

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

**FNP 2025 – Einzeländerungen
im Parallelverfahren 2018
„Brühl“,
Gemarkung Hambrücken**

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS
STAND 17.01.2019

INHALTSÜBERSICHT

Teil A Bestandteile der FNP Einzeländerung

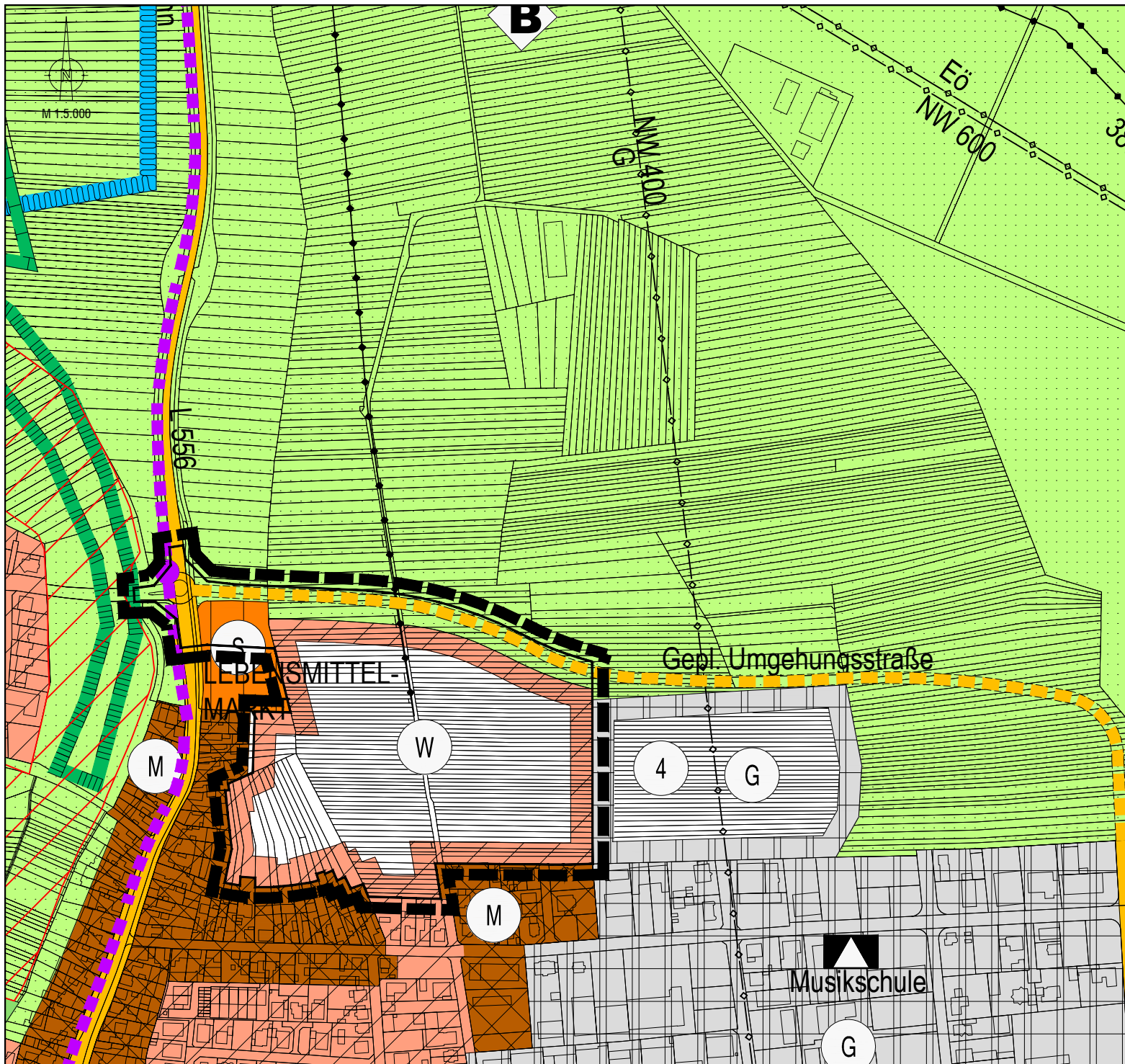
**A - I Plandarstellung Änderungsbereich
„Brühl“, Gemarkung Hambrücken**

A – II Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

Teil B

**B - I Begründung zur Einzeländerung
„Brühl“, Gemarkung Hambrücken**

A - I Plandarstellung Änderungsbereich „Brühl“, Gemarkung Hambrücken



VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BRUCHSAL

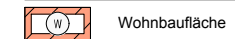
Stadt Bruchsal
Gemeinde Forst
Gemeinde Hambrücken
Gemeinde Karlsdorf - Neuthard

FNP Einzeländerungen im Parallelverfahren

Brühl, Gemarkung Hambrücken

Planzeichen

Art d. baul. Nutzung (§1 (1) BauNVO)



