

GEMEINDE HIRSCHBERG

an der Bergstraße

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“

Begründung
Vorentwurf

März 2026

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

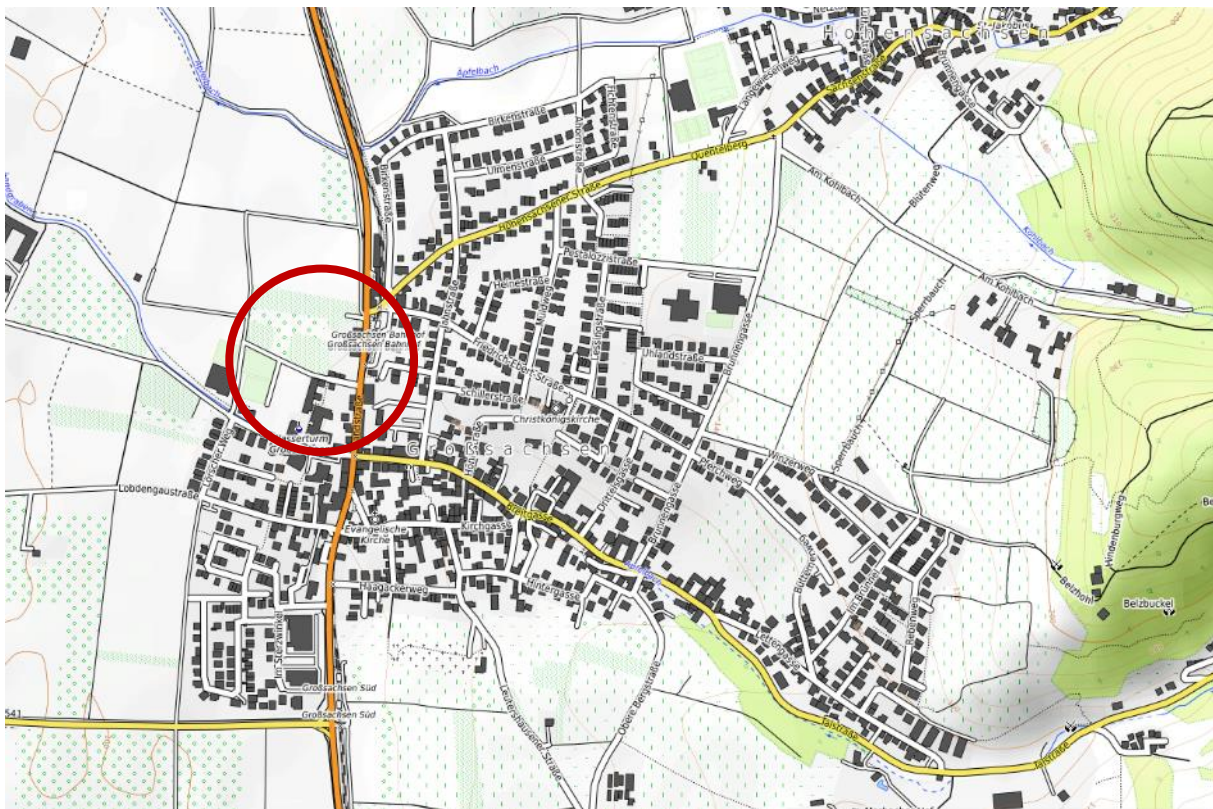
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
#sekretariat@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	3
1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1 Anlass und Planungserfordernis	4
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld	8
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	12
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	12
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	13
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	14
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
3.1 Vorhabenbeschreibung	15
3.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	16
4. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	17
4.1 Verfahrensdurchführung	18
4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	19
4.3 Planungsalternativen	20
4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB	24
5. FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	25
5.1 Erschließung	25
5.1.1 Verkehrliche Erschließung	26
5.1.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung	26
5.1.3 Löschwasser und zweiter Rettungsweg	27
5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	28
5.2 Umweltbelange	29
5.3 Wasserwirtschaftliche Belange	30
5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	30
5.3.2 Wasserschutzgebiete	31
5.4 Boden und Geologie	31
5.5 Altlasten	32
5.6 Denkmalschutz	33
5.7 Immissionsschutz	34

6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	34
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	34
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	35
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	37
6.1.4	Stellplätze und Nebenanlagen	38
6.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	39
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	40
6.3	Hinweise	41
7.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	41
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	41
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	42
7.3	Flächenbilanz	42
8.	BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS	42

Übersichtsplan



Bildquelle: OpenStreetMap, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie

(Plansicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

(Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft

(Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale

(Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der gegenständlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanung soll eine maßvolle Arrondierung des bestehenden Ortsrandes im Westen der Gemarkung Großsachsen durch Ergänzung eines Bauplatzes für Wohnbebauung vollzogen und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bauleitplanerisch vorbereitet werden. Der Eigentümer des hier plangegenständlichen Grundstücks im Nordwesten der Rosengartenstraße beabsichtigt, das Grundstück mit einer Mehrfamilienhausbebauung für Wohnzwecke zu aktivieren. Dazu ist zunächst eine Änderung der herrschenden bauplanungsrechtlichen Grundlage erforderlich, da das Grundstück derzeit noch formell als im Außenbereich liegend anzusprechen ist.

