



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Große Mühlach II“,
Gemeinde Sandhausen

I. Lage des Plangebietes

Das Baugebiet „Große Mühlach II“ liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Sandhausen.

Der Ortskern von Sandhausen mit allen nahversorgungsrelevanten Einrichtungen weist einen Abstand von ca. 900 m bis ca. 1.200 m zum Plangebiet auf.

Die Entfernung zum Schulzentrum beträgt etwa 500 m, der zum Haltepunkt der S-Bahn Heidelberg – Wiesloch – Karlsruhe ca. 1.200 m.

Die neu überplante Fläche grenzt im Norden an die im Zuge der Umlegung und Erschließung des 1. Bauabschnittes gewählte Abgrenzung an.

Im Süd-Osten bildet die L 598 die gewählte Grenze des Plangebietes.

Süd-westlich sowie westlich bilden die „Seegasse“ bzw. das unmittelbar hieran angrenzende Naturschutzgebiet „Sandhausener Düne“ die Abgrenzung des Plangebietes.



II. Derzeit rechtskräftiger Planungsstand

Die Gemeinde Sandhausen hat den Bebauungsplan „Große Mühlach“ im Jahr 1996 aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht. Das bestehende Planungsrecht erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet „Große Mühlach“ und beinhaltet damit auch die nunmehr neu überplanten Flächen des 2. Bauabschnittes.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde für einen 1. Bauabschnitt das Umlegungsverfahren eingeleitet und, hierauf aufbauend, die Erschließungs-Maßnahme durchgeführt.



Nachdem ein Großteil der entstandenen Bauplätze des 1. Bauabschnittes nunmehr bebaut ist, beabsichtigt die Gemeinde Sandhausen aufgrund der in der Gemeinde weiterhin bestehenden Nachfrage an Wohnbauflächen, den 2. Bauabschnitt zu erschließen. Zu diesem Zweck wurden ergänzende städtebauliche Überlegungen angestellt und als Ergebnis hieraus der Grundsatzbeschluss gefasst, anstelle des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes „Große Mühlach“ eine Neuaufstellung des Planwerkes vorzunehmen.

III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Neuaufstellung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bedarfsgerechte Erweiterung des Baugebietes modifiziert und neu ausformuliert werden.

Für die Überarbeitung des Planwerkes werden folgende Gründe aufgeführt :

- Entgegen der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen großen Anzahl an Reihenhaus-Einheiten und Geschosswohnungs-Bauten, konzentriert sich das Nachfrageverhalten schwerpunktmäßig auf Einzel- und Doppelhäuser. Hierauf ist das städtebauliche Konzept abzustimmen.
- Die Einmündung der „Willy-Brand-Straße“ in die „Seegasse“ soll auf die Höhe der nach Westen abzweigende Straße „Am Forst“ verlegt werden, so dass hier ein gemeinsamer Verkehrsknotenpunkt entstehen kann (Aufhebung der derzeit geplanten versetzt angeordneten Einmündungen).
- Das bisherige Konzept langer linearer Erschließungsstraßen bzw. die Erschließung mittels Stichstraßen soll abgelöst werden durch einen Erschließungsring bzw. Erschließungswege mit deutlichen Versätzen im Wegeverlauf.
- Darüber hinaus sollen Entscheidungen, die im Zuge der Umlegung bzw. der Aufsiedlung des 1. Bauabschnittes in den Randzonen zum 2. Bauabschnitt getroffen wurden, planungsrechtlich nunmehr nachvollzogen werden. Zu benennen ist hier u. a. die Lage des Bolzplatzes.
- Weitere Notwendigkeiten, die zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes führen, liegen in Detailfragen des bestehenden Planungsrechtes begründet. Die heutigen Anforderungen an die Formulierung planungsrechtlicher Festsetzungen sowie die gesammelten Erfahrungen aus den letzten Jahren lassen es ratsam und wünschenswert erscheinen, das Planwerk zu überarbeiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ das Erschließungs-Konzept, in Fortsetzung des 1. Bauabschnittes, optimiert und das Planungsrecht an den bestehenden Bedarf bzw. an die heutigen Anforderungen angepasst werden soll.

