

# Teil B Begründung

## Teil B - Begründung

<b>B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung .....	17
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	18
3. Einordnung in übergeordnete Planungen .....	18
3.1 Landesentwicklungsplanung .....	18
3.2 Regionalplanung .....	18
3.3 Flächennutzungsplanung .....	19
3.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	19
3.5 Schutzgebiete .....	19
4. Bestandsanalyse .....	20
4.1 Gelände .....	20
4.2 Erschließungssituation .....	20
4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude .....	20
4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude .....	21
5. Ziele der Planung .....	21
5.1 Grundzüge der Planung .....	21
5.2 Nutzungskonzept .....	21
5.3 Erschließung .....	21
5.4 Landwirtschaft .....	21
5.5 Grünordnung .....	22
5.6 Begründung der näheren Bestimmungen .....	22
<b>B - 2: Umweltbelange</b> .....	<b>26</b>

## **B - 1: Begründung planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung**

Der Gemeinderat von Hirschberg an der Bergstraße hat am 14.12.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für das Plangebiet der Außenbereichssatzung im Bereich "Am Kohlbach" beschlossen.

Bei dem Bereich "Am Kohlbach" handelt es sich um einen bebauten Teil des Außenbereichs nach § 35 BauGB, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem bereits Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden ist. Diese vermittelt den Eindruck einer Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit, ist jedoch noch nicht als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Landwirtschaftliche Betriebe bestehen im Geltungsbereich nicht.

Hintergrund der Planung ist die Rechtslage, dass im gesamten Geltungsbereich die Teilprivilegierung der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle nach § 34 Abs. 4 BauGB voraussetzt, dass das Bestandsgebäude bereits über einen längeren mehrjährigen Zeitraum vom künftigen Eigentümer selbst genutzt worden ist.

Teilprivilegierung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass Vorhaben hinsichtlich Ihrer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im Außenbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, wenn Sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind.

Anlass der Planung ist ein Gebäudeleerstand und das Ziel, die gewachsene, kompakte Bebauungsstruktur im Außenbereich städtebaulich zu steuern, den Bestand zu erhalten und zukünftige Leerstände zu vermeiden. Dabei soll es ermöglicht werden, die vorhandenen Siedlungsansätze im Außenbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begrenzt fortzuentwickeln und Ersatzbauten mit Wohnfunktion an gleicher Stelle zuzulassen, auch wenn das vorhandene Gebäude nicht seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben (im Sinne § 35 Abs. 2 BauGB) nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspre-

chen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Der Erhalt und der Schutz der in den getroffenen "näheren Bestimmungen" konkretisierten städtebaulichen Struktur gemäß der Außenbereichssatzung stellen einen öffentlichen Belang dar, der bei einem Abweichen von diesen regelmäßig beeinträchtigt würde.

Die Planung begründet nutzungs- und größenbedingt nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die Planung.

Entsprechend dem vereinfachten Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplans ist für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung eine einmalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. Von der Möglichkeit, die Beteiligungsfrist angemessen auf weniger als einen Monat zu verkürzen oder die Beteiligung der Öffentlichkeit nur auf die konkret betroffene Öffentlichkeit zu begrenzen, wird abgesehen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt an der Straße "Am Kohlbach" im Ortsteil Großsachsen an der nördlichen Gemeindegrenze Hirschbergs zum Weinheimer Ortsteil Hohensachsen. Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flurstücke Nr. 4243, 4244, 4244/1, 4245, 4246, 4247, 4250, 4250/1, 4251, 4252, und 4253 (teilweise). Seine genaue zeichnerische Abgrenzung ergibt sich aus seiner Abgrenzung im zeichnerischen Teil A-2.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **3.1 Landesentwicklungsplanung**

Die Gemeinde Hirschberg a.d.B. befindet sich im baden-württembergischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Rhein-Neckar im Mittelbereich des Mittelzentrums Weinheim an der Landesentwicklungsachse (Heppenheim-) Weinheim-Heidelberg-Wiesloch (-Bruchsal).

