

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter	
a) Schutzgut „Mensch“	4-5
b) Schutzgut „Boden“	5-6
c) Schutzgut „Wasser“	6
d) Schutzgut „Klima und Luft“	7
e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“	7-8
f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“	8-9
g) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“	9
3. Zusammenfassung	10
4. Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern	10
5. Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei einem Verzicht auf Durchführung der Planung	10-11
6. Alternative Prüfung	11
7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	11

1. Einleitung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die innerörtliche Lage, die Inhalte sowie die Aufgabenstellung des Planvorhabens es ermöglichen würden, den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen. Auf ein solch verkürztes Verfahren wird seitens der Gemeinde Sandhausen jedoch verzichtet, um die Planungsinhalte mit der Öffentlichkeit, und hier primär mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern, ausführlich erörtern zu können.

Aufgrund des damit zur Anwendung kommenden Regelverfahrens entfällt die Möglichkeit, formal auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu verzichten, obwohl sich die zu erwartenden Eingriffe mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kurz- und mittelfristig, gegenüber der Bestandssituation, nicht oder nur unwesentlich verändern werden bzw. die durch den Bebauungsplan geförderte bauliche Entwicklung eher eine langfristige Perspektive sein wird.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Diese Belange werden in der nachfolgenden Prüfung anhand folgender Schutzgüter hinterfragt:

- a) „Mensch“
- b) „Boden“
- c) „Wasser“
- d) „Klima und Luft“
- e) „Landschafts- und Siedlungsbild“
- f) „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“
- g) „Kultur und Sachgüter“

2. Beschreibung und Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter

a) Schutzgut „Mensch“

- Erholungsraum
- Lärmschutz
- Luftreinhaltung
- Schutz vor elektrischen Feldern

Bestand:

Die Flächen des Geltungsbereiches stellen, ohne Einschränkung, baulich zu nutzende oder mit einer Wohnnutzung in Verbindung stehende private Grundstücke dar.

Südlich der „Augasse“ fanden in den letzten Jahren umfangreiche Nachverdichtungs-Maßnahmen statt.

Gleiches gilt für eine stattgefundene Neubebauung bzw. für eine geplante Reaktivierung bestehender Gebäude auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen der „Stranggasse“.

Die Freiflächen zwischen diesen genannten Maßnahmen der „Innenentwicklung“ werden derzeit überwiegend als Ziergärten genutzt und stehen somit ihren Bewohnern als privater Rückzugsraum für die Erholung zur Verfügung. Sie stellen eine zusammenhängende noch ungestörte Grünzone dar, welche mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ auch erhalten bleiben soll.

Die das Plangebiet flankierende „Kisselgasse“ und „Stranggasse“ repräsentieren mit ihrer typischen, den Straßenraum begrenzenden Bebauung, für Sandhausen ortstypische Straßenzüge. Sie sind für ihre Bewohner „Orte der Identität“ und haben, trotz einer teilweise feststellbaren Überlastung durch abgestellte PKW, einen hohen Stellenwert für das Wohlergehen der hier lebenden Menschen.

Die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes der „Hauptstraße“ ist aufgrund des vorhandenen Verkehrslärms und der Schallreflektionen an den Gebäuden stark eingeschränkt. Die hier entstehenden Lärmimmissionen werden sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht spürbar verändern und stellen damit eine „von dieser Planung unabhängige Thematik“ dar.

Die Errichtung aktiver Lärmschutz-Maßnahmen ist aus städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Der Bebauungsplan setzt, hierauf eingehend, passive Lärmschutz-Maßnahmen für die an die „Hauptstraße“ gelegenen Gebäude fest.

Das Mikroklima ist, wie auf der gesamten Gemarkung, aufgrund der Lage im Verdichtungsraum des Rhein-Neckar-Kreises als belastet anzusehen.

