



Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Raiffeisenstraße" in Neuried-Dundenheim

Begründung Vorentwurf

Stand: 26.01.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.3	Verfahren	5
2	Rahmenbedingungen	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)	5
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	8
2.2.3	Bebauungspläne	9
2.2.4	Bestehende Rechtsverhältnisse	9
2.3	Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte	9
2.3.1	Stadträumliche Einbindung.....	9
2.3.2	Topografie	9
2.3.3	Soziales Umfeld	9
2.3.4	Umweltbelange.....	9
2.3.5	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte.....	11
2.3.6	Artenschutz	11
2.3.7	Hochwasserschutz	12
2.3.8	Grundwasser / Wasserschutzgebiete	12
2.3.9	Gewässer	13
2.3.10	Starkregen.....	13
2.3.11	Verkehrliche Erschließung.....	13
2.3.12	Ver- und Entsorgung	13
2.3.13	Bodenverhältnisse	14
2.3.14	Bodenaushub	14
2.3.15	Militärische Altlasten / Kampfmittel.....	15
2.3.16	Sonstige Altlasten.....	15
2.3.17	Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale.....	15
2.3.18	Abfallentsorgung	16
2.3.19	Emissionen / Immissionen.....	16
3	Planungskonzept.....	16
3.1	Städtebauliches Leitbild	16

4	Städtebauliche Kennwerte.....	18
	4.1.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngbiet	18
	4.1.2 Dichtewerte	18
	4.1.3 Flächennutzung.....	18
5	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen.....	19
	5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO).....	19
	5.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO).....	19
	5.2.1 Höhe baulicher Anlagen	20
	5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO).....	20
	5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	20
	5.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	20
	5.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	20
	5.7 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	21
	5.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	21
	5.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	21
	5.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)..	21
	5.11 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	22
	5.11.1 Grundwasserschutz.....	22
	5.11.2 Vermeidungsmaßnahmen / Vorsorgemaßnahmen.....	22
	5.11.3 Ausgleichsmaßnahmen (planextern) Fehler! Textmarke nicht definiert.	
	5.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	24
	5.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	24
6	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften).....	24
	6.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften.....	24
	6.2 Dächer	24
	6.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen	25
	6.4 Grundstücksgestaltung	25

6.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	25
6.6	Außenantennen	25
7	Statistik und Verfahren	26
7.1.1	Flächennutzung.....	26
7.2	Städtebauliche Kennwerte	26
7.2.1	Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet	26
7.2.2	Dichtewerte	26
7.3	Aufstellungsverfahren:	27
7.5	Rechtscharakter.....	28
8	Anhang	28

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Neurieder Ortsteil Dundenheim gibt es am westlichen Ortsrand einen kleinen Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, aber bisher noch nicht entwickelt ist. Die Fläche liegt zwischen den bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen „Altenheimer Feld“ (5. Änderung) und „Brügelhag-Süd“. Im Osten grenzt unbeplanter Innenbereich an die Fläche. Die Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße) ist als Baustraße bereits vorhanden und einseitig auf der Ostseite angebaut. Die Raiffeisenstraße soll nun abschließend hergestellt werden. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Maßnahmen im Rahmen der Kanalentlastung aus dem Generalentwässerungsplan planungsrechtlich zu berücksichtigen.

Die Eigentümer der westlich der Straße liegenden Grundstücke sind sehr an einer Bebauung interessiert, hier fehlt es aber an der planungsrechtlichen Regelung. Die Gemeinde unterstützt diesen Bauwunsch, ergibt sich hier doch die Möglichkeit einige Baugrundstücke flächenschonend zu erschließen und die Lücke zwischen den beiden Baugebieten zu schließen.

Da die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich zu betrachten ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Baugebietes zur Schließung der Lücke zwischen den beiden bestehenden Baugebieten geschaffen werden.

1.3 Verfahren

Die Zulassungsvoraussetzungen für Verfahren nach § 13 oder §13a BauGB liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets (räumlicher Geltungsbereich)

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand des Neurieder Ortsteiles Dundenheim.

Er wird begrenzt:

im Norden, Osten und Süden: von bestehender Wohnbebauung

im Westen: von landwirtschaftlichen Flächen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.400 m² \triangleq 0,7 ha.

