



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

**zum Bebauungsplan „Büchert und Kleine Mühlach 2017“,
Gemeinde Sandhausen**

I. Anlass der Bebauungsplan-Neuaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Büchert und Kleine Mühlach 2017“ beinhaltet die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Büchert und Kleine Mühlach“, „Büchert – Änderung und Erweiterung“ sowie „Büchert – 1. Teiländerung“. Diese Planwerke wurden im Zeitraum der Jahre 1962 bis 1969 aufgestellt und rechtskräftig. Sie wurden nunmehr, parallel mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes, aufgehoben.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eingehend auf den vorhandenen baulichen Bestand, ein zeitgerechtes Planungsrecht zu formulieren, welches den aktuellen Gegebenheiten sowie den derzeitigen rechtlichen Voraussetzungen entspricht.

Darüber hinaus sollen die neu formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen eine behutsame Nachverdichtung im Plangebiet ermöglichen. Hierzu gehört auch die Errichtung eines weiteren, dringend benötigten Kindergartens auf einer bisherigen Freifläche im Kreuzungsbereich „Ziegelhüttenweg“ – „Albert-Schweizer-Straße“.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem überplanten Innenbereich handelt es sich um ein zwischenzeitlich vollständig bebautes Gebiet, welches geprägt ist durch eine in den 60-er und 70-er Jahren zu Wohnzwecken errichtete Einzel- und Doppelhaus-Bebauung. Im Quartier „Mayerstraße“ – „Wendelinus-Straße“ – „Fröbelstraße“ – „Albert-Schweizer-Straße“ befinden sich ausschließlich Hausgruppen-Einheiten.

Die rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksflächen werden als Nutzgärten bewirtschaftet und weisen einzelne Nebengebäude, Garagen bzw. teilversiegelte Flächen auf.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird im Bestand funktional sowie baulich intensiv genutzt für die hier vorhandene Schule und die damit in Verbindung stehenden Sporteinrichtungen.

Neben den Gebäuden sind dieses auch versiegelte Schulhof- und Parkierungsflächen sowie intensiv genutzte Grünflächen.

Zusammenfassend konnte im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Feststellung getroffen werden, dass durch die neu formulierten Festsetzungen keine nennenswerten negativen Auswirkungen für die einzelnen untersuchten Schutzgüter entstehen werden.

Demgegenüber soll die Fortschreibung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die Innenentwicklung von Sandhausen stärken und damit den Umfang einer erforderlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich reduzieren.

Bei einer ergänzenden Neubebauung im Plangebiet sind die Fragen des Artenschutzes, aufgrund der hier erstellten „Angebotsplanung“ in einer bestehenden Siedlungsstruktur, projektbezogen zu untersuchen. Es wird im Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren für die Einhaltung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes im Hinblick auf den Artenschutz verantwortlich sind. Dieses wird bei Verdachts-Momenten Forderung bei einzelnen Bauvorhaben zu der Notwendigkeit führen, vor Beginn jeglicher Erdarbeiten eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen zu lassen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die sich hieran anschließende nochmalige Anhörung zu dem modifizierten Planentwurf machten deutlich, dass keine der Fachbehörden grundsätzliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben der Gemeinde Sandhausen vorzutragen hatte.

Aufgrund der Anmerkungen des **Baurechtsamtes** des Rhein-Neckar-Kreises wurde aus Gründen der Rechtssicherheit im Zuge des Planungs-Prozesses die Formulierung einzelner Festsetzungen modifiziert. Dieses betraf die zulässige Überschreitung der überbaubaren Flächen mit untergeordneten Bauteilen sowie die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baufenster.

Das **Wasserrechtsamt** des Rhein-Neckar-Kreises machte in seiner Stellungnahme auf die Lage des Plangebietes in einem von einem „HQ₅₀“-Hochwasserereignis möglicherweise betroffenen Bereich aufmerksam. In diesem Zusammenhang verwies die Gemeinde Sandhausen auf ihre aktuellen Bemühungen zur Durchführung von interkommunalen Hochwasserschutz-Maßnahmen, welche, nach einer Realisierung, zukünftig den Schutz auch dieser Bauflächen gewährleisten werden.

Darüber hinaus verwies das Wasserrechtsamt auf die im Wasserhaushaltsgesetz bzw. im Wassergesetz Baden-Württemberg formulierten Vorgaben zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers. Hervorgehoben wurden in der Stellungnahme die Vorteile einer Dachbegrünung und die Anschluss-Möglichkeiten von Überläufen einer ggf. zu verwendenden Zisterne.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes wurden entsprechende Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan „Büchert und Kleine Mühlach 2017“ aufgenommen.

In dem „zweistufig“ durchgeführten Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Büchert und Kleine Mühlach 2017“ wurde die **Öffentlichkeit** in Form der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie einer öffentlichen Auslegung an der Aufstellung des Planwerkes beteiligt.

Im Zuge dieser Verfahrensschritte gingen bei der Gemeinde Sandhausen keine Stellungnahmen ein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Akzeptanz zu den formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen in der Bevölkerung bzw. bei den Grundstückseigentümern erzielt werden konnte.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Büchert und Kleine Mühlach 2017“ handelt es sich um die Überplanung von städtebaulichen Quartieren, deren Bebauung über Jahrzehnte hinweg entstanden ist und einen „gewachsenen“ Charakter aufweist.

Die Bestands-Situation bzw. die im Vorfeld der Bebauungsplan-Neuaufstellung formulierte Zielsetzung ließen bei der Planaufstellung somit keine grundsätzlich anderen Entwurfs-Varianten zu.

Die im Zuge des Aufstellungs-Verfahrens diskutierten Alternativen bezogen sich auf die Ausformulierung und den Wortlaut einzelner Festsetzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.10.2018 – 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