

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Bruchsal, Forst, Hambrücken,
Karlsdorf-Neuthard**

**FNP 2025 – Einzeländerungen
im Parallelverfahren 2018**

**„Grausenbutz“,
Gemarkung Büchenau**

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

STAND 27.12.2018

INHALTSÜBERSICHT

Teil A Bestandteile der FNP Einzeländerung

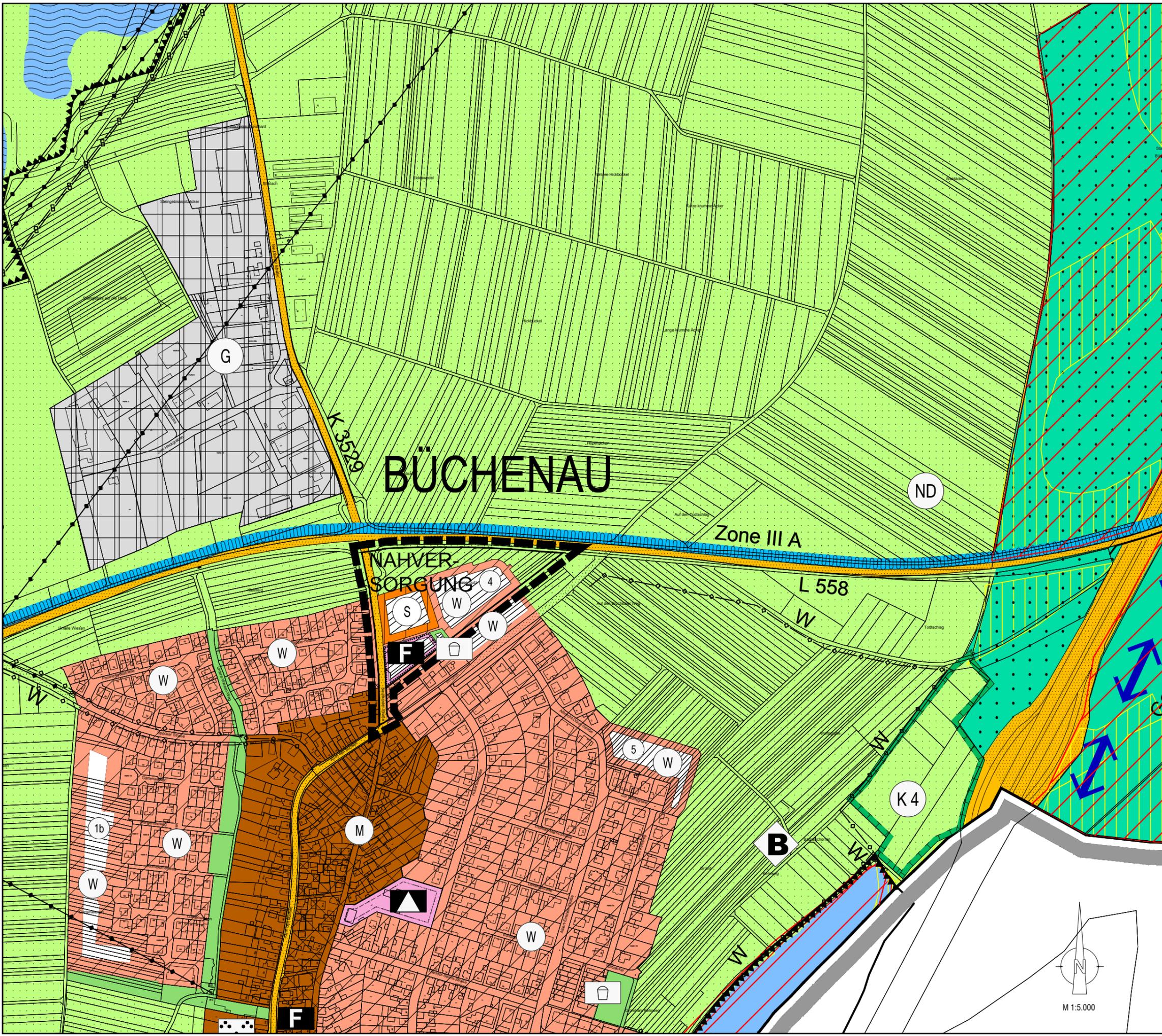
**A - I Plandarstellung Änderungsbereich
„Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau**

A – II Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Teil B

**B - I Begründung zur Einzeländerung
„Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau**

A - I Plandarstellung Änderungsbereich „Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau



VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BRUCHSAL

Stadt Bruchsal
Gemeinde Forst
Gemeinde Hambrücken
Gemeinde Karlsdorf - Neuhard

FNP Einzeländerungen im Parallelverfahren

Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal- Büchenau

Planzeichen

- Art d. baul. Nutzung (§1 (1) BauNVO)
- Sonderbaufläche, Nahversorgung
 - Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr
 - Wohnbaufläche
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich der FNP Einzeländerung

Beschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuhard hat am 28.02.2019 den Feststellungsbeschluss für die FNP Einzeländerung Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal - Büchenau gefasst. Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Beschluss wird bestätigt.

Stadt Bruchsal
Bruchsal, den 28.02.2019

gez. Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Die FNP Einzeländerung Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal - Büchenau, wurde gemäß §6 BauGB durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am 06.03.2019 genehmigt.

Siegel Az: 21-2511.3-3/21

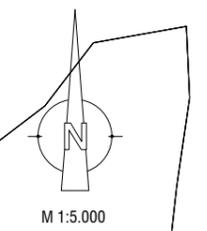
gez. Cornelia Köster

Rechtswirksamkeit

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP Einzeländerung Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal - Büchenau seit dem 28.03.2019 rechtswirksam.
Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt -
Bruchsal, den 28.03.2019

gez. i.V. Charlotte Klingmüller, Dipl.-Ing.
stellv. Amtsleiterin Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Ing. Hartmut Ayrlé



A – II Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

BauNVO Baunutzungsverordnung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

DSchG Denkmalschutzgesetz

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015

WG Wassergesetz für Baden-Württemberg

Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

PlanzV Planzeichenverordnung 1990

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMERKE

1.1 <i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 26.09.2018
1.2 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
2.1 <i>Beschluss</i> über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB	entfällt
2.2 Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Datum Amtsblatt)	entfällt
2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben und Fristsetzung (Anschreiben vom _____)	entfällt
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung und mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.	entfällt
3.1 <i>Beschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 26.09.2018
3.2 <i>Beschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.09.2018
3.3 Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
3.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme.	vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
3.5 Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom 10.10.2018)	Frist 23.11.2018
4. <i>Abwägung und Feststellungsbeschluss</i> des Gemeinderates	am 28.02.2019
5. Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben (§ 3 (2) Satz 4 BauGB)	am entfällt
6. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 6 BauGB	am 06.03.2019
7. Wirksamwerden mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB (Datum Amtsblatt)	am 28.03.2019