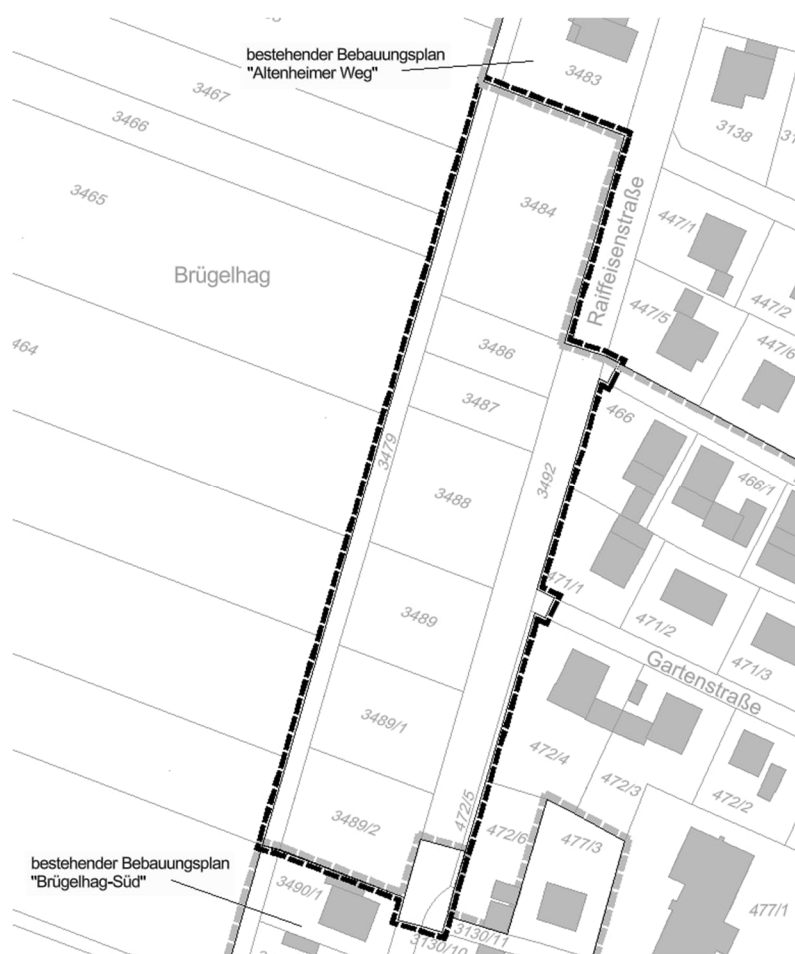


Abbildung 1: Geltungsbereich, RS Ingenieure - Stand: 04.09.2025

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 3484, 3486, 3487, 3488, 3489, 3489/1, 3489/2

Teilweise: 472/5 (Weg), 3130/11 (Weg), 3492 (Raiffeisenstraße), 3479 (Weg)

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Baugesetzbuch aber auch schon in den übergeordneten Planungsebenen wie der Regional- und Landesplanung wird der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung von Gemeinden gegeben. Das unterstützt auch der § 1a Abs. 2 BauGB, der das Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden beinhaltet.

Als allgemeines Ziel der Siedlungsentwicklung wird im Regionalplan der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ (PS 2.4.0.3) definiert. Demzufolge soll:

- *der Bestandsentwicklung und der Nutzung innerörtlicher Potenziale Vorrang gegenüber der Ausweisung und Bebauung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden,*

- *der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale (einschließlich Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sowie ehemals gewerblich, militärisch oder verkehrlich genutzten Flächen) gedeckt werden,*
- *Möglichkeiten zur Erhöhung der Umwelt- und Lebensqualität sowie einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden,*
- *und die Gemeinden auch unabhängig von der Bauleitplanung im Wege einer aktiven Baulandpolitik auf die Mobilisierung und die tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der Baulandreserven in planungsrechtlich bereits gesicherten Flächen hinwirken.¹*

Deshalb wurden im Vorfeld alle Möglichkeiten der Nachverdichtung, der Aktivierung von Brachflächen u. ä. geprüft. Alle gemeindeeigenen Potentiale zur Innenentwicklung wurden bereits ausgeschöpft. Die Gemeinde spricht Eigentümer noch verbleibender Flächen regelmäßig an, kleine Flächen wie beispielweise das Baugebiet „Langemattstraße“ mit 6 Bauplätzen konnten entwickelt werden, aktuell sind hier aber keine relevanten weiteren Flächenentwicklungen zu erwarten.

Die Fläche ist zwar grundsätzlich dem Außenbereich zuzuordnen, ist aber durch die dreiseitige, bereits bestehende Bebauung im Umfeld und die schon vorhandene Erschließungsstraße dennoch geeignet, um im Sinne der Raumordnung flächen- und ressourcenschonend Bauflächenpotentiale zu nutzen. Darüber hinaus ist die Fläche im Flächennutzungsplan bereits seit geraumer Zeit als Wohnbaufläche geführt.