IV. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Große Mühlach II“ wird einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Große Mühlach“ aus dem Jahr 1996 ablösen. Planungsrechtlich handelt es sich damit nicht um eine erstmalige Überplanung, sondern um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes.

Mit diesem Hintergrund ist die Feststellung zu treffen, dass die Planungsinhalte sowohl mit den Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplanplan Rhein-Neckar“, als auch mit der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sandhausen übereinstimmen.

Für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Große Mühlach“ werden sowohl der Bebauungsplan, als auch die „Örtliche Bauvorschriften“ in Form von Neuaufstellungen geändert.

Mit diesem Hintergrund wird in dem zu erarbeitenden Umweltbericht hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter ein Vergleich angestellt zwischen der rechtskräftigen Planfassung und der Neuaufstellung des Bebauungsplanes unter Würdigung der für das Plangebiet zu formulierenden grünordnerischen Festsetzungen.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Große Mühlach II“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 2013, 1548), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 582, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (BGBl. S. 55), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird, auf der Grundlage der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209), eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“ neu aufgestellt.

V. Inhalte der Bebauungsplan-Neuaufstellung

1. Erschließungs-Konzeption

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung hält an dem Grundgedanken fest, die „Willy-Brandt-Straße“ als Hauptsammelstraße an die „Seegasse“ anzubinden. Gewählt wird jedoch ein gemeinsamer Anknüpfungspunkt mit der Straße „Am Forst“. Dieser Verkehrsknotenpunkt soll mittels einer Kreisverkehrsanlage mit einem Außendurchmesser von 32 m ausgebildet werden.

In Anlehnung an das bereits ausgebaute Teilstück der „Willy-Brandt-Straße“, ist auch in der Fortführung dieser Hauptsammelstraße eine Anordnung von Längsparkplätzen vorgesehen. Diese werden jedoch bedarfsgerecht nur jeweils auf einer Straßenseite erstellt. Durch die wechselseitige Anordnung wird, bei Beibehaltung des Fahrbahnquerschnittes von 6,50 m, der lineare Fahrbahnverlauf aufgehoben und soll zu einer wirksamen Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit führen.

Die „Willy-Brandt-Straße“ soll gegenüber den Wohnwegen, wie auch im 1. Bauabschnitt, bevorrechtigt sein. Die hierauf zielenden Ausführungsdetails werden im Zuge der weiteren Planung zur Erschließung des Baugebietes „Große Mühlach II“ mit der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

Die „Willy-Brandt-Straße“ wird zukünftig auch durch den Busverkehr frequentiert. Die Planung sieht an zentraler Stelle (hier trifft die Hauptfuß- und die Radwegtrasse auf die „Willy-Brandt-Straße“) die Anordnung eines Haltepunktes in beide Fahrtrichtungen vor.

Die „Seegasse“ verbindet die Ortsmitte mit dem Verkehrsknotenpunkt der L 698 – K 4156 und wird somit stark frequentiert von Verkehrsteilnehmern mit Fahrziel in Richtung Nußloch – Wiesloch – St. Leon-Rot. Insbesondere in der „Sandhausener Düne“ ist aufgrund fehlender Raumkanten und einmündender Anliegerwege derzeit eine hohe Fahrgeschwindigkeit zu verzeichnen. Die Planung sieht u. a. mit diesem Hintergrund eine Verlegung eines Teilstückes der „Seegasse“ vor, die damit Bestandteil der internen Erschließungskonzeption des Baugebietes „Große Mühlach II“ wird.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan sollen auch die neu konzipierten Wohnwege höhengleich ausgebaut werden. Die vorgesehene Breite entspricht mit 5,50 m dem Maß der ursprünglich geplanten Straßenquerschnitte.