Wohnbaufläche

Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der FNP Einzeländerung

Beschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat am 28.02.2019 den Feststellungsbeschluss für die FNP Einzeländerung Brühl, Gemarkung Hambrücken 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 Brühl, Gemarkung Hambrücken, 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 Brühl, Gemarkung Hambrücken 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 28.06.2019
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 unter AZ: 21-2511.3-3/21	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
„Brühl“, Gemarkung Hambrücken**

Inhalt

0	Übersichtsplan	9
1	Anlass und Ziele der Planung	10
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	12
3	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	12
3.1	Bebauungsplan.....	12
3.2	Flächennutzungsplanung.....	12
3.2	Regionaler Raumordnungsplan Mittlerer Oberrhein	13
4	Umweltbericht	14

0 Übersichtsplan

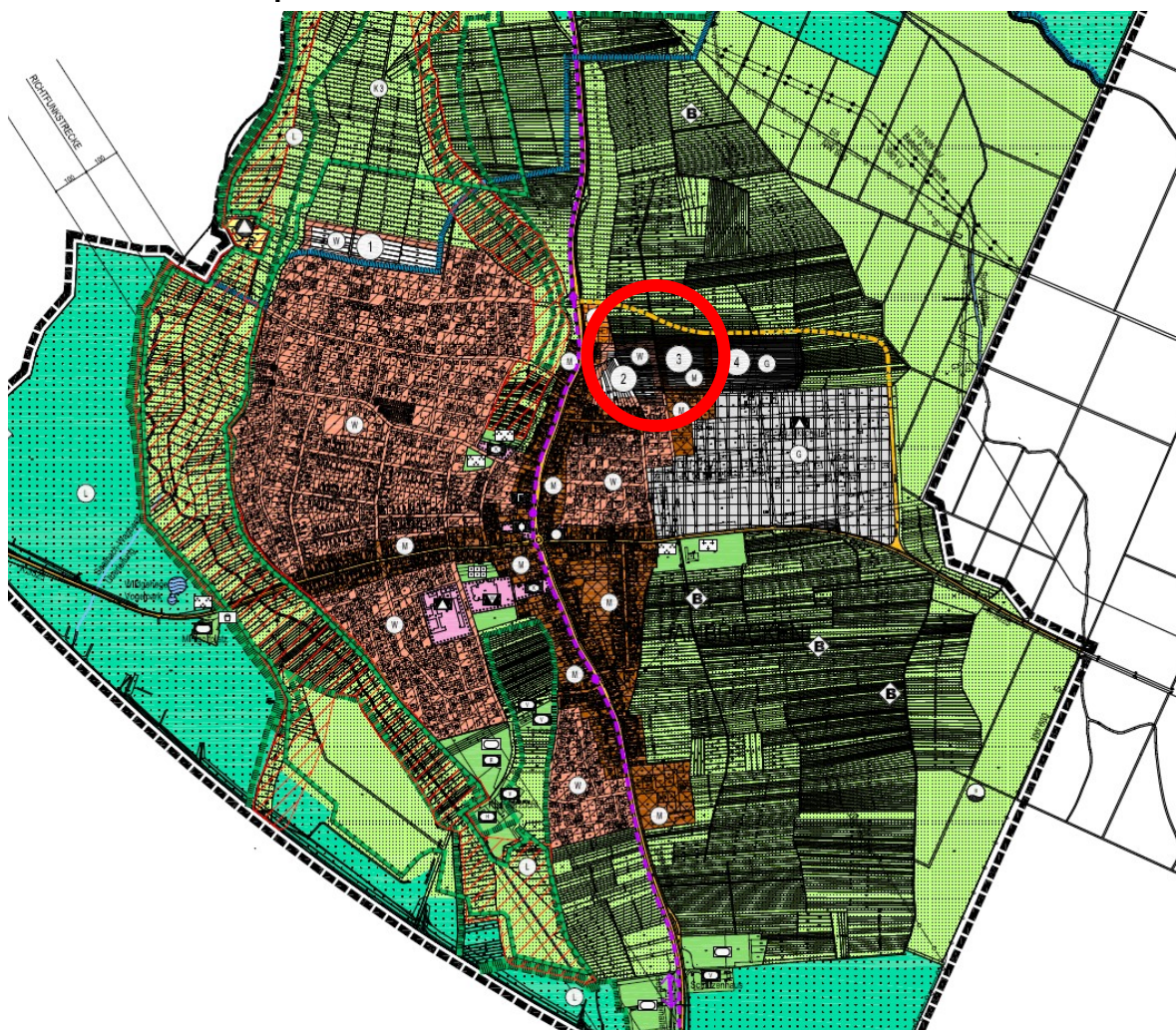


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 (ohne Maßstab)

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Hambrücken hat sich durch ihre Lagegunst in kurzer Entfernung zum Mittelzentrum Bruchsal sowie zur Autobahn A 5 zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Angrenzung zum Ortskern konnte die Bewohnerzahl in den letzten Jahrzehnten sukzessive gesteigert werden. Dementsprechend hat sich das Siedlungsgebiet von Hambrücken kontinuierlich ausgeweitet.

