STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“, Gemeinde Sandhausen
Projekt-Nr. 296182

Zusammenfassung und Kommentierung

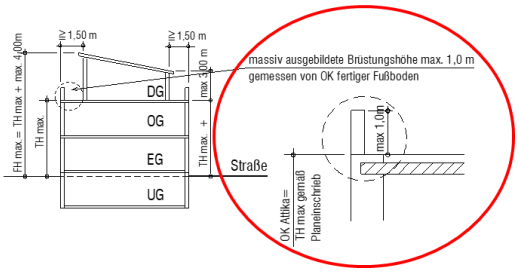
der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : **Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 10.07.2024**	
Begründung	
Ziffer IV. – rechtliche Grundlagen Die in der Begründung angegebenen Fassungen der gesetzlichen Grundlagen sollten überprüft werden, da diese teilweise (BauGB, GemO, LBO) nicht einschlägig sind.	Es erfolgt eine Aktualisierung der dem Plan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen.
Ziffer VII. – Belange des Landschafts- und Naturschutzes Es wird davon ausgegangen, dass im weiteren Verfahren ausführlichere Aussagen zu den Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bzw. deren Nichtbetroffenheit getroffen werden und nicht nur pauschal die überschlägige Vorprüfung ohne nähere Erläuterung angeführt wird.	Wir verweisen auf die zustimmenden Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises vom 09.02.2023 sowie vom 29.07.2024. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weist nach dem derzeitigen Planungsstand eine Größe von ca. 22.000 m² auf. Die auf der Grundlage der Anlage 2 des Baugesetzbuches vorgenommene überschlägige Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird. Diese Einschätzung wird von der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Wir schlagen vor, das Ergebnis der durchgeführten überschlägigen Prüfung in Form einer tabellarischen Darstellung der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beizufügen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Planungsrechtliche Festsetzungen	
Ziffer 1.2. – „Besonderes Wohngebiet“ Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, weshalb für ein kleines Teilgebiet ein „Besonderes Wohngebiet“ und nicht wie im übrigen Plangebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wird. Die städtebaulichen Gründe hierfür sollten ergänzt werden.	Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt. Die Bebauung entlang der „Waldstraße“ weist auf Höhe des Plangebietes eine für das „Besondere Wohngebiet“ typische Eigenart auf. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben primär in Form einzelner Geschäft- und Bürogebäude.
Ziffer 2.1. – maßgebende Grundstücksfläche Da „private Grünflächen“ nicht zum Bauland gehören und diese dennoch zur maßgebenden Grundstücksfläche herangezogen werden sollen, wird vorliegend eine Festsetzung gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zur maßgebenden Grundstücksfläche getroffen. Diese Festsetzung kann jedoch nur unter der Voraussetzung getroffen werden, dass keine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt ist. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde nun allerdings an manchen Stellen eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, welche angesichts dieser Regelung entfallen sollte.	Wir schlagen vor, auf den Hinweis des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises einzugehen und die Grundstücksgrenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht durch ein Planzeichen als „Straßenbegrenzungslinien“ zu definieren.
Ziffer 2.1. – Nichtanrechnung von Tiefgaragen Es wird angezweifelt, dass eine Rechtsgrundlage für eine komplette Nichtanrechnung von unterirdischen Tiefgaragen mit Bodendeckung besteht. Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können zwar andere Überschreitungssätze als die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geregelten festgesetzt werden, jedoch nach Auffassung des Baurechtsamtes keine grundsätzliche Nichtanrechnung. Es wird daher empfohlen, anstelle der Nichtanrechnung eine ausreichend dimensionierte Überschreitungsmöglichkeit festzusetzen.	Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit einer kleinteiligen Parzellierung ist nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tiefgaragen errichtet werden und dieses Auswirkungen auf die Vorgaben des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO haben wird. Wir schlagen somit vor, auf die angesprochene Test-Passage in den Festsetzungen zu verzichten *(Text : „Die festgesetzte Grundfläche darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon werden bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), entgegen § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei einer Berechnung der Grundflächenzahl nicht angerechnet, wenn diese gemäß der Ziffer 7. dieser Festsetzungen eine mindestens 80 cm starke Bodendeckung aufweisen.“)*.
