

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich Am Lindenbrunnen“, die geordnete städtebauliche Entwicklung im historisch geprägten Umfeld planungsrechtlich nachhaltig zu sichern.

Anlass der Planung ist eine Bauanfrage für die Entwicklung eines etwa 1000 m² großen Grundstücks unter Einbeziehung eines bisher unbebauten Hangbereichs. Die Gemeinde Hirschberg hat daraufhin die Erforderlichkeit gesehen, städtebauliche Untersuchungen für die Entwicklung des Gesamtareals im Bereich des „Lindenbrunnens“ zu unternehmen und daraus resultierende Maßgaben in einem Bebauungsplan festzusetzen.

Die Gemeinde Hirschberg hat daher am 30.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Leutershausen, Teilbereich Am Lindenbrunnen“ beschlossen und das Büro Regioplan Ingenieure mit der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts sowie mit der Erarbeitung der planerischen Darstellungen und der Begründung des Bebauungsplanes beauftragt

Das Plangebiet stellt - zwischen der evangelischen und der katholischen Kirche gelegen – die „Keimzelle“ des Ortsteils Leutershausen dar. Die Grundstücke am Lindenbrunnen sind Teil des 877 erstmals urkundlich erwähnten Lorscher Herrenhofes. Folglich stehen weite Teile des Plangebiets als Gesamtanlage unter Denkmalschutz.

Der Geltungsbereich wird in der Abbildung 1 „Lage im Raum“ dargestellt.

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde zunächst eine städtebauliche Analyse durchgeführt, in der insbesondere ortstypische Bauweisen und Gestaltungsmerkmale, Grünstrukturen sowie Blickbeziehungen untersucht worden sind.

Vor diesem Hintergrund wurden zwei Bebauungsplankonzepte entwickelt, die unter Wahrung der ortstypischen Baustruktur Alternativen der baulichen Entwicklung im Plangebiet darstellen.

Während der Offenlage wurde für das Anwesen „Am Lindenbrunnen 9/11“ ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der einen Kompromiss zwischen der 2002 eingereichten Bauvoranfrage und dem im Rahmen der Bauleitplanung entwickelten Konzept darstellt. Da dieser Kompromissvorschlag sich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Anzahl der Wohneinheiten und der Einbindung in das Umfeld den Zielen der städtebaulichen Entwicklung an diesem Ort entspricht, soll dieses Konzept in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Mit dem vorliegenden 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 im Rahmen einer mögli-

chen Neubebauung sowie die Berücksichtigung der Grünstrukturen und der Erschließungssituation.

Entsprechend § 1 Abs.5 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflge, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen.

Das Verhältnis zwischen dem Bau- und Naturschutzrecht wird durch den § 1a des BauGB näher geregelt. Entsprechend dieser Gesetzesvorgabe sind in Bebauungsplänen Darstellungen und Festsetzungen aufzunehmen, durch deren Wirkung "die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes [...]" ausgeglichen oder gemindert werden (§ 21 BNatSchG). Die Grundlagen der dafür erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung sind im Rahmen eines qualifizierten Grünordnungsplanes zu leisten, der in diese Planung integriert wird.