Das statistische Landesamt sieht für Hambrücken in den nächsten Jahren keine relevanten Zuwachsraten in der Bevölkerungszahl. Gemäß der vorliegenden Prognose auf Grundlage der Bewohnerzahl von 2014 werden 2025 in Hambrücken ca. 5.475 Menschen leben. Dies bedeutet gegenüber der Zahl von 2014 einen leichten Rückgang von ca. 0,8 %. Dagegen stuft der aktuelle Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung Hambrücken als Gemeinde mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten ein. Bis 2025 sieht die Studie ein Anwachsen der Bewohnerzahl auf 5.730 Menschen. Gegenüber dem Ausgangsjahr 2012 bedeutet dies ein Zuwachs von 3,8 %.

Ende 2017 verfügte Hambrücken über 5.475 Einwohner. Diese zurückhaltende Entwicklung resultiert aus der allgemeinen demografischen Entwicklung, maßgeblich jedoch auch an dem fehlenden Angebot an Wohnungen und Bauplätzen in der Gemeinde. Belegt wird dies durch die Vielzahl an Nachfragen nach Wohnbauplätzen bei der Gemeinde, insbesondere im Bereich des familiengerechten Wohnens aber auch - vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und veränderten Wohnwünschen - in Form von Geschosswohnungsbau.

Für die Berechnung des zugestanden Wohnflächenbedarfs liegt seit 2013 ein Hinweispapier des Ministeriums für Infrastruktur und Verkehr vor. Auch wenn dieses für die Wohnflächenbedarfsberechnung der gesamten Verwaltungsgemeinschaft zugrunde zu legen ist, kann es bei einer ausschließlichen Anwendung auf die Gemeinde Hambrücken durchaus aussagekräftig sein. Für die Gemeinde würde sich demnach ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 131 Einwohner bis 2025 ergeben $(5.475 \text{ [Einwohnerzahl Ende 2017]} \times 0,3 \text{ [Vorgabe Wachstum]} \times 8 \text{ [2017 - 2025]} / 100)$. Hierzu würde die Differenz des Prognosewert von 2025 zur aktuellen Einwohnerzahl hinzugezählt. Dabei kann der Mittelwert der vorsichtigen Prognose des statistischen Landesamtes und der optimistischen Prognose der Bertelsmann-Stiftung zugrunde gelegt werden. Somit ergäbe sich eine prognostizierte Zunahme bis 2015 von 125 Einwohnern $(5.600 \text{ [Mittelwert der o.g. Prognosen für 2025]} - 5.475 \text{ [Einwohnerzahl Ende 2017]})$. Addiert würde der rechnerische Einwohnerzuwachs somit 256 Einwohner betragen. Gemäß Ziffer 2.4 des Regionalplans ist für Hambrücken eine anzustrebende Wohndichte von 50 Einwohner je Hektar anzustreben. Somit läge der Wohnflächenbedarf für Hambrücken bis 2025 bei $256 \text{ Einwohner} / 50 \text{ Einw/ha} = 5,12 \text{ ha}$

Diesem Wert wären die noch unbebauten Grundstücke in der Gemeinde gegenüber zu stellen. Mit Ausnahme des inzwischen überwiegend bebauten Gebietes „Bastwald II“ bestehen in Hambrücken keine kürzlich erschlossenen Neubaugebiete. Im Zuge eines Baulückenkatasters wurden 2017 über 200 noch unbebaute Grundstücke in bestehenden älteren Siedlungsbereich der Gemeinde ermittelt. Die Eigentümer der Grundstücke wurden danach angeschrieben und bezüglich einer Bebauung oder Veräußerung angefragt. Hiervon haben ca. 60 Eigentümer geantwortet, von denen lediglich zwei die Bereitschaft einer Veräußerung erklärt haben. Seitens der meisten Eigentümer wurde als Hindernisgrund überwiegend die gewünschte Bevorratung zur Eigennutzung oder für Nachkommen genannt. Ebenfalls wurde bestehende Nutzung als Garten oder Kapitalanlage bzw. Sicherung der Altersvorsorge als Grund vorgebracht. Für die Gemeinde ergibt sicher hieraus die Erkenntnis, dass verfügbare Grundstücke im Innenbereich nahezu nicht vorhanden sind.

Auch auf bereits bebauten Grundstücken soll nach Willen der Gemeinde die Innenentwicklung und Nachverdichtung vereinfacht werden. Hierzu wurden Bebauungspläne in Bestandgebieten geändert, um Nachverdichtungen und eine größere Flexibilität bei der Baugestaltung zu ermöglichen.