Eine Vorbelastung durch elektrische Felder ist nicht gegeben. Über das Plangebiet verlaufen keine elektrischen Hochspannungsleitungen.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine direkten Auswirkungen auf die Bevölkerung und Bewohner bzw. auf die Grundstückseigentümer der Flächen des Geltungsbereiches zur Folge.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesicherte Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile tangiert im Einzelfall die Gartenflächen angrenzender Grundstücke, die derzeit als Erholungsraum genutzt werden.

Diese sich möglicherweise ergebenden Beeinträchtigungen wurden in den Abwägungs-Prozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes einbezogen und entsprechen dem von der Gemeinde Sandhausen verfolgten Grundsatz, mit den vorhandenen Flächen sparsam und schonend umzugehen.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zukünftig zugelassene bauliche Dichte lässt keine unvertretbaren, für den ländlichen Raum untypischen Siedlungsstrukturen entstehen.

Die im Bebauungsplan „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ aufgezeigten Möglichkeiten einer Neubebauung oder einer Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz waren durch den § 34 BauGB teilweise bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes gegeben. Sie werden aufgrund des geringen Umfanges, aber auch aufgrund der vorgenommenen Begrenzung zulässiger Wohneinheiten und der ausgesprochenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, keine spürbaren Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz haben. Dieses betrifft die Verkehrssicherheit genauso, wie die durch den Straßenverkehr entstehenden Lärmimmissionen.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen für das Mikroklima werden sich aufgrund der nach wie vor verbleibenden, umfangreichen Freiflächen nicht ergeben.

Bewertung:

Der Bebauungsplan hat keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ zur Folge. Die durch die Angebotsplanung ermöglichte zusätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke entspricht dem gestiegenen Wohnkomfort und geänderten Freizeitverhalten der Bevölkerung.

Die Planung trägt dem Umstand der geringeren Verfügbarkeit von Freiflächen für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches an den Ortsrändern Rechnung.

b) Schutzgut „Boden“

Bestand:

Die Grundstücke entlang der Straßenzüge der „Hauptstraße“, „Augartenstraße“, der „Künzelgasse“ und „Stranggasse“ sind vollständig bebaut. Gleiches gilt für große Teile der straßenabgewandten Bereiche, wobei vereinzelt anstelle von Nebengebäuden hier zukünftig auch Wohngebäude entstehen werden.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der im Bebauungsplan aufgezeigten Potentiale wird sich der Versiegelungsgrad, und damit die Inanspruchnahme des Schutzgutes „Boden“, nur geringfügig erhöhen.

Diese Feststellung wird begründet mit dem Umstand, dass auf den rückwärtigen Grundstücksteilen bereits zahlreiche Wohngebäude vorhanden sind.

Die im Bebauungsplan formulierte Grundflächenzahl entspricht weitestgehend der für ein „Allgemeines Wohngebiet“ den in der Baunutzungsverordnung formulierten Obergrenze. Sie wird lediglich für einzelne Bereiche bis zu einem Wert von 0,55 angehoben. Hier handelt es sich um Grundstücke mit einer ausreichenden Tiefe, wo im Gegenzug für einzelne Teilflächen im Bebauungsplan eine „private Grünfläche“ ausgewiesen wurde. Letztere sind freizuhalten von jeglicher Versiegelung und Überbauung (Ausnahme : ein Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 8,00 m² je Grundstück). Sie dürfen bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht angerechnet werden.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden“ sind als „nicht erheblich“ einzustufen.

Die zukünftig planungsrechtlich gesicherte bauliche Nutzung kann zur Folge haben, dass sich für die im Geltungsbereich gelegenen Flächen eine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches verlangsamen wird.

Diese straßenabgewandten Flächen der Grundstücke weisen bereits im Bestand eine Vorbelastung durch eine Bebauung und Versiegelung der Flächen auf.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes, als „Maßnahme der Innenentwicklung“, zu einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut „Boden“ beitragen wird.

c) Schutzgut „Wasser“

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone III B.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz der Gemeinde Sandhausen.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Versiegelungsgrad der Flächen im Plangebiet wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mittel- und langfristig geringfügig erhöhen. Dieser Umstand wird keine spürbaren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate haben.