**B - I Begründung zur Einzeländerung
„Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau**

Inhalt

0	Übersichtsplan	9
1	Anlass und Ziele der Planung	10
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
3	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
3.1	Bebauungsplan „Grausenbutz“	11
3.2	Flächennutzungsplanung	11
3.3	Regionaler Raumordnungsplan Mittlerer Oberrhein	12
4	Baulandsbedarfsnachweis	13
5	Städtebauliche Konzeption	15
6	Umweltbericht	16

0 Übersichtsplan

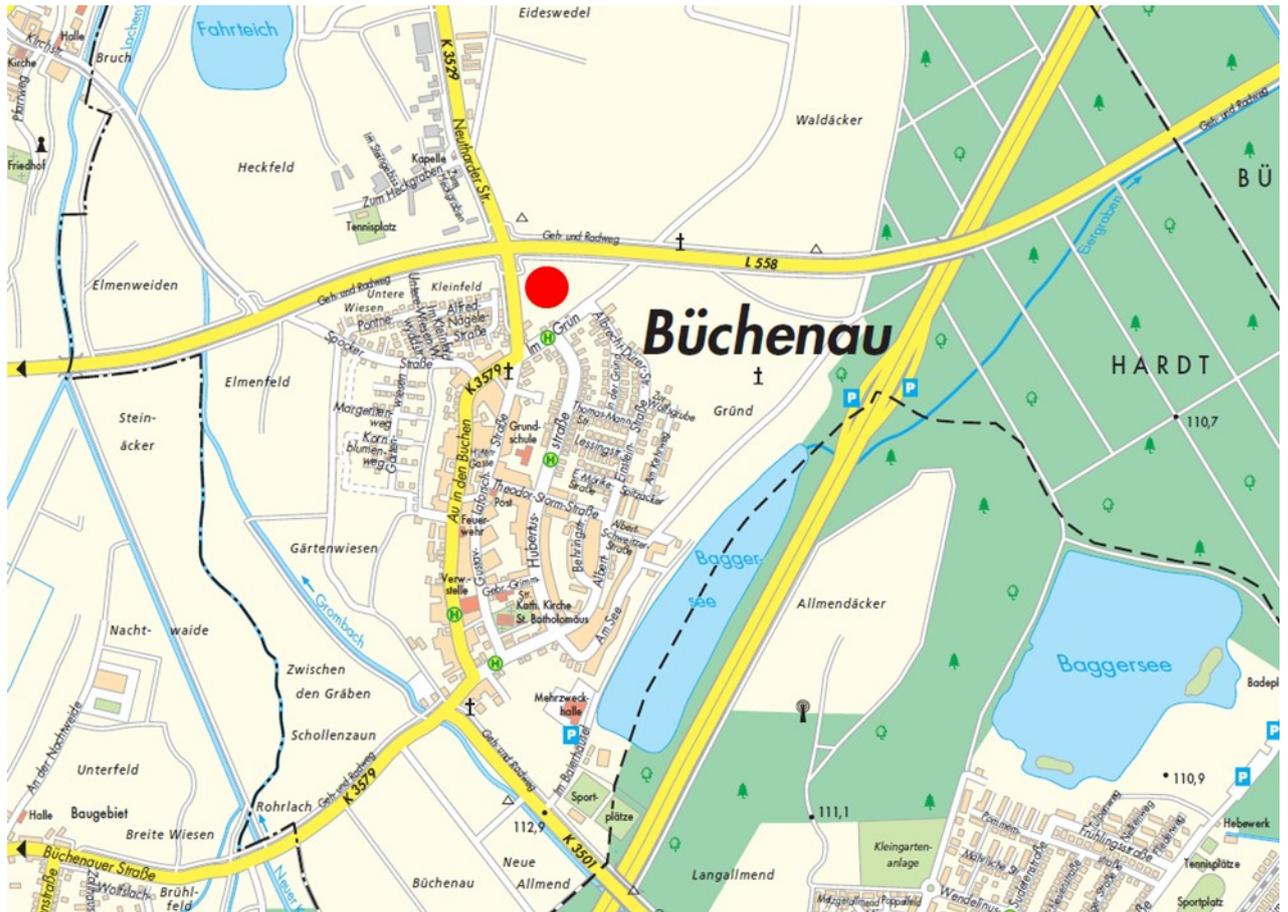


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziel der Planung war ursprünglich die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Büchenau. Nachdem ein innerörtlicher kleiner Lebensmittelmarkt den Betrieb eingestellt hat, wurde versucht am gleichen Standort einen Nachnutzer zu finden. Aufgrund der beengten Lage im Ort konnte kein adäquater Betreiber gefunden werden. Heutige Betriebe benötigen mehr Parkplatzflächen und größere Verkaufsflächen, die am bisherigen Standort nicht zur Verfügung stehen.

Im Norden des Ortes konnten Flächen in verkehrsgünstiger Lage gefunden werden, die zeitnah für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und die als Standort für einen Nahversorgungsmarkt mit Lebensmitteln geeignet ist. Der Standort liegt zwar nicht im Ortskern, jedoch nah genug an den zu versorgenden Wohngebieten von Büchenau.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „SO Nahversorgungszentrum“ festgesetzt werden. Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² sowie ein Bäckerei-Café, ein Toto-Lotto-Laden und eine Postannahmestelle zulässig.

Gleichzeitig bietet der Standort Flächen für die örtliche Feuerwehr. Dieses befindet sich heute mitten im alten Ortskern. Die Zu- und Abfahrten sind kritisch. Mittel- bis langfristig soll die Feuerwehr aus der Ortslage an einen verkehrsgünstigeren Standort verlagert werden. Die Flächen im Zusammenhang des geplanten Lebensmittelmarktes bieten sich hierfür an.

Die dann noch verbleibenden Restflächen südlich der L 558 und östlich der Neutharder Straße können künftig nicht mehr durch die Landwirtschaft genutzt werden. Die verbleibenden Ackerschläge sind für eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr groß genug. Eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der künftigen Entwicklung im Nordosten von Büchenau ist daher die Abrundung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Zur L 558 hin soll ein begrünter Ortsrand modelliert werden.

Im Herbst 2017 wurde die Öffentlichkeit bereits über die städtebauliche Planung informiert.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ausgewiesene Plangebiet ist ca. 2,87 ha groß und befindet sich an der nördlichen Einfahrt von Büchenau.

