

BEGRÜNDUNG
Bebauungsplan
"NÖRDLICH DER PLATANENSTRAÙE"
auf der Gemarkung Großsachsen

Stand: 16.10.2003

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan nach § 9 Absatz 8 BauGB und den örtlichen Bauvorschriften nach LBO

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Anlass

In der Gemeinde Hirschberg ist nach wie vor ein dringender Bedarf an neuen Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung festzustellen. Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, ist die Gemeinde gezwungen, alle vorhandenen umweltverträglichen Möglichkeiten zur Schaffung von Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zu nutzen.

Mit der geplanten Erweiterung der Bebauung entlang der Nordseite der Platanenstraße wird die begonnene bauliche Entwicklung im Norden von Hirschberg, Ortsteil Leutershausen, im Bereich der Gemarkung Großsachsen fortgesetzt, abgerundet und abgeschlossen.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes zu schaffen, hat der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB und den Erlass einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO beschlossen. Beide Satzungen werden in einem gemeinsamen Verfahren aufgestellt.

1.2 Planungsziel

Mit der Bebauung nördlich der Platanenstraße soll ein Beitrag zur Deckung des festgestellten dringenden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Hirschberg geleistet werden. Die Fläche bietet günstige Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen Wohnbebauung mit guter Verknüpfung zur freien Landschaft. Mit der Bebauung wird der Siedlungskörper abgerundet und der Übergang zur freien Landschaft neu gestaltet.

Ziel ist auch die langfristige Sicherung und Freihaltung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche von Bebauung und somit die Sicherung eines regionalen Grünzuges. Durch entsprechende Maßnahmen im Übergangsbereich wird auch ein möglicherweise vorhandener geringfügiger Eingriff im Randbereich des regionalen Grünzuges ausgeglichen.

Zusätzlich werden mit der Bebauung ortsnahe, weitgehend erschlossene Ressourcen bedarfsgerecht und wirtschaftlich sinnvoll genutzt und dem allgemei-

nen Planungsziel nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.3 Städtebauliches Konzept

Auf der Südseite der vorhandenen Platanenstraße sind die Grundstücke vollständig bebaut. Westlich des Plangebietes sind auch die Grundstücke auf der Nordseite der Platanenstraße bebaut. Nördlich davon befinden sich noch einige zweigeschossige Wohnhäuser die von Norden her erschlossen werden.

Die Planung lehnt sich an die vorhandene bauliche Situation an. Die vorgesehene Bebauung nimmt die vorhandene Bautiefe an der Westgrenze des Plangebietes in voller Ausdehnung auf und führt die Bebauung bis zur Ostgrenze des Plangebietes allmählich auf nur noch eine Bautiefe zurück, so dass damit der Siedlungskörper in diesem Bereich abgerundet wird. Es handelt sich somit bei der jetzt vorgesehenen Bebauung um eine Ergänzung eines bestehenden Siedlungsansatzes entlang einer bestehenden Randstraße.

Entlang des neuen Ortsrandes entsteht durch die überwiegend traufständige Stellung der Gebäude, die durch einzelne giebelständige Gebäude aufgelockert wird, ein abwechslungsreicher Ortsrand. Durch die Integration eines Fußweges, der von einer der Stichstraßen nach Norden in die freie Landschaft führt, wird der neu gestaltete Ortsrand auch für Spaziergänger erlebbar.

Durch eine dichte Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern, die in die angrenzende landwirtschaftliche Fläche übergeht, wird die Bebauung harmonisch in die Landschaft eingefügt. Durch die bauliche Gestaltung und Eingrünung des neuen Ortsrandes wird auch sichergestellt, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erhalten und von baulicher Nutzung freigehalten werden.

Entlang der Platanenstraße ist ebenfalls eine traufständige Bauweise vorgesehen, die an den jeweiligen Stichstraßen durch giebelständige Gebäude unterbrochen wird. Mit den vorgesehenen Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang der Platanenstraße und im Bereich der Stellplätze an den Stichstraßen wird eine starke Durchgrünung und Gliederung des Gebietes erreicht, die zu einer hohen Wohnqualität beiträgt.

