Gemeinde Hambrücken

Bebauungsplan "Brühl", 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Fassung für den Satzungsbeschluss
05.04.2022

Begründung

BIT STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

07HAM17010

07HAM17010
Gemeinde Hambrücken
Bebauungsplan „Brühl“, 1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
Vorbemerkungen 2
1 Anlass der Planung 3
2 Lage und Größe des Plangebiete 4
3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart 4
4 Übergeordnete Planungen 5
5 Schutzvorschriften und Restriktionen 5
5.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope 5
5.2 Artenschutz 6
5.3 Denkmalschutz 6
5.4 Gewässerschutz 6
5.5 Hochwasserschutz 6
6 Beschreibung der Umweltauswirkungen 6
6.1 Schutzgüter 6
6.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls) 6
7 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
7.1 Maß der baulichen Nutzung 9
7.2 Bauweise 9
8 Örtliche Bauvorschriften 9
8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 9
9 Städtebauliche Kenngrößen 10

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Brühl“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine große Siedlungserweiterung am nordöstlichen Ortsrand von Hambrücken geschaffen. Entlang der Keitländerstraße wurden über Ringstraßen ca. 125 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, jedoch auch für Doppelhäuser, Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geschaffen. Die Zufahrt in das Baugebiet erfolgt im Süden über die Keitländerstraße und im Norden über einen neuen Kreisverkehr an der Hauptstraße sowie eine separate Zufahrtsstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt Teil einer nördlichen Umgehung von Hambrücken werden kann.

Der Bebauungsplan wurde im März 2021 als Satzung beschlossen. Derzeit erfolgt die Erschließung des Gebietes.

Bild 1: Bebauungsplan „Brühl“, 2021

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes sind Baugrundstücken für Hausgruppen (Reihenhäuser) vorgesehen. Im Zuge der Abstimmungen mit den Eigentümern stellte sich jedoch heraus, dass diese Bauform auf nur geringes Interesse stößt. Nachgefragt ist dagegen das Kettenhaus, welches sich - im Gegensatz zur Hausgruppe - durch eine nur einseitige Grenzbebauung auszeichnet. Vor diesem Hintergrund wird die Bauweise in diesem Teilbereich entsprechend geändert und bezüglich der Gestaltung der Gebäude eine größere Flexibilität eingeräumt.

2 Lage und Größe des Plangebiete

Gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes bleibt der Geltungsbereich unverändert. Aufgrund der abgeschlossenen Bodenordnung liegt ihm jedoch das aktualisierte Kataster zugrunde. Die Größe des Plangebietes beträgt weiterhin 8,64 ha.

Bild 2: Kataster mit Geltungsbereich

3 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Mit der vorliegenden Änderung wird in einem Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Bauweise sowie Vorgaben zur Dachgestaltung in Verbindung mit Wand- und Gebäudehöhe verändert. Es erfolgt weder eine Vergrößerung des Plangebietes noch eine Ausweitung von Bauflächen. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Voraussetzungen sind dabei erfüllt:

- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 5,66 x 0,4/0,6 = ca. 2,4 ha. Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit überschritten, der Maximalwert von 7,0 ha gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB jedoch deutlich unterschritten. Es ist jedoch eine überschlägige Umweltprüfung (vgl. Ziffer 6.2) durchzuführen.
- Die zukünftigen Vorhaben lassen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erkennen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten bestehen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Auch sind Eingriffe in den Naturhaushalt nicht zu bewerten und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Die in der Urfassung des Bebauungsplanes festgesetzten naturschutz- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben von der vorliegenden 1. Änderung jedoch unberührt.

4 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche enthalten.

Bild 3: Flächennutzungsplan der VVG Bruchsal, Einzeländerung 2018, Ausschnitt Hambrücken

5 Schutzvorschriften und Restriktionen

5.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Es werden auch außerhalb des Geltungsbereiches keine durch die Planung tangiert.

5.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes fanden umfangreiche artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Wildbienen und anderen Gruppen statt. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG konnten dabei durch einen umfangreichen Maßnahmenkatalog mit planinternen und -externen Maßnahmen ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie vertragliche Vereinbarungen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen gesichert.

Im Zuge der vorliegenden Änderung wird dieser Maßnahmenkatalog unverändert in die Planung übernommen.

5.3 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

5.4 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb von festgesetzten oder angeordneten Wasserschutzgebieten noch werden solche außerhalb durch die Planung tangiert.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist mit keinen Überschwemmungen zu rechnen.