Im Norden und Nordosten verläuft die Landesstraße L558.

Im Westen wird das Gebiet durch die Neutharder Straße begrenzt.

Im Südosten grenzt Wohnbebauung (Im Grün 2-6) sowie die geplante Reihenhausbauung „Im Grün“ an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung zu entnehmen.



Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (ohne Maßstab)

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplan „Grausenbutz“

Der Geltungsbereich der FNP Einzeländerung „Grausenbutz“ hat den gleichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan „Grausenbutz“.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Grausenbutz“ und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14.05.2018 bis einschließlich 13.06.2018 statt.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung liegen in der Zeit vom Donnerstag, den 27.12.2018 bis einschließlich Freitag, den 01.02.2019 öffentlich aus.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2025 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan muss daher geändert und an die geplante städtebauliche Entwicklung angepasst werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Grausenbutz“ erfolgen.

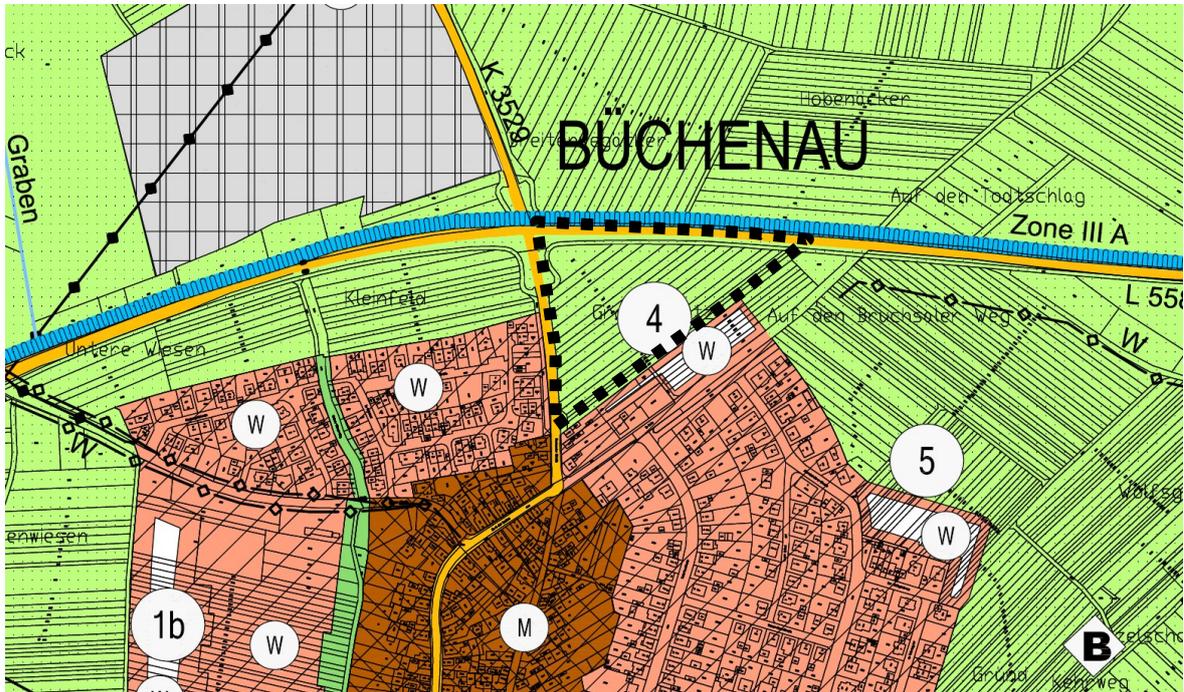


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittlerer Oberrhein

In der Raumnutzungskarte 2003 des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe II (G) ausgewiesen. Die Belange der Landwirtschaft sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bei den landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich laut Landwirtschaftsamt um ca. 2,5 ha sonderkulturfähiges Ackerland (Gemüsebau, Spargel) der Flurbilanzstufe 2.

Die Flächen wurden jedoch schon seit einigen Jahren nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Spargelanbau wurde hier schon seit längerem aufgegeben. Zuletzt wurden auf der Fläche Schnittblumen angelegt. Mit den landwirtschaftlichen Betrieben, die die Flächen bisher gepachtet hatten, wurde bereits gesprochen und die Pachtverträge gekündigt.

Dennoch wurden im Zuge des Beteiligungsverfahrens große Bedenken von Seiten der Landwirtschaft vorgebracht. Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Bereich als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II (Grundsatz) dargestellt. Im Gegensatz zu den Schutzbedürftigen Bereichen der Stufe I sollen diese Flächen zwar ebenfalls vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Bei anders nicht zu befriedigendem Bedarf können diese Flächen jedoch (in Abstimmung mit dem Regionalverband) in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte für die dringend erforderliche Sicherung der Nahversorgung, die Gemeinbedarfsfläche sowie die Abrundung mit Wohnzwecken, die nicht in landwirtschaftliche Flächen eingreifen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage ist die Abrundung der Ortslage bis zur Landesstraße eine sinnvolle städtebauliche Entwicklungsrichtung, die verkehrsgünstig liegt und gut zu erschließen ist.

Der Regionalverband und das Regierungspräsidium haben der Entwicklung in ihren Stellungnahmen bereits zugestimmt.

Nach Abwägung aller Belange werden daher die agrarstrukturellen Gesichtspunkte zurückgestellt, auch wenn ihnen gemäß Regionalplan ein besonderes Gewicht zukommt.

Um die Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen zu minimieren, wird der erforderliche Ausgleich im gleichen Gebiet, als Ortsrandeingrünung zur Landesstraße umgesetzt, so dass hier nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden müssen.