### **3.2 Regionalplanung**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Stand 2014) ist die Gemeinde Hirschberg a.d.B. ohne zentralörtliche Funktion. Der Ortsteil Großsachsen ist als

Siedlungsfläche Wohnen festgelegt. Er befindet sich im Einzugsbereich von regionalen und großräumigen Schienen- und Straßenverbindungen.

Das Plangebiet ist im nicht gebietsscharfen Regionalplan als weiße Fläche zwischen einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft, einem regionalen Grünzug, einer Grünzäsur und einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Der für den Geltungsbereich maßgebliche Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Teil einer großräumigen Fläche für Landwirtschaft dar. Diese Nutzung bleibt auch mit der Außenbereichssatzung, welche zusätzlich dem Gewicht der bereits vorhandenen Wohnbebauung Rechnung trägt, privilegiert. Die langjährig gewachsene und bestehende Wohnbebauung steht nicht in Konflikt zu einem landwirtschaftlichen Betrieb sondern ist seit langem städtebaulich verträglich in das landwirtschaftliche Umfeld eingebettet.

Nördlich schließt der Flächennutzungsplan der Stadt Weinheim mit Flächen für die Landwirtschaft bzw. Rebanbaufläche/weiterer Ausgleichsraum. Östlich außerhalb des Plangebiets ist ein Bereich für das Kulturdenkmal Bergwerk "Kohlberg" (Schutzobjekt der Archäologie des Mittelalters) nachrichtlich übernommen.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Im Plangebiet besteht kein Bebauungsplan. Die vorhandene Bebauung verfügt nicht über ein ausreichendes Gewicht, um einen Ortsteil darzustellen und befindet sich somit nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB sondern ebenso wie die angrenzenden Flächen im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

### **3.5 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt im großräumigen Naturpark Neckartal-Odenwald. Die Privatgrundstücke des Plangebiets werden allseitig vom Landschaftsschutzgebiet Bergstraße Nord umgeben. Östlich grenzt das Plangebiet an Wald.

## 4. Bestandsanalyse

### 4.1 Gelände

Das zu überplanende Gelände liegt an der Straße "Am Kohlbach". Es ist ca. 240 Meter von der Ortslage des Hirschberger Ortsteils Großsachsen bzw. ca. 200 Meter vom Weinheimer Ortsteils Hohensachsen entfernt. Das Gebiet liegt am Hang und steigt von West nach Ost insgesamt um etwa 20 m an.

### 4.2 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße "Am Kohlbach" erschlossen und an die Ortslagen von Großsachsen und Hohensachsen angebunden. Östlich und südlich des Gebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Weg mit Anschluss an die Straße und das landwirtschaftliche Wegenetz.

Zwecks Erschließung des süd-östlichsten Grundstücks besteht eine Dienstbarkeit über das nördliche Nachbargrundstück. Es wird allerdings über den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg angefahren.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden und liegt im Bereich des VRN (Verkehrsverbund Rhein-Neckar). Westlich liegt in ca. 500 m Luftlinie die Bus- und Ruftaxi-Haltestelle Hohensachsen Rathaus auf dem Stadtgebiet Weinheims. Auf dem Gemeindegebiet Hirschberg a.d.B. im Ortsteil Großsachsen liegt in ca. 700 m Luftlinie die Ruftaxi-Haltestelle Ahornstraße und in ca. 1 km Luftlinie der OEG-Bahnhof Großsachsen. Von diesem fährt die RNV-Stadtbahnlinie 5 (Weinheim- Heidelberg-Mannheim) sowie Busse und Ruftaxis.

Über das öffentliche Straßennetz und landwirtschaftliche Wege können Fußgänger und Radfahrer die Ortsteile Großsachsen und Hohensachsen erreichen.