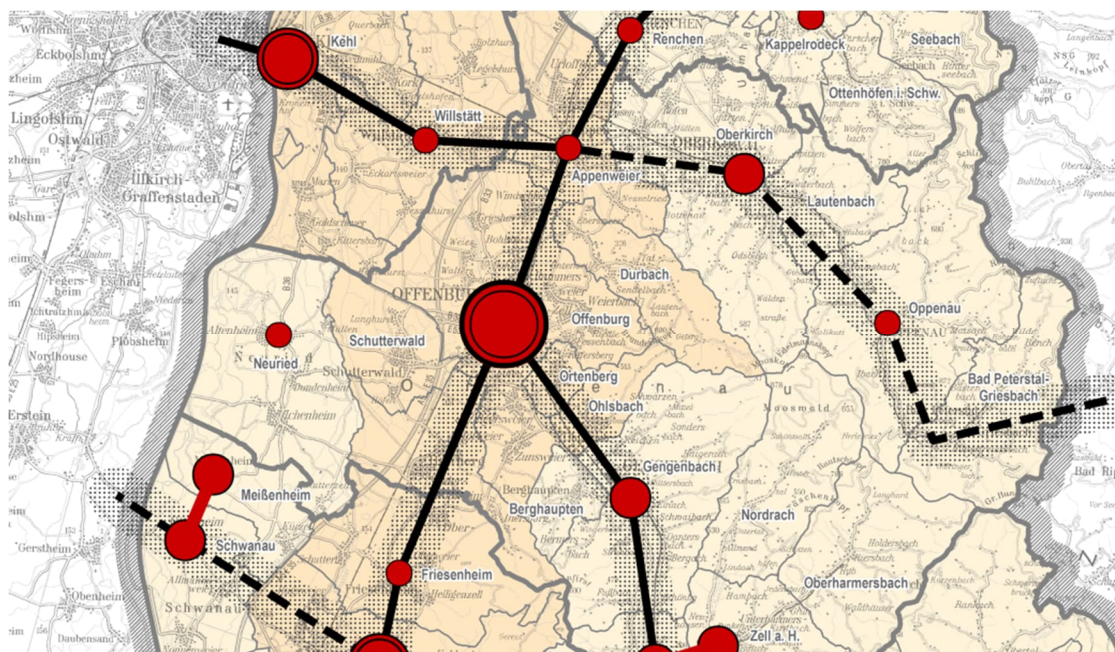


Abb. 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: Juni 2019

¹ Siehe Regionalplan südlicher Oberrhein, Kapitel 2.4.0.3; Stand Juni 2019

Im Regionalplan und im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Neuried als "Verdichtungsbereich im ländlichen Raum" und hier als "ländlicher Raum im engeren Sinne" ausgewiesen. *Diese Gebiete sollen so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*²

Neuried ist weiterhin, als Kleinzentrum dem Mittelbereich Offenburg zugeordnet, in denen u.a. auf eine abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten hingewirkt und Standorte von Arbeitsplätzen und zentralörtlichen Einrichtungen mit Zielrichtung einer Grundversorgung entwickelt werden sollen.

Eine entsprechende Entwicklung wird unterstützt durch die Aufnahme der Gemeinde in die Liste der Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen und mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.2.2 Flächennutzungsplan

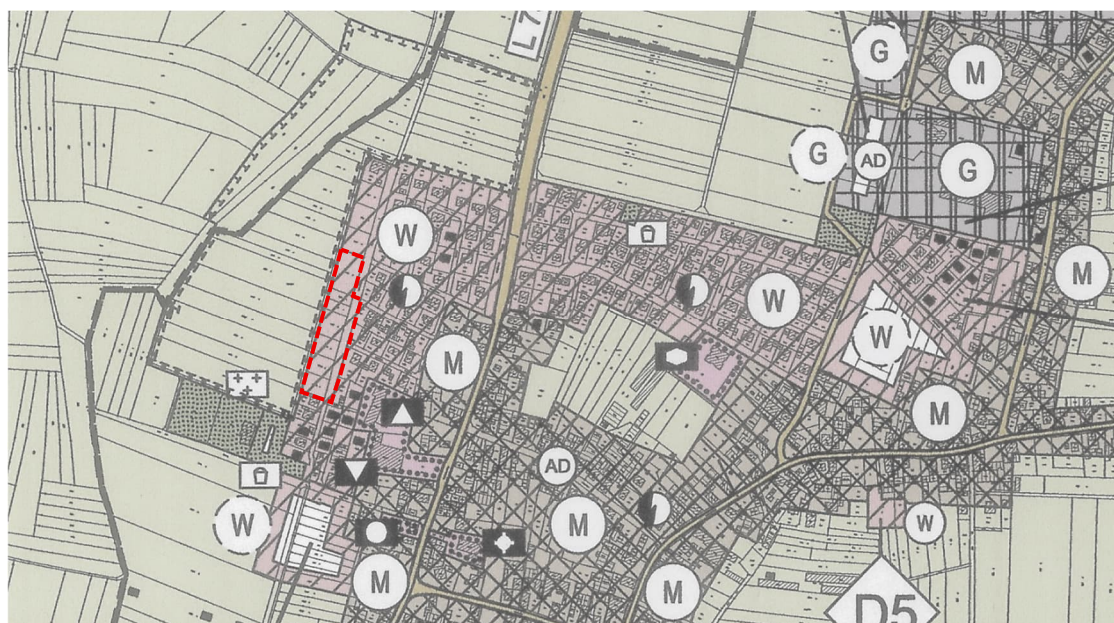


Abb. 2: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 11.08.2023

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich eine Wohnbaufläche aus. Die vorgesehene Fläche für Wasserwirtschaft innerhalb des Plangebietes stört diesen Gebietscharakter nicht. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

² Siehe Regionalplan Südlicher Oberrhein, Kapitel 2.1.3.2 (2); Regionalverband südlicher Oberrhein, Juni 2019

2.2.3 Bebauungspläne

An das Plagebiet grenzen zwei bestehende, rechtskräftige Bebauungspläne unmittelbar an. Im Norden schließt das Baugebiet an den Bebauungsplan „Altenheimer Feld“ (5. Änderung) an, im Süden an den Bebauungsplan „Brügelhag-Süd“. Beide Bebauungspläne weisen in den Anschlussbereichen allgemeine Wohngebiete aus. In Struktur und Größe sind diese Festsetzungen für das Baugebiet zu beachten.

2.2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Besitz, die Verkehrsflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft sind im Eigentum der Gemeinde Neuried.

2.3 Bestandsaufnahme, Auswirkungen auf die Planung und Nutzungskonflikte

2.3.1 Stadträumliche Einbindung

Die umliegende Bestandsbebauung zeigt sich vorwiegend als klassisches Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Satteldach. Vereinzelt finden sich auch zweigeschossige Gebäude. Hier gilt es eine hierzu verträgliche, aber dennoch flächenschonende verdichtete Bauweise zu finden.

2.3.2 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben auf einer Höhe zwischen 147,1 m.ü.NN im Süden und von ca. 146,60 m. ü. NN im Norden.

