

4.3 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, da es nach der vorgesehenen Art und dem Maß der Nutzung sowie der Definition dieses Gebietes entspricht.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine GRZ von 0,4 entsprechend der Vorgaben der BauNVO festgesetzt.

Im WA 2 wird das maximale Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand und zu seiner Sicherung über die Baugrenzen und -linien als begrenzte überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Eine moderate, der Umgebung angepasste Weiterentwicklung wird durch die Miteinbeziehung von Nebenanlagen in die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Erweiterung der Baugrenze im Dachgeschoss (DG) der Obergasse 5 aufgrund seines geringen Grundrisses ermöglicht.

Die maximale Firsthöhen (FH) werden für die jeweiligen Baufelder detailliert festgesetzt. Damit ist gewährleistet, dass der Bestand gesichert und eine maßstabgerechte Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild sichergestellt wird. Eine Nutzbarkeit der Baukörper als zweigeschossiges Wohngebäude (Dachneigung: 45°) wird ermöglicht.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereich vom bebauten Ortskern zur Landschaft werden durch den Bebauungsplan eindeutig die überbaubaren Flächen und somit die Bautiefe definiert. Die Baufenster bestimmen den Rahmen, in dem gebaut werden darf. Baulinien werden im Bereich der historischen Straßenbebauung festgesetzt. Die Festsetzungen sollen der sensiblen städtebaulichen, topografischen und grünordnerischen Situation Rechnung tragen. Darüber hinaus sollte auch der Abstand zur evangelischen Kirche und zum Friedhof gewahrt bleiben.

Für die Bebauung wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wonach eine geringere Tiefe der Abstandsflächen als in den §§ 5 und 6 LBO vorgesehen, zugelassen werden kann. Der Abstand zu einer Grundstücksgrenze kann entsprechend der Örtlichen Bauvorschrift 4.1 verringert werden, sofern die brandschutzrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Diese Festsetzung reagiert auf die Struktur der bestehenden Bebauung und ihrer Grundstückszuschnitte. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung kann insbesondere durch das Freihalten der östlichen Grünbereiche von Bebauung gewährleistet werden.

Die Festsetzung über die auszubildende Hauptfirstrichtung wird zum Erhalt bzw. Ergänzung der ortstypischen Dachlandschaft getroffen.

4.3.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren bzw. herzustellen, sind Carports und Nebengebäude grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den für Carports und Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen integriert in die Hofanlage (L-Form) bzw. im Anschluss an das Hauptgebäude (I-Form) im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Die Einzelstellung von Garagen wird vermieden, indem Garagen nur zulässig sind, wenn sie in das Haus integriert sind. Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie außerhalb auf der Fläche zwischen Erschließungsstraße und hinterer (östlicher) Baugrenze des jeweiligen Grundstückes zulässig. Der östliche Grundstücksbereich wird als Grün bewahrt.

4.3.4 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Um die Bewohner- und damit auch die Kfz-Dichte im Plangebiet zu begrenzen, wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend beschränkt. Gem. Festsetzung sind zwei Wohneinheiten je Haus zulässig.

4.3.5 Pflanzbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der in den Umweltbericht integrierte Grünordnungsplan (s. Teil B) beschreibt Anforderungen von Natur- und Landschaftspflege, ermittelt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen und erläutert die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Wesentliche Elemente sind hierbei die Freihaltung und Bewahrung des zusammenhängenden Grünraums im rückwärtigen Grundstücksbereich, eine Be- und Eingrünung der Grundstücke sowie die Entsiegelungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

4.4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlage für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften für den Planbereich „Ortskern Leutershausen - Teilbereich Östlich der Obergasse“ stellt § 74 LBO dar.

4.4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen richten sich nach den „Leitlinien zur Gewährung von Zuschüssen“, die im Rahmen der Ortskernsanierung für Leutershausen aufgestellt worden sind. Sie gewährleisten den Erhalt und die Ausbildung typischer Gestaltungsmerkmale zur langfristigen Bewahrung des Ortsbildes.

