

# **Bebauungsplan „Hauptstraße/Langgasse“**

## **B e g r ü n d u n g**

### **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>Punkt/Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeines	2
2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung	2-3
3. Gebietsabgrenzung	4
4. Derzeitige bauliche Nutzung	4-5
5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung	5-8
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Einfügung in die überregionale Planung	8
7. Verfahren	8
8. Erschließung	8
9. Versorgung	8
10. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen	9
11. Objektgebundener Lärmschutz	9
12. Grundwasserschutz	9-10
13. Gewässeraufsicht	10
14. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/ Begrünung	10
15. Umweltbericht	10-15
16. Artenschutzrechtliche Belange	15
17. Altlasten	16
18. Bodenordnung	16
19. Kosten und Finanzierung	16
20. Flächenzusammenstellung	16

## 1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen hat in der Sitzung vom 25. Oktober 2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Hauptstraße/Langgasse“ aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren hierüber einzuleiten.

Gleichzeitig wurde zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen, da der Gemeinde Erkenntnisse dahingehend vorlagen, dass einige Grundstücke veräußert wurden und es davon auszugehen war, dass städtebaulich unerwünschte Entwicklungen die Folge waren.

Durch die vorgesehene Bauleitplanung soll ein Gebiet überplant werden, welches bislang nicht mit rechtsverbindlichen städtebaulichen Festsetzungen versehen ist. Das Gebiet gehört teilweise zum alten Ortsbereich von Sandhausen, welcher in der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg entstanden ist.

Das Gebiet ist sehr unterschiedlich strukturiert: Im nördlichen Bereich sind Grundstücke vorhanden, welche auch unter aktuellen Gesichtspunkten groß genug sind um eine städtebaulich sinnvolle Überbauung zu ermöglichen. Im südlichen Bereich liegen Grundstücke vor, welche eine geringe Größe aufweisen und eine Neubebauung als schwierig gestalten. Das Areal Schulstraße 15 – gemeindeeigene Fläche – ist mit einem alten Gebäude überbaut, welches bis vor wenigen Jahren als Gaststätte und Vereinsheim genutzt war. Aktuell ist nur noch eine geringe Nutzung für Vereine gegeben.

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat am **25.10.2010** eine Veränderungssperre erlassen, welche zwischenzeitlich mehrfach verlängert wurde.

## 2. Bedarf/Erfordernis der Bauleitplanung

### 2.1 Anlass

#### Anträge / Anfragen zu rückwärtigen Bebauungen

Der Gemeindeverwaltung liegen Anträge und Anfragen auf Überbauungen von Grundstücken im Bereich der künftigen Bauleitplanung vor. Es handelt sich hierbei um die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie um Erweiterungsbauten.

Dies ist auch dadurch begründet, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern IV“ liegt. Hierbei haben Grundstückseigentümer die Möglichkeit, im Rahmen von entsprechenden Maßnahmen finanzielle Förderungen zu erhalten. Diese Förderungen sind jedoch nur möglich, wenn die Baumaßnahmen städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen, was aber nur über einen Bebauungsplan geregelt werden kann.

## Nachverdichtung

Seit Mitte der 1980er Jahren verfolgt die Gemeinde das Ziel der Nachverdichtung, wodurch innerörtliche Brachflächen einer möglichen Bebauung zugeführt werden sollen. Nach zahlreichen Bebauungsplänen und Bebauungsplanänderungen ist die Nachverdichtung mittlerweile auch ausdrücklich in das Baugesetzbuch als städtebauliches Ziel aufgenommen worden. Die vorstehende Bauleitplanung ist Teil dieses Konzeptes, wengleich die Anzahl hier bestehender Möglichkeiten als gering einzustufen ist. Durch Umnutzung von alten, nicht mehr genutzten Nebengebäuden in Wohnraum ist dies in vereinzelt Fällen möglich.