Bewertung:

Das Bauleitplanverfahren hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

d) Schutzgut „Klima und Luft“

Bestand:

Wie bereits unter dem Begriff „Schutzgut Mensch“ aufgezeigt, sind das „Klima bzw. die Luft“ aufgrund der Lage von Sandhausen im Verdichtungsraum belastet.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Bestand weitestgehend bebaut. Sie haben somit, auch aufgrund der inneren Lage im Siedlungsgefüge, keinerlei Bedeutung für den Frischluft- und Kaltluftabfluss im Gemeindegebiet.

Das Plangebiet wird im Nord-Osten durch die „Hauptstraße“ begrenzt. Die bestehende Verkehrsbelastung stellt hinsichtlich der insbesondere in diesem Straßenzug entstehenden Immissionen eine Vorbelastung dar, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht spürbar verändern wird.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Plangebiet eine den Bestand ergänzende Bebauung. Sie werden auf das Schutzgut „Klima und Luft“ nur ganz geringe, lokal spürbare Auswirkungen haben.

Bewertung:

Das Bauleitplanverfahren wird sich auf das Schutzgut „Klima und Luft“ nicht negativ auswirken.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ist darauf hinzuweisen, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die hier zukünftig ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich reduzieren wird.

Die sich ergebenden kurzen innerörtlichen Wege ermöglichen es den Bewohnern, ihre Immissionen auf dem Verkehrssektor zu reduzieren.

e) Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“

Bestand:

Das in der Ortsmitte von Sandhausen gelegene Plangebiet ist für die Siedlungsstruktur von Sandhausen von hoher Bedeutung. Die vorhandenen Gebäudekubaturen sind Bestandteil bzw. ordnen sich der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur. Sie haben somit keinerlei Fernwirkung.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, als zukünftig verbindlich einzuhaltende Vorgabe formuliert. Damit ist gewährleistet, dass eine ergänzende Bebauung bzw. eine Neubebauung sich dem vorhandenen Siedlungsgefüge unterordnet.

Bewertung:

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgrund der innerörtlichen Lage des Geltungsbereiches keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild von Sandhausen haben.

f) Schutzgut „Tiere und Pflanzen, Artenschutz“

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder „NATURA 2000“- , noch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Ebenfalls sind im Geltungsbereich keine schützenswerten Biotope vorhanden.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die Garten- und Grünflächen unterliegen überwiegend einem intensiven Pflegezustand.

Hinsichtlich möglicherweise vorkommender Arten können folgende Feststellungen getroffen werden:

Flora

Auf der intensiv gepflegten Grünfläche sind keine nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Pflanzenarten zu erwarten.

Artenschutz

Der Zeitpunkt einer Inanspruchnahme der über das bestehende Planungsrecht (§ 34 BauGB) hinausgehenden Bauungs-Möglichkeiten ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Die Standorte der ausgewiesenen überbaubaren Flächen orientieren sich sehr eng an der auf den Grundstücken bereits vorhandenen Bebauung. Sie weisen, u. a. auch durch die bestehenden Versiegelungen bzw. durch eine intensive Gartennutzung, bereits eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich möglicher Habitatstrukturen geschützter Arten auf. Dennoch kann, trotz der bestehenden baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung, das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf streng geschützte Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung einzelner Maßnahmen kann es zu einem Verlust möglicher Nahrungshabitate von störungstoleranten, siedlungsbewohnenden europäischen Vogelarten (z. B. Haussperling) kommen.

Für diesen Fall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des geplanten Vorhabens andere ökologische Habitatfunktionen aufrecht erhalten bleiben und es sich somit nicht um Habitate handelt, für den Fortbestand der lokalen Population essenziell sind.

Im Rahmen von Um- und Anbauten und des möglichen Abrisses von Gebäuden, aber auch durch ein Fällen von Bäumen, kann es zu einer Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) kommen. In diesem Fall sind im Vorgriff solcher Baumaßnahmen Ersatzlebensstätten für die jeweiligen Arten zu schaffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn liegt, dafür Sorge zu tragen, dass er mit seinem Bauvorhaben nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstoßen wird.