Ziffer 2.3. – Traufhöhe Entgegen der textlichen Festsetzung ist im zeichnerischen Teil die maßgebende Verkehrsfläche für Eckgrundstücke nicht festgesetzt. Das in der Legende angegebene Planzeichen (Ziffer 2.3.2) ist in der Planzeichnung nicht vorhanden. Die Bestimmung der maßgebenden Verkehrsfläche für die Traufhöhe ist daher im weiteren Verfahren zu ergänzen.	Die bei Eckgrundstücken für die Definition der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen maßgebende Verkehrsfläche wurde im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwischenzeitlich ergänzt.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
<u>Ziffer 2.5. – Staffelgeschoss</u> Die Skizze sollte bezüglich der Attika näher dargestellt werden, da vorliegend nicht ersichtlich ist, dass sich die angegebene Traufhöhe auf die Attika bezieht. Es wird angeregt, die Brüstungshöhen auf die Traufhöhe zu beziehen und den Begriff „darüber hinaus“ entfallen zu lassen.	Der Anregung wird zur Verdeutlichung der Festsetzung der Ziffer 2.5. entsprochen. 
<u>Zu den „Flächen für den Gemeinbedarf – Schule und Kindergarten“ – Maß der baulichen Nutzung</u> Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl festzusetzen und wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können, auch die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen. Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule und Kindergarten“ ist zwar eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, allerdings sind weder die Zahl der Vollgeschosse noch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. In der Begründung findet sich jedoch keine Aussage, weshalb auch ohne diese Festsetzung das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden können. Die Begründung sollte daher ergänzt oder, falls die Voraussetzungen für einen Wegfall nicht vorliegen, das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden.	Wir schlagen vor, für die „Flächen für den Gemeinbedarf – Schule und Kindergarten“ eine ergänzende Festsetzung maximal zulässiger Trauf- und Gebäudehöhen in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.
<u>Ziffer 3.1. – abweichende Bauweise</u> Die Festsetzung der „abweichende Bauweise“ zu den einzelnen Flurstücken ist zu überprüfen. Es finden sich nach Auffassung des Baurechtsamtes Fehler, da teilweise keine abweichende Festsetzung, sondern eine „klassische“ offene und geschlossene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt wird (z. B. Flurstück Nr. 34 (rückwärtig), 29 (rückwärtig), 27/2, 3, 1556/1…).	Wir schlagen vor, auf den Hinweis des Baurechtsamtes punktuell mit einer ergänzenden Darstellung im Nutzungskreuz des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes einzugehen : „Abweichende Bauweise“, wenn durch einen gesonderten Planeinschrieb nicht anders dargestellt.
<u>Ziffer 7. – private Grünflächen</u> Es bestehen Zweifel, ob durch die großzügige Festsetzung der zulässigen Überbauung auf private Grünflächen (50 m² Stellplätze, Garagen und Zufahrten; bauliche Anlagen bis 8 m²; Einfriedungen; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) auf kleineren Grundstücken bzw. privaten Grünflächen die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche (gärtnerische Freifläche) noch gewahrt werden kann. Außerdem wird die in der Begründung angeführte städtebauliche Zielsetzung der Bewahrung straßenabgewandter, zusammenhängender Grünflächen erschwert.	Eingehend auf die Stellungnahme des Baurechtsamtes schlagen wir vor, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) auf den ausgewiesenen Grünflächen grundsätzlich **nicht** zuzulassen. Demgegenüber soll auf diesen Flächen weiterhin die Errichtung von PKW-Stellplätzen sowie Garagen mit extensiv begrünten Dachflächen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² ermöglicht werden. Dieses war das Ergebnis eines intensiven Abwägungsprozesses im Gemeinderat.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Es wird daher angeregt, die Festsetzung zu überprüfen und gegebenenfalls zu modifizieren. Außerdem sollte die Festsetzung derart umformuliert werden, dass klar wird, ob die genannten Einfriedungen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch unter die Begrenzung der „…weitere bauliche Anlagen mit einer maximalen Grundfläche von 8 m²“ zu subsumieren sind oder diese darüber hinaus zulässig sein sollen.	Aus der getroffenen Formulierung geht des Weiteren deutlich hervor, dass **darüber hinaus** auf der ausgewiesenen Grünfläche bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 8 m² errichtet werden dürfen. Hierdurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, kleinere Abstellgebäude, beispielsweise für Gartengeräte, in der ausgewiesenen Grünfläche zu errichten. Unter Berücksichtigung aller diese Fragen betreffenden Belange regen wir an, an der Festsetzung, unter Berücksichtigung der oben vorgeschlagenen Änderung, festzuhalten. Die Formulierung gewährleistet, wenn auch mit Einschränkungen, die Erhaltung einer zusammenhängenden „private Grünfläche“.