## 2.2 Erfordernis der Bauleitplanung

Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die erwähnten zusätzlichen Bauungen sind nach Auffassung der Gemeinde nur über einen Bebauungsplan regelbar.

Ausweisung von neuen Bauflächen als gemeindliche Aufgabe ist in Sandhausen nur eingeschränkt möglich:

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2015/2020 hat die Gemeinde Sandhausen keine Wohnbauflächen angemeldet.

Zusätzliche bauliche Entwicklungen sind daher ausschließlich durch Nachverdichtungen innerhalb des bebauten Ortsbereiches möglich.

Diese Nachverdichtungen sind jedoch nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich und auch sinnvoll, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Nachverdichtung ist im Übrigen auch nach dem Baugesetzbuch vorrangig, d. h. vor einer Ausweisung von Neubaugebieten vorzunehmen.

Ein weiteres Erfordernis ergibt sich durch das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“.

Umnutzungen von Nebengebäuden in Wohnraum, Neu- oder An-/Erweiterungsbauten müssen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen um eine finanzielle Förderung für die Grundstückseigentümer zu ermöglichen.

In unbeplanten Bereichen ist diese Einordnung in die städtebaulichen Ziele der Gemeinde jedoch nicht möglich.

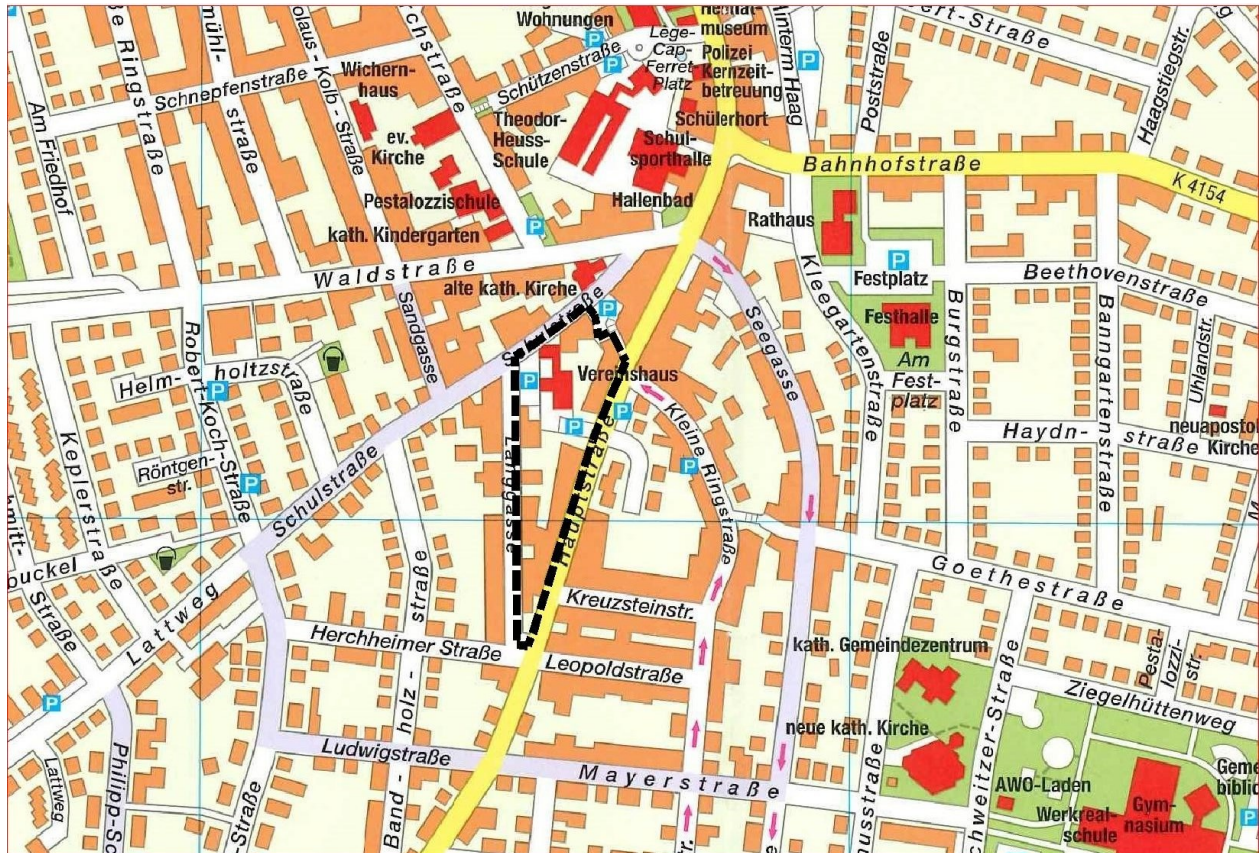
Darüber hinaus ist es ein hohes städtebauliches Interesse der Gemeinde, bislang unbeplante Gebiete mit rechtsverbindlichen Festsetzungen zu versehen.

