



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan „Bruchhausen“, 1. Änderung,
Gemeinde Sandhausen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Die Gemeinde Sandhausen hat sich zu einer Änderung in Form einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Bruchhausen“ entschlossen, um hierdurch die potentiellen Siedlungsflächen, auf denen zukünftig eine Wohnbebauung möglich ist, behutsam zu erweitern. Hierbei ist es das erklärte Ziel der Gemeinde Sandhausen, die Grundzüge der Ursprungsfassung zu wahren, indem der Gedanke einer Gliederung des ausgewiesenen „Dorfgebiet“ aufrechterhalten wird.

Es ist somit nach wie vor vorgesehen, entlang der Erschließungsstraßen des Ortsetters die gemäß der Baunutzungsverordnung in einem „Dorfgebiet“ zulässigen Nutzungen, einschließlich der Wohnnutzung, zu ermöglichen, während in den Randlagen lediglich Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe errichtet werden dürfen.

Das „Nachjustieren“ der Abgrenzungslinie zwischen diesen zwei Nutzungsarten war ein wesentlicher Inhalt des Planungsprozesses.

Ein großes Augenmerk lag bei der Fortschreibung des Planwerkes auf dem Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur dieses noch stark länglich geprägten Siedlungsteiles der Gemeinde Sandhausen.

Neben der behutsamen inhaltlichen Fortschreibung des Planwerkes waren die in die Jahre gekommenen Festsetzungen auf die zwischenzeitlich mehrfach geänderten Gesetze und Verordnungen anzupassen. Dieses erfolgte auch unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechungen. Die gestiegenen Anforderungen an einen Bebauungsplan der heutigen Zeit erforderten eine stärkere Differenzierung einzelner planungsrechtlicher Festsetzungen. So waren beispielsweise die zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäude zu kennzeichnen und die zukünftig zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen zu konkretisieren.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Fortschreibung des Planungsrechtes für den „Weiher Bruchhausen“ handelt es sich um Flächen, welche bisher in vollem Umfang und mit einem gleich hohen zulässigen Maß der baulichen Nutzung bebau- bar waren. Die Bebauungsplan-Änderung weist, bis auf kleinere innerörtliche Arrondierungen, keine zusätz- lichen überbaubaren Flächen aus.

Der im Zuge der Planänderung aufgestellte Umweltbericht kommt aufgrund dieses Sachverhaltes somit auch zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Überarbeitung des Bebauungsplanes, im Vergleich mit der Ursprungsfassung, keine negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter haben wird.

Demgegenüber soll auch durch die Neufassung der planungsrechtlichen Festsetzungen die Innenentwick- lung gestärkt und damit der Umfang einer erforderlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich reduziert werden.

Bei einer ergänzenden Neubebauung sind im Plangebiet die Fragen des Artenschutzes bei jeder Einzel- maßnahme projektbezogen zu untersuchen. Dieses erfolgt zum Zeitpunkt der Umsetzung und gilt insbeson- dere auch bei einem möglicherweise vorgesehenen Abbruch nicht mehr genutzter Gebäude und Gebäude- teile. Es wird im Anhang der Schriftlichen Festsetzungen („Empfehlungen, Hinweise“) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren für die Einhaltung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgeset- zes im Hinblick auf den Artenschutz verantwortlich sind. Dieses kann bei Bauvorhaben zu der Notwendigkeit führen, vor Beginn jeglicher Abbruch- und auch Erdarbeiten eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch- führen zu lassen.

Abweichend von der bisherigen Bebauungsplan-Fassung, definiert der Bebauungsplan entlang der unter Denkmalschutz stehenden, den Ortsetter umfassenden Einfriedigungsmauer einzelne Flächen, die zukünftig verbindlich als Grünfläche auszubilden und von baulichen Anlagen freizuhalten sind. Diese Festsetzungen stellen gegenüber der Ursprungsfassung Minimierungs-Maßnahmen dar.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die sich hieran anschließende nochmalige Anhörung der Fachbehörden machten deutlich, dass keine der beteiligten Stellen grundsätzlich Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Bruchhausen“ vorzutragen hatten.

Aufgrund der Anmerkungen des **Baurechtsamtes** des Rhein-Neckar-Kreises wurden im Zuge des Pla- nungsprozesses aus Gründen der Rechtssicherheit die Formulierungen einzelner Festsetzungen des Be- bauungsplanes bzw. der Örtlichen Bauvorschriften modifiziert.

Das **Wasserrechtsamt** des Rhein-Neckar-Kreises hat in seiner Stellungnahme darum, ergänzende Hinwei- se zum Schutz des Grundwassers in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Bitte wurde entsprochen.

Darüber hinaus wurde die Forderung erhoben, das Niederschlagswasser möglichst zentral oder semizentral zu sammeln, zur Versickerung zu bringen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Tatsache, dass es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt, ist eine grundsätzliche Änderung des Entwässerungssystems nicht umsetzbar. So wurde letztendlich der Beschluss gefasst, im Bebauungsplan intensiv um die Errichtung begrünter Dachflächen und den Einbau von Zisternen, als Elemente einer wirkungsvollen Regenwasserspeicherung mit durchaus positiven Aspekten für das Kleinklima, hinzuweisen.

Aufgrund des Hinweises des **Straßenbauamtes** des Rhein-Neckar-Kreises wurden im Zuge des Planungsprozesses der Fahrbahnrand der Kreisstraße und die im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Anbauverbotszone modifiziert und eine entsprechende Vermaßung, unter Benennung der Bezugspunkte, in den Änderungs-Entwurf aufgenommen (Mindestabstand von 15,00 m vom Fahrbahnrand).

Der Planentwurf wurde seitens der **Öffentlichkeit** sowohl im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, als auch während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB intensiv erörtert. Hierbei sprach sich eine große Anzahl der Bürger gegen eine ursprünglich geplante, ergänzende Bebauung von Teilen der öffentlichen Grünfläche und damit gegen eine weitere Innentwicklung aus.

Trotz unterschiedlicher Auffassungen, hat sich in der Abwägung im Zuge des Planungsprozesses der Gemeinderat letztendlich mehrheitlich gegen eine ergänzende Bebauung in der Ortsmitte von Bruchhausen ausgesprochen.

Im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch mehrere Grundstückseigentümer die Forderung erhoben, durch eine Aufhebung bzw. Veränderung der Abgrenzungslinie zwischen den zwei Dorfgebietskategorien die Errichtung weiterer das Siedlungsgefüge ergänzende Wohngebäude zu ermöglichen.

Nach einer detaillierten Prüfung jedes Einzelfalles ist der Gemeinderat in der Abwägung letztendlich zu der Auffassung gelangt, diesen Anregungen jeweils nicht zu entsprechen und damit unverändert an einem wesentlichen Grundsatz des Bebauungsplanes festzuhalten. In diesem Zusammenhang wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass durch die Modifizierung des Planwerkes, unter Beachtung des Gleichheitsgrundsatzes, in der nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Fassung diese Grenze an vielerlei Stellen zugunsten einer ergänzenden Wohnbebauung verschoben wurde.

IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Bruchhausen“ handelt es sich um die Überarbeitung eines bereits seit Jahrzehnten rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur sowie die formulierte Zielsetzung des Gemeinderates ermöglichten bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes keine grundsätzlich anderen Entwurfs-Varianten.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.03.2020 – GI/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

Georg Kletti, Bürgermeister

Architekt