zeichnerischer Teil	
<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht</u> Die Begründung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf dem Flurstück Nr. 57 ist noch festzusetzen. Außerdem wird angeregt, auch für weitere Grundstücke, welche nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen, um eine gesicherte Erschließung zu erreichen (z. B. für die Flurstücke Nr. 57/1 und 27/2).	Wir schlagen vor, auf die Darstellung gegebenenfalls erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan zu verzichten. Damit obliegt es den jeweiligen Grundstückseigentümern, auf einer frei zu wählenden Trasse die Erschließung rückwärtig gelegener Grundstücke durch einen Grundbucheintrag bzw. durch eine Baulast zu gewährleisten.
Örtliche Bauvorschriften	
<u>Gebäudelänge</u> Es wird angeregt, die in den planungsrechtlichen Festsetzungen verwendete Definition der Gebäudelänge auch in die Örtlichen Bauvorschriften zu übernehmen.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen (als Gebäudelänge gilt das Maß der Außenwand, zuzüglich seitlicher Vorbauten, jedoch ohne eine Berücksichtigung von Dachüberständen).
Schlussbemerkungen	
Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen. Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei Planfertigungen mit Satzungen, die Begründung, etc. sowie eine Bekanntmachung vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Datei mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.	Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach dem Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen des Bebauungsplanes, einschließlich der Bekanntmachungen.
<u>Ordnungsziffer 2 :</u> Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.07.2024	
Im Hinblick auf die zu prüfenden Naturschutzbelange haben sich im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung keine relevanten Änderungen ergeben. Insofern äußert die Untere Naturschutzbehörde nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme

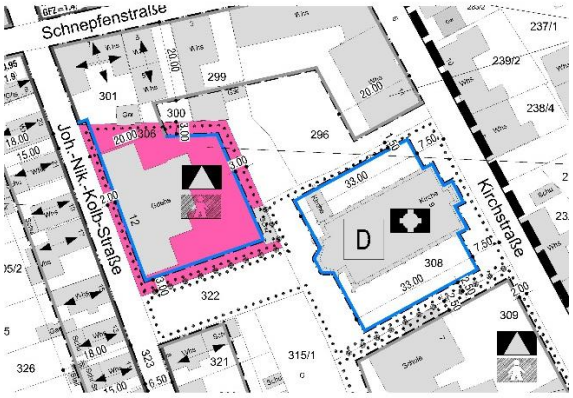
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Ordnungsziffer 3 : **Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 24.06.2024**	
Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 4 : **Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Straßen- und Radwegebau, Schreiben vom 08.07.2024**	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert die K 4153 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Seitens des Amtes für Straßen- und Radwegebau wird im Bereich um die Einmündung der „Wingertstraße“ in die K 4153 thematisiert. Die Ausweisung einer „Baulinie“ für das Flurstück Nr. 52/1 wird aus verkehrlicher Sicht als „ungünstig“ bezeichnet. Dieses erfolgt aufgrund einer hier das Regelmaß unterschreitenden Gehwegbreite und aufgrund der Befürchtung, dass Tiefgaragen-Ausfahrten ohne eine ausreichende Sicht in den Gehweg realisiert werden. Angeregt wird die Ausweisung einer „Baugrenze“, um hierdurch die erforderliche Flexibilität bei einer möglichen Neubebauung des Grundstückes hinsichtlich der oben aufgeführten Kriterien zu erhalten.	In der Abwägung der genannten Argumente und der hier angestrebten Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante schlagen wir vor, der Anregung zu entsprechen und im Bereich der Flurstücke Nr. 52/1, Nr. 39 und Nr. 40, anstelle einer „Baulinie“, eine „Baugrenze“ in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.