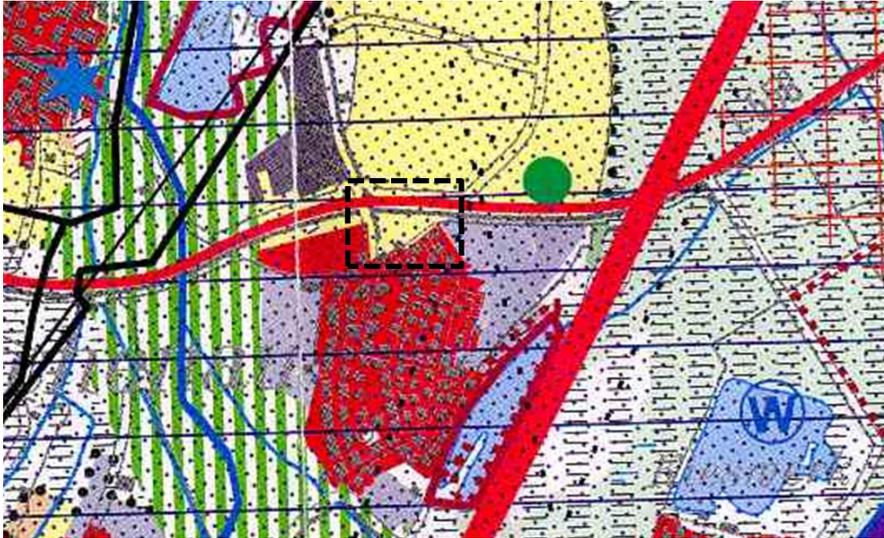


Abb. 4: Ausschnitt Regionalplan Mittlerer Oberrhein (ohne Maßstab)

Zur Überprüfung der möglichen Auswirkungen des geplanten Nahversorgers mit Bäckerei wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse vorgelegt. Durch die Ansiedlung des Marktes wird sich die Nahversorgungssituation im Stadtteil Büchenau positiv entwickeln. Die regionalplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel können eingehalten werden. Der Standort liegt in Zuordnung zu Wohngebieten und nahe am Ortskern von Büchenau. Das Integrationsgebot ist erfüllt. Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Die zu erwartenden Umsatzabflüsse gegenüber den Nachbarkommunen liegen jeweils unterhalb dem Anhaltwert von 10 %. Erheblich negative überörtliche raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Beeinträchtungsverbot wird somit ebenfalls eingehalten.

Belange der Raumordnung stehen der Planung gem. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 19.06.2018 (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren eingegangen) nicht entgegen.

4 Baulandbedarfsnachweis

Die Stadt Bruchsal liegt innerhalb einer Wachstumsregion im Nordwesten von Baden-Württemberg. Die umliegenden Oberzentren Karlsruhe, Heidelberg/Mannheim und Stuttgart klagen über akuten Wohnraummangel.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum strahlt auch auf das Mittelzentrum Bruchsal ab. In den nächsten Jahren ist von einem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen auszugehen:

Zuwanderung in die Wirtschafts- und Bildungsregionen Baden-Württembergs erzeugt auch in Bruchsal ein Wachstum und eine stärkere Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt Bruchsal rechnet derzeit mit einem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen von rd. 52 ha bis zum Jahr 2025 (Bedarf durch Bevölkerungswachstum nach aktueller Prognose des

statistischen Landesamtes - oberer Rand Entwicklungskorridor + Bedarf durch erhöhten Flächenbedarf pro Person im Bestand).

Wohnflächenentwicklung gem. FNP und Innenentwicklungspotentiale

Um die benötigten Wohnbauflächen bereit zu stellen, legt der Flächennutzungsplan 2025 (Aufstellungsbeschluss 2003, genehmigt 2011) überwiegend Entwicklungsflächen im Außenbereich fest. Nur rd. 9 ha wurden im Flächennutzungsplan als Baulücken und Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des Wohnflächenbedarfs herangezogen.

Vor dem Gedanken, dass die Flächenressourcen endlich sind und die Ausweisung neuer Baugebiete hohe Folgekosten mit sich bringt, wurde 2014 eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um ein realistischeres Bild der potentiellen Innenentwicklungsflächen zu erhalten. In der Untersuchung wurden folgende Potentiale erfasst (StadtScan Bruchsal – Wohnflächenbedarf und Entwicklungspotenziale im Innern; bertoldkrass space&options, Karlsruhe, Mai 2015):

- Größere zusammenhängende Entwicklungsflächen,
- Entwicklungsflächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, auch wenn sie eigentlich im Außenbereich liegen,
- Arrondierungsflächen am Ortsrand,
- Baulücken,
- Leerstände heute und potenzielle Leerstände aufgrund der Altersstruktur der Bewohner
- flächige Nachverdichtungspotenziale,
- Nachverdichtungspotenziale auf Einzelgrundstücken,
- Weitere Potenziale durch Aufstockung oder Anbauten wurden in der Untersuchung angesprochen, aber nicht größtmäßig erfasst.

Die Untersuchung legt dar, dass viel mehr Entwicklungspotenzial im Bestand steckt, als bei den bisherigen Betrachtungen im Flächennutzungsplan angenommen wurde. Eine verstärkte Anstrengung zur Aktivierung der vorhandenen Potentiale ist also lohnenswert.

GR-Beschluss Wohnflächenentwicklungskonzept Bruchsal 2025 und Bürgerdialog „Bruchsal wächst“

Der Gemeinderat hat vor diesem Hintergrund im November 2015 ein Wohnflächenentwicklungskonzept beschlossen, das den Grundsatz formuliert, den Wohnflächenbedarf künftig vorrangig im Innenbereich zu decken:

- Die Entwicklung innerörtlicher Wohnflächenpotentiale soll in einem angemessenen und der örtlichen Situation angepassten Umfang erfolgen.
- Grundsätzlich soll das Weiterbauen im Bestand durch Dachausbau, Aufstockung, Anbauten, Grenzbebauung und Umnutzung von ehem. Nebengebäuden oder 2. Reihe-Bebauungen (Scheunenzone) befürwortet werden.
- Wo verträglich sollen innerörtliche Entwicklungsflächen einer Bebauung zugeführt und Baulücken geschlossen werden.

In den nächsten 5 Jahren sollen möglichst viele der größeren innerörtlichen Potentialflächen aktiv angegangen und entwickelt werden. Zahlreiche Projekte konnten bereits angestoßen werden. Erste Bauleitplanverfahren wurden eingeleitet oder es liegen erste Konzepte und Planungen von den Eigentümern bzw. der Stadt vor.

Diese Projekte wurden in einem breit angelegten Bürgerdialogprozess (Bruchsal wächst) der Bevölkerung vorgestellt und diskutiert.

Rund 20 ha der geplanten Wohnprojekte liegen im Innenbereich. Darüber hinaus wurden Außenbereichsflächen in die Wohnflächenentwicklungskonzeption einbezogen. Von den Außenbereichsentwicklungen sind 5,4 ha der zweite Bauabschnitt des Gebietes Oberer Weiherberg (der rechtskräftige Bebauungsplan wird derzeit geändert, die Erschließung geplant und die Umlegung vorbereitet) sowie 2,5 ha der zweite Bauabschnitt des Gebietes Gärtenwiesen in Büchenau (Bebauungsplan in Aufstellung, Erschließungsplanung und Umlegung werden vorbereitet) und 0,5 ha die Arrondierungsfläche „Im Grün“ in Büchenau.