6 Beschreibung der Umweltauswirkungen

6.1 Schutzgüter

Mit der vorliegenden Änderung werden ausschließlich in einem Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Bauweise verändert und bauliche Gestaltungsmöglichkeiten begrenzt erweitert. Es erfolgt keine Ausweitung des Plangebietes, keine Vergrößerung von Bauflächen und keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Es ergeben sich somit keinerlei Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Schutzgüter.

6.2 Überschlägige Prüfung gemäß Anhang 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, wenn die überbaubare Fläche mehr als 20.000 m² beträgt. Maßgebend ist hierbei nicht nur der von der Änderung betroffene Bereich, sondern der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Nummer	Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB – abgeleitete Fragestellung	Beantwortung der Frage	Falls Ja: Sind deswegen erhebliche, abwägungsrelevante Umweltauswirkungen zu erwarten?
1	Merkmale des Bebauungsplanes		
1.1	Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen?	Nein	
1.2	Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Planungen und Programme?	Nein	
1.3	Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?	Nein	
1.4	Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?	Nein	
1.5	Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?	Nein	
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete		
2.1	Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter		
2.1.1	Tiere	Nein	
2.1.2	Pflanzen	Nein	
2.1.3	Boden	Nein	
2.1.4	Wasser	Nein	
2.1.5	Luft	Nein	
2.1.6	Klima	Nein	
2.1.7	Landschaft	Nein	
2.1.8	Fläche	Nein	
2.1.9	Biologische Vielfalt	Nein	
2.1.10	Mensch und Gesundheit	Nein	
2.1.11	Bevölkerung	Nein	
2.1.12	Kulturgüter	Nein	
2.1.13	Sonstige Sachgüter	Nein	

2.1.14	Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?	Nein	
2.2	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitendem Charakter zu rechnen?	Nein	
2.3	Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?	Nein	
2.4	Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang? oder eine besondere räumliche Ausdehnung?	Nein	
2.5	Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung? Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?	Nein	
2.6	Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:		
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete?	Nein	
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	Nein	
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	Nein	
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	Nein	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind?	Nein	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	Nein	
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind?	Nein	

Ergebnis

Durch den Bebauungsplan entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffern unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Vorgabe im Teilbereich 3 zur Errichtung von Hausgruppen erforderte - durch die beidseitige seitliche Grenzbebauung - einen engeren gestalterischen Rahmen für Dachformen und damit verbunden Wand- und Gebäudehöhen. Durch Veränderung der Bauweise (siehe Ziffer 7.2) werden freistehende Wohngebäude vorgegeben. Damit kann auch der Spielraum für die Gebäudegestaltung erweitert werden. Die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen werden daher an die Festsetzungen des Teilbereichs WA 1 angeglichen.

7.2 Bauweise

Für den Teilbereich WA 3 war bisher eine offene Bauweise mit der Beschränkung auf Hausgruppen (i. A. Reihenhäuser) festgesetzt. Diese erforderte jeweils eine seitliche Grenzbebauung und eine Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m. Im Zuge der Grundstückzuteilung wurde seitens der Bauinteressenten jedoch der starke Wunsch nach Kettenhäusern geäußert, da insbesondere Mittelreihenhäuser mit erheblichen Nachteilen bezüglich Belichtung und Zugänglichkeit der rückwärtigen Gartenflächen verbunden sind. Dagegen bietet das Kettenhaus die Vorteile eines freistehenden „klassischen“ Einfamilienhauses, benötigt jedoch deutlich weniger Grundstücksfläche.

Kettenhäuser entsprechen nicht der bisher festgesetzten Bauweise. Diese wird daher in eine abweichende Bauweise verändert. Dabei werden durch Baulinien die zu bebauenden Grenzen festgelegt. Zu anderen Grundstücksgrenzen sind dagegen die Abstandsregelungen der LBO zu beachten.

8 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Brühl“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Ziffer unverändert in die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Teilbereich WA 3 waren bisher ausschließlich Pult- und Flachdächer zulässig. Dies resultierte aus der Vorgabe einer offenen Bauweise mit der Beschränkung auf Hausgruppen und der damit verbundenen seitlichen Grenzbebauung. Mit der Veränderung in eine abweichende Bauweise werden Kettenhäuser ermöglicht, die den Charakter von freistehenden Einfamilienhäusern haben können. Bezüglich der Dachformen werden daher die Gestaltungspielräume erweitert und die zulässigen Dachformen dem Teilbereich WA 1 angeglichen.

9 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	8,64 ha	100,0 %
Bauflächen	5,66 ha	65,5 %
Öffentliche Grünflächen	1,06 ha	12,3 %
Private Grünflächen	0,18 ha	2,1 %
Verkehrsflächen	1,74 ha	20,1 %