Entgegen der bisherigen Verkehrs-Konzeption wird die Planstraße „A“ zukünftig nicht als eine direkte Verbindung zwischen der „Seegasse“ und der „Willy-Brandt-Straße“ ausgebildet, sondern zeichnet sich durch einen deutlichen Versatz in der Wegführung aus.

Die Erschließung der Bauflächen südlich der „Willy-Brandt-Straße“ erfolgt mittels einer Ringerschließung (Planstraße „B“). Hier wird der zweite Anknüpfungspunkt an die „Willy-Brandt-Straße“ als Fuß- und Radweg ausgebildet und kann aufgrund seines Querschnittes beim Eintreten besonderer Situationen auch als Not-Ein- und -ausfahrt fungieren.

Der städtebauliche Entwurf für die Neuaufstellung des Baugebietes „Große Mühlach“ ist geprägt durch den Grundgedanke kurzer Wege für Fußgänger und Radfahrer. So verläuft von dem Verkehrsknotenpunkt der L 598 – K 4156 – „Seegasse“ eine von Fußgängern und Radfahrern zu nutzende direkte Achse in Richtung Kinderhaus und Schulzentrum. Teile dieser Wegverbindung sind ausschließlich den Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. In Teilabschnitten sind die Wohnwege zur Erschließung der Baugrundstücke Bestandteil dieser Hauptwegetrassen für Fußgänger und Radfahrer.

Dort, wo der Fuß- und Radweg die „Willy-Brandt-Straße“ quert, ist bei der Ausgestaltung dieser Hauptsammelstraße der Einbau einer Querungsstelle signalisierenden und damit verkehrsberuhigenden Elementes vorgesehen. Hier sieht die Planung auch die Haltepunkte für den Bus vor.

Aufgrund der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Strukturen, wird die „Willy-Brandt-Straße“ auch zukünftig stark von Radfahrern mit dem Fahrziel Schulzentrum frequentiert.

Die gewählte Trasse der Planstraße „B“ als Wohnweg sowie der geplante Fuß- und Radweganschluss an die Querungsstelle der L 598 gewährleistet auch zukünftig die erforderliche direkte Verbindung zum übergeordneten Fuß- und Radweg in Richtung Nußloch – St. Ilgen.

Das Entwurfs-Konzept sieht für die ca. 112 entstehenden Bauplätze die Ausweisung von insgesamt 50 öffentlichen PKW-Stellplätzen vor. Diese werden im gesamten Plangebiet dezentral angeordnet. Sie sollen primär den Besuchern vorbehalten werden.

Durch die in den „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung wird die Gemeinde Sandhausen sicherstellen, dass der private Bedarf an PKW-Stellplätzen durch die Ausweisung und Ausbildung entsprechender Flächen auf dem jeweils eigenen Baugrundstück abgedeckt wird. Diese Vorgabe dient primär der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit im Plangebiet.



2. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan werden die im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen, mit Hinweis auf das Ziel und den Zweck der Baugebiets-Erweiterung, als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen (Ausweisung der Bauflächen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ bzw. „Allgemeines Wohngebiet“).

Die Unzulässigkeit der im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen entspricht dem derzeitigen Rechtszustand und wird begründet mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld und dem entwickelten Erschließungs-Konzept.

3. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan definiert das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Benennung nicht zu überschreitender Trauf- und Gebäudehöhen. Damit wird die Formulierung maximal zulässiger Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer Geschossflächenzahl als entbehrlich angesehen.

Als verbindlicher Bezugspunkt der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen gilt die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion (Mittelachse der Wohnwege bzw. Mitte der Fahrbahn). Bei Eckgrundstücken gilt die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnete Verkehrsfläche.