### 4.3 Vorhandene Nutzungen und Gebäude

Bestehende Hauptgebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Plangebiet dienen der Wohnnutzung. Nebenanlagen sind insbesondere Gartenhütten und ein -pavillon, Gartenmöblierungen wie Spiel- und Sportgeräte bzw. Swimmingpool oder Teich im Garten, Zuwegungen, Stützwände und Einfriedungen sowie freistehende Satellittenschüsseln, Beleuchtungseinrichtungen, Strommasten und ein Stromverteiler.

#### **4.4 Angrenzende Nutzungen und Gebäude**

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorrangig mit Weinanbau, nördlich auch Garten-Flächen sowie Wald im Osten.

### **5. Ziele der Planung**

#### **5.1 Grundzüge der Planung**

Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB soll im durch diese Nutzung geprägten Geltungsbereich eine einfacherer Zulässigkeit zu Teil werden. Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutz des Wohnens und der Landwirtschaft werden weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen bestimmt.

#### **5.2 Nutzungskonzept**

Bestandsorientiert werden Baufenster in erster oder zweiter Reihe ausgewiesen für Wohnhäuser in Einzelhaus-Bauweise. Garagen und Stellplätze werden die Bestandsstruktur aufgreifend und weiterführend an der Straße und am Haus zugelassen.

#### **5.3 Erschließung**

##### **5.3.1 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße "Am Kohlbach". Für das Flurstück Nr. 4252 besteht ein Überfahrtsrecht über das Flurstück Nr. 4251.

Die Erbringung des Stellplatzbedarfs ist im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen und erfolgt heute auf den Privatgrundstücken.

##### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Der Leitungsanschluss soll über bestehende Versorgungsleitungen erfolgen.

#### **5.4 Landwirtschaft**

Die Wohn-Nutzung besteht bereits städtebaulich verträglich direkt neben landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Planung wird an der Lage im Außenbereich nichts verändert.

Landwirtschaftliche Nutzungen bleiben im Plangebiet zulässig. Die stärkere Zulässigkeit des Wohnens aufgrund der Planung schafft aber keinen zusätzlichen Nutzungskonflikt. Vielmehr wird bestandsorientiert langfristige Rechtssicherheit für die Eigentümer geschaffen und damit die homogene Gebietsnutzung mit Wohnbebauung begünstigt.

## **5.5 Grünordnung**

Die Wohnbebauung fügt sich hinsichtlich der zulässigen Bauvolumina in das Landschaftsbild ein. Grünflächen lassen sich in einer Außenbereichssatzung nicht festsetzen.

Da die Stärke des Plangebiets aber gerade in der Landschaftsnähe liegt, wird auch nicht erwartet, dass diese besondere Standortqualität von den Eigentümern aufgegeben wird. Zudem ist die GRZ entsprechend begrenzt und für die unbenutzten Grundstücksflächen schreibt die LBO die Ausbildung von Grünflächen vor.

## **5.6 Begründung der näheren Bestimmungen**

### **5.6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Begünstigung durch die Außenbereichssatzung ist bestandsorientiert auf die Wohnnutzung ausgerichtet. Zum Schutz vor Zersiedelung, der gewachsenen Baustruktur und der Landschaft wird die Begünstigung daran geknüpft, dass dann das Wohnen Hauptnutzung sein soll in maximal einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten. In diesem Sinne soll Wohnen auch in keinem weiteren Gebäude stattfinden.

### **5.6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl unterschreitet entsprechend dem durchgrünten Gebietscharakter und der Lage im Außenbereich die Obergrenze nach § 17 BauNVO und erlaubt die Überschreitung bis max. 0,3 zzgl. 0,1 bei Teilversiegelung (aufgrund deren geringeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser). Zum Schutz der Landschaft werden insbesondere (oberirdische) Gebäude in ihrem Umfang begrenzt. Zu den Gebäuden zählen auch Garagen und Carports, die selber keine Nebenanlagen sind. Durch diese wird bereits heute die GRZ von 0,15 in Teilen geringfügig überschritten; ihre Überschreitungsmöglichkeit der GRZ wird daher auf 0,05 der Grundstücksfläche begrenzt.