Aus den vorstehend genannten Gründen ergibt sich das Erfordernis der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

### 3. Gebietsabgrenzung

Das Gebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch die Herchheimerstraße und Hauptstraße
- im Westen durch die Langgasse
- im Osten durch die Hauptstraße
- im Norden durch die Schulstraße (bis Ende Grundstück Schulstraße 11) und die Hauptstraße (bis Ende Grundstück Hauptstraße 85)



Das Gebiet liegt teilweise in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte von Sandhausen. Teilweise auch innerhalb der Ortsmitte. (Nördlicher Bereich)

### 4. Derzeitige bauliche Nutzung

Entlang der Langgasse befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Die Außenmaße der Gebäude sind im nördlichen Bereich als ortsüblich einzustufen, während im südlichen Bereich der Langgasse, bedingt durch kleine Grundstücke, nur Gebäude mit geringen Außenmaßen vorhanden sind.

In der Hauptstraße ist eine Mischung von Gewerbe und Wohnungen vorhanden. Die Gewerbebetriebe sind nicht störender Art. Es handelt sich um Läden zur Versorgung von Sandhausen mit Lebensmitteln, aber auch um Dienstleistungen.

In der Schulstraße sind zwei Wohnbaugrundstücke vorhanden. Außerdem befindet sich hier das gemeindeeigene Grundstück Schulstraße 15, früher als Gaststätte und Vereinsheim genutzt. Aktuell steht diese Immobilie weitestgehend leer, lediglich einige wenige Vereine nutzen die Räumlichkeiten.

## **5. Neue vorgesehene bauliche Nutzung**

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens soll sich zukünftig nach § 30 Abs. 1 BauGB an den Vorgaben dieses qualifizierten Bebauungsplanes ausrichten.

Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan verbindlich einzuhaltende Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Erschließung ist über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Sie liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

### 5a Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mittels Baugrenzen und Baulinien ausgewiesen.

#### Teilbereich Hauptstraße:

Die Hauptstraße ist die durch Straßenverkehr am meisten belastete Straße in Sandhausen. Im Bereich des Plangebietes ist die Straße sehr eng und die Gehwege sehr schmal. Hierdurch abzuleiten ist eine erhebliche Problematik: Die Sicherheit der Fußgänger, vor allem Schulkinder, ist nicht gegeben. Aber auch für die Kraftfahrzeuge, insbesondere Busse und LKWs, ergeben sich hier schwierige Verkehrssituationen. Als langfristige Strategie zur Beseitigung dieses Umstandes werden die Baugrenzen im Bereich Hauptstraße 75 bis 61 auf einen Abstand von 1,50 m bis 2,30 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückgesetzt. Zwar liegen die vorhandenen Gebäude in diesem Bereich außerhalb der Baugrenze, jedoch haben sie Bestandschutz. Im Falle einer Niederlegung besteht damit für die Gemeinde die Möglichkeit, die beschriebene Problemsituation zumindest mittel- bis langfristig zu entschärfen.