In kommunalen Besitz befindet sich derzeit lediglich ein freies Baugrundstück, so dass für Bauinteressenten derzeit kein relevantes Angebot in der Gemeinde besteht. Vor diesem Hintergrund, dem überschlägig berechneten Bedarf und der real vorhandenen Nachfrage sieht es die Gemeinde als erforderlich an, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Daher muss nach Auffassung der Gemeinde auf die letzte im Flächennutzungsplan vorhandene Baulandreserve „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde zurückgegriffen werden. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan 2025 sind die Entwicklungsflächen im „Brühl“ im westlichen Bereich als Wohn- und im östlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Weiter östlich grenzt ein geplantes Gewerbegebiet an. Nach Norden zur geplanten Umgehungsstraße ist im Flächennutzungsplan 2025 ein Übergangsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, als Abstandspuffer zur künftigen Ortsrandstraße.

Bei der Detailplanung für die Entwicklung der Fläche „Brühl“ wurde festgestellt, dass ein Mischgebiet als Übergangszone zwischen Wohnen und künftigem Gewerbe nicht zu realisieren ist. Die Erfahrung zeigt, dass die für Mischgebiete notwendige Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten oft nicht umgesetzt wird und Mischgebiete faktisch als Wohngebiete entwickelt werden. Es ist daher angeraten, die Nutzung entsprechend der tatsächlich zu erwartenden Umsetzung zu planen. Wenn erforderlich kann im Bebauungsplan mit einer geeigneten Gebäudeanordnung, detaillierten Festsetzungen zum Immissionsschutz oder einer Gliederung der zulässigen Nutzungen im künftigen Gewerbegebiet ein vertragliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden, ohne eine Zwischenzone als Mischgebiet auszuweisen.

Auch die Umsetzung der Abstandsfläche zwischen der geplanten Wohnentwicklung und der nördlichen Umgehungsstraße als landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die Gemeindeentwicklung nicht zielführend. Diese Restfläche ist für die Landwirtschaft nicht wirklich nutzbar. Es ist daher vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoller, diese Restfläche in die Entwicklung des Wohngebietes einzubeziehen und auch hier im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zum Schallschutz entlang der Umgehungsstraße zu treffen.

Durch die Umwandlung der Mischbaufläche in Wohnbaufläche und die Ausweitung der Wohnbauflächen bis zur Umgehungsstraße erfolgt insgesamt eine Zunahme an Wohnbauflächen um ca. 2,5 ha, im Gegenzug werden durch Umwandlung des Mischgebietes in Wohnbauflächen gewerbliche Bauflächen um ca. 1 ha reduziert. Insgesamt soll die Wohnbaufläche Brühl mit einer Größe von ca. 7 ha entwickelt werden. Da ein erheblicher Flächenanteil für die Anlage von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie Lärmschutz verwendet werden soll, verbleibt eine Wohnbaufläche, die dem überschlägig ermittelten Bedarf entspricht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird Anforderungen an ein nachhaltiges Wohngebiet entsprochen. Neben immer noch stark nachgefragten freistehenden Einfamilienhäusern werden auch Bereiche für verdichtetes Wohnen in Form von Doppel- und Kettenhäusern vorgesehen. Weiterhin soll der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau durch Ausweisung entsprechender Baufenster entsprochen werden. Insgesamt wird das Baugebiet über eine überdurchschnittliche Wohndichte von ca. 60 Einwohner je Hektar verfügen, ohne dass hierdurch Einbußen in der Wohnqualität zu erwarten sind. Zur Vermeidung von langjährigen Baulücken wird eine Bauverpflichtung für alle Eigentümer in die Planung mit aufgenommen.

Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung ist eine Veränderung der ursprünglich vorgesehenen Siedlungsentwicklung sinnvoll und nachvollziehbar. Demensprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hambrücken.

Der Geltungsbereich der FNP-Einzeländerung „Brühl“ umfasst die bisher im Flächennutzungsplan als geplante Wohn- und Mischgebiete ausgewiesenen Flächen im Nordosten sowie die nördlich angrenzenden bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Grundstücke bis zur geplanten Umfahrungsstraße im Norden von Hambrücken.

Im Norden grenzt die geplante Umfahrungsstraße an, im Westen das Sondergebiet Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung östlich der Hauptstraße (L 556, nördliche Ortszufahrt von Hambrücken) und im Süden an die bestehenden Wohn-/Mischgebiete nördlich der Brühler Straße. Im Osten verläuft der Geltungsbereich in nördlicher Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenzen Breinlingsweg 4-6.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Plandarstellung in Kapitel 3.2 - Flächennutzungsplanung zu entnehmen.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Hambrücken hat am 24.04.2018 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brühl“ einschließlich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan beschlossen, den Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie parallel der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Dazu wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit seinen örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 07.05.2018 bis zum 07.06.2018 im Rathaus, Zimmer 53 während der üblichen Dienststunden zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet teilweise als geplante Wohnbaufläche, als geplante Mischbaufläche, als Grünfläche und als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Die Nordumfahrung Hambrücken ist nachrichtlich im FNP dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit nur in Teilen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



