

III. Begründung und Umweltbericht

1. Planungsanlass

Die Grundstücke zwischen dem Sonnenbergweg und der Schriesheimer Straße haben eine Länge von 60 – 80 m Länge. Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich geradezu an, hier jeweils eine Bebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Ein Stichweg von der Goethestraße in südlicher Richtung (Länge ca. 110 m) wird die Erschließung sicherstellen. Betroffen sind die Grundstücke 912, 933, 934, 938, 939, 940, 941, 942, 943 und 944. Diese Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Eine Verdichtung des Gebietes kommt dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen entgegen und entspricht dem Schutzgut des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Anlässlich dieser Neuordnung bietet es sich an, die bereits bebauten Flächen planungsrechtlich zu aktualisieren.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil des Ortskerns von Leutershausen. Es grenzt im Westen an die Schriesheimer Straße und im Norden an die Goethestraße. Im Osten grenzt der Burgweg an und im Südosten die Weinbergstraße und ein Teil des Sonnenbergweges. Die beiden Grundstücke 948 (Sonnenbergweg 18) und 948/1 (Schriesheimer Straße 13) bilden den Abschluss im Süden.

Das neu erschlossene Gebiet hat eine Fläche von ca. 63 00 m². Das gesamte überplante Gebiet hat eine Größe von 3 ha 25 a.

3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation angrenzender Bereiche

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des **Regionalplanes Unterer Neckar**. Eine Flächensparende Siedlungskonzeption und eine Ausschöpfung innerörtlicher Baulandreserven sind die wichtigsten Schwerpunkte der Überplanung.

Das Planungsgebiet liegt vollständig im **Flächennutzungsplan** des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim (genehmigt am 15.07.2006) und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Planinhalte

Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz. Änderungen und Neubauten sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen zulässig.

Die maximale bauliche Nutzung ist durch die Grundflächenzahl innerhalb der Nutzungsgrenzen festgelegt.

Die maximal zulässige Firsthöhe schränkt die Bebaubarkeit in der Höhe ein.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind abgeleitet von der vorhandenen Bebauung.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Goethestraße erschlossen.

6. Abweichende Abstandsflächen (§ 5 LBO)

Bedingt durch die vorhandene historische Ortsstruktur sind abweichende Abstandsflächen gem § 74 (1) 6 LBO zugelassen. Belichtung, Belüftung und Brandschutz muss jedoch gewährleistet sein.

7. Flächenbilanz

Flächennutzungen im Bestand:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	3 25 28 m ²	100,00 %
davon öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	43 48 m ²	13,37%
davon Allgemeines Wohngebiet WA	2 81 80 m ²	86,63 %
max. zulässige Grundfläche (0,4)	1 12 72 m ²	40,00%
zulässige Überschreitung (50 %)	56 36 m ²	20,00 %
private Grünfläche (Rest)	1 12 72 m ²	40,00 %

Flächennutzungen durch Bebauungsplan:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	3 25 28 m ²	100,00 %
davon öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	51 62 m ²	15,87 %
davon Allgemeines Wohngebiet WA	2 73 66 m ²	84,13%
max. zulässige Grundfläche (0,35)	95 78 m ²	35,00%
zulässige Überschreitung (50 %)	47 89 m ²	17,50 %
private Grünfläche (Rest)	1 29 99 m ²	47,50 %

8. Umweltbericht

Mit der Neufassung des BauGB vom 20.07.2004 ist eine Umweltprüfung grundsätzlich bei allen Bebauungsplanverfahren durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes keinesfalls zu erwarten, da zu schützende Güter nicht betroffen sind.

Die Umweltprüfung beschränkt sich daher auf die Ermittlung der Auswirkung auf Natur und Landschaft.

Nach den Regelungen des § 8a BNatschG ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, inwieweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Hierbei ist zu untersuchen, inwieweit durch die Planung im Vergleich zu bestehendem Baurecht zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes gilt demnach:

Der gesamte Bereich ist bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die Überplanung ändert sich die Art der Bebauung nicht. Eine nachhaltige Änderung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter ist nicht zu erwarten.

Hirschberg a.d.B., den 27.07.2007



Manuel Just
Bürgermeister