



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan „Hauptstraße/Langgasse“,  
Gemeinde Sandhausen**

### **I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung**

Das Quartier „Hauptstraße – Langgasse – Schulstraße“ liegt im förmlich festgelegten „Ortskern IV“ des Ländersanierungsprogramms Baden-Württemberg der Gemeinde Sandhausen.

Das erklärte Ziel der Sanierung ist es, in diesem Teil des Ortskernes die bestehende Wohnnutzung, die primär in den Erdgeschoss-Zonen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sowie die historisch gewachsene bauliche Struktur mit denen den Straßenraum prägenden Raumkanten zu sichern.

Aufgrund der bewilligten Fördermittel des Landes Baden-Württemberg werden in dem beschriebenen Quartier seitens privater Bauherren nunmehr vermehrt Baumaßnahmen anvisiert. Hierfür formuliert der Bebauungsplan „Hauptstraße/Langgasse“ die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die damit auch eine wichtige Beurteilungsgrundlage für die Bewilligung von Fördermitteln darstellen.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Sandhausen sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Langgasse“ entschlossen. Der Bebauungsplan soll durch das hierdurch zukünftig geltende Planungsrecht für die Grundstückseigentümer eine verlässliche Rechtsgrundlage sein und damit solche Baumaßnahmen verhindern, die sich nicht in das städtebauliche Umfeld einfügen.

### **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei dem überplanten Innenquartier handelt es sich um ein vollständig bebautes Gebiet, welches geprägt ist durch die Raumwirkung der den Straßenzügen zugewandten Wohn- und Geschäftsgebäuden und die hieran angrenzenden, teilweise auch stark versiegelten Freiflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die durch die Aufnahme des Plangebietes in das Sanierungsgebiet verbundenen Anreize für eine Modernisierung des baulichen Bestandes sowie für eine innerörtliche Nachverdichtung sollen dazu beitragen, zukünftig größere Teile des Siedlungsbedarfes der Gemeinde Sandhausen im baulichen Bestand abdecken zu können. Dieses wiederum kann die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich deutlich reduzieren.

Der parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die durch das neue Planungsrecht zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in der Betrachtung unter dem o. g. Aspekt in der Summe vernachlässigt werden können.

In der „Begründung“ zum Bebauungsplan wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren verantwortlich sind für die Einhaltung der Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Artenschutzes. Diese Forderung wird bei einzelnen Bauvorhaben zu der Notwendigkeit führen, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vor Beginn jeglicher Arbeiten durchführen zu lassen.

### **III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen**

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises während des Verfahrens aus rechtlichen Überlegungen heraus Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen abgegeben, welche im weiteren Planungsprozess Berücksichtigung fanden.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wies auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes ZWV Wasserversorgung Hardtgruppe und die hieraus abzuleitenden Vorgaben hin. Entsprechende Hinweise fanden Aufnahme in die Entwurfs-Unterlagen des Bebauungsplanes.

Der Anregung, die Errichtung von Zisternen zur Rückhaltung des von den Dachflächen abfließenden Oberflächenwassers verbindlich festzusetzen und flach geneigte Dächer zu begrünen, wurde aufgrund der teilweise beengten Grundstücksverhältnisse, aber auch aufgrund des überwiegend bereits vorhandenen baulichen Bestandes, auch im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer, nicht entsprochen. Stattdessen fand eine entsprechende Empfehlung Eingang in den Bebauungsplan.

Der Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim konnte im Zuge des Verfahrens die Feststellung treffen, dass die Planungsinhalte als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sind.

Im Zuge des Planungsprozesses brachten einzelne Grundstückseigentümer aufgrund bereits konkret geplanter Vorhaben Anregungen vor, welche im Detail geprüft wurden. Ihnen konnte, in Abwägung aller relevanten städtebaulichen Belange, teilweise entsprochen werden.

Nach Durchführung der Offenlage, in deren Verlauf keine weiteren Stellungnahmen bei der Gemeinde Sandhausen eingingen, kann davon ausgegangen werden, dass mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern grundsätzlich eine Übereinstimmung hinsichtlich der Planungsinhalte erzielt werden konnte und damit eine Akzeptanz gegenüber dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan besteht.

#### **IV. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße/Langgasse“ handelt es sich um die Überplanung eines über Jahre hinweg gewachsenen städtebaulichen Quartiers. Die Bestandssituation, aber auch die Zielsetzung der Bebauungsplan-Aufstellung ließen somit keine grundsätzlich anderen Planvarianten zu. Die im Zuge des Aufstellungsverfahrens diskutierten Entwurfs-Varianten unterschieden sich lediglich in der Ausformulierung und der damit verbundenen einschränkenden Vorgaben einzelner Festsetzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 23.05.2018 – 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