#### Teilbereich Langgasse

Die Langgasse ist im Gegensatz zur Hauptstraße keine stark belastete Ortsstraße. Im Hinblick auf die gewachsene städtebauliche Struktur ist es sinnvoll, diese auf Dauer zu erhalten. Aus diesem Grunde wird im nördlichen Teil eine Baulinie festgesetzt, welche sich am Bestand orientiert.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann die Bebauung im Ausnahmefall um bis zu 1,50 m in Richtung der Baufläche zurückversetzt werden, da hierdurch kein Konflikt mit der städtebaulichen Grundkonzeption auftritt.

Im südlichen Bereich der Langgasse mit den kleinen Grundstücken lässt sich eine Neubebauung ohnehin nur dann realisieren, wenn diese an die öffentliche Straße herangebaut wird. Die Ausweisung einer Baulinie ist somit nicht erforderlich.

### Teilbereich Schulstraße

Im Bereich Schulstraße 11 eröffnet der Bebauungsplan zukünftig die Möglichkeit, das vorhandene Nebengebäude in Wohnraum umzugestalten.

Für das Grundstück Schulstraße 15 gibt es derzeit keine konkreten Vorstellungen der Gemeinde, welche künftige Nutzung vorgesehen ist.

Allerdings steht auch fest, dass das ca. 110 Jahre alte (mehrfach umgebaute und modernisierte) Gebäude eine Nutzung gemäß dem ursprünglichen Konzept zukünftig nicht mehr oder nur noch mit einem hohen baulichen Aufwand aufweisen wird. Somit erscheint ein Abbruch, wenn derzeit auch noch nicht konkret geplant, wahrscheinlich.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen sichern ausreichende Abstände zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Außerhalb der Baugrenzen dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Erker und Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. In den schriftlichen Festsetzungen, Ziffer 4.2, ist definiert in welchem Umfang dieses zukünftig zulässig ist.

### 5b Gebietsausweisung

Der Bereich entlang der Langgasse ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Ausweisung erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Die übrigen Bereiche sind als „Besonderes Wohngebiet“ entsprechend § 4a BauNVO ausgewiesen. Diese sind geprägt durch Wohnbebauung sowie bauliche Anlagen, wie sie in § 4a Abs. 2 BauNVO als zulässig ausgewiesen sind.

Auf den im Plangebiet ausgewiesenen Bauflächen sollen auch weiterhin dauerhaft diese Nutzungen ermöglicht werden, denn aufgrund der Lage (Ortsmitte) sind gewerbliche Nutzungen im Sinne des § 4a Abs. 2 in städtebaulicher und sonstiger Sicht von erheblichem Interesse für die Gemeinde Sandhausen.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig.

### 5c Maß der baulichen Nutzung

Soweit Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist, werden die nach BauNVO zulässigen Obergrenzen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Ziffer 1, 2 und 3 der BauNVO um 70 % überschritten werden.

Im Bereich Besonderes Wohngebiet wird im nördlichen Teil die maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Geschossflächenzahl wird die Obergrenze (GFZ 1,6) nicht ausgeschöpft. Die nicht zu überschreitende GFZ beträgt 1,2.

Im südlichen Bereich des „WB“ wird eine reduzierte Ausnutzung festgesetzt. Die Grundfläche beträgt maximal 0,45, die Geschossfläche maximal 0,9. Eine höhere Ausnutzung ist weder machbar noch städtebaulich sinnvoll.

### 5d Bauweise

#### Teilbereich Langgasse

In diesem Bereich ist abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ursache hierfür liegt in der Struktur der Bestandsbebauung. Inwieweit an die angrenzenden Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf und in welchem Umfang (Länge des Baukörpers als Grenzbebauung) ist in den schriftlichen Festsetzungen, Ziffer 3.1, grundstücksbezogen definiert.