1.4 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Norden an der Gemarkungsgrenze des Ortsteils Leutershausen auf der Gemarkung von Großsachsen. Unmittelbar südlich und westlich grenzt ein in den letzten Jahren erschlossenes Neubaugebiet auf Gemarkung Leutershausen an. Es wird begrenzt:

- Im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 3151 und 3153, die gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zwischen Leutershausen und Großsachsen ist.

- Im Süden durch die Gemarkungsgrenze zwischen Leutershausen und Großsachsen, die zunächst auf der Nordgrenze der Platanenstraße (Flst. Nr. 3540) verläuft und auf Höhe der verlängerten Ostgrenze des Holunderwegs (Flst. Nr. 3453) auf der Südgrenze des südlichen Gehwegs der Platanenstraße weitergeführt wird.
- Im Osten durch die Westgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 4508 und der Verlängerung bis zur Gemarkungsgrenze.
- Im Norden durch die Südgrenze des Wirtschaftswegs nördlich der Platanenstraße.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von rd. 23.240 m². Auf das geplante Wohngebiet inklusive Erschließungsstraßen (drei Stichstraßen und Teile der bereits vorhandenen Platanenstraße) entfällt ein Flächenanteil von rd. 12.240 m². Die restlichen rd. 11.000 m² sind landwirtschaftliche Nutzflächen von denen rund 365 m² als Ausgleichsmaßnahme in eine Streuobstwiese umgewandelt werden sollen.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem am 25.03.1983 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg - Mannheim liegt der Bereich des Bebauungsplanes im Übergang zwischen Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft. Wegen des Darstellungsmaßstabes 1:25.000 des Flächennutzungsplanes ist die jeweilige Begrenzung der Flächen nicht eindeutig bestimmbar.

Bei der Konkretisierung der Flächennutzungsplanung bestehen sowohl in Bezug auf die Art der Nutzung als auch auf die räumliche Abgrenzung Entwicklungsspielräume.

Der kleinflächige Eingriff, durch den die Bebauung nördlich der Platanenstraße abgerundet wird, liegt innerhalb des zulässigen Entwicklungsspielraumes. Auch aus Sicht der Flächennutzungsplanung (Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim) berücksichtigt die vorgesehene Planung die Ziele des Flächennutzungsplanes und steht somit im Einklang mit der Gesamtkonzeption. Daher wird der Bebauungsplan als noch „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen.

1.6 Begründung zu den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans

Art 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 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, Beherbergungsbetriebe) zu Störungen der Wohnsituation führen könnten.

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen wurden mit Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen lassen zwar Spielraum für die Bebauung zu, allerdings wird die Bebauung so gegliedert, dass eine aufgelockerte Bauweise entsteht. Diese Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke ist notwendig, um den mit der Planung beabsichtigten stadtgestalterischen Effekt einer kleinteiligen Bebauung zu erzielen.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die der Zulässigkeit einer Einzel- und Doppelhausbebauung im Bereich der größeren Baufenster im westlichen Teil des Plangebietes. Lediglich im Bereich WA 1 ist auch eine Reihenhausbauweise, jedoch mit nur sehr kurzen Reihenhauszeilen, möglich. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird so der Charakter einer aufgelockerten Bebauung gewahrt.

Die Vorgaben zur Stellung der Gebäude gewährleisten die erwünschte Raumbildung der Gebäude, so dass ein interessanter und abwechslungsreicher Ortsrand und Straßenraum entsteht.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahlen (GRZ) werden auf 0,3, d.h. unterhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Maximalwertes und im Bereich WA 1 (Hausgruppen, Doppelhausbebauung) mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahlen (GFZ) werden entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit 0,6 bzw. 0,8, d.h. unterhalb des nach § 17 BauNVO zulässigen Maximalwertes festgesetzt. Grund für diese Reduzierung ist trotz der allgemeinen Zielsetzung nach einer stärkeren baulichen Verdichtung, d.h. nach einem „sparsamen Umgang mit Grund und Boden“, eine nach wie vor ortstypische, d.h. aufgelockerte Bebauung und eine starke Durchgrünung des Gesamtgebietes zu erreichen. Die Werte im Bereich einer möglichen Reihenhausbauweise sind höher angesetzt, um auch die Reihenhausbauweise auf relativ kleinen Grundstücken zu ermöglichen.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird bei Einzelhäusern auf maximal zwei begrenzt, bei den Hausgruppen und Doppelhäusern auf zwingend zwei festgesetzt. Damit wird die Versiegelung der Bauflächen minimiert und gleichzeitig eine hohe Ausnutzung des Gebietes erreicht.