Zur Deckung des Bedarfs an preiswertem Wohnraum ist in der Kernstadt derzeit zusätzlich die Entwicklung der Gebiete „Fuchsloch Nord“ und „Südstadt Erweiterung“ sowie „Eggerten Süd“ mit insgesamt rd. 10 ha angedacht. Dabei wurde bisher nur für das Gebiet „Fuchsloch Nord“ das Verfahren eingeleitet.

Weitere Außenentwicklungen sind derzeit in der Kernstadt und in den Ortsteilen nicht vorgesehen.

Da jedoch in Büchenau ein vergleichsweise geringes Innenentwicklungspotential erhoben wurde, fehlt es in Büchenau trotz der vorgesehenen Erweiterung „Gärtenwiesen West“ und der Abrundung „Im Grün“ an preiswertem Wohnraum für junge Familien.

Die Entwicklung im Gebiet Grausenbutz kann kurzfristig realisiert werden. Die Grundstücksverhandlungen sind weitgehend abgeschlossen und die Flächen somit verfügbar. Neben der Sicherung der Nahversorgung und dem neuen Standort für die Feuerwehr kann hier durch eine städtebaulich sinnvolle Abrundung preiswerter Wohnraum auf rd. 0,7 ha geschaffen werden.

Diese über den bisherigen FNP hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen ist in Büchenau vertretbar. Besonders vor dem Hintergrund, dass in der Kernstadt und den übrigen Ortsteilen viele im FNP ausgewiesenen Flächen auch längerfristig nicht entwickelt werden sollen.

5 Städtebauliche Konzeption

Auftakt des Neubaugebietes bildet der Discounter, der mit einem Bäckerei-Café, Lotto Tutto, einer Postannahmestelle sowie einem öffentlichen Spielplatz als neuer Treffpunkt geplant ist. Das vielfältige Nutzungsangebot wird durch den neuen Standort der freiwilligen Feuerwehr ergänzt.

Zur Abrundung des Nutzungsangebotes sowie des nördlichen Siedlungsrandes ist das Wohnquartier „Grausenbutz“ geplant. Vorgesehen sind 47 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäuser mit oberirdischen Stellplätzen. Die Gebäudehöhen liegen überwiegend bei zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Bauliche Hochpunkte bilden die Punkthäuser mit drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Grün“.

Ein begrünter modellierter Ortsrand bildet den Übergang zur freien Landschaft.



Abb.5: Lageplan (ohne Maßstab)

6 Umweltbericht

Quelle: Bresch Henne Mühlhnghaus Planungsgesellschaft mbH; Bruchsal

6.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

s. Kapitel 1

6.2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für diesen Bauleitplan von Bedeutung sind und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt werden müssen, wird nachfolgend beschrieben.

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ (Regionalverband Mittlerer Oberrhein, 2003) wird die Fläche als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II dargestellt. In der laufenden Fortschreibung des Regionalplans 2020 werden die landwirtschaftlichen Flächen, die schon seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, abgewertet und als für die Landwirtschaft entbehrlich eingestuft.

Das Gebiet wird außerdem zur Sicherung von Wasservorkommen und als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser dargestellt. Die besonderen Funktionen im Wasserhaushalt sind im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

NATURA 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kinzig-Murg-Rinne und Kraichgau bei Bruchsal“ reicht von Osten und Süden bis auf etwa 600 m an den Geltungsbereich heran. Eine Natura 2000 Vorprüfung ist aufgrund der Entfernung zum FFH-Gebiet außerhalb des Wirkraumes des Plangebietes nicht erforderlich.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthardt“. Es handelt es sich um Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des WSG sind zu beachten.

Naturdenkmale und Geschützte Landschaftsbestandteile

Nördlich der L 558, etwa 250 m nordöstlich des Geltungsbereiches, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Sandgrube am Todtschlag“. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und wegen der trennenden Wirkung der L 558 ist das Naturdenkmal für die Planung ohne Relevanz.

Besonders geschützte Biotop

Außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mehrere nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop, zumeist Feldhecken und Sandbiotop der Sandgruben (LUBW, 2017).

Die besonders geschützten Biotop sind aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches für die Planung ohne Relevanz.

Sonstige

Geotope, archäologische Fund-/Verdachtstellen und Kulturdenkmale sind nicht bekannt. EU-Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturparke sowie Waldschutzgebiete sind nicht betroffen.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

6.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch werden die Funktionen des Vorhabenstandorts für „Wohnen“, „Arbeiten“ und „Erholung“ einschließlich menschlicher Gesundheit beschrieben und bewertet.

Bestand

Im Westen trennt die Neutharder Straße den Geltungsbereich von der westlich gelegenen Siedlungsbebauung. Im Süden schließt die bestehende Wohnbebauung und der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Grün“ direkt an den Planbereich an.

Die Ackerflächen dienen potenziell der Lebens- und Futtermittelgewinnung, werden aber schon seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet und liegen brach. Ein Teil des Geltungsbereiches wird als Schnittblumenfläche genutzt.

Aufgrund der mangelnden Erschließung durch Wirtschaftswege wird der Geltungsbereich nicht zur Naherholung genutzt. Der Fahrradweg Richtung Bruchsal verläuft außerhalb des Plangebietes parallel zur Landstraße.

Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen für das Schutzgut Mensch nicht.

Bewertung

Das Plangebiet hat für die Funktion „Wohnen“ und „Erholen“ keine Bedeutung.

Im Regionalplan werden die brachliegenden Ackerflächen als für die Landwirtschaft entbehrlich beschrieben. Für die Funktion Arbeit ist das Gebiet derzeit von untergeordneter Bedeutung.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wegen der eingeschränkten Funktionserfüllung als sehr gering einzustufen.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Sommer 2017 nach dem Kartierungsschlüssel der LUBW (LUBW, 2009).

Der Geltungsbereich besteht fast ausschließlich aus Acker- und Sonderkulturflächen. Offenlandbiotope nehmen einen untergeordneten Flächenanteil ein.

Faunistische Untersuchungen fanden im Frühsommer 2017 statt. Es wurden Vögel und Reptilien untersucht.

Besonderes Augenmerk galt dabei den nach Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie geführten Arten und den europäischen Vogelarten. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst dargestellt:

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 19 Vogelarten nachgewiesen. Unter diesen Arten befinden sich sechs Arten der Roten Liste bzw. Vorwarnliste (Feldlerche, Rauchschwalbe, Haussperling, Star, Turmfalke, Bluthänfling). Die erfassten Arten nutzen den Geltungsbereich zur Nahrungssuche. Brutplätze gibt es erst außerhalb des Geltungsbereiches.