#### Teilbereich Hauptstraße

Die gleichen Ausführungen gelten für die Teilflächen an der Hauptstraße, konkret für den Bereich der Gebäude Hauptstraße 75 bis 61. Auch hier ist unter der Ziffer 3.1 der schriftlichen Festsetzungen konkretisiert, welche Abweichungen zulässig sind.

#### Teilbereich Schulstraße 11, 13 und 15

Hier ist abweichende Bauweise ausgewiesen. Der Grund hierfür liegt im Bestand der Gebäude.

#### Teilbereich Hauptstraße 79 – 85

In diesem Bereich ist die Bauweise entsprechend dem Bestand als „Geschlossene Bauweise“ festgesetzt. Es ist der erklärte Wille der Gemeinde Sandhausen, hier die Geschlossenheit einer Bebauung zu sichern.

### **Höhenlage der Gebäude**

Die zulässigen Höhen der Gebäude sind im zeichnerischen Teil mittels der Angabe nicht zu überschreitender Traufhöhen festgesetzt.

Die zulässige Firsthöhe beträgt gemäß den Angaben der Schriftlichen Festsetzungen maximal 5,0 m über dem für die Traufhöhe angegebenen Maximalwert. Abweichende Angaben hiervon wurden im Bebauungsplan bzw. in den Örtlichen Bauvorschriften für den Fall formuliert, dass Staffelgeschosse vorgesehen werden, bzw. sind bei der Realisierung einseitig geneigter Pultdächer zu beachten. Durch diese ergänzenden, einschränkenden Angaben soll das Entstehen zu hoch in Erscheinung tretender Wandscheiben, bzw. zu massiv wirkender Dachaufbauten verhindert werden. Die formulierten Vorgaben orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Auf die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse wurde bewusst verzichtet, da ausschließlich die festgesetzten, zulässigen Gebäudekubaturen für das Erscheinungsbild im städtebaulichen Rahmen relevant sind.

Unabhängig von den sich aus der Landesbauordnung ergebenden Zahl der Vollgeschosse sollen Dachaufbauten (Gauben) im Sinne der Nachverdichtung und im Rahmen der Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zu diesem Bebauungsplan ermöglicht werden.

## **6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Einfügung in die überregionale Planung**

Die vorstehende Bauleitplanung ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der überplante Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Bauleitplanung entspricht, wenn auch in kleinerem Umfang, den überregionalen Planungszielen, indem vorhandene Flächen für eine Wohnnutzung vorgehalten werden und vorhandene Potentiale baulich intensiv genutzt werden können.

Gerade in Zeiten knapp werdenden Baulandes müssen vorhandene Innerortsflächen intensiver nutzbar sein. Dies ist auch ökologisch sinnvoll, denn hierdurch werden weniger Grün- und landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen als bei Ausweisung separater Baugebiete.

Die Gemeinde Sandhausen beschreitet diesen Weg seit Mitte der 1980er Jahre durch Anpassung alter Bebauungspläne bzw. Erlass neuer Bebauungspläne für den bislang unbeplanten Innenbereich.

## **7. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt nicht nach dem vereinfachten Verfahren sondern im Rahmen des zweistufigen Verfahrens (§§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

## **8. Erschließung**

Das Areal ist vollständig durch öffentliche Straßen erschlossen, so daß für die Gemeinde keine Kosten für die Erschließung entstehen.

Die Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden müssen durch die Grundstückseigentümer hergestellt und rechtlich gesichert werden.

## **9. Versorgung**

Das Gebiet wird über bestehende Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen ver- bzw. entsorgt.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die EnBW, Energievertriebsgesellschaft mbH.



## **10. Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf dem Baugrundstück anzuordnen. Die Stellplätze sind in der erforderlichen Anzahl (siehe Örtliche Bauvorschriften) herzustellen.

Eine exakte Festlegung von Garagenstandorten erscheint aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche nicht sinnvoll. Grundsätzlich ist es der erklärte Wille der Gemeinde Sandhausen, dass Garagen auch außerhalb der Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können.

