

IV. Begründung und Umweltbericht

1. Planungsanlass

Die Grundstücke 2011, 2011/1 und 2012 sind im Bebauungsplan „Laudenbach – Süd“ als Mischgebiet und ein Teil des Grundstücks 3597 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der andere Teil des Grundstücks 3597 ist im Bebauungsplan „Laudenbach – Süd II „ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich „ ausgewiesen.

Der nichtbebaute Bereich der Grundstücke 2011/1 und 2012 ist asphaltiert und wird als Abstellfläche genutzt. Der Zustand der Fläche ist stark sanierungsbedürftig. Aus städtebaulicher Sicht wäre hier eine Änderung der Nutzung wünschenswert und mit der vorhandenen Baustruktur verträglich.

Absicht des Eigentümers o.g. Grundstücke ist das Erstellen von Wohneigentum in verschiedener Form. Entlang der Hurststraße können sowohl Doppelhäuser entstehen oder alternativ Hausgruppen. An der Silvanerstraße soll ein Doppelhaus sich in die Raumordnung einfügen. An der verkehrsberuhigten Kernerstraße sollen 2 Doppelhausgruppen städtebaulich verträglich das Bild abrunden.

Die Gebäude des auf dem Gesamtareal angesiedelten Holz und Zäune – Handels sollen abgebrochen werden. Somit entfällt die Ausweisung des Areals als Mischgebiet.

Da die Umsetzung der Planung nach der aktuellen planungsrechtlichen Situation nicht möglich ist, soll für das Gebiet eine Teilaufhebung und Bebauungsplanänderung erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Gemarkung Laudenbach. Es grenzt an die Hurststraße, Silvanerstraße und Kernerstraße und im Osten grenzen die Grundstücke 3223, 3224, 3224/1 und 3596 an.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 44 70 m².

3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Situation angrenzender Bereiche

Das Planungsgebiet liegt im Flächennutzungsplan der Gemeinde Laudenbach (genehmigt am 28.12.1987). Wie bereits erwähnt sind die Bebauungspläne „Laudenbach – Süd“ (durch Bekanntmachung rechtskräftig seit 14.08.1976) und „Laudenbach – Süd, Änderungs- und Erweiterungsplan II“ Teilgeltungsbereich 1 (in Kraft getreten am 23.07.1998) für das Planungsgebiet maßgebend.

4. Planinhalte

Die maximale bauliche Nutzung ist durch die Grundflächenzahl bzw. der maximalen Grundfläche innerhalb der Nutzungsgrenzen festgelegt. First- und Traufhöhe schränken die Bebaubarkeit in der Höhe ein. Aus städtebaulichen Gründen wurde eine Bebauung gewählt, die dem Schutzgut des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt.

5. Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die Hurststraße, die Sivanerstraße und Kernerstraße erschlossen. Intern sollen 2 private Stichwege von nur 2,50 m Breite von der Hurststraße aus für die Erschließung der Bebauung in 2. Reihe sorgen. Ein 1,00 m breiter Privatweg soll die Gartennutzung erleichtern. Die Erschließung von der Kernerstraße für 2 Doppelhaushälften soll über private Zugänge in 2,00 m Breite erfolgen.

6. 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 Änderung 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 Änderung des Bebauungsplanes gilt demnach:

Der östliche Bereich der an der Hurststraße liegenden Flächen ist als Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Durch die Überplanung ändert sich die Art der Bebauung und die Intensität positiv. Der westliche Bereich der überplanten Flächen war bisher zwar nicht bebaubar, jedoch in einem hohen Grade versiegelt, was ja auch zulässig war.

Die neu festgelegte maximal 1167 m² überbaubare Fläche entspricht einer Grundflächenzahl von 0,4. Dadurch wird also eine große Fläche entsiegelt. Darüber hinaus wird durch grünordnerische Maßnahmen ein Stück der Natur zurückgegeben.

Ein Bodengutachten hat ergeben, dass mit keinem belasteten Boden zu rechnen ist. Sollte sich bei dem Bodenaushub sichtbare Bodenverunreinigungen zeigen, ist dies zwingend dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Bodenschutzbehörde zu melden.

Laudenbach, den 23. Mai 2006