Um einer übermäßig starken Verdichtung an der Ortsrandlage entgegenzuwirken, wird die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhausesabschnitt auf zwei begrenzt.

Das städtebauliche Ziel ist eine möglichst an das Geländeniveau angepasste Höhenentwicklung zu erreichen. Dazu wird, angepasst an die jeweilige vorhandene Geländehöhe, für jedes Baufenster eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die Höhenangabe leitet sich aus einer max. 2-geschossigen Bebauung mit Satteldach (insgesamt 10,5 m auf der Giebelseite) und der jeweiligen Geländehöhe auf der Giebelseite im Baufenster bzw. Baugrundstück ab. Damit werden die maximal sichtbaren Wandhöhen begrenzt und eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude verhindert. Mit der Festlegung der Höhe auf das Niveau in Meter über NN. wird eine exakte Höhenvorgabe für die zulässige Firsthöhe vorgegeben und die Angabe eines Bezugspunktes im Gelände selbst ist nicht erforderlich.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Sicherung der Durchgrünung des Gebietes sowie der Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft. Durch die Randeingrünung wird der Übergang der Bebauung in die freie Landschaft gestaltet. Es werden Festsetzungen hinsichtlich der notwendigen Art der Bepflanzungen getroffen. Durch die Festsetzungen über Dach- und Wandbegrünungen sowie über die Behandlung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers wird dazu beigetragen den Eingriff in die Natur zu minimieren. Auch die Erhaltung der vorhandenen wertvollen Bäume dient der Eingriffsminimierung. Zusätzlich werden auf einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmen festgesetzt, die eine ökologische Aufwertung des Bereiches bewirken und somit zum ökologischen Ausgleich des Eingriffs beitragen.

Die Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers sichern so die erforderlichen Maßnahmen des Straßenbaus auch auf den Baugrundstücken.

1.7 Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach LBO

Durch diese Festsetzungen nach Landesbauordnung (LBO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt und es wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in das vorhandene charakteristische Ortsbild einfügt. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Hierzu im Einzelnen:

Dächer:

Die gestalterischen Festsetzungen, wie Dachneigung und Dachform sowie die Farbgebung, werden in Anpassung an die örtliche Bebauung getroffen. Die Beschränkungen für die Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte

wurden ebenfalls auf die vorhandene Bebauung und die in anderen Neubaugebieten geltenden Regelungen abgestimmt.

Durch die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung soll die aktive Nutzung der Sonnenenergie ermöglicht werden. Diese Gestaltungsvorschriften sollen heutigen wirtschaftlichen und ökologischen Zielsetzungen Rechnung tragen.

Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke gewährleisten eine Durchgrünung des Gebietes und wirken eingriffsminimierend. Dazu wird eine Mindestbepflanzung mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern vorgeschrieben. Zusätzlich wird die Gestaltung der Zufahrten und Wege geregelt.

Einfriedungen:

Durch die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen soll die optische Durchlässigkeit des Gebietes gewährleistet und der Straßenraum aufgewertet werden. Die Festsetzungen sollen zu einer möglichst weitgehenden gestalterischen Einheit und Offenheit im Gebiet beitragen.