2.3.3 Soziales Umfeld

Ein Kindergarten ist in Dundenheim vorhanden; eine Schule, Läden, Ärzte und Apotheken sind in diesem Ortsteil nicht zu finden.

Diese sind aber im Ortsteil Altenheim (Entfernung ca. 1,5 km) bzw. Ichenheim (Entfernung ca. 2 km) erreichbar. Hier sind auch alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Schule, Kindergarten, Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Die Busverbindung R2 verbindet den Ortsteil mit Offenburg bzw. Kehl und somit auch mit den Ortsteilen Altenheim und Ichenheim. Die Linie fährt in der Regel alle zwei Stunden.

2.3.4 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht vom 07.01.2026 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Im Rahmen des Umweltberichtes finden folgende Schutzgüter Berücksichtigung:

- Schutzgut Mensch und Erholung
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Boden und Wasser
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet heute hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt wird (ca. 77 %) und hauptsächlich eine sehr geringe bis geringe naturschutzfachliche Bedeutung vorweist. Den vorhandenen Wiesenflächen kann eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden. Die Umweltauswirkungen liegen zunächst im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie im Verlust von Boden. Durch ökologische Maßnahmen im Gebiet kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert werden. Ein vollständiger Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes nicht erzielt werden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Das Restdefizit wird deshalb durch das Ökokonto der Gemeinde Neuried ausgeglichen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.³

Die Maßnahmen werden, soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

³ Auszug aus Kapitel 8 des Umweltberichtes, ZINK Ingenieure, Lauf vom 07.01.2026

2.3.5 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte



Abb. 3: Alle Schutzgebiete - Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg); Internetabfrage vom 04.09.2025

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Gebiete oder Bereiche, die durch eine Bebauung tangiert werden könnten.

2.3.6 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden durch das Büro Bioplan, Bühl geprüft und bewertet, die Ergebnisse sind in der Artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 30.10.2025 zusammengestellt (siehe Anlage).

Als Fazit ist festzuhalten, dass nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehung eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse und Zauneidechse) sowie Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Es werden Maßnahmen vorgeschlagen, die, bei vollständiger Umsetzung, aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermeiden.

Die Maßnahmen werden, soweit möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

2.3.7 Hochwasserschutz

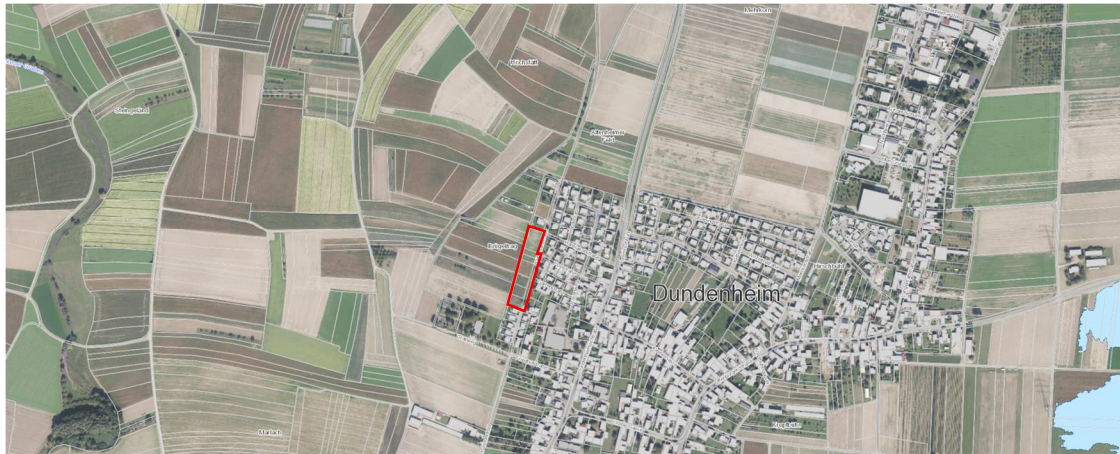


Abbildung 2: Hochwassergefahrenkarte (Überflutungsflächen) - Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg); Internetabfrage vom 04.09.2025

Die Planflächen liegen nicht im Bereich von Überflutungsflächen.

2.3.8 Grundwasser / Wasserschutzgebiete

Die natürliche Grundwasserfließrichtung im Raum Neuried / Kehl verläuft großräumig parallel zum Rhein in nördlicher bis nordwestlicher Richtung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen folgenden Messtellen:

0112/065-3 SBR FLB 68A Kirchweg, Neuried-Dundenheim ca. 0,6 km südöstlich und

146/065-1 14 NEURIED ca. 1,0 km nordwestlich.



Abb. 4: Grundwassermessstellen - Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg); Internetabfrage vom 04.09.2025

Aus diesen beiden Grundwasserpegeln und unter Beachtung der Grundwassergleichen wurden für das Baugebiet folgende Grundwasserstände interpoliert:

Grundwasser-messstelle	niedrigster Grundwasser-stand seit 1985	mittlerer Grundwasser-stand seit 1985	höchster Grundwasser-stand seit 1985	mittlerer höchster Grundwasser-stand (bez. auf die letzten 10 Jahre)
0146/065/1	143,48 m ü. NN	144,37 m ü. NN	145,53 m ü. NN	144,95 m ü. NN
Plangebiet	144,22 m ü. NN	144,98 m ü. NN	146,17 m ü. NN	145,63 m ü. NN
0112/065-3	144,67 m ü. NN	145,34 m ü. NN	146,55 m ü. NN	146,04 m ü. NN

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten

2.3.9 Gewässer

Im Plangebiet oder der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

2.3.10 Starkregen

Grundsätzlich ist die Überflutungsgefährdung auf Grund der Topografie als gering einzuschätzen.