Eine ausdrückliche Regelung im Bebauungsplan erfolgt nicht, so dass eine Genehmigung, auch ohne gemeindliches Einvernehmen, auf der Grundlage des § 36 BauGB durch das Landratsamt ausgesprochen werden kann.

Die gleichen Ausführungen gelten für Überdachte Fahrradabstellplätze.

## **11. Objektgebundener Lärmschutz**

Die Bauflächen entlang der Hauptstraße sind belastet durch den Verkehrslärm. Diese Hauptsammelstraße weist derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 5.700 Kfz/24 h auf – diese wird bis zum Jahr 2025 auf ca. 7.400 Kfz/24 h ansteigen.

Zur Ermittlung der hieraus abzuleitenden Lärmpegelbereiche hat die Gemeinde Sandhausen, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, eine schalltechnische Bewertung vornehmen lassen.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die sehr dicht am Straßenrand angeordneten Fassaden, auch unter Berücksichtigung der gegenseitig reflektierenden Wirkung, den Lärmpegelbereichen IV bzw. V zuzuordnen sind.

Da aus städtebaulichen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen auszuschließen sind, setzt der Bebauungsplan für die an die Hauptstraße angrenzenden Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen fest. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Aufgrund diesen, für die Fassade prognostizierten Beurteilungspegeln ist, in Abhängigkeit der Raumnutzung, die Fassadenkonstruktion so auszubilden, dass diese den in den Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 6. abgebildeten Vorgaben entspricht.

## **12. Grundwasserschutz**

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone IIIb des Wassergewinnungsgebietes 3 des ZWV Hardtgruppe Sandhausen.

Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.

Alle Maßnahmen, die aufgrund der Gründungstiefe einen Eingriff in den Grundwasserleiter darstellen, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist bei einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung auf die Verwendung unbeschichteter Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

### **13. Gewässeraufsicht**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte.

### **14. Naturschutzrechtliche und umweltschützende Belange/Begründung**

Die zusätzlichen Überbaumöglichkeiten bringen eine weitere Versiegelung von Boden mit sich. Diese ist allerdings nicht als erheblich zu bezeichnen, nachdem die zulässige Grundflächenzahl sich sehr stark am baulichen Bestand orientiert.

Im Bebauungsplan sind weiter Hinweise für den Umgang mit dem Schutzgut Boden enthalten.

Neu zu errichtende oder zu ersetzende Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. (Regelung in den örtlichen Bauvorschriften)

### **15. Umweltbericht**

#### **Allgemeines**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Wenngleich die vorstehende Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB erlassen wird und daher gemäß § 13a Abs. 2 von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, so wird doch nachstehend die Auswirkungen der Bauleitplanung untersucht und dargelegt.

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

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

- a) Menschen
- b) Boden
- c) Wasser
- d) Klima und Luft
- e) Landschaft und Siedlungsbild
- f) Tiere und Pflanzen
- g) Kulturgüter
- h) Sachgüter

### **a) Schutzgut Menschen**

- a.1 Erholungsraum
- a.2 Lärmschutz
- a.3 Luftreinhaltung
- a.4 Schutz vor elektrischen Feldern

#### *Bestand:*

Der Planbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Lärmquellen aus baulichen Anlagen sind nicht über das aus der Nutzung ergebenden Belastungen vorhanden.

Im Bereich der Hauptstraße sind erhebliche Belastungen durch den Straßenverkehr gegeben. Die Hauptstraße ist die am stärksten durch Straßenverkehr belastete Ortsstraße in Sandhausen.

Lärmbelästigungen gehen auch von vorhandenen Gewerbebetrieben aus.