Um den Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes gerecht zu werden ist, in Abhängigkeit des Einzelfalles, im Vorfeld einer Baumaßnahme eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz einen Straftatbestand darstellen und damit sowohl für die Arten als auch für die Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben können.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zwingend zu beachten.

g) Schutzgut „Kultur und Sachgüter“

Bestand:

Die sich in privater Hand befindenden, im Geltungsbereich gelegenen Baugrundstücke stellen für die Eigentümer „Sachgüter“ dar.

Im Plangebiet sind Kulturgüter nicht vorhanden (denkmalgeschütztes Gebäude).

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten die Eigentümer der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für ihre Grundstücke ein verbindliches Planungsrecht. Es ermöglicht ihnen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen, ihre Gebäude den heutigen Wohnverhältnissen anzupassen, diese zu modernisieren bzw. diese auch zu erweitern.

Das Bauleitplanverfahren wird keine zu beziffernden Wertsteigerungen, aber auch keine wertmindernden Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Immobilien haben.

Bewertung:

Das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“ wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3. Zusammenfassung der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ die Belange des Landschafts- und Naturschutzes nicht oder nur in einem sehr geringen Umfang betroffen sind.

Das Planwerk ermöglicht eine ergänzende Bebauung im Innenbereich von Sandhausen. Damit kann die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich verlangsamt bzw. im Einzelfall auch vermieden werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen in einem geringen Umfang über den Bestand hinausgehende zusätzliche Versiegelungen auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zu. Diese weisen, teilweise durch überwiegend bereits vorhandene Gebäude, eine Vorbelastung auf.

Zur Minimierung der Eingriffe setzt der Bebauungsplan Teilflächen als „private Grünfläche“ fest, welche zukünftig weitestgehend von einer Bebauung freizuhalten sind.

Darüber hinaus formulieren die Örtlichen Bauvorschriften die Forderung, dass PKW-Stellplätze stets wasserdurchlässig auszubilden sind und bei der Errichtung von Neu- bzw. Anbauten das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen vorhandenen Strukturen und der genannten Minimierungsmaßnahmen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Ausgleichs-Maßnahmen festgesetzt.

4. Wechselwirkung zwischen den genannten Schutzgütern

Es sind keine spürbaren Wechselbeziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern zu erwarten.

5. Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustandes bei einem Verzicht auf Durchführung der Planung

Bei den Flächen des Geltungsbereiches handelt es sich um einen baulich intensiv genutzten Bereich.

Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde das Gebiet als solches weiterhin Bestand haben und sich auf der Grundlage des § 34 BauGB in dem dann rechtlich zulässigen Rahmen weiterentwickeln.

Im Umweltbericht wurde bereits zusammenfassend dargestellt, hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine spürbaren Auswirkungen auf die einzelnen betrachteten Schutzgüter haben wird.

Dieses gilt somit im Gegenzug auch als Antwort auf die Frage, wie sich der Umweltzustand innerhalb des Plangebietes bei einer Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde.

6. Alternative Prüfung

Die überplanten Flächen sind Bestandteil des erweiterten Ortskerns der Gemeinde Sandhausen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße II – südlich der Hauptstraße zwischen Strang- und Kisselgasse“ möchte die Gemeinde Sandhausen für die hier enthaltenen Quartiere einen Beitrag dazu leisten, die historische gewachsene Struktur zu erhalten, diese zu stärken und gleichzeitig behutsam weiterzuentwickeln.

Die Alternative zu einer Überplanung der bebauten Fläche wäre der Verzicht, für diesen Bereich ein Planungsrecht zu schaffen, um dann die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB im Einzelfall zu entscheiden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben und in diesem Zusammenhang auch keine Ausgleichs- und Minimierungs-Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen waren, kann auf die Durchführung eines Monitoring verzichtet werden.