



## Begründung

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften „Nord – Änderung 2021“,  
Gemeinde Bad Schönborn, Ortsteil Mingolsheim

### I. Lage des Änderungsbereiches, bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Nord“ der Gemeinde Bad Schönborn umfasst den nördlichen Ortsrand von Mingolsheim.



Die Ursprungsfassung dieses Bebauungsplanes wurde am 29.11.1968 genehmigt.

Seit dem wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen mehrfach für den Gesamtplan, aber auch für einzelne Teilbereiche fortgeschrieben. Dieses gilt auch für das unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzende Flurstück Nr. 324/20, für welches im Jahr 2016 die rechtskräftigen Festsetzungen fortgeschrieben wurden (Bebauungsplan „Nord“, Änderung 2016 – A).

Die derzeit für den Änderungsbereich geltenden Schriftlichen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften behalten, abgesehen der Festsetzung über die zulässige Art der baulichen Nutzung (siehe Abschnitt IV., Ziffer 1 dieser Begründung) ihre Rechtskraft. Sie werden darüber hinaus noch um einzelne Vorgaben ergänzt. Die Ergänzungen/Änderungen sind Bestandteil der Legende des zeichnerischen Teils und betreffen die Definition des „Allgemeines Wohngebiet“, die ausgewiesene „private Grünfläche“ sowie die festgesetzte „maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe“.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den Änderungsbereich um eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 Abs. 2 Ziffer 2 LBO sowie um die Vorgabe zulässiger Dachformen und -neigungen und auch Einfriedigungen ergänzt.

## **II. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes**

Die ursprüngliche Bebauungsplan-Fassung sieht für das ca. 2.270 m<sup>2</sup> große Grundstück, abgeleitet aus dem baulichen Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung, lediglich die Errichtung eines Einzelhauses vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nunmehr diese innerörtliche Fläche einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt werden, welche sich in das städtebauliche Umfeld der „Brahmsstraße“ einfügt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird, zusammen mit anderen innerörtlichen Nachverdichtungsmaßnahmen der Gemeinde Bad Schönborn, dazu beitragen, dass, trotz der nach wie vor großen Nachfrage nach Bauplätzen, die Ausdehnung der Siedlungsflächen in den Außenbereich hinein sich verlangsamt.

## **III. Rechtliche Grundlagen**

Die Bebauungsplan-Änderung „Nord – Änderung 2021“ ist eine innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahme und wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes „Nord – Änderung 2021“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergänzt die Gemeinde Bad Schönborn für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Satzung über Örtliche Bauvorschriften. Die Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

## **IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung**

Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen ist es, auf dem Grundstück Nr. 324 eine Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich sowohl in die Charakteristik des städtebaulichen Umfeldes einfügt als auch der topographischen Hangsituation gerecht wird. Dies gilt sowohl für die durch das Einhalten annähernd gleicher Abstandsflächen zwischen einer Bebauung und der Straßenbegrenzungslinie geprägte Bauflucht entlang der „Brahmsstraße“ als auch für die vom Straßenraum aus erlebbaren niedrigen Gebäudekubaturen südlich des Straßenraumes.

Darüber hinaus ist durch eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dafür Sorge zu tragen, dass der öffentliche Straßenraum zukünftig nicht durch eine Zunahme des ruhenden Verkehrs belastet wird.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der Zielsetzung der Planänderung werden große Teile des Flurstückes Nr. 324, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld und die Darstellung des Flächennutzungsplanes, gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Hier gelten die Vorgaben der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, letztmalig geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021.

Aufgrund des Charakters des bebauten Umfeldes werden die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der an das Gewässer II. Ordnung unmittelbar angrenzende Bereich wird mit einer Breite von 5,00 m als Gewässerrandstreifen und damit als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen. Dieser Geländestreifen wird durch eine Neuparzellierung zu einem separaten Grundstück (Flurstück Nr. 324/100) und verbleibt im öffentlichen Eigentum. Hieran unmittelbar angrenzend werden weitere Grundstücksteile als „privates Grün“ ausgewiesen. Sie sind ebenfalls freizuhalten von baulichen Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art, ausgenommen Einfriedigungen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für das Flurstück Nr. 324 durch die Festsetzung einer Grund- sowie einer Geschossflächenzahl und durch die Vorgabe maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen definiert. Die neu formulierten Vorgaben gehen auf die topographischen Gegebenheiten ein. Das Gelände fällt von der „Brahmsstraße“ bis auf Höhe der straßenabgewandten festgesetzten Baugrenze stark ab.