4. Bauweise

Aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur des 2. Bauabschnittes sollen auf der Erweiterungsfläche des Baugebietes „Große Mühlach“ primär Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Diese Zielsetzung ist die Grundlage des entwickelten Erschließungs-Konzeptes.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Sandhausen, am östlichen Rand des Plangebietes „Große Mühlach II“ eine gegenüber dem 1. Bauabschnitt geringfügig reduzierte Wohndichte planungsrechtlich vorzugeben. Dieser Planungsansatz trägt der Ortsrandlage der überplanten Fläche und der aktuellen Nachfrage aus der Bürgerschaft Rechnung.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt unter Berücksichtigung der zukünftigen Erschließungssituation für die einzelnen Grundstücke bzw. Quartiere. Bei einer möglichen Erschließung einer Bebauung von der Nord-Seite sollen den Straßenraum prägende Raumkanten entstehen.

Zum Fahrbahnrand der L 598 beträgt der festgesetzte Mindestabstand, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan und die Vorgaben des 1. Bauabschnittes, 15,00 m. Diese Festsetzung findet in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung Straßenwesen Aufnahme in den Bebauungsplan und wird u. a. begründet mit der Lage der Bebauung hinter der hier vorgesehenen Lärmschutz-Wand.

Garagen, überdachte bzw. nicht überdachte PKW-Stellplätze sowie Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Für die Quartiere, für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Standorte für Stellplätze (gemeint sind überdachte PKW-Stellplätze) dargestellt sind, wird einschränkend festgesetzt, dass auf diesen Grundstücken Garagen und überdachte Stellplätze anderenorts nicht zugelassen sind.

6. Lärmschutz-Maßnahmen

Der Bebauungsplan beinhaltet, analog zu der derzeit rechtskräftigen Planfassung, entlang der L 598 sowie in einem Teilstück der „Seegasse“ die Festsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme. Parallel der Landstraße soll die im 1. Bauabschnitt vorhandene Lärmschutz-Wand fortgesetzt werden.

Die aktive Lärmschutz-Maßnahme im Süden des Plangebietes soll aufgrund der Tatsache, dass hier der Ortseingang von Sandhausen erlebbar wird, mittels einer begrünten Lärmschutz-Wand bzw. Gabionen-Wand und nicht mit einer Lärmschutz-Wand aus Aluminium ausgestaltet werden.

Um eine detaillierte Bemessung vornehmen zu können, hat die Gemeinde Sandhausen, ergänzend zu der Untersuchung aus dem Jahr 1995, eine schalltechnische Begutachtung durch das Büro Köhler und Leutwein, Karlsruhe, durchführen lassen. Diese geht auf die Tatsache ein, dass nunmehr gemäß dem städtebaulichen Entwurf die Wohnbebauung dichter an das klassifizierte Straßennetz heranrückt.

Des Weiteren gingen die aktuellen Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem Jahr 2009 in die Untersuchung ein.

Das Ergebnis kann dahingehend zusammengefasst werden, dass, wie im bisherigen Entwurf auch, aktive Lärmschutz-Maßnahmen parallel zur L 598 und zur „Seestraße“ in Form einer Lärmschutz-Anlage erforderlich sind. Darüber hinaus ist es erforderlich, für die erste, an die Lärmquellen heranrückende Bauzeile passive Schutz-Maßnahmen an den Außenbauteilen der Dach- und Obergeschosse als verbindliche Festsetzung zu formulieren.

Auf die Ziffer 11.1. der „Schriftliche Festsetzungen“ wird verwiesen.

Die städtebaulich verträgliche Höhe der zu errichtenden Lärmschutz-Wände wird mit 4,00 m bzw. 4,50 m festgesetzt und reduziert sich dann in Richtung „Seegasse“ auf ein Maß von 3,00 m.

Die ausgewiesenen Bauflächen reichen bis unmittelbar an die Lärmschutz-Wall-Wand heran. Dieses hat zur Folge, dass Teile des bisherigen Grundstückes der L 598 in die Baulandumlegung einbezogen und Bestandteil der zukünftigen Baugrundstücke werden.

7. Spiel- und Bolzplatz

Beim Bau des Kindergartens „Wirbelwind“ wurde die Außenspielfläche in Richtung Süden vergrößert. Dieses hatte, um einen Ausgleich zu schaffen, die Einbeziehung einer Baufläche in die Ausgestaltung des hieran unmittelbar angrenzenden öffentlichen Kinderspielplatzes zur Folge.

