



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

**zum Bebauungsplan „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“,
Gemeinde Sandhausen**

I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung

Das Quartier „Hauptstraße“ – „Seegasse“ – „Kleine Ringstraße“ ist ein Teil des engeren Ortskernes der Gemeinde Sandhausen.

Während ein Schwerpunkt der Nutzungen der Gebäude entlang der „Hauptstraße“ in der Unterbringung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben liegt, befinden sich entlang der „Seegasse“ und der „Kleine Ringstraße“ zum Zeitpunkt der Planaufstellung ausschließlich Wohngebäude.

Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung ist es, die ortstypische Bebauung insbesondere in der „Hauptstraße“ bzw. in der „Seegasse“ strukturell zu erhalten und entsprechend den heutigen Anforderungen weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus soll eine behutsame Nachverdichtung auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen ermöglicht werden, ohne dass hierdurch die im Bestand vorhandenen innerörtlichen Gartenflächen, weder für die Bewohner noch für die Tiere und Pflanzen, spürbar an Qualität und Wertigkeit verlieren.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei dem neu überplanten Innenquartier handelt es sich um ein weitestgehend bebautes Gebiet, welches geprägt ist durch die den Straßenzügen zugewandten Wohngebäude und die hieran anschließenden, in ihrer Mehrzahl intensiv genutzten Zier- und Nutzgärten. Auf den straßenabgewandten Flächen befinden sich bereits einige Wohn- und Nebengebäude.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Plankonzept berücksichtigt die Belange der einzelnen Schutzgüter des Landschafts- und Naturschutzes dahingehend, indem einerseits eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden soll, andererseits dafür Sorge getragen wird, dass ausreichend große Freiflächen mit einer hohen ökologischen Wertigkeit erhalten bleiben können.

Die Aufstellung des Planwerkes soll auch dazu beitragen, dass vorhandene Gebäude erweitert und dem heutigen Wohnstandard angepasst werden können. Damit wird, im Sinne eines Generationswechsels, auch für junge Leute im Ortszentrum von Sandhausen ein attraktives Wohnen im baulichen Bestand ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und das damit verbundene Werben um eine Modernisierung des baulichen Bestandes sowie um eine innerörtliche Nachverdichtung sollen in der Gemeinde Sandhausen dazu beitragen, zukünftig große Teile des Wohnflächenbedarfes im baulichen Bestand abdecken zu können. Hierdurch kann die Inanspruchnahme bisher noch unbebauter Flächen im Außenbereich deutlich reduziert werden.

Der parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die aufgrund des neuen Planungsrechtes zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nur einen sehr geringen Umfang einnehmen werden.

Im Umweltbericht wird unter dem Kapitel „Tiere und Pflanzen“ ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einzelnen Bauherren hinsichtlich des Artenschutzes den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung tragen müssen. So sind im Einzelfall vor Beginn von Erdarbeiten bzw. Abbrucharbeiten spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durch ein Fachbüro durchzuführen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“ wurden sowohl die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit in Form zweier Verfahrensschritte um ihre Stellungnahme gebeten.

Mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurden Detailfragen hinsichtlich einzelner Formulierungen in den Schriftlichen Festsetzungen erörtert und hieraufhin kleinere Modifizierungen vorgenommen. Ziel war es, diese letztendlich für jedermann nachvollziehbar und verständlich auszuformulieren und keine unterschiedlichen Möglichkeiten der Interpretation der Inhalte entstehen zu lassen.

Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wies im Zuge des Verfahrens auf die im Wasserhaushaltsgesetz geforderte schadlose Beseitigung von Niederschlagswasser hin. Hieraufhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes um eine Festsetzung ergänzt, nach der zukünftig im Plangebiet bei Neubauten bzw. bei Anbauten das Oberflächenwasser über eine mindestens 30 cm starke Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen ist.

Das Straßenbauamt sowie das Straßenverkehrsamt des Rhein-Neckar-Kreises begrüßen die Zielsetzung der Gemeinde, den Straßenraum der „Hauptstraße“ auf Höhe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mittel- und langfristig etwas aufzuweiten, ohne dass hierdurch die städtebaulich gewünschte Raumwirkung der Gebäude verloren geht. Hingewiesen wird auf eine erforderliche Verbesserung der Sichtverhältnisse für die auf die „Hauptstraße“ ausfahrenden Fahrzeuge.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises trifft in ihrer abschließenden Stellungnahme die Feststellung, dass die im Umweltbericht gezogenen Schlussfolgerungen nachvollziehbar sind. Sie kann im vorliegenden Fall auch der geplanten Vorgehensweise zustimmen, die Belange des besonderen Artenschutzes auf den Zeitpunkt der Beantragung der einzelnen Bauvorhaben zu verlagern.

Um Fehlinterpretationen und damit eine Umgehung der artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden, wurden Anregungen für ergänzende Formulierungen der nach dem Bundesnaturschutzgesetz bestehenden Verbots-tatbestände erbeten. Dieser Anregung wurde durch den Gemeinderat entsprochen.

Aufgrund des Verfahrensablaufes zur Aufstellung des Bebauungsplanes kann die Gemeinde Sandhausen hinsichtlich der Planungsinhalte davon ausgehen, mit der Öffentlichkeit und den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern weitestgehend ein Einvernehmen erzielt werden konnte.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Veranstaltung im Ratssaal des Rathauses wurden mit den Bürgern verschiedene Entwurfs-Varianten einer Nachverdichtung erörtert. Hierbei sprachen sich einzelne Grundstückseigentümer für die Ausweisung einer separaten überbaubaren Fläche in der „zweiten Reihe“ der Grundstücke entlang der „Seegasse“ aus. Dieser Planungsgedanke wurde, nachdem auch die Fachbehörde diesem zustimmen konnte, weiterverfolgt und im Bebauungsplan letztendlich zur Rechtskraft gebracht.

Im Zuge der durchgeführten Offenlage wurden seitens der Öffentlichkeit weitere einzelne Anregungen vorge-tragen, die speziell ihre eigene Grundstückssituation betrafen. Unter Berücksichtigung der Belange aller Grundstückseigentümer und der Einhaltung durchgängiger Grundsätze konnte diesen Vorschlägen nicht ent-sprochen werden.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleine Ringstraße/Seegasse – Nördlicher Teil“ handelt es sich um die Überplanung eines über Jahre hinweg gewachsenen 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 im Detail lediglich in der Überbaubarkeit der straßenabgewandten Grundstücksteile und in der Ausformulierung einzelner Festsetzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 01.09.2021 – 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

Hakan Günes, Bürgermeister

Architekt