belüftung des Gebietes wird durch nicht überbaubare Flächen und Verkehrsflächen sichergestellt

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/ Luft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Bestand

- Bereits teilweise bebaute und ehemals wirtschaftlich genutzte brachgefallene Hoffläche
- Sehr geringe akustische Vorbelastungen durch Verkehrsräusche durch die umgebenen Wohnstraßen
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes bei Umsetzung da anzunehmen ist, dass der zusätzliche Verkehr durch die behutsame Nachverdichtung und Innenentwicklung sehr gering ist
- Verbesserung des Wohnungsangebotes im Ortsteil Göbrichen

Keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit teilweise anthropogener Prägung
- Umfangreicher Baumbestand und Grünstrukturen im östlichen und tlw. südlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets

- Auf Grundlage einer mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt
- Plangebiet nicht Bestandteil von Schutzgebieten
- Hohe Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Es wurden für den Schutz der Brutvögel Maßnahmen entwickelt, bei deren Umsetzung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt werden.
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahme (Zeiten für die Baufeldräumung), Maßnahme für den Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) inklusive Monitoring und Pflege
- Erhalt von zwei Baumstandorten in Abstimmung mit der Ökologischen Baubegleitung durch Anbringung von Nisthilfen als vorgezogene CEF-Maßnahme
- zu erwartende Verluste von Baumbeständen

Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

- bebaute und teilweise versiegelte Hoffläche mit Grünbestand
- Umgebende Bebauung als historisch gewachsene und dörflich geprägte Strukturen
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- Verlust von Vegetationsstrukturen
- Errichtung von gärtnerisch gestalteten Bereichen auf den nicht überbaubaren Flächen
- Entwicklung eines kleinen innerörtlichen Wohngebiets mit öffentlicher Erschließung
- Für den umgebenden Bestand verträgliche, leichte Erhöhung der baulichen Dichte auch in Bezug auf das vorhandene Planungsrecht

- Einfügung in umgebenden Siedlungsbestand durch Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen und überbaubare Flächen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- keine (denkmalgeschützter) Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder in räumlicher Nähe vorhanden
- Geringe Bedeutung

Auswirkungen der Planung

- keine Auswirkungen

keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten

Auswirkungen der Planung

- keine Auswirkungen zu erwarten

keine relevanten Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Wechselwirkung

Zusammenfassung der Schutzgüterbetrachtung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Nachfolgend wird die Schutzgüterbewertung schlussfolgernd zusammengefasst und gemäß § 2 Abs. 3 als Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Bebauung und Nutzungen sowie durch bestehendes Planungsrecht vorgeprägt. Mit der vorgesehenen Nachverdichtung wird die städtebauliche Entwicklung konsequent innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges

fortgeführt. Hierdurch wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne dass hierfür bislang unbebaute Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die Planung leistet somit einen Beitrag zur Innenentwicklung und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Mit der Umsetzung der Planung gehen punktuelle Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen sowie der Verlust einzelner Bäume einher. Diese Beeinträchtigungen sind aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzung und der bestehenden Vorprägung des Areals als vertretbar anzusehen, der Sachverhalt wird in die Abwägung zum Bebauungsplan eingestellt. Durch Festsetzungen – insbesondere durch die Sicherung von nicht überbaubaren, gärtnerisch zu gestaltenden Flächen, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie durch die Umsetzung artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen und den damit verbundenen Erhalt von zwei Bäumen – werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft minimiert.

Für die übrigen Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Boden und Wasser werden durch die vorhandene Vorversiegelung und die vorgesehenen Versickerungs- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügig betroffen. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch die innerörtliche Lage, die maßvolle bauliche Dichte und die Möglichkeit der Nutzung solarer Energien gewahrt. Für das Schutzgut Mensch sind keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen zu erwarten; vielmehr führt die Planung zu einer qualitätsvollen städtebaulichen Nachverdichtung und einer Ergänzung des Wohnumfelds. Insgesamt ist die Bauleitplanung im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes sachgerecht abgewogen. Die mit der Umsetzung verbundenen, lokal begrenzten Beeinträchtigungen stehen in einem angemessenen Verhältnis zu den städtebaulichen Vorteilen der Innenentwicklung. Die Planung trägt zur Schaffung von Wohnraum, zur Stärkung der Ortsentwicklung und zur Schonung der Außenbereichsflächen bei und ist somit mit den Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Aufgestellt:

Karlsruhe, 03.02.2026
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
Tel. 0721/ 83 10 30
mail@planer-ka.de

Neulingen, _____2026

Michael Schmidt
Bürgermeister