Eine Starkregengefahrenkarte wurde für den Planbereich noch nicht erstellt. Jedoch ist bekannt, dass große Züge des Neurieder Ortsteils anfällig für Hochwasser und Überschwemmungen sind, da das Regenwasserkanalssystem bei extremen Wetterlagen überlastet ist.

So wurden in den letzten Jahren in Dundenheim verschiedene Erdbecken errichtet, die bei stärkeren Regenereignissen und dem daraus resultierenden Überstau das vorhandene Regenwassernetz entlasten und das zurückgestaute Wasser erst nach und nach wieder in das System ableiten. Hierzu zählt auch das vorhandene Becken in der Raiffeisenstraße.

Bei unterirdischen Bauteilen, insbesondere bei Tiefgaragen, sollte trotz der Anlage der Entlastungsbecken dennoch vorsorglich auf eine überflutungssichere Bauweise geachtet werden.

2.3.11 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung kann über die Raiffeisenstraße erfolgen. Diese ist bereits als „Baustraße“ vorhanden und soll zeitnah endausgebaut werden.

Der vorhandene Querschnitt im Bereich des Baugebietes „Brügelhag-Süd“ wird weitergeführt und ist geeignet den Zusatzverkehr aufnehmen zu können.

2.3.12 Ver- und Entsorgung

In der Raiffeisenstraße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Bauplätze können direkt hieran angeschlossen und mit den entsprechenden Medien (Wasser, Gas, Strom etc.) versorgt werden.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt ebenfalls über die Raiffeisenstraße im Trennsystem.

Regenwasserbewirtschaftung

Der Generalentwässerungsplan für den Ortsteil Dundenheim ist schon geraume Zeit fertiggestellt und liegt aktuell dem Landratsamt zur Genehmigung vor. In diesem ist das Plangebiet als Wohnbaufläche mit entsprechender Versiegelung berücksichtigt⁴. Der vollständige Anschluss des Baugebietes an die Regenwasserkanalisation wäre somit möglich.

Den Zielsetzungen des § 55 WHG Abs. 2 folgend wurde aber dennoch geprüft, ob Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann – insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Kanalnetz, wie unter Punkt 2.3.10 beschrieben, bei größeren Regenereignissen bereits überlastet ist.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Dachflächen versickert werden können, für die Flächen der Zufahrten und Stellplätze ist das auf Grund der Höhenverhältnisse nur mit großem Aufwand möglich. Deshalb dürfen diese Flächen ebenfalls versickert werden, ein Anschluss an die Kanalisation ist aber ebenfalls zulässig. Durch diese Maßnahmen wird das Regenwassernetz erheblich entlastet. Die Beschreibung des gewählten Versickerungssystems sowie der Nachweis über die ausreichende Dimensionierung ist im Zuge des, im Bauantrags-/Kenntnisgabeverfahren zu erbringenden, Entwässerungsantrags zu führen.

Die Straßenentwässerung ist aktuell ebenfalls an die Regenwasserkanalisation angeschlossen. Im Zuge des Straßenendausbaus ist vorgesehen, diese abzuhängen und weitestgehend über belebte Bodenzonen in den seitlichen Grünflächen zu versickern und auch hierdurch den Kanal zu entlasten.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz kann über das örtliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden.

2.3.13 Bodenverhältnisse

Im Großraum Neuried liegen überwiegend kiesige Böden mit einer dünnen Sediment- oder Lehmaddeckung vor. Die Böden sind in der Regel tragfähig und bereits in geringen Tiefen von einer guten Durchlässigkeit.

2.3.14 Bodenaushub

Bei der Ausweisung von Baugebieten ist auf einen Erdmassenausgleich hinzuwirken, überschüssiger Bodenaushub ist möglichst zu vermeiden. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden

⁴ Telefonische Aussage M. Siggelkow, Büro Siggelkow Offenburg vom 28.10.2025

Aushubmassen vor Ort erfolgen. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen seit 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist mit Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Im vorliegenden Fall ist ein erhöhtes Straßen- oder Gebäudeniveau nicht möglich. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und von dieser werden auch bereits viele Grundstücke erschlossen. Die Seitenbereiche sind bereits verfestigt – ein Oberbodenabtrag für die Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten. Für den Straßenausbau kann davon ausgegangen werden, dass nur geringe Mengen Bodenaushub (für Gehwege, Borde o.ä.) anfallen werden. Dieser kann, sofern er durch Aufbereitung nicht als Unterbau (tragfähig und frostsicher) verwendet werden kann, nicht wiederverwendet werden.

Inwieweit ein ggfls. anfallender (Ober-) Bodenaushub für die Erstellung von Gebäuden auf dem Grundstück verwertet werden kann, kann erst im Rahmen der konkreten Objektplanung erfolgen. Auf die zu beachtenden Vorgaben der Mantelverordnung wird in den Bauvorschriften unter Punkt C.2 verwiesen.

2.3.15 Militärische Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittel vorhanden sein. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen.

2.3.16 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich liegen, nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

2.3.17 Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen weder archäologischen Fund- oder Verdachtsstellen bekannt noch befinden sich Bau- oder Kulturdenkmale in Plangebiet.