Darüber hinaus wurde der Grundsatzbeschluss, den die Gemeinde hinsichtlich der Ausbildung von Dächern erlassen hat, in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Aufgrund der individuellen Ausprägung und der besonderen topografischen Situation im Plangebiet werden über die Einteilung in Baufelder individuelle Festsetzungen über die max. Firsthöhe sowie die Dachneigung getroffen.

4.4.2 Werbeanlagen

Um zu gewährleisten, dass Werbeanlagen eine untergeordnete Rolle in der Gestaltung der Gebäude des bewahrenswerten Ortskerns spielen, wurden einschränkende Festsetzungen erlassen.

4.4.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um den Versiegelungsgrad der unbebauten Flächen im Plangebiet mittelfristig zu reduzieren und damit zur Grundwasserregenerierung und zu verbesserten kleinklimatischen Bedingungen beizutragen, wurde eine Festsetzung erlassen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Oberflächenmaterialien für Wege und Stellplätze vorgibt.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Stützmauern und Einfriedungen wurde gemäß den traditionell verwendeten und vorzufindenden Materialien getroffen.

4.4.4 Abweichende Abstandsflächen

Im Plangebiet treten zu § 5 LBO abweichende Abstandsflächen auf, die sich durch Grenzbebauung und/ oder durch schmale Bauwiche auszeichnen. Um diese Besonderheiten der historischen gewachsenen Baustruktur auch für eine künftige Bebauung zur Wahrung des Ortsbildes aufrechtzuerhalten, werden abweichenden Abstandsflächen gem. § 74 (1) 6 LBO zugelassen.

5 Zusammenfassung des Umweltberichtes mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund der Lage im Innenbereich besteht im Plangebiet bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Planung werden nicht erwartet. Dass dennoch ein Bebauungsplan aufgestellt wurde hat zum Ziel, durch die Festsetzung von Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben für das Plangebiet und für bauliche Anlagen Beeinträchtigungen gegenüber dem Status Quo zu vermeiden und nach Möglichkeit sogar zu beseitigen. Insbesondere dann, wenn Flächen im Zuge von Umbaumaßnahmen entsiegelt werden können, werden positive Effekte erreicht. Aber auch das Orts- und Landschaftsbild kann durch die getroffenen Festsetzungen geschützt werden.

6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1 | | 2.885 m ² |
| davon überbaubar | 1.154m ² | |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2 | | 730 m ² |
| davon überbaubar | 198 m ² | |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | | 3.616 m² |

Teil B: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Sinn der § 1 (6) Nr. 7 und § 1a im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sollen in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2a BauGB dargestellt werden.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Ortteil Leutershausen der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße und stellt das Randgebiet südlich der evangelischen Kirche und unterhalb des Friedhofs dar. Der Geltungsbereich wird in der Abbildung 1 „Lage im Raum“ dargestellt (s. Teil A, Abbildung 1).

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und die natürlichen Lebensgrundlagen soweit als möglich geschützt werden. Die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet zielt auf eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in Abstimmung auf den umliegenden Siedlungskörper und den angrenzenden Landschaftsraum ab.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Sicherung der städtebaulichen Situation im Bereich des Bestandes und eine mögliche Neubebauung unter Bewahrung des Ortsbildes sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen. Durch eine angemessene Verdichtung der Bebauung soll die Wohnfunktion im Innenbereich gestärkt werden.

Der Bebauungsplan sieht keine neuen Baugrundstücke vor. Er regelt lediglich Art und Umfang künftig zulässiger Aus- und Umbauten bzw. Umnutzungen im Bestand, auch um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie dem Ortsbild zu vermeiden.

Aufgrund der Lage im Übergangsbereichs vom bebauten Ortskern zur Landschaft werden durch den Bebauungsplan die überbaubaren Flächen und somit die Bautiefe sowie die maximalen Gebäudehöhen eindeutig definiert.

Die äußere Gestaltung der Wohngebäude orientiert sich am Bestand. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Wohnbebauung wird durch die Gebäudehöhen im näheren Umfeld sowie durch die räumlichen Anforderungen an eine funktionale Wohnnutzung bestimmt.

Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass sich die bauliche Entwicklung auf den westlichen Grundstücksbereich konzentriert und die ortstypischen Hofanlagen erhalten bzw. neu gebildet werden. Dies wird sowohl den topographischen Gegebenheiten, der gegebenen Gartennutzung sowie der Lage des Plangebietes im Randbereich Leutershausen als Übergang in die Landschaft gerecht.

Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 für den Teilbereich mit Nachverdichtungspotential (WA 1) vor. Zur Bestandserhaltung ist im WA 2 die GRZ an die stark verdichtete Bestandsbebauung angepasst.

Die im Siedlungsbestand auf den Grundstücken vorhandene und möglicherweise ergänzende Bebauung soll im Interesse der Gesamtstruktur bauplanungsrechtlich geregelt werden.

Der Versiegelungsgrad im Plangebiet ist durch die verdichtete Bebauung sowie der befestigten Hofflächen zum jetzigen Zeitpunkt bereits sehr hoch. Der Bedarf an Grund und Boden wird für die geplante Nutzung entsprechend der Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt:

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

| | | |
|---|----------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet WA 1 | | 2.885 m ² |
| davon überbaubar (GRZ 0,4 + 50% Überschreitung) | 1.731 m ² | |
| davon bereits befestigt | 1.232 m ² | |
| Allgemeines Wohngebiet WA 2 | | 730 m ² |
| davon überbaubar (Hauptanlagen) | 198 m ² | |
| davon bereits befestigt (Hauptanlagen) | 198 m ² | |
| Gesamtfläche Geltungsbereich | | 3.616 m² |

1.2 Ziele des Umweltschutzes relevanter Fachplanungen und Fachgesetze

Für den Plan bedeutsame Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg, Bundes- und Landesbodenschutzgesetz, die Bodenschutzklausel und das Immissionsschutzrecht).

Die ökologische und umweltrechtliche Empfindlichkeit eines Gebietes ist dann sehr hoch, wenn ausgewiesene Schutzgebiete oder nach Rechtslage pauschal geschützte Bereiche betroffen sind (FFH, NSG, LSG, Naturparke, geschützte Biotope, Lebensräume geschützter Arten, WSG, Überschwemmungsgebiet, Denkmalschutz). Aufgrund der innerstädtischen Lage sind im vorliegenden Fall keine Schutzgebiete betroffen.

Auch geschützte Lebensräume im Sinne des § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) sind in den Eingriffsbereichen (Baufenster) der Planung weitgehend auszuschließen. Zum einen unterliegen Jagd- / Nahrungsreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, nicht dem Schutz des § 42 und zum anderen meiden die durch § 42 geschützten Arten in der Regel die Siedlungen (zu störanfällig) bzw. finden keine geeigneten Lebensräume. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten zählen und viele Vogelarten in den Städten heimisch (geworden) sind, können Konflikte mit § 42 nicht völlig ausgeschlossen werden. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend Ausweichquartiere. Eine Gefährdung der Arten durch die nach § 34 BauGB ja bereits zulässigen Vorhaben ist ausgeschlossen.

Neben der Bundes- und Landesgesetzgebung sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Hirschberg zu berücksichtigen:

Regionalplan Unterer Neckar

Das Gemeindegebiet von Hirschberg gehört laut Strukturkarte des Regionalplans Unterer Neckar von 1994 zum „engeren Verdichtungsraum“. Im Regionalplan wird für den engeren Verdichtungsraum als Ziel bestimmt, dass hier mit der räumlichen Gestaltung den übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben Rechnung getragen werden muss. Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich so zu gestalten, dass

- flächensparende Siedlungskonzeptionen gewählt werden;
- der Schwerpunkt auf die „Innenentwicklung“ gelegt wird und eine behutsame Ausweitung der besiedelten Gemeindegebiete erst nach Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven erfolgt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde Hirschberg. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Ordnung und Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt. Die Umweltziele des Regionalplans Unterer Neckar werden erfüllt.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2015/2020 wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim zum FNP 2015/2020 ist bereits aufgestellt. Der Landschaftsplan empfiehlt die Sicherung der ökologisch und für die Naherholung bedeutsamen Bergstraßenhänge und daraus folgernd die Einschränkung der weiteren Siedlungstätigkeit in diesen Bereichen.

