

GEMEINDE HIRSCHBERG a. d. BERGSTRASSE

BEBAUUNGSPLAN "BEIDERSEITS DER GROSSACHSENER STRASSE"

Stand: 28.03.2001

BEGRÜNDUNG nach § 9 Absatz 8 BauGB

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Im 1983 genehmigten Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim ist das westlich der Großsachsener Straße liegende Plangebiet als Landwirtschaftsfläche (ca. 2.500 m²) dargestellt. Das östlich der Großsachsener Straße liegende Plangebiet ist als Wohnbaufläche (ca. 3.350 m²) dargestellt. Auf dem Grundstück Flst. Nr.4487/1 im Plangebiet befindet sich bereits ein Wohngebäude mit Nebengebäuden. Nördlich des Plangebietes sind einzelne Grundstücke in Streulage mit Wohnhäusern bebaut. Die vorhandenen Straßen sind streckenweise bereits einseitig angebaut. Bei der jetzt vorgesehenen Bebauung entlang dieser Straßen handelt es sich folglich um eine Abrundung des Ortes.

Das Planungsziel des Bebauungsplans, unter anderem auf der westlichen Seite der Großsachsener Straße mit einer Wohnbebauung eine der östlichen Seite entsprechenden Markierung des Ortseingangs zu schaffen, entspricht einem Ziel des Flächennutzungsplans. Weiterhin wird durch diese Planungsvorhaben ein Angebot für den dringenden Wohnbedarf in Hirschberg gemacht. Auch das ist ein Planungsziel des Flächennutzungsplanes.

Da der Flächennutzungsplan lediglich den Charakter eines rahmensetzenden Zweckprogramms besitzt, darf der Bebauungsplan (geringfügig und in bestimmten Grenzen) von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Der Bebauungsplan weicht mit ca. 2.500 m² geplante Wohnbaufläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da es sich hierbei nur um eine geringfügige Abweichung handelt, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Diese Auffassung teilt auch der Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim.

Das Baurechtsamt hat in der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung diese Auffassung nicht geteilt. Deshalb wird der Bebauungsplan zur Rechtssicherheit dem Baurechtsamt zur Genehmigung vorgelegt.

Um für die Bebauung des Gebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da in der Gemeinde Hirschberg - ein dringender Wohnbedarf besteht, soll der Bebauungsplan schnellstmöglich zur Rechtskraft gebracht werden.

Das Plangebiet tangiert die in der Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar ausgewiesene Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Leutershausen und Großsachsen.

Die Grünzäsuren zwischen den Gemeinden und Ortsteilen entlang der badischen Bergstraße haben primär zwei Funktionen:
sie halten Frischluftschneisen frei, die Inversionswetterlagen in der Rheinebene klimatisch erträglicher halten und
sie verhindern ein durchgehendes Siedlungsband zwischen Heidelberg und Laudenbach.

Ihre Abgrenzung ist in der Regel identisch mit den planungsrechtlichen existenten Siedlungsrändern und sie wurden "parzellenscharf" bei der regionalplanerischen Abwägung diskutiert..

Auch wenn die Abgrenzungen der regionalen Freiraumstrukturen in der Raumnutzungskarte nicht grundstücksscharf gelesen werden können, ist das geplante Baugebiet dennoch mit der ausgewiesenen Freiraumrestriktion (Grünzäsur) zielkonform, wenn an anderer Stelle eine flächengleiche Grünzäsur dargestellt wird.

Die im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim dargestellte Wohnbaufläche "Im Kessel" auf Gemarkung Großsachsen wird im Grenzbereich zur Grünzäsur (am südlichen Rand) flächengleich d.h. um ca. 4.000 m² reduziert.

Dieser Geländestreifen kann als ökologische Ausgleichsfläche für ein zukünftiges Baugebiet "Im Kessel" genutzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.10.1997 der vorgenannten Flächenreduzierung zugestimmt und dies dem Nachbarschaftsverband für eine planungsrechtliche verbindliche Darstellung mitgeteilt.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Leutershausen auf der Gemarkung von Großsachsen, unmittelbar nördlich der an dieser Stelle in den letzten Jahren erschlossenen Neubauflächen.