Dies sind:

- Metzgerei, Fotostudio und Labor mit Fotohandel
- Annahmestelle für Schuhreparaturen
- Fahrradgeschäft
- Optikeinzelhandel
- Friseurbetrieb
- Toto-Lotto, Zeitschriften, Tabakwaren und Schreibwaren – Verkauf
- Hausmeisterservice
- Einzelhandel mit Bekleidung und Accessoires, Floristik, Geschenkartikel

Die Betriebe existieren seit langer Zeit. Der Gemeindeverwaltung liegen keine Erkenntnisse über Beschwerden aus diesen Betrieben vor.

Zur Verminderung der Lärmbelastungen in den Wohngebäuden hat die Gemeinde Sandhausen ein Zuschussprogramm für den Einbau von Lärmschutzfenstern beschlossen. Hiernach werden 50 v.H. der Anschaffungs- und Einbaukosten bezahlt.

Das Mikroklima ist, wie im gesamten Gemarkungsbereich, aufgrund der Lage im Verdichtungsraum als belastet anzusehen.

Eine Belastung durch elektrische Felder ist nicht gegeben; über das Plangebiet verlaufen keine elektrischen Hochspannungsleitungen.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Lärmquellen.

Eventuell zusätzliche Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist im Verhältnis zum Bestand als gering zu bezeichnen.  
Eventuell zusätzlicher Schwerlastverkehr ist gleichfalls nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Nennenswerte zusätzliche Belastungen für das Mikroklima sind aufgrund der geringen zusätzlichen baulichen Möglichkeiten nicht gegeben.

*Bewertung:*

Die Bauleitplanung bringt keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Menschen“. Unabhängig hiervon wird durch die Ausweisung von ausreichenden Ruhebereichen (Gebäudeabstände min. 10 Meter) den Interessen und Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes berücksichtigt.

***Außerdem wird auf Ziffer 6 der schriftlichen Festsetzungen und Ziffer 11 dieser Begründung hingewiesen (objektgebundener Lärmschutz)***

**b) Schutzgut Boden**

*Bestand:*

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Vorhanden sind in den einzelnen Teilbereichen des Plangebietes Wohngebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude sowie zugehörige Garagen bzw. Stellplätze.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Bereich WA: Bei der Neufestsetzung der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bereich WB: Im Hinblick auf die Lage – Ortszentrum – und der Möglichkeiten des § 4b BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Eine wesentliche zusätzliche Versiegelung von Boden ist jedoch im Hinblick auf die Grundstücksgrößen nicht möglich.

*Bewertung:*

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Schutzgut „Boden“ werden als nicht erheblich eingestuft.

Auch dient die Planung der Vermeidung von neuen Baugebieten, welche aufgrund zugehöriger Erschließungsmaßnahmen deutlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde.

### **c) Schutzgut Wasser**

*Bestand:*

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt, wie der überwiegende Teil des bebauten Bereiches von Sandhausen, in der erweiterten Wasserschutzzone IIIb.

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

*Änderung durch die Bauleitplanung*

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut Wasser keine Änderungen ein.

*Bewertung:*

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

### **d) Schutzgut Klima und Luft**

*Bestand:*

Wie bereits unter Ziffer 1 aufgezeigt, ist das Schutzgut „Klima und Luft“ aufgrund der Lage Sandhausens im Verdichtungsraum stark belastet.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Die Bebauungsplanfestsetzungen bieten zusätzliche Baumöglichkeiten, welche insgesamt gesehen als geringfügig anzusehen sind.

*Bewertung:*

Durch die Bauleitplanung treten für das Schutzgut „Klima und Luft“ keine nennenswerten Änderungen ein.

### **e) Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild**

*Bestand:*

Das Plangebiet ist vollständig von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Aufgrund der Lage besteht keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Durch die Bauleitplanung treten keine Änderungen ein.

*Bewertung:*

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschafts- und Siedlungsbild“.