Diese bedarfsgerecht vorgenommene Änderung soll nunmehr im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden.

Das ursprünglich zu Bauzwecken vorgesehene Grundstück Flurstück Nr. 5790 wird als öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung „Bolzplatz“ Bestandteil des Bebauungsplanes. Um die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, setzt der Bebauungsplan hieran angrenzend die für eine Hausgruppe erforderlich werdenden Gemeinschafts-Stellplätze bzw. eine Carport-Anlage verbindlich fest.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der ausgewiesene Spiel- und Bolzplatz ausschließlich den Bewohnern des Baugebietes dient und damit als „gebietsverträglich“ einzustufen ist.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Große Mühlach“ stützt sich auf den für das Plangebiet vorliegenden Grünordnungsplan – in ihm wurden externe Ausgleichs-Maßnahmen und grünordnerische Festsetzungen benannt, die nunmehr auch in Form planungsrechtlicher Festsetzungen in der Überarbeitung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Die in der Ursprungsfassung formulierten externen Ausgleichs-Maßnahmen wurden umgesetzt.

Ergänzend sind nunmehr im Vorfeld der Erschließung die hinsichtlich des Artenschutzes festgelegten „CEF-Maßnahmen“ auf externen Flächen durchzuführen. Sie werden durch die Formulierung der Festsetzungen der Ziffern 10.3. und 10.4. verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

In einem **Umweltbericht** für die Bebauungsplan-Neuaufstellung wird in einer Vergleichs-Berechnung der Nachweis geführt, dass der sich aus der Planung ergebende Versiegelungsgrad weitestgehend identisch ist mit den zu erwartenden Eingriffen gemäß der ursprünglichen Planung. **Die vorliegende Planung löst hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ sowie „Vegetation“ keine Forderung nach weiteren Ausgleichs-Maßnahmen aus.**

Die in der bisherigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz durch die vorgesehenen Maßnahmen erzielte Überkompensation reduziert sich durch die Planänderung geringfügig.

Der Umfang anzulegender Grünflächen bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weitestgehend identisch. Aufgrund des städtebaulichen Gesamt-Konzeptes wurde die Lage dieser Flächen im Plangebiet jedoch wesentlich verändert.

Öffentlich auszugestaltende Grünflächen entstehen süd-östlich des geplanten Verkehrskreisels sowie am nord-östlichen Gebietsrand.

Die erstgenannte Fläche soll im Umfeld des Verkehrskreisels in Anlehnung an die Vegetationsstruktur der Sanddüne ausgestaltet werden und damit auch dem hier vorhandenen Charakter entsprechen.

Die zweite auszugestaltende Fläche befindet sich parallel der bereits vorhandenen Lärmschutz-Wand und ist durch die Lage der Hauptwasserleitung bestimmt.

Angaben über konkrete Details zur Ausgestaltung dieser Flächen werden verbindlicher Bestandteil der „Schriftliche Festsetzungen“.

Die westlich des Plangebietes liegende „Sandhausener Düne“ ist als „Naturschutz- und FFH-Gebiet“ ausgewiesen. Die Neuausweisung des Bebauungsplanes hat, wie auch die Ursprungsplanung, keine negativen Auswirkungen auf diese Flächen.

Durch die geplante Verlegung der „Seegasse“ werden zukünftig private Baugrundstücke bis unmittelbar an die Schutzgebietsgrenze heranreichen. Sie weisen eine sehr große Grundstückstiefe auf und gewährleisten somit, dass zwischen der Sanddüne und einer Bebauung Abstände von ca. 7,50 m bis ca. 25,00 m eingehalten werden.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass eine Abstandsfläche von 5,00 m freizuhalten ist von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

Der Umstand, dass zukünftig in diesem Teilabschnitt das Naturschutz-Gebiet nicht mehr unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsstraße heranreicht, ist hinsichtlich möglicherweise eintretender Beeinträchtigungen durch Verschmutzungen, Vandalismus, u. ä. positiv zu beurteilen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geänderte Plankonzept keine negativen Auswirkungen auf das FFH- bzw. Naturschutz-Gebiet haben wird.