Es wird begrenzt:

- Im Westen durch eine Linie im Abstand von rd. 35 m parallel zur Großsachsener Straße bzw. zur Oberen Bergstraße.
- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 4485 bzw. westlich der Großsachsener Straße, durch die Verlängerung dieser Linie in Richtung Westen.
- Im Osten durch die Westgrenze der Großsachsener Straße bzw. nach Osten verspringend an die Westgrenze des Weges Flst. Nr. 4476.
- Im Süden durch die Südgrenze des Weges Flst. Nr. 4489 bzw. weiter westlich durch die Südgrenze des Weges Flst. Nr. 2568.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 5.850 m². Auf vorhandene (ausgebaute) Wege entfällt davon ein Flächenanteil von rd. 736 m². Von den restlichen rd. 5.114 m² ist ein Grundstück z.T. bebaut (rd. 1.076 m²), so dass die Erweiterung der Bauflächen (Bauplätze) rd. 4.033 m² umfasst.

1.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die in § 4 Abs.3 Ziff.1-5 BauNVO angeführten Ausnahmen werden jedoch ganz ausgeschlossen, damit das Gebiet in Anpassung an die benachbarte Bebauung vorrangig dem Wohnen dienen kann und solche Betriebe und Anlagen ferngehalten werden, die wegen ihres Flächenverbrauchs (z. B. Gartenbaubetriebe) oder zusätzlichen Verkehrs (z. B. Tankstellen) zu Störungen der Wohnsituation führen könnten.

Ziel der Bebauung ist in diesem Bereich zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, wobei die Dichte der Bebauung aber so zu begrenzen ist, dass ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft hergestellt wird. Daher darf das Maß der baulichen Nutzung nicht die vorhandene Siedlungsdichte der angrenzenden Bereiche übersteigen.

Westlich der Großsachsener Straße bzw. Obere Bergstraße sind in Anpassung an die Grundstückssituation und die Eigentumsverhältnisse 6 Einzelhäuser als Ortsabschluß vorgesehen. Östlich der Großsachsener Straße ist zur Ortsabrundung westlich des vorhandenen Einzelhauses ein Einzel- bzw. Doppelhaus geplant, das den offenen Bereich zu den vorhandenen Häusern Nr. 28 und 2 schließt. Östlich des vorhandenen Einzelhauses ist ein weiteres Einzelhaus vorgesehen, das die Ortslage abrundet.

Die Geschossigkeit wird bei den Einzel- und Doppelhäusern auf zwei begrenzt, wobei sich bei den Einzel- und Doppelhäusern östlich der Oberen Bergstraße das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet. Damit entsprechen die max. zulässigen Gebäudehöhen den Höhen der jeweils südlich angrenzenden Gebäude.

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Gebiet auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,6, d.h. unterhalb der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen begrenzt. Damit wird die Versiegelung der Grundstücke begrenzt und es wird eine ausreichende Begrünung der Grundstücke am Ortsrand gewährleistet. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls an dem Ausnutzungsgrad der Nachbarbebauung und bleibt daher auch unter dem nach § 17 BauNVO maximal zulässigen Wert. Diese Versiegelung entspricht annähernd der baulichen Dichte der umgebenden Bebauung.

Um einer übermäßig starken Verdichtung entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf zwei begrenzt. Auch das entspricht der Situation bei der Nachbarbebauung.

Die gestalterischen Festsetzungen, wie Gebäudehöhe, Dachneigung und Dachform werden in Anpassung an die umgebende Bebauung getroffen.

Damit wird die Bebauung im Bereich des Ortsrandes nicht zusätzlich verdichtet, sondern es wird eine der Lage am Ortsrand angemessene Einbindung in die Landschaft erreicht.

1.4 Verkehrserschließung und Versorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die voll ausgebaute, süd-nördlich verlaufende Großsachsener Straße / Obere Bergstraße und den bereits ausgebauten, nach Osten abzweigenden Weg. Die westlichen Einzelhäuser werden über private Zuwegungen erschlossen. Dazu werden auf der als Privatweg gekennzeichneten Fläche Geh- Fahr- und Leitungsrechte eingetragen. Für das südwestliche Einzelhaus ist ein Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges erforderlich. Hier werden zusätzlich zwei öffentliche Stellplätze angeordnet.

Die Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung ist über das vorhandene örtliche Versorgungs- und Abwassernetz vorgesehen.