Reptilien konnten im Gebiet nicht nachgewiesen werden. Der Geltungsbereich wird – vermutlich aufgrund der starken Beschattung am Siedlungsrand und der teilweise intensiven Nutzung im Feldgarten – von Reptilien nicht genutzt.

Landesweiter Biotopverbund

Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte befinden sich erst in einiger Entfernung zum Geltungsbereich und sind von der Planung nicht betroffen.

Biologische Vielfalt

Die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und die randlichen anthropogenen Einflüsse tragen nur wenig zur biologischen Vielfalt bei. Das Verbrachen der Ackerfläche hat sich zwar positiv auf die biologische Vielfalt ausgewirkt, dennoch wird von einer geringen Vielfalt im Gebiet ausgegangen.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt bestehen im Untersuchungsgebiet aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlicher Nutzung und Immissionen von Schadstoffen, Bewegungsunruhe sowie Lichtverschmutzung durch die viel befahrene Neutharder Straße und durch das benachbarte Wohngebiet.

Bewertung

Biotopwert

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach LUBW (Basismodul). Dabei wird der Bestand nach fünf Wertstufen von I = keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung bis V = sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung beurteilt.

Naturschutzfachlich hochwertige oder sehr hochwertige Flächen gibt es im Geltungsbereich nicht.

Im Untersuchungsbereich sind nur die Ruderalflächen von mittlerer Bedeutung, aufgrund der geringen flächenhaften Ausdehnung und deren Lage an der Straße ist jedoch von einer Vorbelastung auszugehen.

Von sehr geringer Bedeutung sind die Ackerflächen und die Schnittblumenflächen. Diese Bereiche nehmen flächenmäßig zusammengenommen ca. 2,8 ha des Untersuchungsgebietes ein.

Faunistische Lebensraumqualität

Aufgrund der geringen strukturellen Vielfalt ist der Geltungsbereich für Tiere nur von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Von den erfassten Vogelarten der Roten Listen, die das Plangebiet als Nahrungsraum nutzen, brüten drei Arten (Haussperling, Star, Rauchschwalbe) in der Umgebung des Geltungsbereichs. Daneben bietet der Geltungsbereich Lebensraum für einige Insekten und Kleinsäuger.

Biologische Vielfalt

Insgesamt wird von einer geringen biologischen Vielfalt im Gebiet ausgegangen.

Bewertung

Die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere im Untersuchungsgebiet ist durch die umgebende Nutzung stark eingeschränkt. Das Plangebiet hat nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

6.3.3 Schutzgut Boden

Für die Aussagen zum Schutzgut Boden wird auf die Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) und auf die Bodenschätzungsdaten auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und des Automatisierten Liegenschaftsbuches (ALB) zurückgegriffen.

Bestand

Die BK 50 beschreibt die Böden im Geltungsbereich als Parabraunerden, die im Westen in podsolige Braunerde mit Bändern und Bänderparabraunerde aus meist verschwemmtem Flugsand (w32) übergehen. Zentral sind sie aus spätwürmzeitlichem Hochflutsediment aus Niederterrassenschotter entstanden (w40). Im Osten sind sie häufig rigolt, aus würmzeitlichem Flugsand und Lösssand (w35). Im Süden des Geltungsbereiches sind die Böden anthropogen überprägt (als „Siedlung“ erfasst). Am Westrand sind die Böden im Bereich der Straßen und Wege versiegelt und erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr.

Schutzwürdige Moorböden und Geotope sind im Gebiet nicht vorhanden.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen im Untersuchungsgebiet vorwiegend durch randliche Einflüsse aus der Wohnbebauung (Nährstoffeinträge durch Gartenabfälle, Hundekot, Ablagerungen) sowie durch Emissionen aus dem Kfz-Verkehr auf der Neutharder Straße. Die Belastung durch Pestizide und Düngemitteln auf den Ackerflächen ist durch die langjährige Brache vernachlässigbar.

Bewertung

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt nach den fachbehördlichen Vorgaben (LUBW, 2012).

Der Boden wird entsprechend der Bodenfunktionen „Standort für die naturnahe Vegetation“, „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ mit einer fünfstufigen Skala von keiner (0) bis sehr hohe (4) Funktionserfüllung bewertet. Auch Zwischenstufen sind möglich.

Die Einzelbewertungen werden in einer Gesamtbewertung (Wertstufe) zusammengeführt. Dabei werden folgende Fälle unterschieden:

Erreicht die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" die Bewertungs-klasse 4 (sehr hoch), wird der Boden bei der Gesamtbewertung in die Wertstufe 4 eingestuft.

In allen anderen Fällen wird die Wertstufe des Bodens über das arithmetische Mittel der Bewertungsklassen für die anderen drei Bodenfunktionen ermittelt. Die Bodenfunktion "Sonderstandort für naturnahe Vegetation" wird in diesen Fällen nicht einbezogen.

Der überwiegende Teil der Böden im Geltungsbereich hat eine mittlere Wertigkeit (2,33). Für rd. 10 % der Fläche besteht eine geringe bis mittlere Wertigkeit (1,66).

Die Wegbankette wurden während der Erschließungsarbeiten bereits anthropogen überprägt und werden heute nur noch eine geringe Funktionserfüllung leisten. Die versiegelten Flächen erfüllen keine natürlichen Bodenfunktionen mehr.

Boden besitzt gegenüber Bebauung/Versiegelung eine hohe Empfindlichkeit, da dadurch alle natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Das Plangebiet liegt im Oberrheingraben, dessen Sedimentfüllung den größten Grundwasserleiter Südwestdeutschlands darstellt. Die Grundwasserlandschaft ist der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ zuzuordnen (HÜK 350). Die Hydrogeologische Karte 1:50.000 schreibt das Plangebiet der hydrogeologischen Einheit der Mannheim-Formation zu. Die hydrogeologischen Deckschichten werden aus „Flugsandsedimenten“ im Osten und der „Flussbettsande“ im Westen gebildet.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Bruchsal, Karlsdorf-Neuthardt“ in der Wasserschutzgebietszone III und III A.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und von Hochwassergefährdeten Bereichen. Die Hochwassergefahrenkarten des Gebietes werden derzeit fortgeschrieben (LUBW, 2017).

Vorbelastung

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen im Untersuchungsgebiet durch Emissionen der angrenzenden Verkehrsflächen. Der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden aus der Landwirtschaft ist aufgrund der langjährigen Brache vernachlässigbar.

Bewertung

Wichtige Bewertungskriterien für das Grundwasser sind das Grundwasserdargebot, die Grundwasserneubildungsrate und die Grundwasserempfindlichkeit. Zur Beurteilung von Grundwasserdargebot und -neubildung wird die Durchlässigkeit verschiedener Gesteinsformationen herangezogen.