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Große Mühlach“ wurde in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung hinterfragt, ob artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände durch die Erschließung des 2. Bauabschnittes zu erwarten sind. Die Untersuchungen wurden in den Monaten März und September des Jahres 2014 durchgeführt.

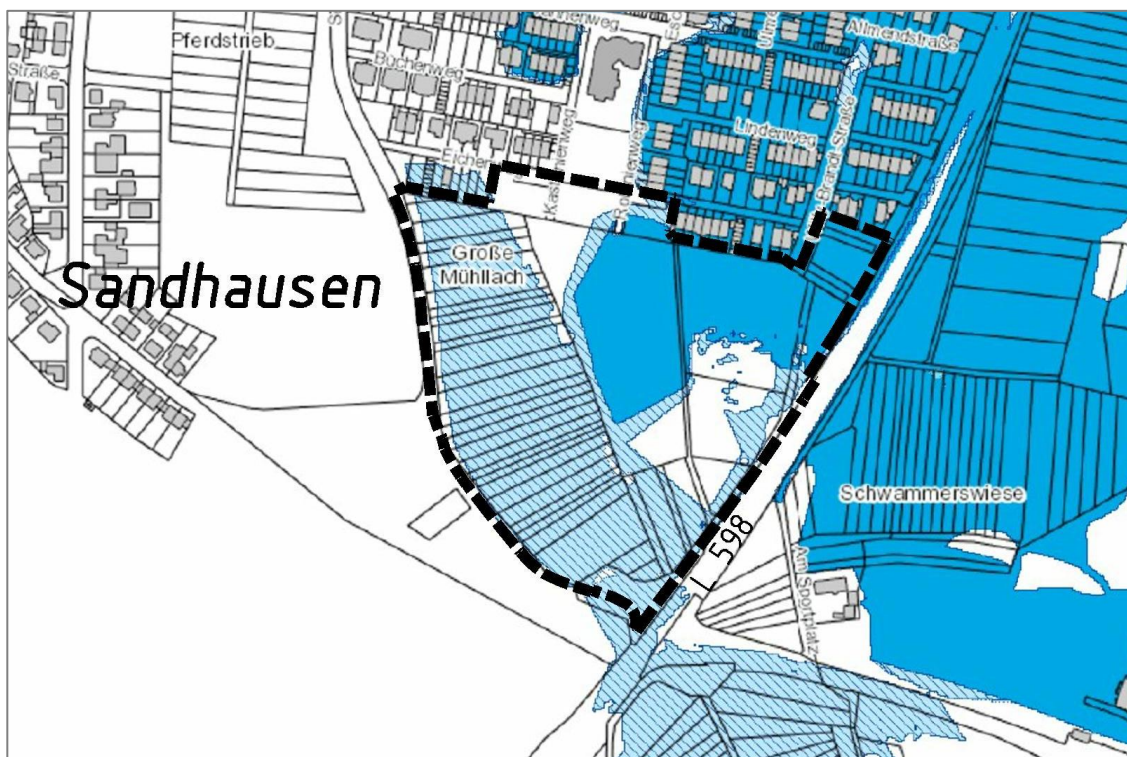
Das beauftragte Büro für Ökologie und Umweltplanung, Heidelberg, kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass von der Maßnahme keine Säugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer und Tagfalter betroffen werden. Festgestellt wurde das Vorhandensein von Zauneidechsen mit einer hochgerechneten Populationsgröße von etwa 75 Tieren. Diese sollen, vor Durchführung der Erschließungs-Maßnahme, auf die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung aufgezeigten externen Flächen umgesiedelt werden.

Der Sumpfrohrsänger ist mit fünf Brutpaaren im Untersuchungsraum vertreten. Im näheren Umfeld des Plangebietes wird der Verlust an Habitat-Strukturen vor Durchführung der Baumaßnahme ausgeglichen.