Ordnungsziffer 5 : **Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 23.07.2024**	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Die Hinweise aus dem Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen innerhalb von Wasserschutzgebieten“ wurden in den Teil „B“ der Schriftlichen Festsetzungen aufgenommen.	Kenntnisnahme
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht **Kommunalabwasser** Die Vorschläge und Hinweise wurden übernommen. Daher bestehen seitens des Kommunalabwasser keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Gewässeraufsicht Gegen den Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ werden von Seiten der Gewässeraufsicht keine Bedenken vorgetragen.	Kenntnisnahme
Altlasten/Bodenschutz Ergänzend zu den genannten Altstandorten befindet sich innerhalb des Plangebietes noch der Altstandort „Landmaschinenhandel- und Reparatur, Stranggasse 15“ (Objekt-Nr. 3408). Diese Fläche wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und ist als „A-Fall (Archivieren)“ verzeichnet. Der bereits in der Begründung mit aufgeführten Altstandort „Bau- und Möbelschreinerei“ (Objekt-Nr. 3427) ist im Bodenschutzkataster als „B-Fall“ mit dem Hinweis „Entsorgungsrelevanz“ verzeichnet. Bei Erdarbeiten ist mit entsorgungsrelevantem Bodenaushub zu rechnen.	Die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte sind in der Begründung des Bebauungsplanes benannt und beschrieben. Wir schlagen vor, die durch die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises genannten Ergänzungen in die Entwurfs-Unterlagen aufzunehmen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Ordnungsziffer 6 : **Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 18.06.2024**	
Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aufgrund der vorgenommenen Abwägung seitens des abwehrenden Brandschutzes keine – über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlagen hinausgehende – Anforderungen. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.	Wir verweisen auf die im Zuge des bisherigen Verfahrens vorgenommene Abwägung. Den Belangen der Feuerwehr bzw. des vorbeugenden Brandschutzes wird durch die bestehenden technischen Einrichtungen einer Löschwasserversorgung Rechnung getragen.
Ordnungsziffer 7 : **Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt/Gesundheitsschutz, Schreiben vom 24.06.2024**	
Sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, werden von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den Bebauungsplan „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ keine Einwände erhoben. Bezüglich Altlasten ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde anzuhören. Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von weiteren Altlasten auftauchen, sind gegebenenfalls die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren, weitere Maßnahmen abzustimmen und gegebenenfalls das Gesundheitsamt mit einzubeziehen.	Auf die im Plangebiet vorhandenen Lärmquellen wurde in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind aufgrund ihrer Querschnitte und ihrer Funktionen als „innerörtliche Wohnstraßen“ zu werten. Lediglich in der „Waldstraße“ bzw. für den Bereich des Flurstückes Nr. 52/1 können durch den Straßenverkehrslärm höhere Immissionen an den Fassaden auftreten, welche im Einzelfall durch passive Lärmschutz-Maßnahmen zu minimieren sind. Die Flächen des Geltungsbereiches, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgeführt sind, können der Begründung des Bebauungsplanes entnommen werden. Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen für den Fall, dass bei Erdarbeiten ein Verdacht auf weitere Altlasten zum Vorschein kommt, einen ergänzenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.
Ordnungsziffer 8 : **Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 25.06.2024**	
Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 9 : **Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim, Schreiben vom 17.07.2024**	
Mit dem Bebauungsplan sollen im Ortskern von Sandhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Struktur und Raum für Nachverdichtungen geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach dem Verfahrensabschluss wird um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf digitalem Weg gebeten.	Die zustimmende Stellungnahme des Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim wird begrüßt.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 10 : **Land Baden-Württemberg, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Schreiben vom 03.07.2024**	
Bau- und Kunstdenkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Kennzeichnung des denkmalgeschützten Kirchenbaus (Christuskirche) in der Planunterlage sowie die Aufnahme wesentlicher Hinweise aus der Stellungnahme vom 26.01.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan-Verfahren. Wie des Weiteren empfohlen wurde, wird nahegelegt, die Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten Kirchenbaus am „Fußabdruck“ des bestehenden Baukörpers zu orientieren. Das im vorliegenden Entwurf großzügig bemessene Baufeld suggeriert die Möglichkeit etwaiger baulicher Erweiterungen im direkten Umfeld des Kirchenbaus, was jedoch zu einem Konflikt mit denkmalpflegerischen Erhaltungsinteressen führen kann. So ist ein wesentliches konservatorisches Ziel die Bewahrung des denkmalkonstituierenden Erscheinungsbildes. Eine Verstellung der prägenden Ansichten durch mögliche neue Baukörper direkt anbei oder gar der direkte Eingriff in die Substanz im Zuge baulicher Erweiterungen sollten daher vermieden werden.	Anzumerken ist, dass, unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplanes, bauliche Änderungen an oder im unmittelbaren Umfeld des denkmalgeschätzten Kirchengebäudes stets einer Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege bedürfen. Um der Anregung des Landesamtes zu entsprechen, schlagen wir vor, die auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesene und überbaubare Fläche sehr eng am baulichen Bestand, d. h. am Kirchengebäude, einschließlich der hieran angrenzenden eingeschossigen Anbauten, zu orientieren. 