Parabolantennen

Parabolantennen können vor allem durch Ihre Vielzahl und den Anbringungsort zur Verunstaltung der Ortsbildes führen. Um dem vorzubeugen wird jeweils nur eine Außenantenne als Parabolantenne je Gebäude unterhalb des Dachfirstes zugelassen.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagwasser oder zum Verwenden von Brauchwasser sollen im Gebiet hergestellt werden, wobei die wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange zu beachten sind. Mit diesen Maßnahmen soll der Wasserabfluss minimiert und zeitlich verzögert werden, um damit einen Beitrag zur Verbesserung des Wasserhaushaltes zu schaffen.

1.8 Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die west-östlich verlaufende bis zum Houlderweg ausgebaute Platanenstraße. Die vorhandene Straße wird weiter nach Osten bis zur Straße „Unterer Häuselbergweg“ ausgebaut.

Geplant ist, die Platanenstraße zum Teil umzugestalten und eine rd. 5,5 m breite Fahrbahn einzurichten, die mehrfach verschwenkt. Zusätzlich sollen Stellplätze in Längsanordnung eingerichtet werden. Im neu zu bauenden östlichen Teil der Platanenstraße sind diese auf der Südseite angeordnet.

Durch vorgesehene Ausbildung der Verkehrsfläche soll eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten erreicht werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind lediglich die neu auszubauenden Teile der Platanenstraße aufgenommen. Die genauen Details des Straßenausbaus bzw. Umbaus werden in den nachfolgenden Fachplanungen festgelegt.

Von der Platanenstraße gehen nach Norden drei verkehrsberuhigt ausgebaute Stichstraßen ab, um die gesamte Tiefe der Baugrundstücke zu erschließen. Damit ist jedes Baugrundstück verkehrsmäßig voll zu erschließen d.h. direkt mit dem Kraftfahrzeug anfahrbar.

Ruhender Verkehr: Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten. Zusätzlich können im Rahmen des Umbaus der Platanenstraße Stellplätze in Längsaufstellung eingerichtet werden. Zusätzliche Besucherparkplätze sind als Senkrechtaufstellung in den Stichstraßen geplant.

Fußwege: Parallel zur Platanenstraße werden die Fußgängerwege auf der Nord- und Südseite ergänzt und mit den vorhandenen Fußwegeverbindungen vernetzt. Zusätzlich entsteht eine Fußwegeverbindung über den östlichsten Stichweg nach Norden in die freie Landschaft.

Radwege: Auf die Einrichtung von Radwegen auf eigenen Trassen wird angesichts der geringen Verkehrsbelastung und des zu erwartenden Radfahrverkehrs verzichtet.

1.9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung ist über die Ergänzung der vorhandenen Leitungssysteme zu sichern.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen Abwasserkanäle gesichert.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll in Anlagen gesammelt, als Brauchwasser verwendet und/oder versickert werden, wobei die wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange zu beachten sind. Mit diesen Maßnahmen soll der Wasserabfluss minimiert und zeitlich verzögert werden.

Elektrizitätsversorgung: Die Versorgung mit Elektrizität ist über den Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes zu sichern.

1.10 Grünordnung

Zu dem Bebauungsplan wurde vom Büro Reinwald ein Grünordnungsplan erstellt. Die Ergebnisse der Grünordnung sind in den Bebauungsplan eingeflossen und werden im folgenden in gekürzter Form dargestellt.

1.10.1 Zustand von Natur und Landschaft, Wechselbeziehungen und Eingriffsminimierung

Naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich der Platanenstraße“ nimmt innerhalb der naturräumlichen Einheit „Bergstraße“ den Ausschnitt der „unteren warmen Hangzone“ am äußersten Ostrand des Rheingrabens ein.

Boden und Relief

Der auf dem Gestein des Grundgebirges auch in der „warmen Hangzone“ aufliegende Löß ist unter dem Einfluss von Verwitterungsvorgängen in den oberen Horizontalabschnitten zu Lößlehm verwittert.

Die Reliefenergie an dem für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Standort ist mit einer leichten Westneigung von 5-7 % relativ gering. Eine Erosionsneigung besteht dennoch, vor allem bei fehlender Vegetationsdecke. Auch bei der künftigen Hausgartennutzung ist eine ganzjährige, geschlossene Vegetationsdecke anzustreben.

