Aufhebung des Bebauungsplanes „Entenfluß, Kantel, Riegel, usw.“, rechtskräftig am 01.03.1963

Umweltbericht

1. Einleitung

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat am 08.07.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, auf Grund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel, usw.“ aufzuheben.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind seit Jahrzehnten bebaut.

Aktuell gilt dort der Bebauungsplan "Änderung des Bebauungsplanes "Entenfluß-Kantel" vom 27.10.62".
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke Am Leimbachring 20/1 bis 20/4 und die Flurstücke 4447/1 und 4447/2. Inklusive öffentlicher Flächen und Verkehrsflächen umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 3363 m².

Es gibt derzeit eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Bebauungsplangebiet. Es ist teilweise ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt, teilweise zwei Vollgeschosse. Hierfür gibt es keinen sachlichen Grund. Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt dazu, allen Eigentümern dort dieselben Möglichkeiten zu bieten, ihre Grundstücke zu bebauen, bzw. bestehende Gebäude zu erweitern. Daraus entstehende Nachteile sind nicht erkennbar.

Die Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich zukünftig nach Aufhebung des Bebauungsplanes nach § 34 BauGB richten.

Nach § 34 BauGB könnten weitere Flächen in geringfügigem Maß zusätzlich bebaut werden. Vor allem wäre es möglich, auf zwei Grundstücken höher zu bauen. In der Summe ergibt sich so keine nennenswerte Änderung der möglichen überbaubaren Fläche.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim aus dem Jahr 2021 stellt den Bebauungsplan-Bereich als Wohnbaufläche dar. Auch in dem Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes „Entenfluß-Kantel“ vom 27.10.1962“ aus dem Jahr 1968 sind die Flächen überwiegend als Wohnbauflächen verzeichnet, ebenso als Verkehrsflächen und Fläche für eine Umformerstation. Durch die Aufhebung ergeben sich keine Nutzungsänderungen und somit keine wesentlichen Änderungen.

Die allgemeinen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Bundes- und Landesnaturschutzgesetz, sowie die Landesbauordnung Baden-Württemberg und das Bundesimmissionsschutzgesetz sind weiterhin zu beachten.

Bereits 2018 wurde um das Bebauungsplangebiet herum der ursprüngliche Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel usw.“ aufgehoben. Seitdem gilt dort § 34 BauGB.

2018 wurde der Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel, usw.“ allerdings ausdrücklich nicht für den Bereich des Bebauungsplans "Änderung des Bebauungsplanes "Entenfluß-Kantel" vom 27.10.62" aufgehoben.
Dies bewirkt, dass hier dieser Bebauungsplan wieder Gültigkeit bekommen würde, nachdem seine Änderung von 1968 aufgehoben wurde. In diesem Fall würde dies zu einem unerwünschten Ergebnis führen, da der Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel, usw.“ dort eine Grünfläche vorsieht.

Deshalb sollte auch dieser Bebauungsplan aufgehoben werden, um Bauvorhaben in Zukunft nach § 34 BauGB beurteilen zu können.

Die folgenden Ausführungen vergleichen die Auswirkungen des aktuellen Standes der Bauleitplanung mit dem Stand, wenn beide noch vorhandenen Bebauungspläne aufgehoben sind. Etwas anderes erscheint nicht sinnvoll, da alle Grundstücke gemäß des jüngeren Bebauungsplanes "Änderung des Bebauungsplanes "Entenfluß-Kantel" vom 27.10.62" bebaut wurden.

2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

2.1 Landschaftsbild

Beschreibung:
Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Aufhebungsbereich wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Besondere landschaftsprägende Bauten sind innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vorhanden. Prägend auf das Bebauungsplangebiet wirkt sich die nahe Brücke der L598 aus.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung der Bebauungspläne wird lediglich ermöglicht, auf zwei Grundstücken um ein Geschoss höhere Gebäude zu errichten. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

2.2 Boden und Wasser

Beschreibung:
Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Vorhanden ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Verkehrsflächen und eine Fläche für eine Trafostation. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:
Das Plangebiet weist bereits heute eine relativ hohe Versiegelung auf, so dass die natürliche Bodenfunktionen in den versiegelten Bereichen weitgehend verloren sind. Mit der Aufhebung der Bebauungspläne ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Bodenfunktion oder des Versiegelungsgrades. Es kann jedoch zu einer geringen Zunahme der Versiegelung kommen aufgrund der Beurteilung von Bauanfragen nach § 34 BauGB.
Durch die Aufhebung der Bebauungspläne ergeben sich insgesamt jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser.

2.3 Klima und Luft

Beschreibung:
Das Mikroklima ist, wie im gesamten Gemarkungsbereich, aufgrund der Lage im Verdichtungsraum als belastet anzusehen.
Die Aufhebung der Bebauungspläne bieten nur sehr geringfügige zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten.

Auswirkungen:
Durch die Aufhebung der Bebauungspläne treten für das Schutzgut „Klima und Luft“ keine nennenswerten Änderungen ein.

