

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd, 2. Änderung“**

#### **Erneute öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und §4a Abs. 3 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 28. Januar 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbepark Hirschberg Süd, 2. Änderung“, einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 17.02.2025 bis zum 21.03.2025 statt, ebenso die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Nach Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich verschiedene Änderungen, die eine erneute Offenlage notwendig machen.

- Die bisherige Ausweisung des Sondergebietes „Photovoltaik“ wird aus den Festsetzungen herausgenommen. Die geplante Photovoltaik-Freianlage wird auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung gebracht.

#### **Entwurf der schriftlichen Festsetzungen:**

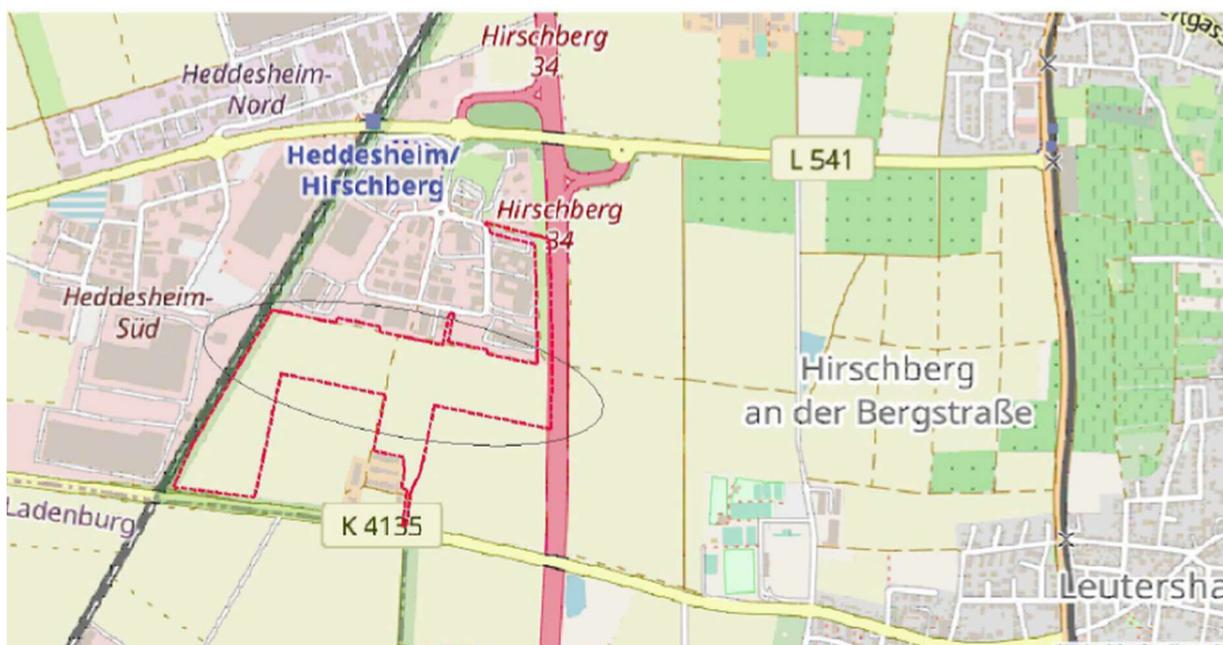
- Die Ziffer 1.1. wird in der Auflistung unzulässiger Nutzungen um selbständige Lagerhäuser und Lagerhallen ergänzt.
- In Ziffer 1.1.2 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Ziffer 1.1.3 – Gliederung des „Gewerbegebiet“ – wird um das „GE4“ ergänzt. Eine Konkretisierung erfolgt in den Ziffern 1.1.3.1 – 1.1.3.4
- Ziffer 1.2. wird gestrichen.
- In 4. Erfolgt ein Hinweis auf den zeichnerischen Planteil.
- Die Ziffern 5. Und 6. werden ergänzt.
- In Ziff. 7.2.2 wird die Versickerung auf privaten Grundstücken konkretisiert.
- Ziff. 7.5. wird ergänzt.
- In Ziff. 7.9.1 wird die Überschrift um die Worte „mit einer Strauch- und Laubbaumpflanzung „CEF-Maßnahme Klappergrasmücke““ ergänzt. Im weiteren Text erfolgt eine Konkretisierung.
- In Ziff. 7.9.2 erfolgt in Satz 1 die Einschränkung der blütenreichen Saatgutmischung „aus dem Ursprungsgebiet 9“. Die Sätze 6 und 7 werden ergänzt.
- Ziff. 7,9.3 wird ergänzt.
- In Ziff. 8.2.1 erfolgt der Zusatz „(Fläche A1)“.
- In Ziff. 8.2.2 erfolgt der Zusatz „(Fläche A2)“.
- Ziff. 8.4. wird ergänzt.