Da im Planungsgebiet aber bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben,

Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.3.18 Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter können an der Raiffeisenstraße zur Abholung auf den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt werden. Eine Festsetzung spezieller Aufstellflächen ist deshalb nicht erforderlich.

2.3.19 Emissionen / Immissionen

Spritzmittel

Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern..." festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen, wie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Mindestabstände von mindestens zwei Metern für Flächenkulturen und fünf Metern zu Raumkulturen zugrunde zu legen. Dieser Abstand wird durch den vorhandenen Feldweg (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Nutzung“) bereits sichergestellt. Ergänzend wird an der westlichen Grundstücksgrenze eine Pflanzvorgabe für eine Heckenpflanzung vorgesehen, die der Ortsrandeingrünung dient und den Schutz vor einer möglichen Spritzmittelabdrift weiter verbessert.

3 Planungskonzept

3.1 Städtebauliches Leitbild

Als neuer Siedlungsrand wird eine Bebauung mit überwiegend 2-geschossiger Bauweise angestrebt. Hierzu werden 2 Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben, ein zusätzliches Geschoss, welches kein Vollgeschoss sein darf, ist aber möglich. Die Festsetzung erfolgt um zum einen der relativ niedrigen, dörflichen Bauweise (1,5 – 2-geschossig) der umgebenden Bebauung Rechnung zu tragen, zum anderen aber auch eine gewisse Verdichtung zu erreichen, um auch der Forderung nach schonendem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

Die Bebauung wird in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden (Einzel-, Doppel- oder Kettenhäuser) geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen festgesetzt, wodurch in Teilbereichen auch Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten zulässig werden. Die Bebauung der neu geplanten Gebäude soll sich an der vorhandenen dörflichen Struktur orientieren und sich bestmöglich einfügen.

Die Gebäudeausrichtung wird nicht festgesetzt, sondern kann vom Bauherrn so gewählt werden, dass eine optimale Nutzung der Dachflächen für Sonnenenergie erreicht wird.

4 Städtebauliche Kennwerte

4.1.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungs-ziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus	2	3	9	2,3	21
1.1	Geschosswohnungsbau (6 WE)	2	2	12	2,3	28
1.0	WA-Gebiet	---	5	21	2,3	49

4.1.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte: ca. 46 WE / ha

Nettowohndichte: ca. 108 P / ha

4.1.3 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland WA - Ein- / Zweifamilienhaus WA – Geschosswohnungsbau (1/2 Fläche WA2)	0,21 0,24	29 32	0,45	61
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,21	28	0,21	28
1.3	Flächen für Wasserwirtschaft	0,08	11	0,08	11
1.3	Bruttobauland	0,74	100,0	0,74	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,74	---

5 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Zulässig sind allerdings im Gesamtgebiet nur Wohnnutzungen sowie wohnähnliche Nutzungen mit funktionalem Bezug zur Wohnnutzung. Die nach § 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials, ihres hohen Flächenverbrauchs oder des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

5.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung werden über die Grundflächenzahl (GRZ), Die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine Anzahl an Vollgeschossen definiert.

Die herzustellenden Vollgeschosse werden zum schonenden Umgang mit Bauland zwingend auf zwei festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen erlauben zwei Vollgeschosse plus Nichtvollgeschoss im Dach, das zweite Vollgeschoss kann aber auch das Dachgeschoss sein.

Die GRZ von 0,4 entspricht dem nach § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht einer Nutzung mit zwei Vollgeschossen. Hier bleibt die Gemeinde aber unter dem Orientierungswert der BauNVO von einer GFZ 1,2 (entsprechend drei Vollgeschossen), da sich eine solche Bebauung städtebaulich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einpasst. Um einer Entwicklung von großen Grundstücken mit wenig Wohnfläche vorzubeugen, wird zusätzlich für große Flurstücke ab 500 m² zusätzlich auch eine Mindestgeschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Die Mindestanzahl von Wohneinheiten kann zwar nicht festgesetzt werden, über die Mindestgeschossflächenzahl kann aber zumindest hierauf hingewirkt werden. Geht man von einer mittleren Wohnfläche von ca. 100 m² aus, so sind bei einem 500 m² großen Grundstück 250 m² Geschossfläche herzustellen, was in der Regel 2 – 3 Wohnungen entspricht. Bei einem 1000 m² großen Grundstück wären das entsprechend mindestens 500 m² Geschossfläche \triangle ca. 5 Wohneinheiten.

Den Vorgaben zum schonenden Umgang mit Bauland wird hiermit Rechnung getragen.

5.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Wandhöhe von 7,50 m bemisst sich ab dem Bezugspunkt bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

Die zulässige Gebäudehöhe von 11,00 m bezeichnet den obersten Punkt des Gebäudes über dem Bezugspunkt. Die Höhen sind ausreichend für ein 10m breites, zweigeschossiges Gebäude zuzüglich Satteldach mit einer Dachneigung von 45° und entsprechen im Übrigen der zulässigen Firsthöhe des angrenzenden Baugebietes. Bei geringerer Dachneigung kann im Dachgeschoss noch ein Kniestock hergestellt werden.