Die Zahl der Vollgeschosse von Neubauvorhaben ist entsprechend der Ortstypik und zum Schutz des Landschaftsbildes im Regelfall harmonisierend auf ein bestandsorientiert begrenzt. Für das Flurstück 4252 werden aufgrund der Hanglage und des eher kleinen Baufensters zwei Vollgeschosse in einem Teilbereich oder im erweiterten Baufenster eine Eingeschossigkeit nicht ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 4244 werden zudem aufgrund des im Vergleich kleinen Baufensters zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zwecks Begrenzung der Höhenentwicklung und um Überschreitungen der angestrebten Höhenentwicklung durch Staffelgeschosse entgegenzuwirken, werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes maximale Wandhöhen festgelegt. Diese gelten nicht für Giebelseiten und untergeordnete Dachgauben.

Die Begriffe Wandhöhe und Geländehöhe referieren auf den aktuellen § 5 Abs. 4 der Landesbauordnung, der analog Anwendung findet. Ergeben sich demnach bei einer Wand durch die Geländeoberfläche unterschiedliche Höhen, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend. Sie ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage an den Eckpunkten der baulichen Anlage; liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. Für die Geländehöhe ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens maßgebend, soweit sie nicht zur Verringerung der Abstandsflächen angelegt wird oder wurde.

### **5.6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die Baustruktur sichernd - intern und abgrenzend zur Landschaft hin - sind Baufenster festgelegt, die gleichzeitig einen gewissen Spielraum für Anpassungen und Erweiterung eröffnen. Einzelhäuser sind bereits im Bestand ortstypisch. Die Baubereiche neben dem Waldrand sind heute bereits durch genehmigte Bebauung mit Bestandsschutz realisiert, wobei das größere Gebäude heute leersteht und mittelfristig der Verfall droht. Es ist zwecks Schaffung/Erhalt von hochwertigem Wohnraum und dem Erhalt bzw. der Fortentwicklung der gewachsenen Baustruktur grundsätzlich öffentliches Interesse der Gemeinde, dass dort (weiterhin) die Möglichkeit zu Wohnen besteht.

### **5.6.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Um das Landschaftsbild sowie die Gliederung in Hauptgebäude und Gartenflächen der Bebauungsstruktur zu schützen und die bestehenden Garagen- und

Stellplatzstruktur aufgreifend werden Nebenanlagen, oberirdische Garagen und Stellplätze in Lage und Größe begrenzt. Die um 6 m parallele Vergrößerung der Fläche des Baufensters bedeutet, dass an der Ecke des Baufensters im Maximum eine 6m x 6m große Garage ermöglicht wird (die Parallelen werden an den Ecken verschnitten).

### **5.6.5 Erschließung**

Das Vorhandensein einer geordneten Grundstückszufahrt sowie die geordnete Schmutzwasserbeseitigung durch Kanalanschluss ist eine wichtige Voraussetzung für das hochwertige Wohnen vor Ort.

# Teil B - 2 Umweltbelange

## B - 2: Umweltbelange

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Aufgrund der starken Bestandsorientierung der Planung im bebauten Plangebiet wird von keinen entgegenstehenden Umweltauswirkungen aufgrund der Planung ausgegangen.

Ein Umweltbericht ist für eine Außenbereichssatzung rechtlich nicht vorgesehen. Die Belange der Umwelt und eine evtl. Kompensation sind im Außenbereich in Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu untersuchen bzw. zu regeln. Gleiches gilt für die Bewertung von Neubauvorhaben am Waldrand. Der Realisierbarkeit der Planung steht letzteres aufgrund des vorhandenen baulichen Bestands nicht entgegen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine generelle Zulässigkeit, sondern entbindet lediglich von der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" und dem Entgegenhalten der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung. Sie liegt außerhalb des im FNP als Wald dargestellten Bereichs.