Böden bilden ein natürliches Reinigungssystem, welches aus der Atmosphäre emittierte Schadstoffe aufzunehmen, zu binden und in mehr oder weniger großem Maße aus dem Stoffkreislauf der Atmosphäre zu entfernen vermag. Allerdings können gelöste Schadstoffe von Pflanzen aufgenommen werden und damit in die Nahrungskette oder auch durch Auswaschung in das Grundwasser gelangen. Es ist daher dafür zu sorgen, dass Emissionen von gasförmigen und gelösten Schadstoffen nur in einem unvermeidbaren Ausmaß in die Atmosphäre und damit zum Teil in den Boden gelangen

Vegetation

Potentielle natürliche Vegetation: Als heutige potentielle natürliche Vegetation bezeichnet man diejenige Vegetation, die sich ohne den Einfluss des Menschen entwickeln würde. Auf den vorwiegend mit Lößlehm überdeckten Flächen herrscht der „Hainsimsen-Buchenwald mit Perlgras“ bzw. der „Waldmeister-Buchenwald“ vor. Die Kenntnis der natürlichen Waldvegetation dient vor al-

lem der Auswahl standortgerechter Gehölze für naturnahe, pflegeextensive Pflanzungen.

Reale Vegetation/Erfasste Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet: Die reale Vegetation wurde örtlich aufgenommen. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um folgende Biotoptypen / bzw. Nutzungsarten: Weinanbauflächen intensiv (Reben), Erwerbssobstanbau, Acker, Feldgehölzhecke mit Liguster, Wildrosen und Wiese.

Da die meisten der vorgenannten Nutzungsarten intensiv bewirtschaftet werden, ist der Besatz bzw. die Artenvielfalt an krautartigen Pflanzen wie Wildkräutern und Gräsern sehr gering. Bei der örtlichen Aufnahme wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.

Der ökologische Gesamtwert der vorhandenen realen Vegetation ist als mittelmäßig einzustufen.

Fauna

Spezielle Untersuchungen zur Fauna liegen nicht vor. Bei den kartierten Nutzungsstrukturen wie Rebland, Niederstammobstbau, Beerenobst, also Kulturen, die häufig mit Insektiziden und Fungiziden behandelt werden, ist jedoch kaum mit schonungsbedürftigen Faunavorkommen zu rechnen. Lediglich die vorhandene Ligusterhecke mag gelegentlich einen Nahrungs-, Nist- und Schlafplatz für einige Vogelarten darstellen.

Klima

Wärmeklimatisch ist der Planungsraum besonders im Sommerhalbjahr begünstigt. So herrschen im Juli, im langjährigen Durchschnitt, Mitteltemperaturen von 17°C vor. Was auf gute Wuchsbedingungen für die Vegetation hinweist. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9°C vergleichsweise hoch. Allerdings muss besonders aus dem sommerwarmen Klima auch auf die Notwendigkeit einer Durchgrünung künftiger Siedlungserweiterungen geschlossen werden, um eine - besonders bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen - unangenehme Überwärmung der Siedlungsräume weitgehend zu kompensieren.

Als Niederschläge fallen während der Vegetationsperiode etwa 220 mm Niederschlag, was in der Regel eine ausreichende Wasserversorgung von Baum- und Strauchpflanzungen gewährleistet. Das Jahresmittel des Niederschlags ist mit 800 mm im Vergleich zum zentralen Rheingraben mit ca. 500 mm relativ hoch.

Als Windrichtung herrscht Südwest-Nordostströmung vor. Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten - der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit dem Ergebnis verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Atmosphäre. Es ist daher erforderlich, Emissionen durch Verwendung schadstoffarmer Heizmaterialien zu begrenzen.

Landschaft und Erholung

Der baulich beanspruchte Teil der Landschaft hat eine mäßige bis mittlere Erholungseignung. Das bedeutet, dass bei einer baulich bestimmten Umnutzung

von überwiegend Rebland das Erholungspotential der Landschaft kaum merklich geschmälert wird. Die Naherholung für die Einwohner von Hirschberg-Leutershausen hat in dem weiter östlich gelegenen Hügelland einen Schwerpunkt.