Der Bezugspunkt ist definiert über die Oberkante der endhergestellten Straßeneinfestigung an der Hinterkante Gehweg, gemessen winkelrecht von der Gebäudemitte des Hauptgebäudes. Die Erschließungsstraße ist grundsätzlich bereits vorhanden. Auf Grund der bestehenden Hof- und Grundstücksanschlüsse ist wenig Spielraum in der Höhenlage möglich, so dass zur städtebaulichen Beurteilung von der bestehenden Straßenhöhe ausgegangen werden kann. Maßgeblich für die Bezugshöhen sind die Höhen der endhergestellten Straße bzw. die Vorgaben der entsprechenden Ausführungsplanung.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Wobei Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen (Reihenhäuser / Kettenhäuser) zugelassen sind.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind großzügig bemessen, um den Bauherren eine möglichst flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

5.5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücke dürfen zur Bildung mehrerer kleiner Baugrundstücke geteilt werden. Die Grundstücke müssen allerdings bebaubar sein – so ist beispielsweise die Bildung eines 6m breiten Grundstücks nur dann zulässig, wenn im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken eine Reihenhausbebauung vorgesehen wird.

5.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auf dem gesamten Grundstück zugelassen, um eine möglichst gute Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.

5.7 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude bezogen auf die Grundstücksgröße geregelt.

5.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Baugebiet wird über eine öffentliche Straße erschlossen. Die Straßen innerhalb des Baugebietes werden nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) geplant.

Die Fahrbahn in der Raiffeisenstraße soll mit einer Breite von 5,50 m ausgebildet werden. Dies ist ausreichend für den Begegnungsfall Lkw/Pkw in langsamer Fahrweise dimensioniert. Da hier nur von einer sehr geringen Belastung ausgegangen werden kann, wird kein gesonderter Gehweg ausgewiesen. Der Fuß- und Radwegverkehr wird kombiniert mit dem motorisierten Verkehr auf der Fahrbahn geführt. Um den aus den angrenzenden bestehenden Baugebieten bereits bestehenden hohen Parkdruck zu regeln werden Längsparkstände vorgesehen. Diese werden, soweit möglich, mit Bäumen bzw. Grünbeeten durchsetzt.

5.9 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Schmutz- und Regenwässer wird jeweils ein eigenes System aufgebaut.

Die Schmutzwässer sind hierbei zu sammeln und der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Die Geländehöhe von min. 146,6 m ü.NN weist einen Abstand zum maßgeblichen Grundwasserstand (MHGW 145,63 m ü.NN) von ca. 1,00 m aus. Der erforderliche Grundwasserabstand für eine Versickerung ist gegeben, eine Versickerung ist demnach grundsätzlich möglich. Es wird zur Minimierung der Netzüberlastung die Begrünung von Flachdächern und die Versickerung anfallender Dachwässer festgesetzt. Die straßenseitigen Hofflächen können auf Grund der Höhenverhältnisse oft nur schlecht einer Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden und dürfen deshalb direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Sofern zur Versickerung Mulden hergestellt werden, ist auf eine funktionsfähige Begrünung zu achten, **bevor** Regenwässer in die Mulde eingeleitet werden. Alternativ sind auch technische Lösungen beispielsweise über Mulden-Rigolen-Systeme zulässig.

5.10 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6 / 6a BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft besteht bereits ein Entlastungsbecken, welches hierdurch baurechtlich gesichert wird.

5.11 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Durch die Festsetzung von durchlässigen Befestigungen für Stellplatz- und Hofflächen wird der Eingriff in den Naturhaushalt gemindert.

5.11.1 Grundwasserschutz

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser werden keine Dacheindeckungen aus unbeschichteten Materialien zugelassen.

5.11.2 Vermeidungsmaßnahmen / Vorsorgemaßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten werden Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen festgesetzt:

VM 1 – Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Bei Rodungsarbeiten müssen darüber hinaus die gesetzlichen Vorschriften zum Fällen von Gehölzen berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostdächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 BNatSchG in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung bzw. den Fäll- und Abrissarbeiten durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogel-Arten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber

auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählt auch die Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 3 – Vermeidung von Lichtemissionen

Da der Geltungsbereich an Gehölze und Gebäude grenzt, an denen Quartiere nicht ausgeschlossen werden können, ergeben sich durch Lichtimmissionen möglicherweise Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Die Lichtintensität muss an die vorliegenden Anforderungen angepasst werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf Wegbereiche sein. Dafür müssen die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt werden (0 % Upward Light Ratio). Hierbei sind auch Lichtemissionen aus Innenräumen zu berücksichtigen. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.
- Durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren können Lichtemissionen darüber hinaus weiter reduziert werden.

Diese Maßnahmen verhindern auch negative Auswirkungen von künstlicher Beleuchtung auf Brut- und Zugvögel. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass es nach § 21 Abs. 2 NatSchG vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März von 22 Uhr bis 6 Uhr gesetzlich verboten ist, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist. Bei neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ist seit dem 1. Januar 2021 laut § 21 Abs. 2 NatSchG eine insektenfreundliche Beleuchtung verpflichtend.

VM 4 – Amphibien

Die Bauzeit wird wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke und Kreuzkröte von April bis August stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer in diesem Zeitraum umgehend beseitigt werden, damit sich die Arten nicht ansiedeln und laichen können.

5.12 Erhalt / Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffs sind grundstücksbezogene Vorgaben für die Begrünung gemacht. Alle unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Im Sinne des § 21a BNatSchG ist die Anlage von Schottergärten nicht zulässig.

Pro Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen.