2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Das Plangebiet weist keine nennenswerten schützenswerten Vegetationsbestände auf. Lediglich vereinzelte Baumpflanzugen und Grünbestände auf den privaten Grundstücken sind vorhanden.
Das Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist nicht bekannt. Durch die Bauleitplanung kann es zum Entfernen vereinzelter Baum- und Strauchbestände kommen, allerdings auch nicht mehr, als bisher schon möglich.

Bewertung:
Die Bauleitplanung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzrichtlinie

Beschreibung:
Das Plangebiet ist weder Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung noch eines europäischen Vogelschutzgebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Sandhäuser Düne „Pferdstrieb“ liegt rund 900 m Luftlinie entfernt. Dazwischen liegt das bebaute Ortsgebiet.

Auswirkungen:
Die Aufhebung des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.

2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Beschreibung:
Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten sehr durch menschliche (Wohn- und Vekehrs-) Nutzung geprägt. Die nahe L 598 bringt eine starke verkehrliche Belastung.

Auswirkungen:
Da die derzeitigen Strukturen nicht, oder sehr wenig geändert werden, ist nicht mit einer stärkeren Verkehrsbelastung zu rechnen. Selbst eine Nachverdichtung ist nur sehr geringfügig möglich, wodurch nicht von einer Beeinträchtigung der Wohn- oder Lärmqualität auszugehen ist.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:
Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen:
Die Aufhebung der Bebauungspläne hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beschreibung:
Da sich durch die Aufhebung keine neuen Nutzungen ergeben, ist hier nicht von einer Änderung der Luftqualität auszugehen.

Auswirkungen:
Die geplanten Aufhebungen haben keine, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind - über die vorangegangen bereits analysierten Auswirkungen hinausgehend - keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung der Bebauungspläne würde das Gebiet in seinem derzeitigen Zustand, als weitgehend bebaute Fläche mit Verkehrsflächen, erhalten bleiben. Eine Bebauung ist nur in den Baufenstern des derzeit rechtsverbindlichen B-Plans möglich, eine Nachverdichtung somit im Wesentlichen ausgeschlossen. Die Gebäude dürften weiterhin teilweise nur eingeschossig neu gebaut, bzw. erweitert werden.

Bei Durchführung der Aufhebung der Bebauungspläne könnten die Baugrundstücke durch zusätzliche Bebauung nach § 34 BauGB geringfügig nachverdichtet werden. Eine Aufstockung wäre auf zwei zusätzlichen Grundstücken möglich.
Umweltrelevante Änderungen ergeben sich nicht.

4. Verbal-argumentative Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Zukünftig wird ermöglicht, dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden. Die dadurch mögliche Nachverdichtung führt ggf. zu einer geringen Mehrversiegelung, welche sich auf Flächen auswirkt, die derzeit von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Diese wird unter Würdigung des dem § 34 BauGB zugrunde liegenden Einfügegebotes als unerheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung angesehen. Eine Ausgleichsverpflichtung wird daher nicht ausgelöst. Da auch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter erwartet werden, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

5. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da sich im umliegenden Gebiet bereits viele Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss befinden, bietet sich dieses sehr kleine Gebiet dafür an, dies auch hier zuzulassen. Für das umliegende Gebiet wurde der Bebauungsplan schon vor mehreren Jahren aufgehoben. Negative Auswirkungen hatte dies nicht. Daher ist keine andere Planung erkennbar, die ähnlich einfach die Schaffung von mehr Wohnraum ermöglichen würde.

6. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Rahmen des Umweltberichtes sind keine technischen Verfahren angewendet worden.

7. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.
Für die Aufhebung der Bebauungspläne sind jedoch keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die strikte und gleichzeitig veraltete Festsetzung von einem Vollgeschoss für zwei der vier Baugrundstücke im vorhandenen Bebauungsplan „Änderung des Bebauungsplanes „Entenfluß-Kantel“ vom 27.10.1962“, rechtskräftig am 06.02.1968“ ergibt keinen Sinn, sodass eine Aufhebung des gesamten Planes sinnvoll erscheint.

Die Beurteilung von Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich zukünftig nach Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 34 BauGB richten. Um dies zu erreichen, muss auch der ältere Bebauungsplan „Entenfluß, Kantel, Riegel, usw.“ aufgehoben werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan, sowie der Bebauungsplan stellen das Plangebiet als Wohngebietsfläche dar.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne ergeben sich keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Boden und Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie auf NATURA 2000-Gebiete. Mit kleinräumigen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter war schon auf der Grundlage des aktuell geltenden Bebauungs-

planes zu rechnen, da dieser bereits Eingriffe in den Naturhaushalt auf den bisher noch unbebauten Grundsteilen zuließ. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

Die Alternativen, die Bebauungspläne zu erhalten oder sie zur besseren Regelung der baulichen Entwicklung zu ändern, werden für diesen Bereich nicht als sinnvoll erachtet, da der § 34 BauGB, welcher zur Beurteilung von Baugesuchen nach Aufhebung der Pläne herangezogen wird, für künftige Bauvorhaben ausreichende und eindeutige Regelungsmöglichkeiten bietet.