#### **Teil B „Hinweise“ Ergänzungen:**

- „Um den Erfolg der Aufhängung der Nistkästen für Höhlenbrüter („CEF-Maßnahmen) zu überprüfen, ist für die Nistkästen ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr durchzuführen.“
- „Um den Erfolg der „CEF-Maßnahmen“ zu überprüfen ist ein funktions- und artbezogenes Monitoring für zunächst drei Jahre vorzusehen. Es ist zu beachten, dass sich aus den Ergebnissen des Monitorings gegebenenfalls eine Verlängerung oder weiterer Handlungsbedarf bzw. weitere Maßnahmen ergeben können.“
- „CEF-Maßnahme Klappergrasmücke“  
 „Die Anlage der Gehölzpflanzung für die Klappergrasmücke (siehe Ziffer 7.8.1 dieser Festsetzungen) sowie deren Pflege und Bewirtschaftung, sind im Rahmen einer Funktionskontrolle in einem zweijährigen Abstand über insgesamt sechs Jahre nach Maßnahmenumsetzung zu überprüfen. Im gleichen Zeitraum ist auch ein artbezogenes Monitoring durchzuführen.“

Die Begründung wurde zusätzlich dahingehend konkretisiert, dass die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen in der gewerblich genutzten Baufläche „Speck“ am westlichen Rand des Ortsteiles Großsachsen vorhanden oder zulässig sind.

Der „Gewerbepark Hirschberg Süd“ liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hirschberg und grenzt damit unmittelbar an die Gemarkung der Gemeinde Heddesheim an. Das zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet wird im Osten durch die Trasse der BAB A 5 und im Westen durch die Bahnlinie Darmstadt – Heidelberg begrenzt. Die gewerbliche Baufläche zeichnet sich insbesondere durch die direkte Lage an den Ein- und Ausfahrten zur Autobahn aus, so dass damit eine direkte Verbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist.



Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Hirschberg Süd“ ist aus der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim entwickelt. Dieser wurde nach Durchführung des Verfahrens am 17.06.2020 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam geworden. Er beinhaltet unter der Ziffer

07-09 die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden um 10,0 ha. Sie wird im Flächennutzungsplan aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung als „geeignet“, aus der Sicht der Umweltbelange als „sehr gut geeignet“ bezeichnet.

Das Plangebiet soll hinsichtlich der zulässigen Art und des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an das im Norden angrenzende Bestandsgebiet entwickelt werden. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Mit der Änderung und Erweiterung des „Gewerbeparks Hirschberg Süd“ beabsichtigt die Gemeinde Hirschberg, der nach wie vor großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, zu entsprechen. Durch die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen soll unter anderem auch der Standort hier bereits ansässiger Betriebe gesichert werden. Darüber hinaus ist es ein Ziel der Gemeinde, mit der Erweiterung des Gebietes ergänzende wohnungsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

Die verkehrliche Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, deren Trasse parallel zur Autobahn verläuft. Eine Anbindung an regionale und überregionale Radwegenetze ist ebenso vorgesehen wie an das ÖPNV-Netz.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Baufenster und die GRZ (0,8) sowie über Höhenvorgaben definiert. Dabei ist zur Autobahn bzw. zur Bahnstrecke eine höhere Bebauung erlaubt als im Inneren des Plangebietes.

Ziel der Gemeinde Hirschberg ist es, die Energieversorgung für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, mit Verweis auf die zunehmende Sommerhitze, klimagerecht, krisensicher und kostenstabil zu gestalten. Dieses gilt für den zu erwartenden Strombedarf genauso wie für die Versorgung der Gebäude mit Wärme.

Ein Schwerpunkt hierbei liegt in der Erzeugung von elektrischer Energie durch auf Dachflächen zu montierende Photovoltaik-Anlagen sowie eine im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches geplante ca. 4,69 ha große Photovoltaik-Freianlage.

Für die Wärmeversorgung im Plangebiet sind individuelle, dezentrale Lösungen, unter Verwendung des auf den Dachflächen bzw. auf der im unmittelbaren Umfeld geplanten Photovoltaik-Anlage erzeugten Stroms vorgesehen.

Arten der umweltbezogenen Informationen:

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6. Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB (§ 2 a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen des Planungsgebietes. Für die im Zusammenhang mit benachbarten Bereichen zu betrachtenden Schutzgüter wurde der Betrachtungsraum erweitert.

Die einzelnen Belange des Landschafts- und Naturschutzes werden im Umweltbericht im Zuge des Planungsprozesses nach den einzelnen Schutzgütern verbal abgehandelt. Die Ausarbeitung beinhaltet nach dem derzeitigen Stand eine Bestandsaufnahme und -bewertung des Umweltzustandes.

Darüber hinaus liegt das Ergebnis einer ersten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Böden“ vor. Unter Berücksichtigung der

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet beinhaltet die Ausarbeitung eine Beschreibung möglicher externer, im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes umsetzbarer Kompensationsmaßnahmen.

Auf den Flächen des Plangebietes wurde im Vorfeld der Ausarbeitung des Entwurfes eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Ergebnis der hieraus abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen liegt der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf bei.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung gewährleistet.

Die Bekanntmachung, die Entwürfe des Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht sind, einschließlich der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hirschberg in der Zeit **vom 14.07.2025 bis zum 14.08.2025** 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, Dienstag, Donnerstag, 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, 10.07.2025

gez. Ralf Gänshirt  
Bürgermeister