Die Durchlässigkeit der geologischen Formationen wird als hoch eingestuft ($k_f > 1 \cdot 10^{-5}$ m/s). Neben der Durchlässigkeit des Gesteins spielen weitere Kriterien wie z.B. Nutzungsart, Deckschichten oder andere überlagernde (drainierende) Schichten eine wichti-

ge Rolle. Die hydrologischen Deckschichten der Flugsande und Flussbettsande haben überwiegend eine geringe bis gute Durchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringer Ergiebigkeit (LGRB, 2017). Die geologischen Formationen sind daher von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung (LFU, 2005).

Um ein Grundwasservorkommen technisch sinnvoll erschließen und nutzen zu können, muss es eine ausreichende Ergiebigkeit besitzen. Die technische Ergiebigkeit des Lockergesteins im Plangebiet wird als hoch bewertet. Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III und III A eines Wasserschutzgebietes befindet, hat der Grundwasserkörper im Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.

Die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit wird durch die Überdeckung von Grundwasserleitern beschrieben. Dazu wird die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ herangezogen, die als mittel bis hoch eingestuft wird. Es ist daher von einer mittleren Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

6.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Da auf das Großklima durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten sind, wird auf dieses nicht näher eingegangen.

Im Hinblick auf das Geländeklima weisen die im Untersuchungsgebiet und seinem Nahbereich vorkommenden Nutzungstypen während austauscharmer, windschwacher Wetterlagen unterschiedliche Eigenschaften auf:

Während die Acker- und Grünlandbereiche des Geltungsbereiches durch die Verdunstung der Vegetation innerhalb der Vegetationsperiode Kalt- und Frischluftbildungszonen darstellen, wärmen sich die angrenzenden Siedlungs- und Straßenflächen tagsüber bei Besonnung stark auf.

Vorbelastung

Vorbelastungen des Geländeklimas bestehen durch starke sommerliche Erwärmung der benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Bewertung

Der Geltungsbereich ist mit seiner Funktion als Kalt- und Frischluftproduzent innerhalb der vegetationsbedeckten Zeit prinzipiell bedeutend. Allerdings steht die Kalt- und Frischluft wegen der fehlenden Geländemorphologie und der sich deshalb nur schwach ausbildenden Lokalwinde sowie der saisonalen Einschränkungen dem umgebenden Siedlungsgebiet nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, so dass insgesamt bezüglich des Geländeklimas nur eine untergeordnete Bedeutung festgestellt werden kann.

Die Luftsituation entspricht im Betrachtungsraum voraussichtlich den großräumigen Bedingungen im Oberrheingraben und ist von allgemeiner Bedeutung.

Die Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber Überbauung/Flächenversiegelung ist hoch, da die (gering ausgeprägte) Funktion der Kaltluftproduktion verloren geht.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Unter dem Aspekt „Landschaft“ werden die mit den menschlichen Sinnesorganen wahrnehmbaren - überwiegend visuellen - Eindrücke der Landschaft, also das Landschaftsbild, im Hinblick auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit behandelt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt beim Aspekt der landschaftsgebundenen Erholung.

Bestand

Der Geltungsbereich ist durch strukturarme Acker- und Offenlandflächen gekennzeichnet. Außerhalb angrenzend verläuft ein Radweg entlang der L 558.

Vorbelastung

Vorbelastungen für das Schutzgut Landschaft bestehen im Untersuchungsgebiet durch die stark befahrenen Straßen (L 558, Neutharder Straße), die aufgrund der fehlenden Vertikalstrukturen in direkter Blickbeziehung stehen.

Bewertung

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der fehlenden Funktionserfüllung von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung/Flächenversiegelung ist gering, da der Geltungsbereich nur eine geringe Funktionserfüllung für das Schutzgut Landschaft wahrnimmt.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Untersuchungsgebiet bestehen grundsätzliche Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern. Der geologische Untergrund prägt die Boden- und Wasserverhältnisse, das Relief und die Naturraumnutzung im Gebiet. Die auf der Ertragsfähigkeit und Bearbeitbarkeit basierende lokale Verteilung von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt das charakteristische Landschaftsbild. Zwischen den Naturgütern Boden und Grundwasser bestehen enge Wechselwirkungen, die im Plangebiet die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers beeinflussen. Diese beiden Faktoren bestimmen zusammen mit dem Klima und die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung durch den Menschen die Standorteigenschaften für Pflanzen bestimmen. Dadurch ergibt sich eine Habitateignung für relativ anspruchslose, an den nahen Siedlungsraum angepasste Tierarten. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

6.3.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Folgendes Szenario ist ohne eine Folgenutzung am Vorhabenstandort denkbar:

Für das Schutzgut Mensch sind keine Veränderungen in Bezug auf Wohnen/Arbeiten sowie Erholung zu erwarten. Ein Teil der Fläche würde weiterhin für die Kultur von Schnittblumen genutzt, der übrige Teil des Ackers würde weiter verbrachen oder wieder in die landwirtschaftliche Nutzung aufgenommen werden.

Die Schutzgüter Boden und Wasser unterliegen wie bisher im geplanten Geltungsbereich geringen Vorbelastungen durch die derzeitigen Einträge aus angrenzenden Verkehrswegen und der Landwirtschaft. In Bezug auf Pflanzen und Tiere wird die Habitateignung bei gleichbleibendem Nutzungsdruck unverändert weiterbestehen, die naturschutzfachliche Bedeutung der Ackerflächen wird bei gleichbleibender Bewirtschaftungsform nicht nennenswert steigen.

Die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur und sonstigen Sachgüter werden sich im Vergleich zum Ist-Zustand ebenfalls nicht wesentlich verändern.

Insgesamt sind damit die absehbaren Veränderungen des geplanten Geltungsbereiches für den Prognose-Null-Fall gering.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung für die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans.

6.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen wurde auf den Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan zurückgegriffen (Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH; Bruchsal August 2018)

6.6 Monitoring

Ein Monitoring erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans.

6.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

s. auch Kap. 1 und 4

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans in Betracht kommen, wurden bei der Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes geprüft. Der Standort „Grausenbutz“ ist aufgrund seiner integrierten Randlage am westlichen Ortseingang und der Nähe zur Verbindungsachse Bruchsal-Karlsruhe besonders geeignet.

Es wurden unterschiedliche Erschließungskonzepte für das Wohngebiet geprüft. Der städtebauliche Entwurf sieht eine Erschließung in Abstimmung mit dem Bebauungsplan „Im Grün“ von Südosten kommend vor. Ein alternatives Erschließungskonzept für den Bereich Nahversorgung besteht nicht.