Das Plangebiet stellt kein Neubaugebiet dar. Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich zwar in Ortsrandlage, sind aber bereits bebaut und grenzen direkt an den Friedhof an, so dass eine Zersiedlung sowie Beeinträchtigung der anschließenden Hangbereiche ausgeschlossen ist. Die Umweltziele des FNP/ LP werden erfüllt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Bergstraße (Nr. 225), hier in der Untereinheit Südliche Bergstraße (Nr. 225.3). Es handelt sich um einen klimatisch begünstigten Standort, der durch Obst- und Weinbau gekennzeichnet ist. Das Plangebiet selbst liegt allerdings im bebauten Bereich am Ortsrand Leutershausens.

Die bestehende giebelständige Wohnbebauung ist straßenbegrenzend an die Obergasse angeordnet und wird über diese erschlossen. Die überwiegend zweigeschossigen Wohngebäude und ihre meist eingeschossigen Nebengebäude bilden auf tiefen Grundstücken die für das Ortsbild charakteristischen Hofformationen (I-Typ sowie L-Typ). Die typische Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von über 50°. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke steigt das Gelände zum Friedhof und Meisengasse stark an und bildet durch die vorwiegende Nutzung als Nutz- und Freizeitgarten einen Übergang in die Landschaft (s. Teil A, Abbildung 2).

Das Plangebiet liegt im zusammenhängenden Siedlungsgefüge Hirschberg/ Leutershausen und damit im Sinne des § 34 BauGB „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Bereits heute schon ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich, sofern über die bestehenden Grundstückszufahrten die Erschließung gesichert ist.

Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung sind die nördlich, westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung zu nennen. Aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und des Fehlens störender Nutzungen, insbesondere in Hinblick auf Lärm, liegen für das Plangebiet günstige Wohnbedingungen vor. Aufgrund der Nachbarschaft zu dem östlich angrenzenden Friedhof sowie zu den daran anschließenden Weinbergen besteht darüber hinaus günstige Möglichkeiten zur Naherholung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der floristisch fließenden Übergangszone zwischen Bergstraße und Odenwald, der sog. „Eichenstufe“, (Höhenlage zwischen 220 – 350 m ü. NN) waren auf armen, flachgründigen Böden über Porphyry und Mittlerem Buntsandstein ursprünglich artenarme Traubeneichen-Birkenwälder verbreitet. Die heutige potenzielle natürliche Vegetation unterscheidet sich hier nicht wesentlich von den ursprünglichen Waldgesellschaften.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der anthropogenen Prägung des Plangebietes sind im Eingriffsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung aktuell keine natürlichen, ursprünglichen sowie naturnahe, ungestörte Biotoptypen vorhanden. Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebietsausweisungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Freiflächen, sofern keine Hoffläche, als Nutz- und Freizeitanlagen genutzt (s. Abbildung 2: Bestand). Neben Beeten und Beerenobst sind auch Nadelgehölze sowie Obstbäume vorhanden.

Mit seltenen und geschützten Pflanzenarten ist aufgrund der Gartennutzung nicht zu rechnen. Auch geschützte Lebensräume im Sinne des § 42 BNatSchG (i.V.m. § 10 BNatSchG) sind in den Eingriffsbereichen (Baufestern) der Planung weitgehend auszuschließen. Zum einen unterliegen Jagd- / Nahrungsreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, nicht dem Schutz des § 42 und zum anderen meiden die durch § 42 geschützten Arten in der Regel die Siedlungen (zu störanfällig) bzw. finden keine geeigneten Lebensräume. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten zählen und viele Vogelarten in den Städten heimisch (geworden) sind, können Konflikte mit § 42 nicht völlig ausgeschlossen werden. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend Ausweichquartiere. Eine Gefährdung der Arten durch die nach § 34 BauGB ja bereits zulässigen Vorhaben ist ausgeschlossen. Dies schließt zwar nicht aus, dass nicht doch Einzelexemplare geschützter Arten auftauchen können, die im tatsächlichen Eingriffsbereich liegenden Flächen sind aber generell keine für geschützte (Pflanzen-)Gesellschaften geeigneten Flächen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der überwiegend intensiven Nutzung ist das Plangebiet auch nur von geringer tierökologischer Bedeutung. Für sensible (störanfällige) Arten sind die Höfe und Gärten im Plangebiet ungeeignet. Da die Gärten auch keine in Baden-Württemberg seltenen Lebensräume beinhalten, sind auch die anzutreffenden Tierarten weit verbreitet.