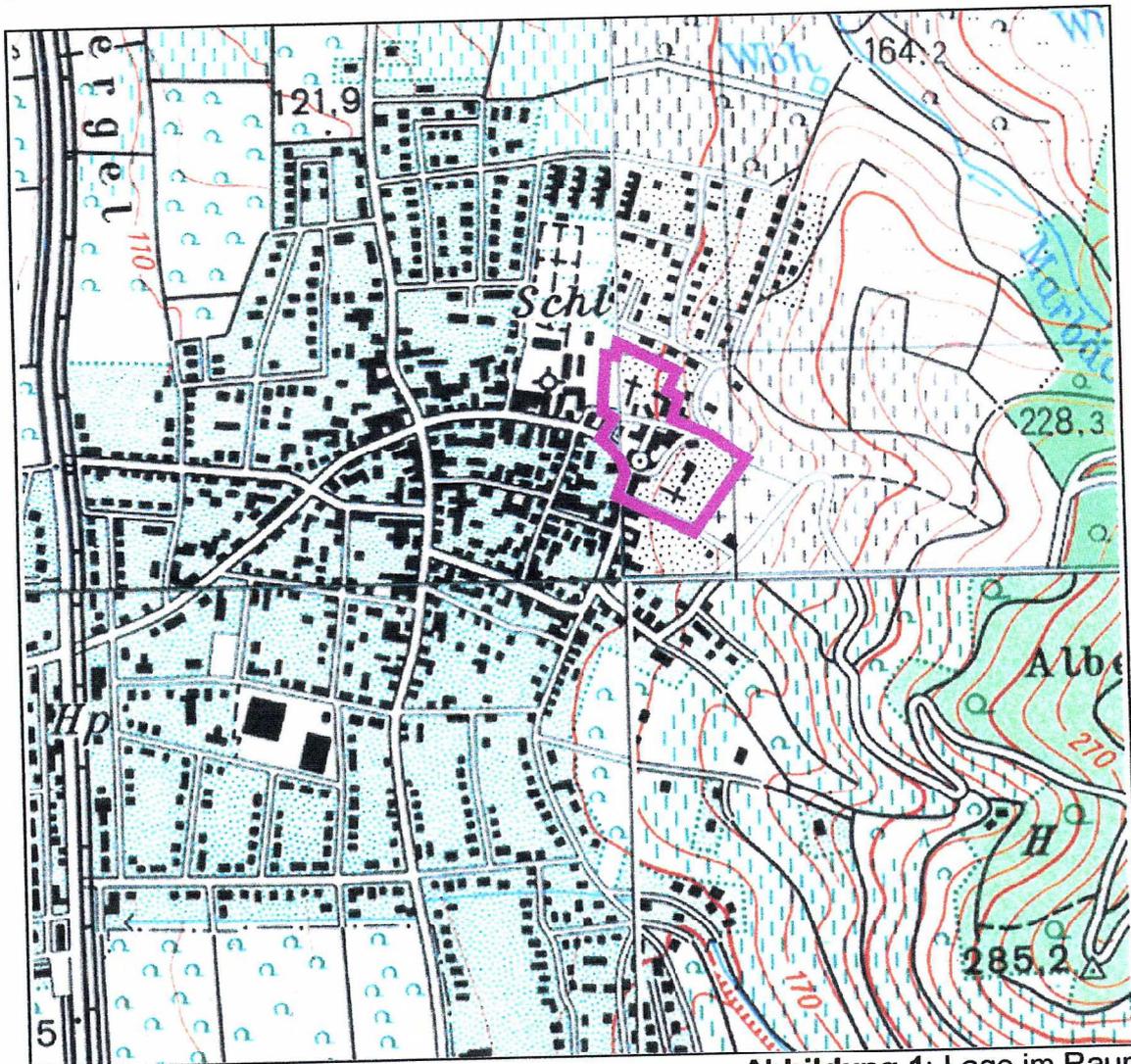


Abbildung 1: Lage im Raum

2 PLANUNGSVORGABEN

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2005 (BGBl. I Seite 2414)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- die **Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 8. August 1995 (GBl. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 695)
- das **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. März 1995 (GBl. S. 385), zuletzt geändert am 01.07.2004 (GBl. S. 469)
- das **Denkmalschutzgesetz (DSchG BW)** vom 25. Mai 1971 in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. S. 797); geändert durch §9 des Landesarchivgesetzes vom 27. Juli 1987 (GBl. S. 230) und durch Art. 15 der 4. Anpassungsverordnung vom 23. Juli 1993 (GBl. S. 533), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neuorganisation der Naturschutzverwaltung und zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 14.3.2001 (GBl. S. 189)

2.2 Regionalplan

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. Östlich grenzt der Grünzug der Hangkante Bergstraße bzw. des Vorderen Odenwaldes an.

Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Gemeinde Hirschberg zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan / Landschaftsplan)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Der gültige FNP von 1983 stellt für den Geltungsbereich im wesentlichen Wohnbauflächen dar, für den Bereich der Kirchengrundstücke werden Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan beabsichtigt neben den Gemeinbedarfsflächen für die Kirchen Dorfgebiete auszuweisen, da diese der örtlichen Bau- und Nutzungsstruktur sowie der Definition dieses Gebietes entsprechen. Durch die Ausweisung sollen die Tätigkeiten und betrieblichen Vorgänge, die mit dem im Ort betriebenen Wein- und Obstbau verbunden sind, auch im Geltungsbereich weiterhin zulässig sein. Es kann so eine frühzeitige Konfliktvermeidung Ebene gewährleistet werden.