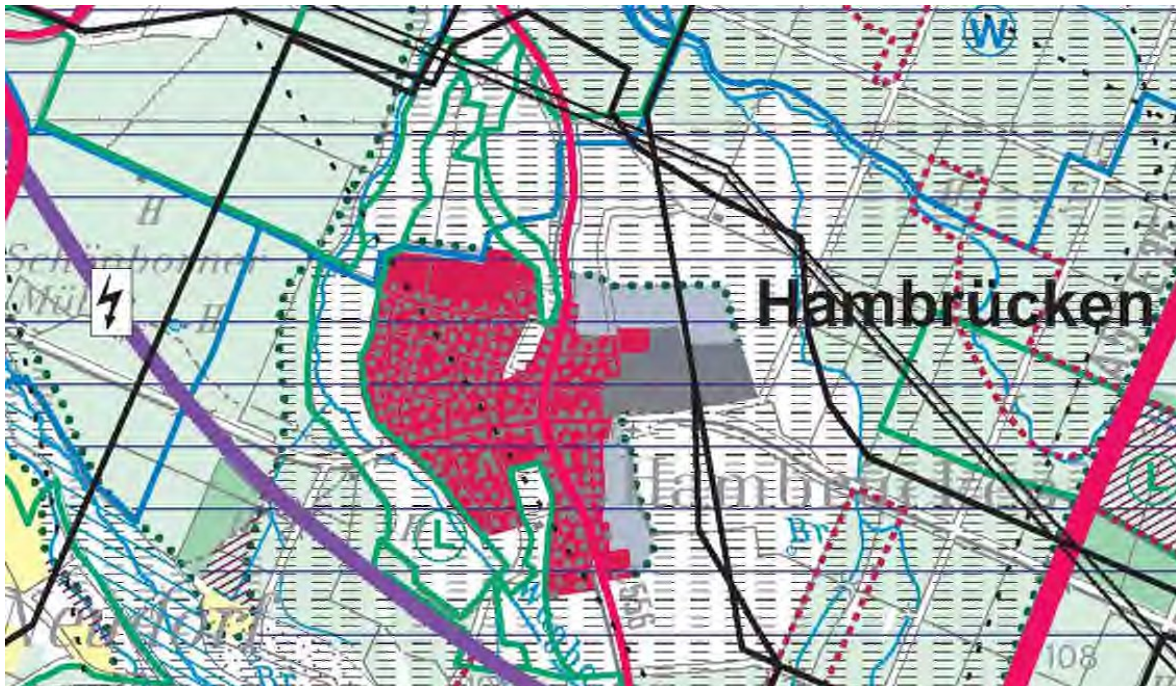
Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden. Sollte das Bebauungsplanverfahren vor dem FNP-Änderungsverfahren abgeschlossen werden, muss der Bebauungsplan genehmigt werden.

Da die frühzeitige Beteiligung bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Brühl“ durchgeführt wurde, kann im Zuge der Flächennutzungsplan Einzeländerung auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittlerer Oberrhein

Hambrücken ist in der Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nicht als zentraler Ort klassifiziert. Allerdings befindet sich die Gemeinde in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe, welche gemäß Ziffer 1.3.2 des Regionalplans unter Beachtung ökologischer Belange der Entlastung des Verdichtungsraumes dienen sollen.



In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan ist das Plangebiet in einem regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung. Damit erfolgte bezüglich der Flächeninanspruchnahme bereits eine Vorabstimmung. Andere Flächen mit regionalplanerischer Bedeutung sind durch die Planung nicht betroffen.

4 Umweltbericht

4.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

s. Kapitel 1

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

Bei den allgemeinen Umweltschutzzieleen handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion,
- der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

4.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

4.3.1 Schutzgut Mensch

Der Untersuchungsbereich umfasst landwirtschaftliche Flächen sowie die Bebauung entlang der Brühlerstraße sowie der Hauptstraße.

Die Landwirtschaftsflächen werden derzeit überwiegend als Ackerflächen intensiv bewirtschaftet. Teile dieser Freiflächen werden jedoch auch als Feldgärten zum Obst- und Gemüseanbau genutzt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ein Gewerbegebiet sowie Verkehrswege (Straßen), deren Emissionen auf das Plangebiet einwirken. Im Plangebiet ist eine All-gemeine Wohnnutzung vorgesehen.

Im Bebauungsplanverfahren sind die Auswirkungen durch den Lärm zu untersuchen.

4.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsbereich weist aufgrund seiner kleinteiligen Nutzung ein breites Spektrum an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auf. Östlich der Keitländerstraße bzw. des Feldweges dominieren große, intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen mit nur geringem Wildkräuterbeständen an den Ackerrändern.

Westlich des Feldweges sind die Strukturen vielfältiger. Neben einzelnen Ackerflächen bestehen eine Vielzahl von Gartengrundstücken, welche für den Gemüse- und Obstanbau genutzt werden. Einzelne Flurstücke sind als Streuobstwiese ausgebildet oder dienen der Tierhaltung.