Die Durchführung dieser „CEF-Maßnahmen“ wird fester Bestandteil der „Schriftliche Festsetzungen“ des Bebauungsplanes.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt eine Teilfläche des Plangebietes, wie auch große Teile des gesamten östlichen Siedlungsbereiches der Gemeinde Sandhausen, in einem bei einem HQ50-Ereignis überfluteten Bereich.



Die südlichen und westlichen Teilflächen des Plangebietes gelten als „geschützter Bereich“ bei einem HQ100-Ereignis.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die interkommunal erarbeitete Hochwasserschutz-Maßnahme IV, welche, nach einer Realisierung, zukünftig den Schutz des gesamten Baugebietes gewährleisten wird.

Dennoch wird, da ein Realisierungs-Zeitpunkt derzeit nicht absehbar ist, die Gemeinde auf der Gemarkung durch die Vertiefung eines Versickerungs-Teiches (neben dem Kleingartengelände „Schwammerswiesen“) zusätzliches Retentionsvolumen schaffen, wodurch der gesamte Retentionsverlust des Bauabschnittes „Große Mühlach II“ vollständig ausgeglichen werden kann.

Mit diesem Hintergrund wird die Gemeinde Sandhausen im Zuge der Erschließung für das Plangebiet eine wasserrechtliche Genehmigung für eine großflächige Aufschüttung beantragen. Ziel ist es, das damit das Wasser lt. Hochwassergefahrenkarte bei einem HQ100-Ereignis die geplante Straßenhöhe nicht überschreitet.

Darüber hinaus kann durch das durch die geplante Vertiefung und das damit neu entstehende Retentionsvolumen der Ausgleich für die Bebauung weiterer Baulücken im Gemeindegebiet geschaffen werden.

VIII. Ver- und Entsorgung der Grundstücke des Plangebietes

Es ist beabsichtigt, auch den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Große Mühlach“ im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das von den Dachflächen abfließende Regenwasser muss an den hierfür vorgesehenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Wärmeversorgung des realisierten und zwischenzeitlich bebauten 1. Bauabschnittes des Baugebietes „Große Mühlach“ erfolgt mittels eines bestehenden Nahwärmesystem.

Die Gemeinde Sandhausen wird auch das Baugebiet „Große Mühlach II“ an das Nahwärmesystem anbinden. Damit scheidet eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas aus wirtschaftlichen Gründen aus.

Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung weist der Bebauungsplan im Plangebiet, in Abstimmung mit dem Versorgungsträger, zwei Flächen zur Errichtung von Umspannstationen im aus.

IX. Belange des Grundwasserschutzes

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Wasserschutzgebiet Zone III A des Wassergewinnungsgebietes 1 des „WZV Hardtgruppe“. Auf die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird verwiesen.

X. Geologische Situation

Regionalgeologisch liegt das Untersuchungsgebiet auf der östlichen Grabenscholle der Rheinebene.

Im Untersuchungsgrund sind mächtige quartäre Rhein- und Neckarsande bzw. Rhein- und Neckarkiese vorhanden.

Darüber hinaus stehen Decklehm, organische Auenlehne mit Wiesenkalk und Mudde sowie Torf an.

Punktuell sind Auffüllungen feststellbar.

Der geologische Untergrund weist somit im Plangebiet sehr unterschiedliche Gründungsvoraussetzungen auf. Das ingenieurgeologische Flächengutachten des Büros Töniges GmbH, Sinsheim, vom Februar 2014 gibt hierüber anhand von 15 durchgeführten Rammkernsondierungen Aufschluss.

Insbesondere wird auf die teilweise problematischen Bodenverhältnisse aufgrund festgestellter organischer Auelehme, Mudde und Torfe verwiesen.

In den ergänzenden Bodenuntersuchungen des Büros Töniges vom 25.10.2014 wurde ein flächenhaft im Oberboden vorkommendes Schwermetall festgestellt – diese überschreiten den Prüfwert der Bodenschutzverordnung für Wohngebiete.