Die gewählte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechen weitestgehend den bisher geltenden Festsetzungen (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,7). Anzuwenden ist die Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt des Satzungs-Beschlusses dieser Bebauungsplan-Änderung.

Zugelassen werden gemäß der Definition der Landesbauordnung maximal zwei Vollgeschosse. Die zulässige Gebäudekubatur wird bestimmt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m sowie eine nicht zu überschreitende Gebäudehöhe von 8,00 m. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe der Gehweg-Hinterkante, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe gewährleistet, dass, analog der Bebauung des städtebaulichen Umfeldes der „Brahmsstraße“, vom Straßenraum aus nur ein eingeschossiges Gebäude in Erscheinung tritt. Demgegenüber wird die Bebauung aufgrund der topographischen Gegebenheiten talseits zwei bzw. drei sichtbare Geschosse aufweisen.

### **3. Erschließung**

Das Flurstück Nr. 324 ist über die „Brahmsstraße“ erschlossen. Die Straße weist eine Gesamtbreite von 8,00 m bis 9,00 m und verfügt beidseits der Fahrbahn über angelegte Gehwege. Sie ist hinsichtlich ihres Querschnittes geeignet, das durch eine Nachverdichtung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

### **4. Bauweise**

Der städtebauliche Entwurf des aus dem Jahr 1968 stammenden Bebauungsplanes basiert auf der damals schon vorhandenen Bestandsbebauung und leitete hieraus eine einzuhaltende Bauflucht ab. Detaillierte planungsrechtliche Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Bauweise sind weder im zeichnerischen noch im schriftlichen Teil des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten, jedoch ist aus der Darstellung der Planungswille abzuleiten, im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung lediglich eine Einzelhaus-Bebauung zuzulassen.

Mit der Festsetzung, dass im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung auch zukünftig nur Einzel- aber auch Doppelhäuser zulässig sind, orientiert sich der Inhalt der Bebauungsplan-Änderung damit weiterhin sehr eng an der bisher gültigen Planaussage.

Die Beschränkung der zulässigen Länge eines Einzelhauses bzw. von zwei Doppelhaus-Hälften auf insgesamt 20,00 m soll dazu beitragen, dass die im Bestand vorhandene städtebauliche Struktur durch die Bebauungsplan-Änderung nicht verändert wird. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die derzeit auf dem überplanten Grundstück vorhandene Gebäudelänge von ca. 18,00 m sowie auf die vorhandene Länge des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 324/4.

Die Errichtung von Hausgruppen-Einheiten wird durch die getroffene Festsetzung der zulässigen Bauweise ausgeschlossen.

Die für den Änderungsbereich ausgesprochene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Kfz-Abstellplätze pro Wohneinheit orientiert sich an dem in den letzten Jahren noch weiter gestiegenen Bedarf. Ergänzend wird auf den Abschnitt IV, Ziffer 7, dieser Begründung verwiesen.

Es ist festzustellen, dass aufgrund der Erschließungssituation des Flurstückes Nr. 324 und der topographischen Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, auf dem Grundstück nur die Errichtung einer begrenzten Anzahl an Stellplätzen möglich ist.

Die ausgesprochene Stellplatzverpflichtung beschränkt damit letztendlich auch die im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung mögliche Anzahl an Wohneinheiten, unabhängig davon, ob diese in Einzelhäusern oder in Doppelhaus-Hälften realisiert werden.

## **5. Ausweisung der überbaubaren Fläche**

In Anlehnung an die für den gesamten Straßenzug derzeit geltenden Festsetzungen und an den auf dem Flurstück Nr. 324 vorhandenen baulichen Bestand, muss eine Bebauung auch weiterhin einen Mindestabstand von 5,00 m zum Fahrbahnrand der „Brahmsstraße“ aufweisen. Hierdurch soll der Charakter dieses Straßenzuges erhalten bleiben. Des Weiteren gewährleisten diese Festsetzungen, dass durch das Entstehen ausreichend großer Vorflächen eine bedarfsgerechte Parkierung auf dem überplanten Grundstück ermöglicht wird.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird mit einem Maß von 14,00 m festgesetzt. Dieses eröffnet den zukünftigen Bauherren einerseits den erforderlichen Gestaltungsspielraum und verhindert andererseits, mit Blick auf die bestehende Topografie, talseits zu hoch in Erscheinung tretende sichtbare Wandhöhen.