Es liegt damit eine Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes vor, die jedoch die Ziele der örtlichen, historisch bedingten Entwicklung sowie die erhaltenswerte Nutzungsstruktur berücksichtigt und damit mit der Flächennutzungsplanung vereinbar ist.

Der Landschaftsplan für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim zum FNP 2015 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. Im Geltungsbereich befindet sich lediglich das Grundstück der evangelischen Kirche in direkter Ortsrandlage, das direkt an den Friedhof stößt, so dass in diesem Bereich eine Zersiedelung sowie eine Beeinträchtigung der anschließenden Hangbereiche ausgeschlossen ist.

Die Ziele des Landschaftsplanes werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt.

2.4 Kommunale Planungen

Die Flurstücke 325, 326 teilweise, 327, 328 und 381 teilweise (Am Lindenbrunnen 1 und 2 sowie die angrenzenden Verkehrsflächen in diesem Bereich) sind Teil eines Sanierungsgebietes.

2.5 Erforderlicher Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Bei einer geplanten überbaubaren Fläche von unter 2 ha - der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,8 ha und beplant eine Bestandssituation - ist gemäß § 3 und Anlage 1 Nr. 18.7 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) keine UVP und auch keine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall notwendig. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist damit auch nicht erforderlich.

3 GELTUNGSBEREICH UND BESTANDSANALYSE

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.1.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich befindet sich am östlichen Rand des Ortskerns von Leutershausen. Im Westen grenzt das Areal des Schlosses, im Osten die Weinberge des Bergstraßenhangs an. Das Plangebiet reicht von der katholischen bis zur evangelischen Kirche.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze verläuft südlich der Bebauung am Häuselberg (Flurstücksgrenze 388/1 und westliche Verlängerung), er schließt im Westen das Grundstück der katholischen Pfarrgemeinde sowie die Zuwegung zur Kirche ein. Im weiteren südlichen Verlauf bildet die Vorgasse die Grenze des Geltungsbereichs. Die südliche Grenze wird durch die Meisengasse bestimmt. Im Osten wird das Plangebiet zunächst durch den Friedhof begrenzt. Die Geltungsbereichsgrenze verspringt im weiteren Verlauf entsprechend der Flurstücksgrenzen nach Westen zur Straße „Am Lindenbrunnen“ und verläuft rückwärtig der Anwesen „Am Lindenbrunnen“ Nrn. 15-19a – entlang der Flurstücke Nrn. 383, 389, 388, 388/1 - nach Norden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und besteht aus den Flurstücken Nr. 323/1, 323/2, 323/3, 324, 325, 326 teilweise (Am Lindenbrunnen), 327, 328, 359 teilweise (Dohlweg), 364, 365, 366, 372, 373, 373/1, 374, 375, 377, 379, 380, 381, 383, 386, 388, 388/1, 389, 396, 396/3 teilweise, 396/4, 397, 398/1.

3.1.2 Naturräumliche Lage

Das Gebiet 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.

3.2 Bestand – städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstruktur und Ortsbild

Städtebauliche Struktur

Das Plangebiet ist geprägt durch den historischen Siedlungsgrundriss. Ortsbild prägend ist neben den beiden Kirchbauten, die von Grünräumen umgeben sind, vor allem die enge Baustruktur angrenzend zu der im Ring geführten Straße Am Lindenbrunnen.

Der von dieser Straße umschlossene Bereich stellte den Leutershausener Villikations- oder Fronhof dar, der nicht nur im Mittelalter den wirtschafts- und gemeindepolitischen Mittelpunkt der Ortschaft bildete. Er wurde 877 durch das Kloster Lorsch gegründet und bildet somit die „Keimzelle“ von Leutershausen.

Hier befinden sich heute vor allem ein- bis zweigeschossige Gebäude, die traditionell giebelständig direkt an der Straßenbegrenzungslinie stehen. Nachkriegsbebauung im östlichen und südlichen Bereich (Nrn. 4a 4, 6a, 6) löst dieses Bild mit traufständigen von der Straße abgerückten Bauten jedoch auf. Auch in der Höhenentwicklung der Gebäude ergibt sich durch Nachfolgebauten für die historische ein- bis anderthalbgeschossige Bebauung ein teilweise heterogenes Bild.