Dennoch schließt der Gutachter aus, dass aufgrund der vorkommenden Schwermetalle eine flächenhafte Sanierung einzelner Grundstücke aufgrund der beabsichtigten „wohnüblichen“ Nutzung erforderlich wird.

Da ein „Wohngebiet“ geplant ist kann davon ausgegangen werden, dass Nutzgärten lediglich dem eigenen Verzehr dienen, d. h., dass von hier aus keine Lebensmittel in den Verkehr gebracht werden (Wirkungspfad „Boden – Mensch“).

Aufgrund der anhand von Literatur-Abschätzungen zur Art und Menge der potentiell verzehrbaren Pflanzen aus dem Eigenanbau kann nach den vorliegenden Erkenntnissen geschlussfolgert werden, dass für das Neubaugebiet diesbezüglich grundsätzlich kein direkter Handlungsbedarf besteht.

Vorgeschlagen wird, auf den Sachverhalt der vorhandenen Bodenbelastung in einem Merkblatt für die Grundstückseigentümer ausführlich einzugehen und die Empfehlung auszusprechen, dass in Bereichen sensiblerer Nutzungen auf den Einzelgrundstücken (Spielbereich von Kindern und Anbauflächen von Nahrungsmitteln) eine Überdeckung mit unbelasteten Bodenschichtungen in einer ausreichenden Mächtigkeit vorhanden sein sollte.

Aufgrund der Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Rhein-Neckar-Kreises hat die Gemeinde Sandhausen im Zuge des Verfahrens den Boden auf dem vorhandenen öffentlichen Bolzplatz gutachterlich untersuchen lassen. Das Ergebnis der Untersuchung vom 10.03.2015 kann dahingehend zusammengefasst werden, dass die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung im untersuchten Sondiergut für den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ eingehalten werden. Die Ergebnisse in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ wurde als „unkritisch“ gewertet.

XI. Örtliche Bauvorschriften

Die formulierten „Örtliche Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan „Große Mühlach II“ entsprechen weitestgehend den Vorgaben der ursprünglichen für diesen Bereich geltenden Satzung.

Die hierin formulierten Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der Freiflächen sind das Abwägungsergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die Bauherren einerseits und dem Wunsch nach Einfügen des Bereiches in das Siedlungs- und Landschaftsbild andererseits.

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung geht die Gemeinde Sandhausen auf den geplanten Straßenquerschnitt und höhengleichen Straßenausbau ein. Durch die Forderung an die zukünftigen Bauherren, die jeweils erforderlichen PKW-Stellplätze (statistisches Mittel) auf dem eigenen Baugrundstück auch nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum deutlich reduziert werden.

Dieses betrifft die Durchlässigkeit für die Fahrzeuge des Rettungswesens, aber auch die Reduzierung des Gefährdungspotentials für Kinder und andere Bewohner durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge.

XII. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Neuaufstellung „Große Mühlach“ beinhaltet eine Fläche von insgesamt 5,87 ha – diese unterteilt sich im Einzelnen wie folgt :

- | | |
|---|---------|
| ▪ Wohnbaufläche | 4,04 ha |
| ▪ Verkehrsfläche
(hierin enthalten ist die Fläche der „Seegasse“
mit 1.370 m ²) | 1,41 ha |
| ▪ öffentliche Grünfläche | 0,33 ha |
| ▪ Lärmschutz-Maßnahme
(einschließlich Begleitgrün als Teil der Verkehrsfläche) | 0,09 ha |

Für das dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurden ermittelt :

- 58 Einzelhäuser
- 36 Doppelhaus-Hälften
- 18 Hausgruppen-Einheiten

In Abhängigkeit der auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu führenden Umlegungsgespräche wird damit im Baugebiet „Große Mühlach II“ mit der Ausbildung von ca. 110 bis 120 Grundstücken gerechnet.

Aufgestellt : Sinsheim, 26.10.2015 – 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