Prognose

Durch die geplante Umwandlung der Fläche gehen die bestehenden Vegetationsstrukturen verloren. Dies betrifft geringwertige Biotopstrukturen wie die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, aber auch höherwertige Strukturen wie Gehölzbestände. Lebensräume für Tiere werden damit erheblich verändert und verlieren an Attraktivität. Im Gegenzug werden auf den Baugrundstücken Ziergärten entstehen, die neue Lebensräume z. B. für an Menschen gewöhnte Vogelarten darstellen.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung betroffen

4.3.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört vollständig der Bodenregion „Oberrheinisches Tiefland und Hochrheingebiet“ an. Diese Bodenregion erstreckt sich entlang des Rheins von Basel bis Frankfurt.

Die Region ist durch ihr mildes Klima, die Fruchtbarkeit der Böden und die ausreichende Wasserversorgung gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Die Leitböden bestehen aus Braunerdegley aus Terrassensand.

Im Untersuchungsbereich ist der Bodentyp Braunerde-Gley und Pseudogley vorherrschend. Dabei handelt es sich um mäßig ertragreiche Böden. Der Humusgehalt der Oberböden beträgt ca. 1 bis 2 %, die Feldkapazität ist mit 220 bis 320 mm als mittelmäßig, die nutzbare Feldkapazität jedoch als mittel bis hoch einzustufen.

Der Untersuchungsbereich weist innerhalb des eigentlichen Plangebietes einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, die Bodenstrukturen sind hierdurch zwar nicht frei von Einflüssen, jedoch als intakt einzustufen.

Versiegelungen bzw. Verdichtungen ergeben sich insbesondere durch Feldwege sowie durch eine Vielzahl von Hütten westlich der Keitländerstraße.

Prognose

Bodenabgrabungen, -umlagerungen, -auffüllungen und -verdichtungen führen zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Durch Bodenumlagerungen und Bodenaufschüttungen verändert sich der jeweils vorhandene Bodentyp, die oberen Bodenschichten werden dabei entfernt, so dass sich das biologische Gleichgewicht der dann anstehenden Rohboden erst wieder neu entwickeln muss.

Versiegelungen durch Straßen und Gebäude führen zu einem vollständigen Verlust der Bodenstrukturen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung betroffen

4.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit der Flussbettsande an. Die sandigen oder schluffig-tonigen Böden weisen in der Deckschicht eine gute Wasserdurchlässigkeit auf, darunter befinden sich gering durchlässige Porengrundwasserleiter. Die Böden leisten einen hohen Beitrag zur Grundwasserneubildung und reagieren empfindlich auf Verunreinigungen.

Durch den insgesamt geringen Versiegelungsgrad im eigentlichen Plangebiet sind die hydrogeologischen Eigenschaften des Bodens gewährleistet.

Offene Gewässer sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Der Bereich befindet sich auch nicht im Wasserschutzgebiet.

Prognose

Die Versiegelung und Befestigung von Flächen bewirkt eine Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens sowie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlägen. Soweit eine dezentrale oder zentrale Versickerung vorgesehen wird, kann diese Beeinträchtigung jedoch gemindert werden.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen

4.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum gehört zum Klimabezirk des Nördlichen Oberrheinischen Tieflandes. Dieser ist geprägt durch ein insgesamt mildes Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen bis sehr warmen Sommern. In den Sommermonaten erreicht die Sonnenscheindauer im Mittel 8 Stunden.

Durch die häufige Schwüle wirkt das Klima belastend, Inversionswetterlagen sind häufig, die in im Herbst und Winter mit starker Nebelbildung verbunden sein können.

Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, es besteht jedoch auch ein hoher Anteil an windstillen Tagen. Die durchschnittliche Windgeschwindigkeit ist mit 2 - 3 m/s niedrig, so dass eine ausreichende Durchlüftung des Untersuchungsgebietes nicht immer gewährleistet ist.

Die Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt gering. Die Ozonkonzentration in der Luft dagegen hoch. Dies hat seine Ursache in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 750 mm und bewegen sich damit im unterdurchschnittlichen Bereich.

Die bisher unversiegelten Flächen des Untersuchungsbereiches dienen in den Nachtstunden der Kaltluftproduktion. Für die Sauerstoffproduktion leisten die Flächen dagegen durch die landwirtschaftliche Nutzung einen nur geringen Beitrag.

Durch den Verkehr auf der Hauptstraße sowie der Brühlerstraße bestehen bereits geringe Luftbelastungen.

Zusätzliche Luftbelastungen können sich durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen ergeben.