In einem Abstand von 2,4 m zur nördlichen Grenze des Grundstücks Flst. Nr. 4398 verläuft eine Leitung des Wasserversorgungsverbandes Obere Bergstraße. Zur Sicherung der Leitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht mit einer Breite von 4,4 m festgesetzt. Das Leitungsrecht liegt auf der Fläche des Privatweges.

1.5 Grünordnung

1.5.1 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine Minderung und den weitestgehenden Ausgleich der von dem Eingriff ausgehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet selbst.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die am westlichen und nördlichen Ortsrand festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen vor allem der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft. Das Landschafts- und Ortsbild wird aufgewertet und es wird ein eindeutiger Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft geschaffen, der vorher so nicht in Erscheinung trat.

Vegetationsauswahl

Die mittels einer Pflanzliste vorgegebene Vegetationsauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation, an der sich Aussagen über standortgerechte Arten für naturnahe und pflegeextensive Pflanzungen festmachen lassen. Sie gewährleisten eine landschaftsgerechte Gestaltung und bieten Lebensraum und Nahrung für eine Vielzahl von Tierarten.

Festsetzungen zu Fassaden- und Dachbegrünung

Durch diese Festsetzungen werden Reflexionen (Wärmeabstrahlung, Schall) verringert und das Mikroklima verbessert. Das mit der Fassaden- und Dachbegrünung geschaffene Grünvolumen ist gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme für Vegetationsverlust durch die Baumaßnahmen zu verstehen.

Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind sowohl unter ökologischen Gesichtspunkten als auch unter dem Aspekt der Gestaltung des Ortsbildes zu sehen. Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden, um der im Planungsgebiet lebenden Tierwelt auch weiterhin Lebensraum zu bieten. Durch eine ausreichende Durchgrünung wird außerdem ein positiver Effekt für das Bioklima erreicht.

Oberflächenwasser

Um den Oberflächenabfluss gering zu halten, sollen die unbelasteten Dachabwässer auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden oder für die Gartenbewässerung gespeichert werden. Stellplätze und Wege sollen mit einem wasserdurchlässigen Belag angelegt werden, um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten.

1.5.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und des engeren Umraums ist durch ein nur leicht bewegtes Relief gekennzeichnet. In der Nahsicht dominiert der baulich geprägte Ortsrand. Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind im Erscheinungsbild der Landschaft nicht besonders ausgeprägt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung dient dazu, den Eingriff zu kompensieren bzw. eine landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung der Häuser in die Landschaft zu erreichen. Das Landschaftsbild wird aufgewertet, da durch grüngestalterische Maßnahmen ein eindeutiger Ortsrand geschaffen wird.

Boden

Neben seiner Funktion als Rohstofflieferant und als Standort für die Nahrungsmittelproduktion erfüllt der Boden unversiegelter Freiflächen auch ökologische Funktionen, wie zum Beispiel die Gewährleistung der Grundwasserneubildung, Schalldämpfung, temperatenausgleichende Wirkung und dient der Regeneration der Luft. Durch eine Bebauung und Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Da Boden ein unvermehrbares Gut ist, ist der Flächenverbrauch funktionell nicht ausgleichbar. Da bei einer Bebauung an dieser Stelle der Gemeinde die vorhandenen Straßen streckenweise bereits einseitig bebaut sind, wird eine Beeinträchtigung des Bodens durch den Bau neuer Erschließungsstraßen, wie dies bei einer Neubebauung an anderer Stelle im Gemeindegebiet notwendig wäre, vermieden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung ermöglichen zumindest teilweise die Aufrechterhaltung des Bodenlebens. Die Beeinträchtigung des Bodens wird somit minimiert, eine vollständige Kompensation durch die festgesetzten Maßnahmen ist nicht möglich.

Klima

Die Bebauung und Versiegelung bisher unbebauter Flächen führt zu negativen Auswirkungen auf das Klima. Unversiegelte Flächen tragen aufgrund ihrer starken nächtlichen Abkühlung zu einer verbesserten Siedlungsdurchlüftung bei. Um eine unangenehme Durchwärmung der Siedlungsräume, besonders bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen zu kompensieren, wurden im Plangebiet Maßnahmen, die eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten, festgesetzt. Durch die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen wird der im Sommer kühlende Verdunstungsstrom in Gang gehalten und Wege, Mauerflächen und Stellflächen beschattet (Schaffung günstiger Mikroklimaräume). Durch die Minimierung der versiegelten Beläge wird darüber hinaus die negative Veränderung des Strahlungs- und Energiehaushaltes eingedämmt. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung wird ebenfalls ein positiver Beitrag zum Mikroklima erreicht. Die Beeinträchtigungen des Klimas durch die Eingriffe im Plangebiet werden so weit wie möglich ausgeglichen.