## **6. Stellung der baulichen Anlagen**

Um Fehlentwicklungen in Form zu hoher Giebelflächen auszuschließen, wird für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes eine Hauptfirstrichtung festgesetzt, die parallel der Höhenschichtlinien definiert wird.

Die Festsetzung geht konform mit der Darstellung der zulässigen Bebauung im Bauflichtenplan des Jahres 1968.

## **7. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften**

Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinsichtlich der zulässigen Dachformen und der zulässigen Dachneigungen, der Art der Einfriedigungen sowie der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ergänzt bzw. geändert.

Aufgrund der topographischen Situation und der damit talseits in Erscheinung tretenden Höhe einer zukünftigen Bebauung wird die zulässige Dachneigung für den Änderungsbereich auf 0° bis 30° begrenzt. Diese Festsetzung ersetzt die im § 2 der Satzung vom 11.12.1984 formulierte Vorgabe, nach der die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden 23° bis 30° betragen muss.

Zugelassen werden, in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld, symmetrische Sattel- und Walmdächer.

Asymmetrische Dachformen können ausnahmsweise unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass die Firstlinie gegenüber einer symmetrischen Dachausbildung näher an die „Brahmsstraße“ heranrückt und dadurch an der Süd-West-Fassade eine geringere Wandhöhe entsteht.

Einseitig geneigte Pultdächer sind, genauso wie Flachdächer, zugelassen. Sie müssen jedoch, analog der vorhandenen Topografie, eine Neigung in Richtung Süd-Westen aufweisen.

Durch die Festsetzung eines flacher geneigten Daches wird erreicht, dass die Gesamtkubatur einer Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt und damit an diesem Standort eine geringere Dominanz ausstrahlt.

Durch die Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften wird die Forderung erhoben, dass für eine Bebauung im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, entgegen des § 37 Abs. 1 LBO, zukünftig je errichteter Wohneinheit **zwei PKW-Stellplätze** auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und zu errichten sind.

Die statistischen Zahlen des Landkreises Karlsruhe belegen, dass die Anzahl der PKW je Wohneinheit einen Wert von annähernd 1,5 erreicht hat. Diese Tendenz ist, trotz des in Mingolsheim vorhandenen S-Bahn-Anschlusses, auch in der Gemeinde Bad Schönborn erkennbar.

Die Diskrepanz zwischen der Anwendung des § 37 Abs. 1 LBO und der tatsächlichen Entwicklung ließe ansonsten ein Defizit an PKW-Stellplätzen erwarten, welches innerhalb des Straßenraumes der „Brahmsstraße“ nicht abgedeckt werden kann.

Eine Überlastung des öffentlichen Verkehrsraumes durch ggf. auch auf den Gehwegen parkende Fahrzeuge würde somit, auch unter Berücksichtigung der auf Höhe des Geltungsbereiches einmündenden „Haidenstraße“ in die „Brahmsstraße“, zu einer unvermeidbaren Gefährdung der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, und hier insbesondere der Kinder, führen.

Eine weitere Folge einer zu starken Parkierdichte wäre das Eintreten einer Behinderung von Rettungssowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Zur Vermeidung unvermeidbarer Behinderungen, zur Wahrung der Übersichtlichkeit und zur Vermeidung von Gefährdungssituationen wird es als „zwingend erforderlich“ angesehen, für diesen Bereich in den Örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auszusprechen.

Um die auf den Bauflächen angelegten privaten PKW-Stellplätze jederzeit auch uneingeschränkt nutzen zu können, müssen diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus jeweils separat anfahrbar sein. Hintereinander angeordnete PKW-Stellplätze widersprechen der Forderung der Landesbauordnung nach einer „geeigneten Beschaffenheit“, weil ihre Benutzung von dem Parkerverhalten eines anderen Nutzers abhängig ist. Ein in dieser Weise nur eingeschränkt nutzbarer PKW-Stellplatz kann damit nach den Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften nicht angerechnet werden.

## **V. Belange des Umweltschutzes**

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nord – Änderung 2021“ erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB.

Die mit der Änderung des Planes ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung weist eine zulässige Grundfläche von weit unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, so dass dieses „beschleunigte“ Verfahren anwendbar ist.

