

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße, 1. Änderung“

Beteiligung der Öffentlichkeit – Offenlage

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 28. Juli 2026 in öffentlicher Sitzung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße, 1. Änderung“ beschlossen.

1. Räumliche Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großachsen in der Gemeinde Hirschberg und umfasst rund 6,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Obere Bergstraße und der Brunnengasse,
- im Norden von den Gartenbereichen der Wohnbebauung an dem Pferchweg, der Freifläche am Büttemer Weg, sowie Wohnbebauung
- im Osten durch Grünflächen mit Gehölzstrukturen sowie Rebflächen,
- im Süden von der Talstraße.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück-Nummern in Großsachsen:

Im Bereich des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse“

177, 177/1, 185, 186, 187, 187, 188, 189, 189, 191, 192, 193, 195, 197, 217/1, 224, 225, 226, 226/1, 226/2, 227, 232, 233, 234, 235, 236, 238, 238, 238/1, 243, 244, 244/1, 246, 246/1, 247, 248, 249, 250, 251, 253, 253/2, 254, 255, 255/1, 257, 257/1, 258, 258/1, 259, 261, 262, 262/1, 264, 264/2, 265, 266, 267, 268, 269, 274, 275, 276, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457/1, 457/2, 457/5, 458, 459, 459/1, 460, 461, 461/1, 462, 463 und 4110.

Von diesen sind inhaltlich durch die Änderung betroffen:

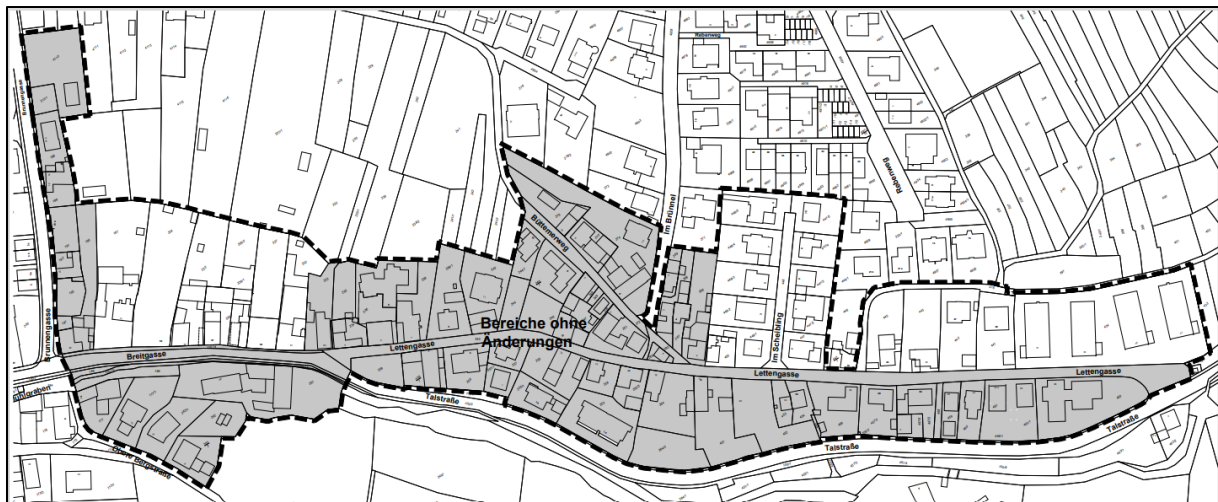
187, 224, 225, 226, 266/2, 227, 232.

Im Bereich des Bebauungsplans „Lettengasse“

445, 443, 442, 441, 434.

Im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich der Lettengasse“

448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 448/5, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 447/5.



Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsgefüge

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Ortsteil Großachsen in der Gemeinde Hirschberg bestehen derzeit drei Bebauungspläne „Östlich der Brunnengasse“, „Lettengasse“ mit der 1. Änderung sowie „Nördlich der Lettengasse“, die aneinander angrenzen. Zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsbereichs und zur Anpassung an aktuelle Nutzungsanforderungen soll eine zusammenhängende Änderung der Bebauungspläne erfolgen. Hierzu wird der Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse“ in einer ersten Änderung geändert und dessen Geltungsbereich um die Flächen der beiden angrenzenden Bebauungspläne „Lettengasse“ und „Nördlich der Lettengasse“ erweitert.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene und geordnete bauliche Entwicklung im betroffenen Bereich zu schaffen.

Im Bereich „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ besteht aufgrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ein Bedarf an der Erweiterung ihrer Betriebsflächen. Da die bestehenden Baufenster in diesem Bereich bereits weitgehend ausgeschöpft sind, jedoch nach der festgesetzten GRZ eine weitere bauliche Entwicklung möglich ist, soll die angrenzende private Grünfläche in ein Dorfgebiet (MD) umgewidmet und das Baufenster vergrößert werden, um eine maßvolle betriebliche Erweiterung zu ermöglichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lettengasse“ einschließlich seiner ersten Änderung soll das bestehende Baufenster im Westen erweitert werden, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Zugelassen sind dabei maximal zwei Wohneinheiten. Zudem ist vorgesehen, die bestehende Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einzubeziehen.

Der Bebauungsplan „Nördlich der Lettengasse“ stammt aus den 1960er-Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen planerischen und rechtlichen Anforderungen.

Insbesondere fehlen Festsetzungen zu Baufenstern, Stellplätzen und es bestehen Unklarheiten zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, den Geltungsbereich an die heutigen städtebaulichen Standards anzupassen. Dabei sollen Festsetzungen zu Bau-fenstern, maximaler Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse sowie Stellplatzflächen getroffen werden.

Insgesamt dient die Planung der Schaffung einer einheitlichen, aktuellen planungsrechtlichen Grundlage, die sowohl den Belangen der ansässigen Landwirtschaft als auch den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht wird.

3. Wahl des Verfahrens

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden. Ziel dieser gesetzlichen Regelung ist es, innerörtliche Entwicklungspotenziale zu nutzen und die städtebauliche Entwicklung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen zu erleichtern.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sieht jedoch zusätzliche Erleichterungen vor. So entfällt beispielsweise die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Zudem wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3, § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

Mit der vorliegenden Änderung werden die bestehenden Baufenster, Stellplatzregelungen und Verkehrsflächen angepasst sowie eine private Grünfläche in ein Dorfgebiet (MD) umgewidmet. Darüber hinaus erfolgt die Überarbeitung veralteter Festsetzungen zur Angleichung an heutige städtebauliche Standards.

Durch die Vergrößerung der Baufenster ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 3.000 m² gegenüber der aktuellen Bestandsbebauung möglich. Diese liegt im Rahmen der für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte.

Aufgrund dieser möglichen geringen Neuversiegelung, der Lage im Innenbereich sowie des geschlossenen Zusammenhangs der Gebiete ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die Planung stellt damit eine typische Maßnahme der Innenentwicklung dar, bei der keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da sämtliche Flächen im Innenbereich liegen und die Umweltauswirkungen als gering eingestuft werden, liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vor.

Die Bekanntmachung, die Entwürfe des Bebauungsplans mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung sind im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hirschberg in der Zeit **vom 10.08.2026 bis zum 11.09.2026** abrufbar.

Link:

<https://www.hirschberg-bergstrasse.de/bauen-umwelt/bebauungsplaene/aktuelle-bebauungsplanverfahren>

Ergänzend zur vorstehend bekannt gemachten Veröffentlichung liegen die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Hirschberg a.d.B. - Foyer des Bauamtes -, Großsachsener Str. 14, 69493 Hirschberg a.d.B.

während der üblichen Dienstzeiten, und zwar

Montag bis Freitag 08:00 – 12:00 Uhr,
zusätzlich Donnerstag 14:00 – 18:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es wird darauf hinzuweisen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. dass durch die zusätzliche öffentliche Auslegung eine leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten besteht.

Hirschberg, 06.08.2026

gez. Ralf Gänshirt
Bürgermeister