Schutzgut Boden

Das Gelände im weiteren Untersuchungsraum stellt die untere warme Hangzone am Westrand des Odenwaldes gegen die Rheinebene dar. Die Böden werden vorwiegend nicht von den gebirgsbildenden Gesteinen gebildet, sondern von den mächtigen Lössauflagen.

Das Plangebiet weist ein bewegtes Gelände auf, das nach Osten ansteigt. Das Gelände steigt von 141,5 m ü. NN im nordwestlichen Bereich, bzw. 143 m ü. NN im südwestlichen Bereich an der Obergasse nach Osten auf 153 bzw. 149 m ü. NN an.

Vorbelastungen bestehen heute durch den hohen Grad an Versiegelung im Bereich der Bebauung und Hofflächen im westlichen Bereich an der Obergasse; dort sind die bodenökologischen Funktionen beeinträchtigt. Der östliche Bereich ist weitgehend unversiegelt aber durch die Nutzung als Garten anthropogen überprägt.

Mit Altlasten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Es liegt in einem Bereich, der aufgrund der Bodenverhältnisse und der Hangneigung kaum Bedeutung für die Grundwassererneuerung besitzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Vorbelastungen bestehen heute durch den hohen Grad der Versiegelung und Überbauung im westlichen Teil; dadurch wird in diesen Bereichen die Grundwasserneubildung vollständig unterbunden, soweit diese Flächen an die Kanalisation angeschlossen sind.

Schutzgut Klima und Luft

Charakteristisch für das Rheintal sind milde Winter und warme Sommer. Das Plangebiet liegt an einem Hang in sonnenexponierter Lage im Luv des Odenwaldes, hier regnet es sich vermehrt ab. Es herrschen gute Wärme- und Niederschlagsverhältnisse.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9°C, die Jahresniederschläge liegen zwischen 700 und 900 mm.

Es herrschen gute lokalklimatische Luftzirkulationen. Die Bergstraßenhänge und Täler haben als Frischluftquellen für die Rheinebene besondere Bedeutung.

Vorbelastungen für das Kleinklima bestehen teilweise kleinräumig durch den hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrad in den Hofbereichen.

Mit einer Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen ist im Plangebiet aufgrund der umgebenden Wohnbebauung nicht zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Landschaftsbild und Erholungseignung werden im Wesentlichen von Parametern bestimmt wie:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe.

Das Plangebiet selbst ist durch die bestehende Bebauung bereits als Siedlungsbereich geprägt. Die unbebauten, zum Friedhof gelegenen Grundstücksbereiche bilden dabei einen guten Übergang zur freien Landschaft.

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums im naturschutzrechtlichen Sinn sind im vorliegenden Fall aufgrund der innerörtlichen Lage, der geringen Dimension und des nicht möglichen Zutritts nicht zu erwarten. Allerdings wird der Ortsrand bzw. das Ortsbild ganz wesentlich durch die Art der Bebauung und die angrenzenden Gärten geprägt. Dies umso mehr als das ansteigende Gelände exponiert liegt und jede Veränderung dadurch auffällig ist. Die unregelmäßige Entwicklung in der Vergangenheit hat wenig zum Erhalt eines harmonischen an der kulturhistorischen Eigenart orientierten Ortsrandes beigetragen. Die vorliegende Planung hat zum Ziel, das sensible Ort- und

Landschaftsbild zu schützen, indem die bauliche Entwicklung gesteuert und die Gärten von einer Bebauung freigehalten werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Wohngebäude entlang der Obergasse mit Nebenanlagen anzusehen, da sie ortsbildprägend sind. Die Gebäude werden in die Planung integriert.

Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei dem Vorhaben zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung. Die betroffenen Biotopflächen haben aber keine besondere Bedeutung im oder für den Naturraum als Ganzes, da sie weit verbreitet und überwiegend stark gestört sind. Die betroffenen Biotope sind nicht der limitierende Faktor für die Populationsentwicklung einzelner Arten.
- Alle offenen Grünflächen sind für den kleinklimatischen Ausgleich bedeutsam.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt weiterhin das Baurecht nach § 34 BauGB für das Plangebiet bestehen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung kann nicht in dem Umfang gewährleistet werden wie bei der angestrebten Planung. Wird das Plangebiet nach § 34 BauGB bebaut und fügt sich die Bebauung dann nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein, so ist mit einer höheren baulichen Dichte zu rechnen, als nach der vorliegenden Planung vorgesehen.

Wird die Planung nicht durchgeführt, ist damit zu rechnen, dass im Geltungsbereich bei einer Nachverdichtung keine vergleichbaren Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsmaßnahmen durchgeführt werden und damit im Vergleich ein größerer Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für die Beurteilung des Vorhabens ist es erforderlich, die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens abzuschätzen.

2.3.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Die Innenentwicklung ist immer auch eine Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, die bei der Ausdehnung einer Siedlung zu erwarten sind. Ein Eingriff an anderer, in der Regel sensiblere Stelle wird vermieden. Im vorliegenden Fall sind die Flächen bereits überbaut oder intensiv durch den Menschen genutzt. Bei einer Inanspruchnahme hier können möglicherweise Flächen anderorts im Gemeindegebiet geschont werden.

Die Bestandssituation ist geprägt von historischer Bebauung in Ortsrandlage, die mit ihren rückwärtigen, unbebauten Freiflächen einen Übergang zu dem anschließenden Flächen des Friedhofes und damit zur Landschaft bilden. Der ansteigende Geländeverlauf bedingt eine Sensibilität des Orts- und Landschaftsbildes, die dort keine weitere Verdichtung zulässt und insbesondere keine hohen unangepassten Bauwerke toleriert.

Der mit Gärten genutzte Hangbereich soll zur Eingriffsvermeidung von einer Bebauung frei gehalten werden und als wichtiger ökologischer, klimatischer und ortsbildprägender Freibereich gesichert werden.

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsverminderung

Folgende konkreten Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind bei der Umsetzung der Planung vorgesehen und müssen, sobald im Plangebiet bauliche Veränderungen vorgenommen werden, künftig berücksichtigt werden:

1. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zur Sicherung nicht überbaubarer Freiflächen und Entsiegelung,

2. Festsetzungen von Obergrenzen bei Gebäudehöhen und diversen Auflagen bei der Materialwahl zur Einpassung ins Ortsbild,
3. Festsetzung zum Schutz des Bodens,
4. Festsetzung versickerungsfähiger Beläge als wasserwirtschaftlich wirksamer Maßnahme zur Geringhaltung des Oberflächenabflusses,
5. Festsetzung einer Mindestbegrünung auf privaten Grundstücken bei Neuversiegelung mit heimischen standortgerechten Gehölzen zur Durchgrünung und Eingrünung.

2.3.3 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Da keine neuen Baugrundstücke vorgesehen sind und im Bebauungsplan lediglich Art und Umfang künftig zulässiger Aus- und Umbauten bzw. Umnutzungen und Ergänzungen im Bestand geregelt sind, ist, da auch hier keine sensiblen Flächen und Biotope betroffen sind, mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen.

Im Folgenden wird erläutert, wie sich die Planung auf die Umwelt auswirkt.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist temporär mit einer immissionsbedingten Belastung für die benachbarten Wohnbereiche zu rechnen. Andere, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Positiv wirkt sich Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bewahrung der Freireich auf die Erholungsfunktion des Wohnumfeldes aus. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Da das Plangebiet teilweise bereits bebaut und versiegelt ist bzw. die Flächen vom Menschen als Freizeit- und Nutzgarten genutzt werden, haben sie für die Pflanzen- und Tierbestände nur eine geringe ökologische Wertigkeit.

Mit einer Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet durch die Planung ist nicht zu rechnen, da lediglich bereits bebaute Flächen umgenutzt oder bestehende Gebäude geringfügig erweitert bzw. eine gemäßigte Nachverdichtung in zweiter Reihe auf weitgehend unsensiblen Flächen ermöglicht wird.