Städtebaulich gleichwertige Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen sind nicht vorhanden.

6.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Mensch eine geringe Bedeutung.

Die Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere im Untersuchungsgebiet ist durch die umgebende Nutzung stark eingeschränkt. Das Plangebiet hat nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Der überwiegende Teil der Böden im Geltungsbereich hat eine mittlere Wertigkeit (2,33). Für rd. 10 % der Fläche besteht eine geringe bis mittlere Wertigkeit (1,66).

Boden besitzt gegenüber Bebauung/Versiegelung eine hohe Empfindlichkeit, da dadurch alle natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Die geologischen Formationen sind von hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Da sich der Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III und III A eines Wasserschutzgebietes befindet, hat der Grundwasserkörper im Plangebiet eine besondere Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.

Die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ wird als mittel bis hoch eingestuft. Es ist daher von einer mittleren Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auszugehen.

Der Geltungsbereich ist mit seiner Funktion als Kalt- und Frischluftproduzent innerhalb der vegetationsbedeckten Zeit prinzipiell bedeutend. Allerdings steht die Kalt- und Frischluft wegen der fehlenden Geländemorphologie und der sich deshalb nur schwach ausbildenden Lokalwinde sowie der saisonalen Einschränkungen dem umgebenden Siedlungsgebiet nur sehr eingeschränkt zur Verfügung, so dass insgesamt bezüglich des Geländeklimas nur eine untergeordnete Bedeutung festgestellt werden kann.

Die Empfindlichkeit des Geländeklimas gegenüber Überbauung/Flächenversiegelung ist hoch, da die (gering ausgeprägte) Funktion der Kaltluftproduktion verloren geht.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der fehlenden Funktionserfüllung von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.

Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung/Flächenversiegelung ist gering, da der Geltungsbereich nur eine geringe Funktionserfüllung für das Schutzgut Landschaft wahrnimmt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden können.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur FNP 2025 – Einzeländerung im Parallelverfahren 2018 „Grausenbutz“, Gemarkung Bruchsal-Büchenau

Gem. § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der FNP Änderung

Anlass und Ziel der Planung war ursprünglich die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Büchenau.

Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „SO Nahversorgungszentrum“ festgesetzt werden. Im Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind ein Lebensmittelmarkt mit max. 800 m² sowie ein Bäckerei-Café, ein Toto-Lotto-Laden und eine Postannahmestelle zulässig.

Gleichzeitig bietet der Standort Flächen für die örtliche Feuerwehr und für eine Abrundung mit Wohnungsbauten.

Zur L 558 hin soll ein begrünter Ortsrand modelliert werden.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, musste der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

2. Verfahrensablauf

Für die FNP Änderung wurde auf die „Frühzeitige Beteiligung“ verzichtet, da für diese Planung bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde und die Planung reif für die Offenlage waren.

Die Offenlage wurde vom gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 26.09.2018 beschlossen und am 11.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2018 um Stellungnahme bis 23.11.2018 gebeten.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat am 28.02.2019 in öffentlicher Sitzung den Feststellungsbeschluss für die FNP Änderung beschlossen.

Die Änderung wurde am 06.03.2019 unter AZ: 21-2511.3-3/21 vom Regierungspräsidium genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt am 28.03.2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die weitestgehend aufgenommen wurden.

Bedenken wurden vom Landwirtschaftsamt gegen die Entwicklung der Fläche Grausenbutz geäußert, da sowohl durch die Bebauung als auch durch Ausgleichsmaßnahmen wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen. Die Stadt Bruchsal sieht jedoch keine alter-

native Möglichkeit als landwirtschaftliche Flächen zur Sicherung der dringend benötigten Nahversorgung in Anspruch zu nehmen.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Bereich als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe II (Grundsatz) dargestellt. Im Gegensatz zu den Schutzbedürftigen Bereichen der Stufe I sollen diese Flächen zwar ebenfalls vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Bei anders nicht zu befriedigendem Bedarf können diese Flächen jedoch (in Abstimmung mit dem Regionalverband) in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Alternative Standorte für die dringend erforderliche Sicherung der Nahversorgung, die Gemeinbedarfsfläche sowie die Abrundung mit Wohnzwecken, die nicht in landwirtschaftliche Flächen eingreifen, sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage ist die Abrundung der Ortslage bis zur Landesstraße eine sinnvolle städtebauliche Entwicklungsrichtung, die verkehrsgünstig liegt und gut zu erschließen ist.

Der Regionalverband und das Regierungspräsidium haben der Entwicklung in ihren Stellungnahmen bereits zugestimmt.

Nach Abwägung aller Belange werden daher die agrarstrukturellen Gesichtspunkte zurückgestellt, auch wenn ihnen gemäß Regionalplan ein besonderes Gewicht zukommt.

Um die Eingriffe in landwirtschaftliche Nutzflächen zu minimieren, wird der erforderliche Ausgleich im gleichen Gebiet, als Ortsrandeingrünung zur Landesstraße umgesetzt, so dass hier nicht zusätzlich landwirtschaftliche Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden müssen.

4. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Nachdem ein innerörtlicher kleiner Lebensmittelmarkt den Betrieb eingestellt hat, wurde versucht am gleichen Standort einen Nachnutzer zu finden. Aufgrund der beengten Lage im Ort konnte kein adäquater Betreiber gefunden werden. Heutige Betriebe benötigen mehr Parkplatzflächen und größere Verkaufsflächen, die am bisherigen Standort nicht zur Verfügung stehen.

Im Norden des Ortes konnten Flächen in verkehrsgünstiger Lage gefunden werden, die zeitnah für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und die als Standort für einen Nahversorgungsmarkt mit Lebensmitteln geeignet ist. Der Standort liegt zwar nicht im Ortskern, jedoch nah genug an den zu versorgenden Wohngebieten von Büchenau.

Die Feuerwehr befindet sich heute mitten im alten Ortskern. Die Zu- und Abfahrten sind kritisch. Mittel- bis langfristig soll die Feuerwehr aus der Ortslage an einen verkehrsgünstigeren Standort verlagert werden. Die Flächen im Zusammenhang des geplanten Lebensmittelmarktes bieten sich hierfür an.

Die dann noch verbleibenden Restflächen südlich der L 558 und östlich der Neuhardter Straße können künftig nicht mehr durch die Landwirtschaft genutzt werden. Die verbleibenden Ackerschläge sind für eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr groß genug. Eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der künftigen Entwicklung im Nordosten von Büchenau ist daher die Abrundung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern.