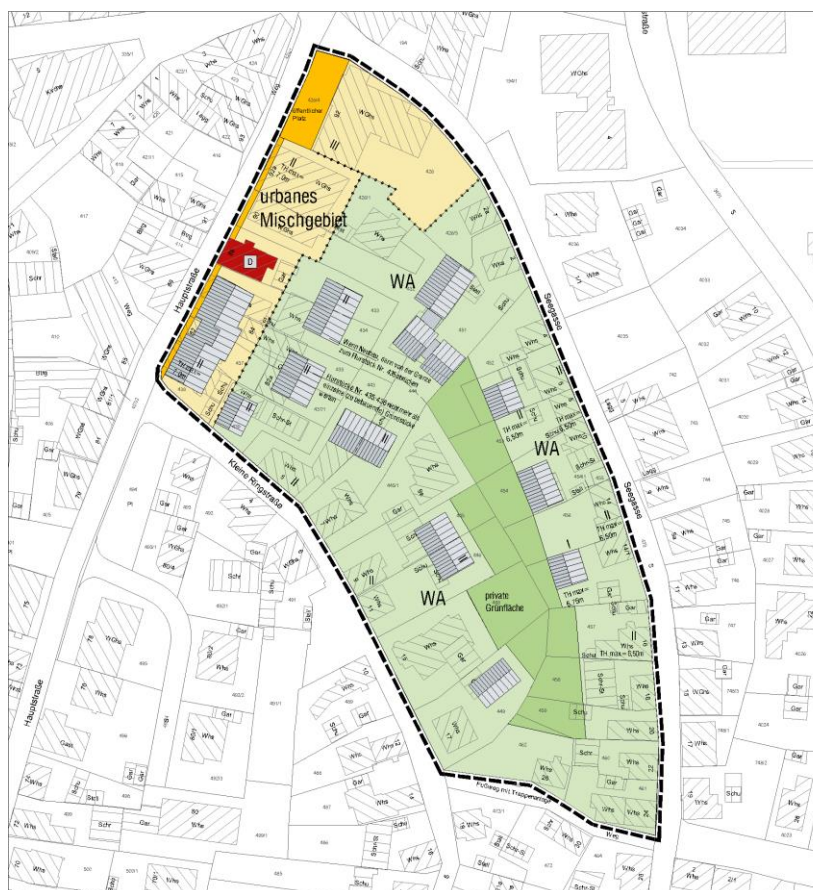




Gemeinde Sandhausen

Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“

Umweltbericht



Aufgestellt : Sinsheim, 03.02.2021 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

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

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 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 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 und die damit 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, private Grundstücke dar.

Neben den vorhandenen Wohn- und Geschäftshäusern werden die straßenabgewandten, an der „Seegasse“ bzw. an der „Kleine Ringstraße“ gelegenen Flächen derzeit überwiegend als Ziergärten genutzt und sind somit für ihre Bewohner ein privater Rückzugsraum für die Erholung.

Die an der „Hauptstraße“ gelegene Bebauung mit einzelnen Einzelhandelseinheiten sowie der öffentliche Platz vor dem Gebäude „Hauptstraße Nr. 92“ gelten für die Bevölkerung von Sandhausen als „Orte der Identität“ und haben als öffentliche bzw. halböffentliche Räume einen hohen Stellenwert für das öffentliche Leben und Wohlergehen, auch für die Kommunikation. Sie bleiben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten.

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 sind damit eine „von dieser Planung unabhängige Thematik“.

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 spürbaren Auswirkungen auf die Bevölkerung und Bewohner bzw. auf die Grundstückseigentümer der Flächen des Geltungsbereiches zur Folge.

Die durch das Planungsrecht zukünftig zulässige Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile kann im Einzelfall die Gartenflächen angrenzender Grundstücke als Erholungsraum tangieren.

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 innerörtlichen Flächen sparsam und schonend umzugehen.