Archäologische Denkmalpflege Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Aufnahme der Hinweise und der Abbildung zum archäologischen Prüffall „MA 1“ in die Begründung. Es wird angeregt, die Hinweise zum Prüffall „MA 1“ des Weiteren in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wie dies für das Baudenkmal „Evangelische Pfarrkirche, Kirchstraße 9“ bereits geschehen ist.	Wir schlagen vor, unter der Ziffer 6. des Abschnittes „B“ der Schriftlichen Festsetzungen einen ergänzenden Hinweis auf das Vorhandensein eines „archäologischer Prüffall“ in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.
Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmal-Eigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten : 1. Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken mehr.	Die Abgrenzung des „archäologischer Prüffall“ beinhaltet ausschließlich, entsprechend der nachfolgenden Abbildung, die Quartiere „Kettengasse“ – „Kirchstraße“ – „Hauptstraße“, welche seit Jahrzehnten intensiv baulich genutzt werden. Mit diesem Hintergrund erachten wir eine archäologische Voruntersuchung für nicht erforderlich.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
2. Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall wären denkmalerhaltende Planungs-Alternativen in Betracht zu ziehen. Andernfalls wäre der Veranlasser der Zerstörung gemäß § 6 Satz 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen in der Regel durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser au dessen Kosten beauftragt wird.	 Wir schlagen vor, den durch das Landesamt für Denkmalpflege dargestellten Sachverhalt unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen ausführlich darzustellen und auch hier nochmals auf die Notwendigkeit hinzuweisen, archäologische Funde und Befunde umgehend gegenüber der Denkmalschutzbehörde der der Gemeinde anzuzeigen.
<u>Ordnungsziffer 11 :</u> Polizeipräsidium Mannheim, Führungs- und Einsatzstab, Schreiben vom 26.06.2024	
Zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus verkehrlicher Sicht weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme
<u>Ordnungsziffer 12 :</u> Zweckverband Wasserversorgung „Hardtgruppe“, Sandhausen, Schreiben vom 11.01.2023	
Seites des Zweckverbandes bestehen keine Einwände gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme. Es sind keine Versorgungsleitungen betroffen	Kenntnisnahme
<u>Ordnungsziffer 13 :</u> Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 22.07.2024	
Die IHK Rhein-Neckar bringt keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ vor. Sie bleibt am Fortgang der Planung interessiert	Kenntnisnahme
<u>Ordnungsziffer 14 :</u> Stiftung Schönau, Heidelberg, Schreiben vom 15.07.2024	
Die Stiftung Schönau hat die örtliche Ev. Kirchengemeinde über die erneute Offenlage informiert. Die Stiftung Schönau gibt keine Stellungnahme ab.	Kenntnisnahme
<u>Ordnungsziffer 15 :</u> Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 02.07.2024	
Zum vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf werden derzeit keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme

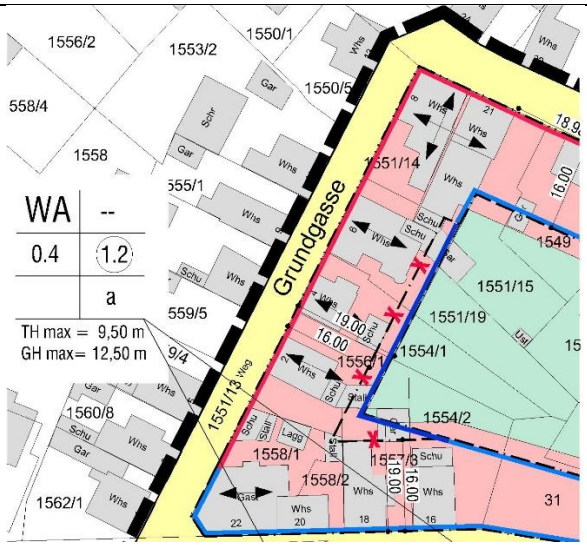
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Ordnungsziffer 16 : **Vodafone West GmbH, Düsseldorf, Schreiben vom 27.06.2024**	
Die Vodafone Gesellschaft erhebt keine Einwände gegen die geplante Maßnahme. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird diese dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandene Leitungsbestand abgeben. Sollten Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone-Gesellschaft notwendig werden, wird um schriftliche Kontaktaufnahme, mindestens drei Monate vor Baubeginn gebeten. Es wird um Beachtung gebeten, dass Umverlegungen des Bestandsnetzes nicht ohne schriftliche Genehmigung erfolgen dürfen. Kosten für dadurch entstehende Stillstandzeiten werden von der Vodafone-Gesellschaft nicht übernommen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben auf die sich im Plangebiet befindenden Telekommunikationsanlagen keine unmittelbaren Auswirkungen. Änderungen am Bestandsnetz der Vodafone-Gesellschaft können durch private Baumaßnahmen verursacht werden. Die hierfür gegebenenfalls erforderlich werdenden Genehmigungen sind durch den jeweiligen Bauherrn zu veranlassen.