Für den Gebäudebestand sind darüber hinaus Abstandsflächen charakteristisch, die nur einen schmalen Bauwisch freilassen.

Im Geltungsbereich bestehen darüber hinaus Anwesen, die nicht mehr bzw. nur teilweise genutzt werden:

- Das ehemals landwirtschaftliche Anwesen Am Lindenbrunnen 3. Nur noch das Wohnhaus wird voll genutzt. Der mächtige Stall- und Scheunenbau sowie die Tabakscheune mit ihrem Ortsbild prägenden Holzgiebel werden dabei nicht mehr betrieblich benötigt.
- Das Anwesen Am Lindenbrunnen 9-11, das mit den angegliederten Nebengebäuden eine Hofsituation bildet. Der Eigentümer will das leerstehende Anwesen in absehbarer Zeit wieder bebauen.

Denkmalschutz

Aufgrund der historischen Prägung unterliegen die überwiegenden Bereiche dem Denkmalschutz.

In der Liste der Kulturdenkmale sind folgende Bau- und Kunstdenkmale genannt:

- Die katholische Kirche sowie die auf dem Kirchengrund stehenden Einzeldenkmale des Bildstocks (Nepomuk), des Sühnekreuzes, der Lourdesgrotte und des Messnerhauses.
- Das Wegkreuz Dohlweg
- Die evangelische Kirche und das Pfarrhauses
- Das alte Rathaus

In der Liste der Kulturdenkmale sind die Katholische Kirche sowie die evangelische Kirche und das Pfarrhaus Sachgesamtheiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege genannt. Diese Sachgesamtheiten entsprechen von der auszuweisenden Fläche den jeweiligen archäologischen Fundstellen. Zur Sachgesamtheit gehören jeweils die Grünanlagen, die Einfriedungsmauern, Tore, Treppen und Wege.

Der Bereich des ehemaligen Villikationshofes (Straßengeviert Am Lindenbrunnen) ist in der Liste der Kulturdenkmale als Archäologische Fundstelle genannt.

Von besonderem Wert für das Ortsbild sind über den Denkmalschutz hinaus die Gebäude des Anwesens Am Lindenbrunnen 3 (Wohnhaus, Tabakscheuer, massive Scheuer), dabei insbesondere die räumliche Wirkung des zur Vorgasse orientierten Ensembles des Alten Rathauses mit dem Wohnhaus Am Lindenbrunnen 3 und der Tabakscheune.

Grünstruktur

Das Plangebiet steht im engen Zusammenhang mit der angrenzenden Landschaft sowie innerörtlichen Grünräumen:

Die evangelische Kirche ist umgeben von einer großräumigen Gartenfläche, die - im oberen Hangbereich mit Bäumen 1. und 3. Ordnung bestanden - an den Friedhof sowie Flächen der Kleintierzüchter grenzt.

Die katholische Kirche grenzt an den Schlossgarten sowie westlich an eine Hangfläche, die eine Zäsur zwischen der Neubebauung am Häuselberg und dem Altbestand bildet und darüber hinaus die solitäre Lage der Kirche innerhalb des bewachsenen Hangbereichs bewahrt.

Diese Grünräume, die im Zusammenhang mit angrenzenden Grünflächen und dem Landschaftsraum stehen, stellen erhaltenswerte Flächen in der Ortslage dar.

Topographische Situation, Denkmalschutz und bewahrenswertes Ortsbild sowie die vorhandenen Grünräume bilden einen städtebaulichen Rahmen, der einen sensiblen Umgang erfordert.

Die Abbildungen 2 und 3 stellen die Bau- und Freiflächenstruktur sowie die Eigenschaften des Ortsbilds dar.