**f) Schutzgut Tiere und Pflanzen**

*Bestand:*

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Vegetationsbestände auf. Lediglich vereinzelte Baumpflanzungen und Grünbestände auf den privaten Grundstücken sind vorhanden.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Durch die Bauleitplanung kann es zu Entfernungen einzelner Baum- oder Pflanzbestände kommen. Nachdem diese Bestände, wie aufgeführt, ohnehin nicht nennenswerten Umfangs sind, kann dies auch für die Entfernung von Pflanzungen angenommen werden.

*Bewertung:*

Die Bauleitplanung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.

**g) Schutzgut Kulturgüter**

*Bestand:*

Im Plangebiet sind Kulturgüter (denkmalgeschützte Gebäude) nicht vorhanden.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Es treten keine Veränderungen auf.

*Bewertung:*

Das Schutzgut „Kulturgüter“ ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

**h) Schutzgut Sachgüter**

*Bestand:*

Im Plangebiet sind schützenswerte Sachgüter nicht vorhanden.

*Änderung durch die Bauleitplanung:*

Es treten keine Veränderungen auf.

*Bewertung:*

Das Schutzgut „Sachgüter“ ist durch die Bebauungsplanung nicht berührt.

**Zusammenfassung**

Durch die vorstehende Bauleitplanung entstehen keine nennenswerten oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter.

**Ausgleichskonzeption**

Unabhängig von der beschriebenen geringfügigen Auswirkung auf die Umwelt ist dennoch zu überprüfen, ob und in wie weit gegebene Eingriffe vermieden oder ausgeglichen werden können.

Oberste Priorität hat die Vermeidung.

Wenn eine völlige Vermeidung nicht möglich ist, muss die Beeinträchtigung so gering wie möglich gehalten werden.

Eine völlige Vermeidung ist jedoch nicht möglich, da die Bauleitplanung erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist. (vgl. Seite 2 Ziffer 2.2 dieser Begründung).

Weiter erfolgt durch diese Bauleitplanung ein Beitrag zur Vermeidung von Neubaugebieten und damit verbundener deutlich höherer Eingriffe in Landschaft und Natur.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen dieser Bauleitplanung getroffen:

Ausweisung von ausreichend großen Grünbereichen;  
Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise;  
Hinweise im Bebauungsplan zum Umgang mit Boden .

**16. Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Sicherung der Artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist in den schriftlichen Festsetzungen – Hinweise – geregelt, dass bei geplanten Eingriffen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 44, 45 Bundesnaturschutzgesetz) zu beachten sind.

Dies betrifft alle geplanten Eingriffe, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen bzw. Vegetation, Errichtung von Gebäuden und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen.

## 17. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 402 lt. den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Standort Objekt-Nr. 3407 (AS „Zigarrenfabrik, Schulstraße 15“). Dieser Standort wurde im Zuge der Nacherhebung aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation zu dieser Fläche archiviert („A-Fall/Archivieren“). Dennoch ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

## 18. Bodenordnung

Die Grundstücke werden im Rahmen dieser Bauleitplanung weder in der Größe noch im Zuschnitt verändert. Die Durchführung einer Bodenordnung ist aus diesem Grunde nicht erforderlich.

## 19. Kosten und Finanzierung

Wie unter Ziffer 7 dieser Begründung ausgeführt, sind keine Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Sandhausen erforderlich.

Die innere Erschließung (Zufahrten zu rückwärtigen Gebäuden, soweit diese möglich sind) erfolgt durch die Eigentümer bzw. Bauherren, so daß für die Gemeinde keine Kosten entstehen.

## 20. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes insgesamt: 1,18 ha

davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet: 0,27 ha

Besonderes Wohngebiet: 0,76 ha

Öffentliche Verkehrsfläche: 0,15 ha

max. überbaubare Fläche: ca. 5.050 m<sup>2</sup>

nicht überbaubare Fläche: ca. 5.200 m<sup>2</sup>



Sandhausen, den 14.09.2017 / 07.11.2017

Kletti  
Bürgermeister

Michael Schirok  
Ortsbaumeister