Ordnungsziffer 17 : **Netze BW GmbH, Wiesloch, Schreiben vom 10.07.2024**	
Die bisherige Stellungnahme hat weiterhin Gültigkeit. Es wird um erneute Abstimmung gebeten, sobald sich Änderungen oder Konkretisierungen ergeben, welche die Belange der Netze BW GmbH betreffen könnten.	In der Stellungnahme vom 25.01.2023 teilt die Netze BW GmbH, der Gemeinde Sandhausen mit, dass das Stromversorgungsnetz als Kabelnetz ausgebildet ist und innerhalb des Plangebietes aktuell keine Maßnahmen der Netze BW geplant sind. Erforderlich werdende Änderungen am Versorgungsnetz können sich durch private Bauvorhaben ergeben. Diese sind unmittelbar zwischen den Bauherren und der Netze BW GmbH in Abstimmung zu bringen.
Ordnungsziffer 18 : **Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH, Heidelberg, Schreiben vom 24.07.2024**	
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ werden weiterhin keine Einwände erhoben. Die Kosten für eine gegebenenfalls notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gegen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz deren unterirdischer Leitungen zu beachten.	Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine Auswirkungen auf die netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg. Diese Feststellung wird begründet mit dem Umstand, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ unmittelbar keine durch die Gemeinde Sandhausen durchzuführenden Tiefbauarbeiten zur Folge haben wird.
Ordnungsziffer 19 : **Fibernet.rn – Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.07.2024**	
Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
B – Anhörung der Öffentlichkeit	
Die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Örtlichen Bauvorschriften lagen in der Zeit vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 im Rathaus der Gemeinde Sandhausen zur Einsichtnahme aus. **Seitens der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein :**	
<u>Einwendungen 1</u> **Schreiben vom 16.07.2024** *Die Römisch-katholische Kirchengemeinde Leimen-Nußloch-Sandhausen lässt sich durch eine Rechtsanwaltskanzlei vertreten.*	
Es wird angeregt, die Fläche des Grundstückes „Kirchstraße“ Nr. 1, welche derzeit als Kindergarten genutzt wird, als „Allgemeines Wohngebiet“ oder „Besonderes Wohngebiet“ gemäß der §§ 4, 4 a BauNVO auszuweisen. Hintergrund ist der Wunsch, Teile des Bestandsgebäudes zukünftig auch zu Wohnzwecken nutzen zu können. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Wohnnutzung nun faktisch unmöglich gemacht und diese nur zugelassen, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Kindergarten steht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Sandhausen den städtebaulichen Grundsatz, die historisch gewachsene Struktur der ortsnahen Quartiere im Bereich des Ortskernes zu erhalten, diese zu stärken und damit auch eine behutsame, zeitgemäße Innenverdichtung zu ermöglichen. Die Ausweisung eines „Wohngebiet“ würde dieses Ziel nach Auffassung der Anwaltskanzlei besser erreicht als die nunmehr vorgesehene Ausweisung. Die Kirchengemeinde möchte an einer von der Kinderbetreuung unabhängigen Wohnnutzung weiter festhalten. Damit würde die Innenverdichtung, welches ein Ziel des Bebauungsplanes ist, ebenfalls gesichert.	Die vorgenommene Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ soll auf die hier derzeit praktizierte Nutzung beschränkt werden. Aufgrund der geringen Größe der für den Kindergarten zur Verfügung stehenden Fläche und der unmittelbaren Nähe zur Schule, würde eine vom Kindergarten hiervon unabhängige Wohnnutzung unweigerlich zu Konflikten mit der an diesem Standort derzeit praktizierten und städtebaulich gewünschten Nutzung der Kinderbetreuung führen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes hat die Kommune die Möglichkeit aufgrund ihrer städtebaulichen Belange die Art der zulässigen Nutzungen zu steuern. Abweichend der geäußerten Auffassung der Anwaltskanzlei sind wir der Meinung, dass die getroffene Festsetzung zu begründen ist mit der vorhandenen Nutzung des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes. Dieses ist geprägt durch die Kirche, die Schule und den Kindergarten. Wir schlagen vor, an der Ausweisung für das besagte Grundstück als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten/Schule“ festzuhalten.