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

Die im Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse“ aufgezeigten zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten waren teilweise bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes durch den § 34 BauGB gegeben. Sie werden aufgrund des geringen Umfangs, aber auch aufgrund der vorgenommenen Begrenzung zulässiger Wohneinheiten, 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, aber auch der geringen Verfügbarkeit von Flächen und dem eingetretenen Umdenken, hin zu einem sparsameren Umgang mit dem Boden.

b) Schutzgut „Boden“

Bestand:

Die Grundstücke entlang der Straßenzüge der „Hauptstraße“, der „Kleine Ringstraße“ sowie der „Seegasse“ sind vollständig bebaut. Gleiches gilt für Teile der straßenabgewandten Bereiche, wobei anstelle von Nebengebäuden hier zukünftig auch Wohngebäude errichtet werden dürfen.

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 Nebengebäude, aber auch Wohnhäuser vorhanden sind. Die Aussage berücksichtigt auch den Umstand, dass die Errichtung neuer Wohnhäuser einhergeht mit einer Versiegelung größerer Freiflächen, beispielweise für die Parkierung.

Die im Bebauungsplan formulierten Grundflächenzahlen für das „Urbane Gebiet“ bzw. das „Allgemeine Wohngebiet“ entsprechen den in der Baunutzungsverordnung formulierten Obergrenzen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der zukünftig hier zugelassenen Bebauung in der „2. Reihe“ werden, abweichend des § 19 Abs. 4 BauNVO, Überschreitungsmöglichkeiten durch eine Errichtung von Garagen, Nebenanlagen, baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und durch Versiegelungen (Stellplätze und Zufahrten) gewährt (zuzüglich 100 %, anstelle 50 % bzw. im „Urbane Gebiet“ ein Maximalwert von 0,9).

Der Bebauungsplan weist bei Grundstücken mit einer ausreichenden Tiefe, im Gegenzug zu der vorgesehenen Anhebung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, einzelne Teilflächen als „private Grünfläche“ aus. Sie sind freizuhalten von jeglichen Versiegelungen und Überbauungen (Ausnahme: ein Geräteschuppen bis zu einer Grundfläche von 8,00 m² je Grundstück).

Bewertung:

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

Die zukünftig intensiver nutzbaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen ein innerörtliches Siedlungspotential dar, welches die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches verlangsamen wird. Diese straßenabgewandten Flächen der Grundstücke werden bereits im Bestand durch vorhandene Nebengebäude und versiegelte Flächen intensiv genutzt und weisen damit beim Schutzgut „Boden“ bereits eine Vorbelastung auf.

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes zukünftig zu einem sparsameren und schonenderen 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-Westen durch die „Hauptstraße“ begrenzt. Die bestehende Verkehrsbelastung stellt hinsichtlich der hier 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 die hier zukünftig ermöglichte innerörtliche Bebauung eine 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 ordnen sich der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur unter und haben keinerlei Fernwirkung.

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in dem Quartier „Kleine Ringstraße“ – „Seegasse“ – „Hauptstraße“ 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 dem Grundstück bereits vorhandene Bebauung und weisen, u. a. auch durch die bestehenden Versiegelungen bzw. intensive Gartennutzung, bereits eine erhebliche Vorbelastung hinsichtlich möglicher Habitatstrukturen geschützter Arten auf. Trotz der bestehenden baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung kann 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.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des geplanten Vorhabens andere ökologische Habitatfunktionen aufrecht erhalten bleiben und es sich somit nicht um solche, für den Fortbestand der lokalen Population essenzielle Habitate handeln wird.

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 im Einzelfall, im Vorfeld einer Baumaßnahme, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. 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, 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 nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden (denkmalgeschütztes Gebäude).

Änderung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes:

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

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

Im Bebauungsplan ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäude „Hauptstraße Nr. 88“ als ein solches gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Gebäude bzw. der geschützte Teil hiervon, zukünftig, neben den nunmehr formulierten Vorgaben des Bebauungsplanes, auch weiterhin dem Denkmalschutz unterliegt.

Bewertung:

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

3. Zusammenfassung

Das Ergebnis des Umweltberichtes macht deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleine Ringstraße/Seegasse – nördlicher Teil“ 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 über den Bestand hinausgehende zusätzliche Versiegelungen auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zu. Diese weisen, teilweise durch vorhandene Nebengebäude, bereits 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 Bestands-Situation und der genannten Minimierungs-Maßnahmen, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine weiteren Ausgleichs-Maßnahmen festgesetzt.