Es sind grundsätzlich standorttypische Pflanzen aus heimischer Zucht zu pflanzen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung erfolgen. Alle Pflanzen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

5.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Gesamtdefizit von 52.131 Punkten kann innerhalb des Plangebietes aufgrund der sehr kleinen Fläche nicht ausgeglichen werden.

Deshalb muss das Gesamtdefizit außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleich findet durch das Ökokonto der Gemeinde Neuried statt. Genauer wird das Defizit der Maßnahme „Ichenheim „Jörgerwald“, Gemeindegewald Distr. 6, Abt. 7, h2; Mittelwald“ (Az. 317.02.118) zugeordnet. Die Maßnahme hat einen Gesamtwert von 998.014 Ökopunkten (ohne Zinsen) und ist hiermit ausreichend, um das Gesamtdefizit von 52.131 Ökopunkten zu decken.

Durch den Ausgleich über das Ökokonto kann ein zusätzlicher Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen vermieden werden.

Das Gesamtdefizit ist somit ausgeglichen.

6 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschriften)

6.1 Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Zur städtebaulichen Einbindung der Gebäude in die umgebende Bebauung, zur Abstimmung nachbarschaftlicher Belange und zur Gewährleistung einer sicheren Benutzung werden Vorgaben zur Gebäudegestaltung, Einfriedungen, Grundstücksgestaltung und zur Außenbeleuchtung gemacht.

6.2 Dächer

Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen von 0° - 45°.

Für Flachdächer bis 5° wird eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben. Dies gilt auch für die Dächer von Nebenanlagen, sobald ihre Flächen 15 m² erreicht oder überschreitet.

6.3 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Um eine einheitliche Gestaltung im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO zu erreichen, ist für die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen vom jeweiligen Höchstmaß auszugehen.

6.4 Grundstücksgestaltung

Um zu gewährleisten, dass die geforderten Baumpflanzungen und Flächenversiegelungen eingehalten werden, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Um sicher zu stellen, dass Zufahrten und das Geländeniveau entlang der Erschließungsstraße einheitlich gestaltet wird und es keine großen Abweichungen zwischen den einzelnen Grundstücken kommt, müssen die Grundstücke, sofern das Urgelände tiefer als die Erschließungsstraße liegt bis auf dieses Niveau aufgefüllt werden. Die natürlichen Geländebeziehungen sollen durch die Auffüllungen möglichst wenig beeinträchtigt werden, das bedeutet, die Grundstücke sollen sanft modelliert werden. Für die Auffüllungen kann entstehender Erdaushub aus Baugruben verwendet werden.

Rückenstützen und Maste einer Straßenbeleuchtung sind unmittelbar am Fahrbahnrand, auf dem Privatgrundstück zu dulden.

6.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Die nachzuweisende Anzahl notwendiger Stellplätze wird abweichend von den Vorgaben § 37 LBO auf 2,0 Stellplätze erhöht. Dies trägt der zunehmenden Anzahl von Fahrzeugzulassungen pro Wohneinheit und der ohnehin angespannten Parksituation in den umliegenden Straßen Rechnung und entspricht den Festsetzungen der übrigen, in neuerer Zeit aufgestellten Bebauungsplänen in der Region.

6.6 Außenantennen

An Wohngebäuden ist jeweils maximal eine Außenantenne und/oder Parabolanlage zulässig.

7 Statistik und Verfahren

7.1.1 Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland				
	WA - Ein- / Zweifamilienhaus	0,21	29	0,45	62
	WA - Geschosswohnungsbau	0,24	33		
1.2	Öffentliche Verkehrsfläche	0,21	28	0,21	28
1.3	Fläche für Wasserwirtschaft	0,08	10	0,08	10
1.3	Bruttobauland	0,74	100,0	0,74	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,74	---

7.2 Städtebauliche Kennwerte

7.2.1 Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse (VG)	Bauplätze	Wohneinheiten (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0	WA-Gebiet					
1.1	freistehendes Ein- / Zweifamilienhaus	2	6	6+3	2,3	21
1.1	Geschosswohnungsbau (6 WE)	2	2	12	2,3	28
1.0	WA-Gebiet	---	8	21	2,3	49

7.2.2 Dichtewerte

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Nettowohnungsdichte: ca. 47 WE / ha

Nettowohndichte: ca. 109 P / ha

7.3 Aufstellungsverfahren:

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurde am xx.xx.2026 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neuried beschlossen und am xx.xx.2026 auf der Internetseite und im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 durch Veröffentlichung im Internet mit ergänzender Planauslegung durchgeführt. Die Veröffentlichung wurde am xx.xx.2026 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden am xx.xx.2026 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung – auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB – aufgefordert.

Veröffentlichung gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.2026 einschließlich seiner Begründung (mit Umweltbericht) wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am xx.xx.2026 gebilligt und seine Veröffentlichung im Internet beschlossen.

Die Veröffentlichung wurde am xx.xx.2026 im Amtsblatt der Gemeinde Neuried ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung wurde xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfs sowie der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung (mit Umweltbericht) abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.2026 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzungen beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

7.4 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Neuried, den

Achern, den

Tobias Uhrich
Bürgermeister

RS
INGENIEURE
Allerheiligenstraße 1 • 77855 Achern
www.rs-ingenieure.de ■
Planverfasser

8 Anhang

1. Artenschutzrechtliche Abschätzung (Bioplan, Bühl – Stand: 30.10.2025)
2. Umweltbericht (Zink Ingenieure, Lauf – Stand: 07.01.2026)