<u>Einwendungen 2</u> **Schreiben vom 17.07.2024**	
Der Einwender ist Eigentümer eines Grundstückes östlich der „Grundgasse“. Laut dem schriftlichen Teil des Bebauungsplanes sollten die Grundstücke im Bereich der „Grundgasse“ eine Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8 erhalten. Da dies möglich ist, wurden schon Grenzbebauungen eingeführt. Betreffend das Grundstück ist laut des Einwenders, unter Berücksichtigung einer einseitigen Grenzbebauung, lediglich eine bebaubare Grundfläche von 0,33 möglich. Er hinterfragt, ob die Baugrenze in diesem Bereich rückwärtig nicht nur verschiebbar, sondern eine Grenzbebauung im nördlichen Bereich möglich wäre.	Nach Prüfung der Anregung schlagen wir vor, in dem angesprochenen Quartier östlich der „Grundgasse“ die Tiefe der ausgewiesenen überbaubaren Fläche von bisher 16,00 m auf zukünftig 19,00 m zu vergrößern.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	 Eine beidseitige Grenzbebauung würde der hier vorhandenen städtebaulichen Struktur widersprechen und hätte in der Abwägung negative Auswirkungen auf das unmittelbar angrenzende Grundstück. So schlagen wir in der Abwägung mit den hier genannten Belangen vor, die Definitionen der „abweichende Bauweise“ in diesem Bereich nicht zu verändern.
Des Weiteren äußert er seine Verwunderung darüber, dass in der Nachbarschaft bestehende Garagenzufahren in der privaten Grünfläche auftauchen und nicht in den Bestand aufgenommen wurden.	Wir verweisen auf die Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen. Aufgrund des bestehenden Spannungsfeldes zwischen der Zielsetzung einer privaten Grünfläche einerseits und dem Bedarf an PKW-Stellplätzen andererseits, aber auch unter Berücksichtigung der bereits im Bestand vorhandenen Anlagen, werden hier je Grundstück PKW-Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zugelassen. Wir schlagen in der Abwägung vor, an dieser Aussage innerhalb der Schriftlichen Festsetzungen festzuhalten.
Ferner wird die Feststellung getroffen, dass beim Grundstück Flurstück Nr. 31 die zusätzliche Bautiefe auf das Grundstück Flurstück Nr. 27/2 fällt, was so nicht sein kann.	Die Festsetzungen eines Bebauungsplanes können sich im innerörtlichen Bereich nicht ausschließlich an bestehenden Grundstücksgrenzen orientieren. Zu gewährleisten ist eine Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer bei ähnlichen und vergleichbaren städtebaulichen Rahmenbedingungen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass gerade in gewachsenen innerörtlichen Bereichen eine Veränderung bestehender Grundstücksgrenzen sinnvoll sein kann.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	**Kommentierung Büro Sternemann und Glup**
Einwendungen 3 **Schreiben vom 18.07.2024**	
Die Einwender sind Eigentümer eines Grundstückes östlich der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“. Sie merken an, dass sich ein Teil ihres Gebäudes außerhalb der Baugrenze befindet. Es wird um Anpassung der Baugrenze mindestens auf das bestehende Baumaß gebeten. Hinterfragt, warum entgegen dem baulichen Bestand hier ein geringeres Maß gewählt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass dieses im Plangebiet kein Einzelfall ist (siehe Flurstück Nr. 85/2).	Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Fläche weist hier, gemessen von der an der „Johann-Nikolaus-Kolb-Straße“ ausgewiesenen Baulinie, ein Maß von 15,00 m auf. Damit wird, bis auf wenige Ausnahmen, der bauliche Bestand im Plangebiet abgebildet und allen Grundstückseigentümern, in einer vergleichbaren städtebaulichen Situation, ein gleichlautendes Entwicklungspotenzial zugestanden. Das Gebäude des Einwenders weist eine Tiefe von ca. 17,00 m auf. Diese für ihn einschränkende Festsetzung wird aufgrund des Bestandsschutzes nur bei einem Abriss oder bei umfangreichen Umbau-Maßnahmen relevant. Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei der einheitlichen Ausweisung der überbaubaren Flächen in diesem Quartier zu belassen, auch wenn diese Festsetzung, wie im angesprochenen Einzelfall, damit hinter dem derzeitigen baulichen Bestand zurückbleibt.