1.10.2 Ziele der Grünordnungsplanung

Wesentliches Ziel der Grünordnungsplanung im Zusammenhang mit der baulichen Erschließung des Gebiets „Nördlich der Platanenstraße“ ist die Einfügung des neu entstehenden Ortsrands in den umgebenden landschaftlichen Kontext.

Ergänzend wird vorgeschlagen, pro Gartenparzelle mindestens einen „Hausbaum“ (hochstämmiger Obst- oder Laubbaum) zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Der namensgebende Laubbaum des Erschließungswegs - die Platane - soll als besonderes Merkmal die vorhandene Pflanzung mit Platanen entlang der Straße ergänzen.

Um „privates Wohnen“ auch im Gartenraum zu ermöglichen, sollte die Abgrenzung der Parzellen durch Hecken erfolgen. Hecken gewähren - besonders im belaubten Zustand - zugleich Sicht- und Windschutz. Sie sind darüber hinaus Nahrungs-, Brut- und Schlafplatz für viele Vogelarten und dadurch auch ökologisch eine Bereicherung.

Zu den Maßnahmen „Integration in den landschaftlichen Kontext“ ist auch die Berankung geschlossener Wandteile zu zählen.

Das sehr wichtige Ziel der Grünordnungsplanung ist die „Minimierung versiegelter Flächen“.

1.10.3 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von nachteiligen Eingriffsfolgen

Von den Eingriffsfolgen betroffen sind vor allem die Medien Boden, Klima, Wasser und Luft.

Für den **Boden** gilt vor allem als Vermeidungsmaßnahme, nicht mehr Boden in Anspruch zu nehmen, als nach den Umständen erforderlich ist (§ 1 Abs.5 BauGB). Dies gilt z.B. für Stellflächen für PKW und für Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken. Die Beläge sollen so verlegt werden, dass eine maximale Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. (z.B. Pflaster mit groben Fugen in Sand verlegt, wassergebundene Decke bei gering belasteten Flächen, usw.).

Neben der Einschränkung der Versiegelung wird empfohlen, das Niederschlagswasser (Dachabfluss) in Zisternen zu sammeln und als Gießwasser zu verwenden oder - bei ausreichender Durchlässigkeit des Bodens - zu versickern.

Für den Boden gilt außerdem (nach DIN 18 915), dass vor allem der „Oberboden“ (Mutterboden) vor Baubeginn zur Wiederverwendung zu sichern ist. Für den „Unterboden“ gilt auch: Sicherung, Vermeidung von Verdichtung, Wiederverwendung vor Ort zur Bodenmodellierung in gestalterischer Absicht.

Bei nachteiligen baubedingten Veränderungen für das „Klima“ betrifft der Eingriff in der Regel das Mikroklima oder das Mesoklima (Ortsklima, z.B. Siedlungsklima). Innerhalb dieser Skalen lässt sich auf die Klimagestaltung Einfluss nehmen, z.B. durch

- Minimierung von strahlungsaktiven befestigten Verkehrsflächen
- Wind- und Bodenschutz durch Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und Rasenflächen
- Beschattung von Wegen, Hauswänden etc. durch Bäume, hierdurch erfolgt eine Verdunstungsabkühlung

Die Minderung der Fremdstoffbelastung der „Luft“ lässt sich allein durch örtliche Maßnahmen nur bedingt beeinflussen, z.B. durch Wahl von abgasarmen oder -freien Heizmaterialien (Sonnenkollektoren, Gas und Strom, schwefelarmes Öl und Fernheizung).

1.10.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Umfang erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist abhängig von:

- der Flächengröße der beanspruchten Biotope;
- dem überbaubaren Flächenanteil und
- der landschaftsökologischen Wertigkeit (Wertstufen 0-1) der beanspruchten Biotope.