Bodenwasser und Versickerung

Die Störung der Horizontierung des Bodens und eine stärkere Verdichtung durch Baumaßnahmen und Versiegelung führen zu einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate und damit letztlich zu tieferen Grundwasserständen. Die Versiegelung wird daher durch Festsetzungen im Bebauungsplan auf ein Mindestmaß beschränkt. Darüber hinaus wird die Versickerung von Niederschlagswasser gefördert, um die durch die Bebauung und Versiegelung eingeschränkte Bodenfunktion zumindest teilweise zu kompensieren.

Flora und Fauna

Bei der bestehenden Nutzung im Plangebiet sind bis auf die vorhandene Brachfläche kaum Nist-, Nahrungs- und Schlafplätze, z.B. für die Vogelwelt, vorhanden. Die Rebflächen und der Niederstammobstbau sind durch die jährlich mehrfach durchgeführten Spritzungen mit Insektiziden und Fungiziden von der Fauna (besonders Insekten) eher gemiedene Räume. Es verbleibt lediglich die Brachfläche (Beerenobst), die einen potentiellen Lebensraum für die Avifauna bietet. Der zukünftige Bestand an Pflanzen in den Freiflächen bietet durch die grünordnerischen Festsetzungen eine große standortgerechte Pflanzenauswahl, die gleichzeitig Lebensraum für eine Vielzahl von Vögeln, Insekten und Kleintieren bieten. Die Eingriffe können durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

1.5.3 Gesamtbewertung

Gemäß § 1a BauGB 1998 sind die Belange des Naturschutzes und der Landespflege in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzubringen. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Vermeidung, Minderung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Um den umweltschützenden Belangen in der Abwägung ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erarbeitet.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Abwägung neben anderen Belangen insbesondere mit dem öffentlichen Belang der Schaffung von Wohnraum zur Deckung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Hirschberg abgewogen.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle der Gemeinde, an der schon Erschließungsstraßen, die teilweise nur einseitig bebaut sind, vorhanden sind, werden die Flächeninanspruchnahme und damit die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß begrenzt.

Bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen aufgrund der planungsbedingten Eingriffe und damit auch bei der Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist die Vorbelastung des Plangebiets sowie der näheren Umgebung zu

berücksichtigen. So findet sich bereits ein bestehendes Wohnhaus mit Nebengebäuden im Plangebiet. Nördlich des Plangebiets sind einzelne

Grundstücke in Streulage bereits mit Wohngebäuden bebaut. Eine Zersiedelungstendenz ist ablesbar. Eine grünordnerische Einbindung der vorhandenen Bebauung fehlt, was sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. Die ökologische Funktion der vorhandenen Rebflächen und der Flächen mit Niederstammobstbau ist aufgrund der jährlich mehrfach durchgeführten Spritzungen mit Insektiziden und Fungiziden erheblich beeinträchtigt.

Die landespflegerischen Entwicklungsziele laut Grünordnungsplan für diesen Bereich, nämlich die Gestaltung des Ortsrandes mit Gehölzen, die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und die Minimierung der Oberflächenversiegelung sowie die Erhaltung von vegetationsfähigem Boden, werden erreicht.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten. Durch die grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen im Plangebiet selbst werden die verursachten Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeglichen. In manchen Bereichen, wie z.B. dem Landschaftsbild kann sogar eine Aufwertung erreicht werden.

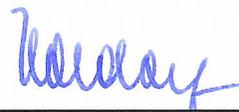
2. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umlegung der Baugrundstücke ist bereits erfolgt.

3. Beginn der Baumaßnahmen

Mit der Bodenordnung soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Wohngebäude richtet sich anschließend nach den Wünschen der Grundstückseigentümer.

Hirschberg, den 29.05.2001



Werner Oeldorf
Bürgermeister