- Legende**
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Verkehrsflächen:
 - gepflasterte Mischverkehrsflächen
 - Fußwege
 - Freiflächen:
 - private Hof- und Gartenfläche
 - zusammenhängende Grünflächen
 - öffentliche Grünanlagen / Brunnenanlagen
 - Baumstandorte
 - Gehölze



Abb. 2: Bau- und Freiflächenstruktur



Legende

- denkmalgeschützte Gebäude
- Stadtgrundriss unter Denkmalschutz
- ortstypisch prägende Gebäude
- fernwirksame Gebäude, Merkzeichen
- bestehende Blickbeziehung
- bestehende Raumkante
- bestehende grüne Raumkante
- raumwirksame Mauern / Hoflore
- fehlende Raumkante
- städtetechnische Mängel
- Fläche mit Zielkonflikt
- Böschung
- Geltungsbereich
- Dachlandschaft:
- Turm
- Satteldach
- Walmdach
- Pultdach
- Flachdach

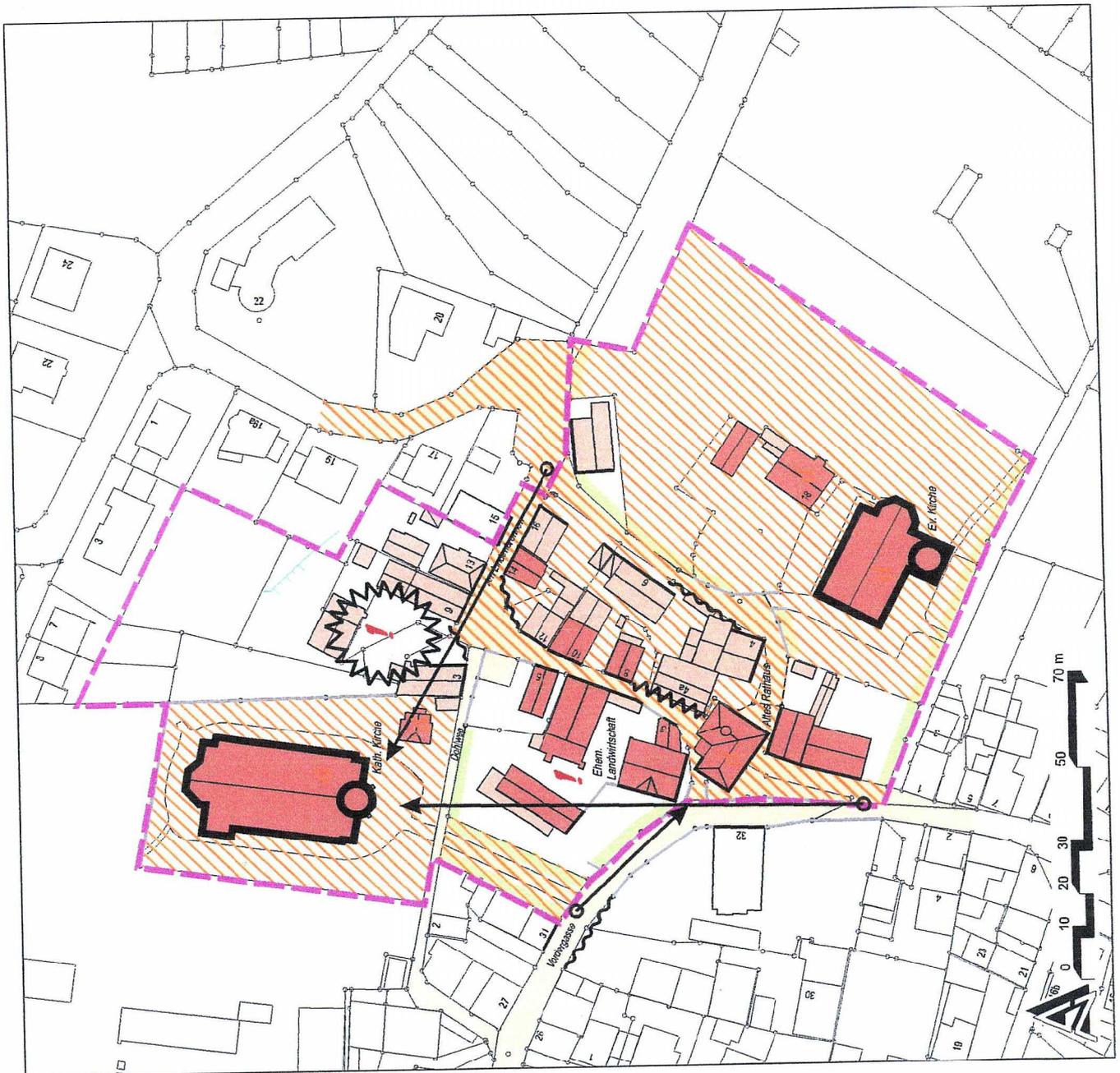


Abb. 3: Ortsbild

3.2.2 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung durch den Kraftverkehr im Geltungsbereich erfolgt über die Straße Am Lindenbrunnen. Die Straße Am Lindenbrunnen ist über die Obergasse nach Süden und die Platanenstraße / Unterer Häuselbergweg nach Norden angebunden. Durch den mittelalterlichen Stadtgrundriss sind hier ungleichmäßige Querschnittsbreiten mit teilweise geringen Breiten vorzufinden. Die Anbindung an die örtliche Sammelstraße, die Obergasse, erfolgt durch das alte Rathausgebäude, das von drei Richtungen durchfahren wird.

Für die fußläufige Erschließung stehen darüber hinaus ein Treppenaufgang am Alten Rathaus von der Vorgasse zur Straße Am Lindenbrunnen und der Dohlweg, der entlang der katholischen Kirche parallel zur Vorgasse zur Straße Am Lindenbrunnen führt, zur Verfügung. Von der Vorgasse besteht ein weiterer Fußweg zur katholischen Kirche, der auch die Zufahrt zum Kirchengrundstück darstellt.

Ver- und Entsorgung

In der Straße Am Lindenbrunnen liegen Medien zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie für die Telekommunikation und zur Gasversorgung. Die Führung der Elektrizitätskabel erfolgt in der Regel als Freileitung.

3.3 Bestand – Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der aktuellen Situation

3.3.1 Geologie, Boden und Geländeform

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 mächtigen Lössauflagen.