Die Biotopwerte werden wie folgt angesetzt:

hoch	=	≥ 0,7
mittel	=	0,4 bis 0,6
niedrig	=	0,1 bis 0,3
nicht vorhanden	=	0,0

Die landschaftsökologische Wertigkeit kann ausgedrückt werden durch Vielfältigkeit, Seltenheit, Natürlichkeit, Unersetzbarkeit, Repräsentanz und strukturell-visuelle Vielfalt.

Flächenbilanz und Bewertung vor der Bebauung

- Die oben aufgeführten Kriterien werden zur Bewertung der im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplans erfassten Biotopstrukturen genutzt.

Tab. 1: Zustand und ökologische Bewertung vor der Bebauung

Art der Flächennut- zung	Flächen- größe in m ² (F)	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunk- te (F x S) in m ²
Reben	15.280	65,76	0,2	niedrig	3.056
Erwerbsgartenbau	4.802	20,67	0,3	niedrig	1.441
Acker	1.640	7,06	0,2	niedrig	328
Wiese	708	3,05	0,2	mittel	141
Feldhecke	545	2,34	0,6	mittel	327
Platanenstraße	261	1,12	0,0	nicht vorhan- den	0
Gesamt	23.236	100 %			5.293

Flächenbilanz und Bewertung nach der Bebauung

Tab. 2: Zustand und ökologische Bewertung nach der Bebauung

Art der Flächennut- zung	Flächen- größe in m ² (F)	Anteil in %	Wert- stufen (S)	Biotopwert	Wertpunk- te (F x S) in m ²
Baufläche (GRZ 0,3 & 0,4 + 20 %)	3.345	13,54	0	nicht vorhan- den	0
Priv. Gartenfläche	5.526	22,37	0,35	niedrig	1.934,10
Priv. Ausgleichsflä- che	1.264	5,12	0,5	mittel	595
Streuobstwiese	365	1,57	0,6	mittel	219
Öffentl. Straße	1.688	7,27	0	nicht vorhan- den	0
Wassergeb. Weg (116) + PKW Stell- plätze (175)	291	1,25	0,1	niedrig	29,10
Öffentl. Ver- kehrsgrünfl.	135	0,58	0,3	niedrig	40,50
Feldgehölze Bestand	290	1,25	0,6	mittel	174
Landwirtschaftl. Flä- chen	10.406	44,78	0,2	niedrig	2.081,20
Gesamt	23.236	100 %			5.072,90

Die zusätzliche Anpflanzung von 9 Platanen im öffentlichen Straßenraum wurde nicht in die Bilanzierung eingestellt.

Bilanz

Biotopwert Bestand =	5.293,00 Wertpunkte	=
100,00 %		
Biotopwert Planung =	5.072,90 Wertpunkte	=
<u>95,84 %</u>		
Biotopwertdifferenz		= <u>4,16 %</u>

1.10.5 Gesamtbewertung

Durch die Neuordnung des Gebiets und der strukturellen Nutzungsumwandlung, verbunden mit den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, erfährt das Baugebiet eine grünordnerische und städtebauliche Aufwertung im Übergangsbereich von bebautem Ortsteil zur freien Landschaft.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind aus ökologischer Sicht jedoch nicht völlig ausreichend, den geplanten Eingriff in kurzer Zeit auszugleichen. Sie enthalten jedoch Potentiale, dem Plangebiet auf absehbare Zeit die ursprünglich vorhandene ökologische Leistungsfähigkeit zurück zu geben. Somit sind die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, den entstehenden Eingriff auszugleichen (§ 8a BNatSchG).

1.11 Umweltverträglichkeit

Die im Gebiet zulässigen Vorhaben unterliegen weder aufgrund ihrer Art, noch aufgrund ihrer Größe einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht). Damit ist auch nicht erforderlich einen Umweltbericht im Sinne des UVP-Gesetzes zu erstellen.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet ist eine Bodenordnung durch eine Baulandumlegung gem. §§ 45 ff BauGB erforderlich.

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 12.11.2003




Werner Oeldorf
Bürgermeister