Prognose

Durch Versiegelung, Befestigung bzw. Umwidmung von Vegetationsflächen wird der Wärmehaushalt im Gebiet erheblich verändert. Versiegelung und Befestigung führen zu einer Verminderung der Verdunstung und zur Erhöhung der Wärmerückstrahlung und damit zu erhöhten Lufttemperaturen; die Luftfeuchte wird herabgesetzt. Die klimatischen Entlastungs- und Ausgleichsfunktionen der Freiflächen des Plangebiets für die angrenzenden bebauten Bereiche werden gemindert.

Gebäude und sonstige Bauwerke (z. B. Lärmschutzwände, Lärmschutzwall) behindern zudem lokal wirksame Windsysteme. Aufgrund der relativ geringen Größe des angeschlossenen Kaltluftentstehungsgebiets und der nicht vorhandenen Hangneigung sind Hangabwinde nicht ausgeprägt. Erhebliche Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

4.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hambrücken und umfasst neben landwirtschaftlich genutzten Flächen auch die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße sowie der Brühlerstraße. Die Topografie ist nahezu eben, die Landwirtschaftsflächen sind durch Gehölze o. ä. nur wenig strukturiert. Als Kulisse wirken in ca. 800 m Entfernung die ausgedehnten Waldgebiete der Oberen Lusshardt. Störend wirken dabei die Stromfreileitungen, welche die Freiflächen sowie die Waldflächen queren. Insgesamt ist der Untersuchungsbereich von eingeschränktem landschaftlichen Reiz. Relevante Aussichtspunkte bestehen im näheren Umfeld nicht. Ebenfalls bestehen derzeit keine natürlichen Abschirmungen in Form von Baumalleen o. ä.

Prognose

Die Entwicklung des Wohngebietes bewirkt einen Verlust der Landwirtschaftsflächen, welche die Umgebung von Hambrücken prägen. Dabei gehen insbesondere Gartengrundstücke mit ihrer kleinteiligen Struktur verloren.

Der geplante Lärmschutzwall wird zwar keine übermäßige Höhe aufweisen, sich in der ebenen Topografie aber auf das Landschaftsbild auswirken. Er wird aber auch dazu beitragen, den in diesem Bereich derzeit nicht einheitlichen Ortsrand klar zu definieren.

Die geplante Bebauung wird sich bezüglich ihrer Höhe der bestehenden Bebauung anpassen. Das Ortsbild mit dem prägenden Kirchturm wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung weniger betroffen.

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

4.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation.

Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

4.3.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet würde somit fortgesetzt werden.

4.4 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.

4.5 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen wurde auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zurückgegriffen (Pröll-Miltner GmbH, Karlsruhe; April 2018)

4.6 Monitoring

Ein Monitoring erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplans.

4.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden. Die Entwicklung des Gebietes „Brühl“ war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 vorgesehen. Die geringfügige Erweiterung bis zur nördlich verlaufenden Umgehungsstrasse ist städtebaulich sinnvoll und rundet die Bebauung in diesem Bereich ab.

4.8 Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Arten und Biotop und Boden / Grundwasser, die jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden können.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur FNP 2025 – Einzeländerung im Parallelverfahren 2018 „Brühl“, Gemarkung Hambrücken

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

Die Gemeinde Hambrücken hat eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen, insbesondere im Bereich Einfamilienhäuser, aber auch - vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und veränderten Wohnwünschen - in Form von Geschosswohnungsbau.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan 2025 sind die Entwicklungsflächen im „Brühl“ im westlichen Bereich als Wohn- und im östlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Weiter östlich grenzt ein geplantes Gewerbegebiet an. Nach Norden zur geplanten Umgehungsstraße ist im Flächennutzungsplan 2025 ein Übergangsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, als Abstandspuffer zur künftigen Ortsrandstraße.

Bei der Detailplanung für die Entwicklung der Fläche „Brühl“ wurde festgestellt, dass ein Mischgebiet als Übergangszone zwischen Wohnen und künftigen Gewerbe nicht zu realisieren ist. Die Erfahrung zeigt, dass die für Mischgebiete notwendige Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten oft nicht umsetzbar ist und sich die Mischgebiete faktisch als Wohngebiete entwickeln. Es ist daher angeraten, die Nutzung entsprechend der tatsächlich zu erwartenden Umsetzung zu planen. Wenn erforderlich kann im Bebauungsplan mit einer geeigneten Gebäudeanordnung, detaillierten Festsetzungen zum Immissionsschutz oder einer Gliederung der zulässigen Nutzungen im künftigen Gewerbegebiet ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglicht werden, ohne eine Zwischenzone als Mischgebiet auszuweisen.

Auch die Umsetzung der Abstandsfläche zwischen der geplanten Wohnentwicklung und der nördlichen Umgehungsstraße als landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die Gemeindeentwicklung nicht zielführend. Diese Restfläche ist für die Landwirtschaft nicht wirklich nutzbar. Es ist daher vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoller, diese Restfläche in die Entwicklung des Wohngebietes einzubeziehen und auch hier im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zum Schallschutz entlang der Umgehungsstraße zu treffen.