Einwendungen 4 **Schreiben „A“ vom 19.07.2024**	
Der Einwender ist Eigentümer eines Grundstückes in der „Grundgasse“. Der Einwender erhebt Einspruch gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf und gibt folgende Anregungen für das Grundstück „Grundgasse“ Nr. 6 ab :	
1. In der Grünfläche sollte es möglich sein, einen Swimmingpool mit einer Beckengröße von ca. 4,00 m x 8,00 m zu errichten. Die Grünfläche seines Grundstückes umfasst nahezu 50 % der Gesamtfläche der kompletten Parzelle. Bei diesem großen Anteil privater Grünfläche am Gesamtgrundstück ist es ein enormer Einschnitt in den Gestaltungsfreiraum. Daher sollten Freizeitbauten, wie Schwimmbecken, in diesem Bereich ebenfalls zugelassen werden, damit kein Einschnitt in die Lebensqualität vorgenommen wird.	Wir verweisen auf den der Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Grundsatzbeschluss des Gemeinderates und die hieraus abzuleitende Notwendigkeit, dafür Sorge zu tragen, dass durch einen zu groß abgesteckten Rahmen der hier zulässigen Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Geschirrhütten) nicht die Zielsetzung der Bewahrung einer zusammenhängenden Grünfläche verloren geht. **Mit diesem Hintergrund sollten Swimmingpools innerhalb der privaten Grünfläche nicht zugelassen werden.**
2. In der privaten Grünfläche sollten Zuwegungen und Garagen in einem größeren Umfang möglich sein. Die angegebenen 50 m² sind viel zu wenig, da gerade bei größeren Grundstücken ein pauschaler Wert der Sache nicht gerecht wird. Es ist zu überlegen, diese Fläche prozentual zur Grundstücksfläche anzugeben. Ein Wert von 20 % der Grundstücksfläche als Verkehrsfläche in der privaten Grünfläche wäre aus Sicht des Einwenders ein geeigneter Weg.	Es ist ein erklärtes Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes, in den straßenabgewandten Bereichen einen weitestgehend noch zusammenhängenden, ungestörten Grünzug zu erhalten. In der Abwägung aller hierfür relevanten Belange hat der Gemeinderat den diesbezüglichen Beschluss gefasst, dass innerhalb dieser Grundstücksteile noch Parkierungsmöglichkeiten in einem verträglichen Umfang zugelassen sein sollen (maximal 50 m², einschließlich deren Zufahrten).

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Der Vorschlag, nach dem abweichend des derzeitigen Entwurfes ein prozentualer Anteil der privaten Grünfläche durch die genannten Einrichtungen bebaut werden darf, würde bei sehr kleinen Grundstücken dazu führen, dass die Grünfläche für diesen Zweck nur in einem sehr begrenzten Umfang in Anspruch genommen werden darf. Da gerade in einem solchen Fall von beengten Verhältnissen auszugehen ist, würde die vorgeschlagene Formulierung der oben genannten Zielsetzung widersprechen. Gleichzeitig könnte bei großen Grünflächenanteilen eines Grundstückes der Fall eintreten, dass die Größe der dann zulässigen Parkierungsanlage ebenfalls im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Bebauungsplanes steht (Erhalt einer zusammenhängenden Grünfläche). Wir schlagen vor, es bei der derzeit im Entwurf enthaltenen Regelung zu belassen.
Schreiben „B“ vom 19.07.2024	
Der Einwender weist darauf hin, dass auf dem Eckgrundstück „Grundgasse“ – „Stranggasse“ („Grundgasse“ Nr. 8) bereits durch die vorhandene Bebauung die im Entwurf festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4 und 0,8) überschritten werden. Es wird um eine parzellenscharfe Betrachtung und Anpassung der Zahlen an die tatsächlichen Gegebenheiten gebeten.	Der vorgetragene Sachverhalt ist stimmig. Gemäß der von uns vorgenommenen Berechnung (Vergleich des baulichen Bestandes mit der vorhandenen Grundstücksfläche) schlagen wir vor, für das Grundstück Nr. 1551/14 im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,65 und eine Geschossflächenzahl von 1,3 festzusetzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.11.2024 – Gl/Ru

STERNEMANN UND GLUP
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34