Der hintere, östliche Grundstücksbereich wird von einer baulichen Nutzung frei gehalten und bleibt somit als Übergang in die Landschaft nicht nur erhalten sondern wird durch die Planung auch baurechtlich geschützt. Außerdem müssen bei Neuanlage oder Umbau künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

Schutzgut Boden

Bodenverunreinigungen sind ausgeschlossen (rechtliche Vorgaben, technische Regelwerke).

- 1) Im Bereich der Gärten findet keine Veränderung des Bodens statt. Alle Bodenfunktionen werden dort erhalten. Die Grundwasserregeneration wird dort nicht behindert.
- 2) Entlang der Obergasse sind die Grundstücke bereits im hohen Maße bebaut und versiegelt und nach bestehendem Baurecht bereits nach § 34 BauGB bebaubar. Hier wird durch die Planung das Maß der baulichen Nutzung reduziert. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar, da unverbaute Bodenflächen erhalten bleiben können, die für die Grundwasserregeneration, als Vegetationsstandort und für die Ausbildung geeigneter Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie für das Landschaftsbild bedeutsam sind. Außerdem ist trotz ergänzender Bebauung nur mit einer geringen Zunahme der versiegelten Flächen gegenüber dem Status quo zu rechnen, da die Festsetzungen von Minderungsmaßnahmen (versickerungsfähiger Beläge, extensiver Dachbegrünung bei Nebenanlagen, Garagen und Carports, Begrenzung der GRZ) beachtet werden müssen, sobald bauliche Veränderungen auf dem Grundstück stattfinden.

Schutzgut Wasser

Der Anteil der versiegelten Fläche nehmen im Plangebiet trotz Nachverdichtung aufgrund der Begrenzung der überbaubaren Fläche sowie der Festsetzung von Minderungsmaßnahmen nur unwesentlich zu. Gegenüber der bestehenden Rechtssituation stellt die Planung eine Verbesserung dar (s. *Schutzgut Boden*). Der Abfluss des Niederschlagswassers erhöht sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht wesentlich.

Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der geringen Flächen, die im Rahmen der Planung zusätzlich zum Bestand bebaut werden dürfen, entstehen keine nennenswerten zusätzlichen lokalen Erwärmungen. In Verbindung mit den vorgesehenen Schutz- und Minderungsmaßnahmen ist keine Veränderung des Stadtklimas zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums sind aufgrund der Konzentration der Bebauung an der Obergasse und der Freihaltung des rückwärtigen Grundstücksbereiches nicht zu erwarten. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die bestehenden Wohngebäude werden in die Planung integriert. Eine Umnutzung der Nebenanlagen zugunsten einer Wohnnutzung wird ermöglicht.

Es verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an der Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Monitoring

Bei Umsetzung der Planung ist nicht damit zu rechnen, dass erhebliche, unvorgesehene Umweltauswirkungen auftreten. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist es allerdings notwendig, die Umsetzung der Planung zu überwachen. Folgende Maßnahme wird vorgeschlagen:

- Fachkundige Beurteilung über die Durchführung der im Plan festgesetzten Maßnahmen und die Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Gemeinde Hirschberg 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes anhand einer Fotodokumentation des Plangebietes.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich Östlich der Obergasse“, die städtebauliche Entwicklung im Randbereich des historischen Ortskerns von Leutershausen planungsrechtlich zu ordnen.

Da keine neuen Baugrundstücke vorgesehen sind und im Bebauungsplan lediglich Art und Umfang künftig zulässiger Aus- und Umbauten bzw. Umnutzungen und Ergänzungen im Bestand geregelt sind, ist, da auch hier keine sensiblen Flächen und Biotope betroffen sind, mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen.

Durch die Festsetzung von Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben für das Plangebiet und für bauliche Anlagen werden gegenüber der derzeit rechtlich möglichen Entwicklung Beeinträchtigungen nicht nur vermieden sondern in vielen Fällen sogar vermindert. Insbesondere dann, wenn Flächen im Zuge von Umbaumaßnahmen entsiegelt werden können, werden positive Effekte erreicht. Aber auch das Orts- und Landschaftsbild wird durch die getroffenen Festsetzungen geschützt.

Hirschberg a.d.B. 20.12.2006



Werner Oeldorf
Werner Oeldorf
Bürgermeister