Aufgrund der Tatsache, dass das Gesamt-Planwerk aus dem Jahr 1968 stammt, kann nach Auffassung der Gemeinde Bad Schönborn in diesem Zusammenhang ein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit den angrenzenden, bereits seit Jahrzehnten bebauten Flächen, aber auch mit den im Jahr 2016 letztmals durchgeführten Planänderungen, nicht hergestellt werden.

Gemäß der gesetzlichen Vorgabe wird von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung sowie eines Umweltberichts abgesehen. Um jedoch sicherzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu befürchten sind, wurde, parallel zur Durchführung des Änderungs-Verfahrens, über die Flächen des Geltungsbereiches eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt und hieraufhin eine gutachterliche Stellungnahme verfasst.

In seinem Abschlussbericht kommt das Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde Scheckeler, Rauenberg, zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass vor Beginn von Baumaßnahmen eine spezielle artenschutzrechtliche Kartierung bezüglich der Artengruppe „Reptilien“ durchzuführen ist. Da der Zeitpunkt einer Realisierung des Vorhabens noch nicht feststeht und eine Aktualität eines Untersuchungs-Ergebnisses eine wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden kann, wird diese vertiefende Untersuchung durch den Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt vor einem absehbaren Baubeginn beauftragt. Gegebenenfalls hieraus abzuleitende „CEF-Maßnahmen für Mauer- oder Zauneidechsen“ werden, in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Karlsruhe, vor einem Beginn jeglicher Bauarbeiten umgesetzt und eine Umsiedlung/Vergrämung möglicherweise vorhandener Mauer- und Zauneidechsen vorgenommen.

Die gutachterliche Stellungnahme vom 07.03.2021 mit den hierin dargestellten Eingriffs-Zeiträumen ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Für die auf dem Grundstück vorhandenen, erhaltenswerten Einzelbäume wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB ein „Erhaltungsgebot“ festgesetzt.

## **VI. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien**

Durch die Nutzung der Sonne als Energiequelle leisten Photovoltaik-Anlagen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Mit dieser Zielsetzung wird im Plangebiet die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen verbindlich festgesetzt.

Es wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung die Vorgabe formuliert, dass die Dachflächen der Hauptgebäude zu einem Flächenanteil von 50 % mit Photovoltaik-Modulen zur Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zu belegen sind (Photovoltaik-Anlagen oder thermische Solar-Anlagen).

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn im Zuge des Antrages auf Erteilung einer Baugenehmigung der Nachweis erbracht wird, dass das errichtete Gebäude hinsichtlich seines Jahres-Primärenergiebedarfes die gesetzliche Vorgabe der zum Zeitpunkt der Beantragung gültigen Fassung um mehr als 25 % unterschreitet.

Zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes gilt das „Gebäudeenergiegesetz 2020“, welches fordert, dass der Primärenergiebedarf eines Gebäudes (Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung) 25 % unter dem des Referenzgebäudes liegt. Eine nachzuweisende Unterschreitung des Energiebedarfes um weitere 25 % entspricht zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung einem „Kfz-Effizienz-55-Standard“.

Die Festsetzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Ziffer 23. BauGB aus der Abwägung zwischen zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belangen zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Luftqualität, auch mit Hinweis auf die Funktion der Gemeinde Bad Schönborn als Kurort, formuliert.

Es wird somit als „ausgewogen“ angesehen, die oder den Grundstückseigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung zur dezentralen Erzeugung von Strom bzw. Wärme aus erneuerbaren Energien zu verpflichten. Der zu erzeugende Strom soll dabei vorrangig unmittelbar im Gebäude selbst verbraucht und nur eine überschüssige Reststrommenge in das Versorgungsnetz eingespeist werden.

## **VII. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2.255 m<sup>2</sup> auf.

Durch die Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ in einer Größe von ca. 1.940 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Ein Grundstücksanteil mit einer Gesamtgröße von ca. 315 m<sup>2</sup> wird im Bebauungsplan als „öffentliche“ bzw. „private Grünfläche“ ausgewiesen.

## **VIII. Erschließungsbeiträge**

Die Änderung des Bebauungsplanes löst für die außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke **keinen Erschließungsbeitrag** nach § 127 ff BauGB aus.

Der durch eine ergänzende Bebauung des Grundstückes entstehende Erschließungsaufwand geht vollumfänglich zu Lasten der/des Grundstückseigentümer/s.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.04.2021 / 11.05.2021 / 18.01.2022 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Klaus Detlev Huge, Bürgermeister

Architekt