Durch die Umwandlung der Mischbaufläche in Wohnbaufläche und die Ausweitung der Wohnbauflächen bis zur Umgehungsstraße erfolgt insgesamt eine Zunahme an Wohnbauflächen um ca. 2,5 ha, im Gegenzug werden durch Umwandlung des Mischgebietes in Wohnbauflächen gewerbliche Bauflächen um ca. 1 ha reduziert. Die Vergrößerung der Wohnbauflächen ist vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauplätzen, des zu erwartenden Anstiegs der Bewohnerzahl sowie der eingeschränkten Möglichkeiten einer Innenentwicklung als vertretbar einzustufen.

Diese städtebaulich nachvollziehbaren und sinnvollen Änderungen in der vorgesehenen Siedlungsentwicklung erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen.

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

Durch die Planung entstehen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Arten und Biotope und Boden / Grundwasser, die jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden können.

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

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2- Wirtschaft, „Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen regt dazu an, dass die Begründung hinsichtlich des Bauflächenbedarfsnachweises zu ergänzen ist. Insbesondere der prognostizierte Einwohnerzuwachs und damit einhergehend die im Gebiet „Brühl“ angedachte städtebauliche Dichte bzw. die geplanten Wohnformen sollten erläutert werden.

Die Gemeinde Hambrücken hat sich durch ihre Lagegunst in kurzer Entfernung zum Mittelzentrum Bruchsal sowie zur Autobahn A 5 zu einem beliebten Wohnort entwickelt. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete in Angrenzung zum Ortskern konnte die Bewohnerzahl in den letzten Jahrzehnten sukzessive gesteigert werden. Dementsprechend hat sich das Siedlungsgebiet von Hambrücken kontinuierlich ausgeweitet.

Ende 2017 verfügte Hambrücken über 5.475 Einwohner. Diese zurückhaltende Entwicklung resultiert aus der allgemeinen demografischen Entwicklung, maßgeblich jedoch auch an dem fehlenden Angebot an Wohnungen und Bauplätzen in der Gemeinde. Belegt wird dies durch die Vielzahl an Nachfragen nach Wohnbauplätzen bei der Gemeinde, insbesondere im Bereich des familiengerechten Wohnens aber auch - vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und veränderten Wohnwünschen - in Form von Geschosswohnungsbau.

Im Zuge eines Baulückenkatasters wurden 2017 über 200 noch unbebaute Grundstücke in bestehenden älteren Siedlungsbereich der Gemeinde ermittelt. Die Eigentümer der Grundstücke waren jedoch nicht bereit diese Grundstücke zu veräußern. Für die Gemeinde ergibt sicher hieraus die Erkenntnis, dass verfügbare Grundstücke im Innenbereich nahezu nicht vorhanden sind. Der Wohnflächenbedarf liegt für Hambrücken bis 2025 bei etwa 256 Einwohner / 50 Einw/ha = 5,12 ha.

Vor diesem Hintergrund, dem überschlägig berechneten Bedarf und der real vorhandenen Nachfrage sieht es die Gemeinde als erforderlich an, neue Wohnbauflächen zu erschließen. Daher muss nach Auffassung der Gemeinde auf die letzte im Flächennutzungsplan vorhandene Baulandreserve „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde zurückgegriffen werden. Neben immer noch stark nachgefragten freistehenden Einfamilienhäusern werden auch Bereiche für verdichtetes Wohnen in Form von Doppel- und Kettenhäusern vorgesehen. Weiterhin soll der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau durch Ausweisung entsprechender Baufenster entsprochen werden. Insgesamt wird das Baugebiet über eine überdurchschnittliche Wohndichte von ca. 60 Einwohner je Hektar verfügen, ohne dass hierdurch Einbußen in der Wohnqualität zu erwarten sind. Zur Vermeidung von langjährigen Baulücken wird eine Bauverpflichtung für alle Eigentümer in die Planung mit aufgenommen. Aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung ist eine Veränderung der ursprünglich vorgesehenen Siedlungsentwicklung sinnvoll und nachvollziehbar. Demensprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Außerdem wird von *terranets bw*, *TransnetBW* und *Netze BW* auf Leitungen im Untergrund hingewiesen. Bei allen Planungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen, um die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen rechtzeitig abstimmen zu können. Während der weiteren Planung und bei Untergrundarbeiten soll Rücksicht auf diese Leitungen genommen werden und es sind die entsprechenden Abstände zu den Leitungen einzuhalten. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

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

Alternative Flächen wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes untersucht. Der Flächenausweisung „Brühl“ wurde dabei eine hohe Eignung bei gleichzeitig überschaubaren Eingriffen in den Naturhaushalt bescheinigt. Alternativen sind nur an anderen Stellen des Ortsrandes denkbar. Dabei wird ein zentraler Wohnbauschwerpunkt als städtebaulich sinnvoller und wirtschaftlicher eingestuft als mehrere kleinere Erweiterungen an verschiedenen Stellen.

Stadtplanungsamt, 28.03.2019