Das Plangebiet weist ein bewegtes Gelände auf, das nach Norden, Nordosten und Osten ansteigt. Im Osten trifft ein schmaler Taleinschnitt auf das Plangebiet. Das Gelände steigt von 133 m ü. NN im südöstlichen Bereich (Vorgasse / Aufgang zur Kirche) nach Norden auf 150 m ü. NN sowie nach Osten auf 156 m ü. NN an.

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet liegen keine Wasserleiter oder Quellen vor. Es liegt in einem Untersuchungsraum, der aufgrund der Bodenverhältnisse keine Bedeutung für die Grundwassererneuerung besitzt.

3.3.3 Klima

Im Luv des Odenwaldes gelegen herrschen im Untersuchungsraum gute Wärme- und Niederschlagsverhältnisse. Charakteristisch sind milde Winter und

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

Es herrschen gute lokalklimatische Luftzirkulationen. Die Berg-straßenhänge und Tälchen haben als Frischluftquellen für die Rheinebene besondere Bedeutung.

3.3.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich extensive Vegetationsflächen, die mit Feldgehölzen sowie Laubbäumen 1. bis 3. Ordnung bestanden sind und damit als Lebensraum für heimische Pflanzen- und Tierarten von Bedeutung sind.

Diese Flächen (die zusammenhängenden Flurstücke 388, 388/1, 396, 396/3, 396/4 sowie das Flurstück 323/1 östlich der Kirche) sind mit angrenzenden Grünräumen (Schlosspark, Friedhof, Kleingartenanlage, Weinberghänge) vernetzt.

3.3.5 Landschaftsbild und wohnungsnahe Erholung

Landschaftsbild und Erholungseignung werden im wesentlichen von Parametern bestimmt wie:

- Vielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Ruhe
- Reine Luft
- Sonnenscheinreiches Klima
- Vorhandene Erholungsinfrastruktur

Der Geltungsbereich besitzt in direkter Nachbarschaft zum angrenzenden Landschaftsraum und klimagünstiger Lage besondere Erholungseignung.

3.3.6 Potenzielle Vegetation

Die ursprüngliche Vegetation im Untersuchungsraum dürfte im Wesentlichen aus submediterranen Eichen-Elsbeeren-Wäldern bestanden haben.

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 Porphyryr und Mittlerem Buntsandstein ursprünglich artenarme Traubeneichen-Birkenwälder verbreitet.

Die potenzielle natürliche Vegetation der Bergstraße unterscheidet sich von den ursprünglichen Waldgesellschaften nicht wesentlich. Zu erwähnen ist lediglich die weite Verbreitung der Edelkastanie seit der Römerzeit, die sicherlich auch nach Aufhören des menschlichen Einflusses erhalten bliebe.