Bei der städtebaulichen Bewertung zu berücksichtigen ist, dass das Vorhaben nach der zum Zeitpunkt der ersten konzeptionellen Überlegungen in den Jahren 2022 / 2023 noch geltenden Rechtslage grundsätzlich als eine Arrondierungsmaßnahme nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) hätte eingeordnet werden können. Diese Vorschrift ermöglichte unter bestimmten Voraussetzungen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Wohnnutzungen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile in ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

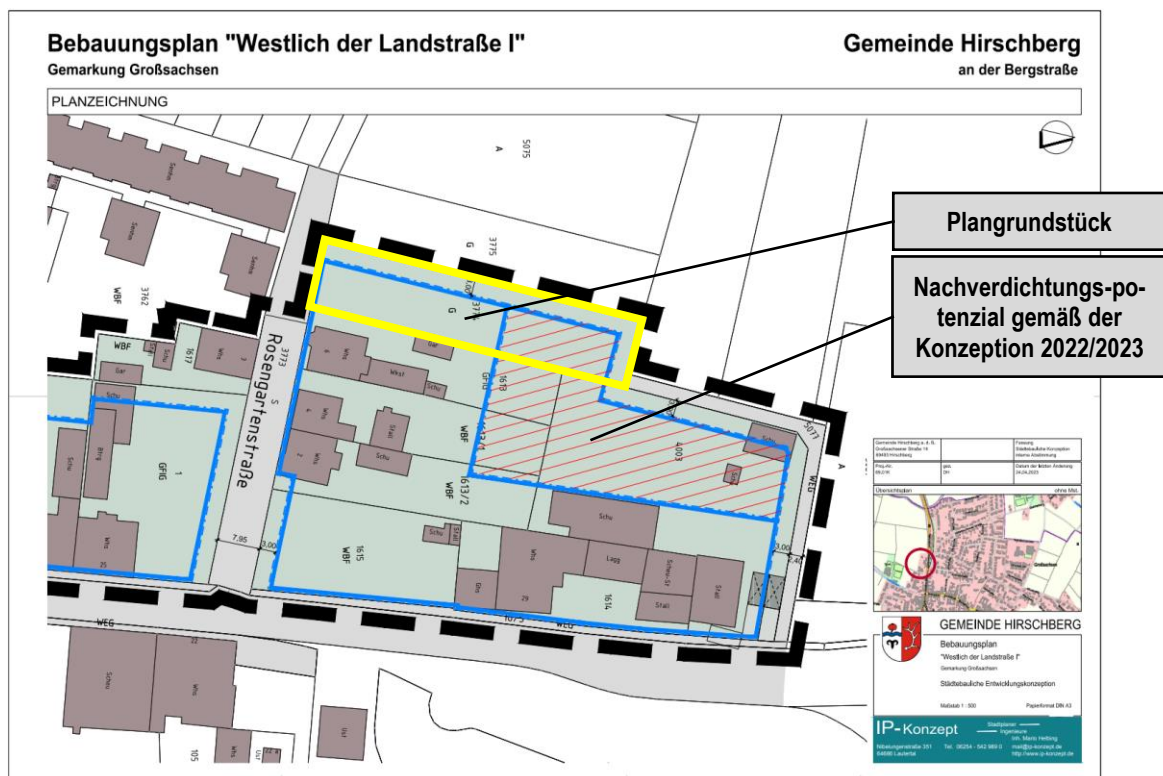


Abbildung 1 Städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Die Gemeinde verfolgte seinerzeit im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ die städtebauliche Zielsetzung, Nachverdichtungspotenziale auf der Ebene der Bauleitplanung zu aktivieren und hierbei auch das plangegegenständliche Grundstück als Arrondierung des bestehenden Ortsrandes in die städtebauliche Planung einzubeziehen. Der Gemeinderat hatte dazu in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ in diesem Sinne auf der Grundlage des § 13b BauGB gefasst. In der Folgezeit wurde dann im Urteil des Bundesverwaltungsberichts (BVerwG) in Leipzig vom 18. Juli 2023 erkannt, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22). Der Gemeinderat hat daraufhin beschlossen, das hier plangegegenständliche Grundstück Nr. 3774 aus dem räumlichen Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ auszugrenzen und das Aufstellungsverfahren fortan mit dem so reduzierten Geltungsbereich nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung fortzuführen. Der Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ ist auf dieser Grundlage zwischenzeitlich rechtskräftig geworden.

Grundsätzlich ist das Ziel der Gemeinde, Potentiale für eine Nachverdichtung im Rahmen der Bauleitplanung zu eröffnen und perspektivisch zu ermöglichen, auch für das Plangrundstück gegeben. Die ursprüngliche Einordnung des Vorhabens in den Anwendungsbereich des § 13b BauGB beruhte insbesondere auf diesen damit verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen, die auch unabhängig von der zwischenzeitlich entfallenen gesetzlichen Verfahrensvereinfachung weiterhin Bestand haben. § 13b BauGB zielte darauf ab, in einem räumlich begrenzten Rahmen kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, indem kleinere, an den bestehenden Siedlungsrand angrenzende Außenbereichsflächen in eine geordnete bauliche Entwicklung einbezogen werden konnten. Voraussetzung war dabei stets der unmittelbare Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie eine flächenmäßig begrenzte und maßvolle Entwicklung. Auch die Erschließung des Grundstückes ist vorhanden.

Diese städtebaulichen Leitgedanken sind auch für die vorliegende Planung weiterhin maßgeblich. Das Plangebiet stellt eine typische Arrondierungsfläche dar, die aufgrund ihrer Lage am bestehenden Siedlungsrand und ihrer Einbindung in die vorhandene Erschließungsstruktur eine sinnvolle Ergänzung des Ortsgefüges ermöglicht. Durch die Nutzung einer solchen Fläche wird dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ insofern Rechnung getragen, als dass keine isolierte Neuinanspruchnahme von Landschaftsräumen erfolgt, sondern eine bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägte Fläche einer Nutzung zugeführt wird.

Zugleich entspricht die geplante Entwicklung nach wie vor dem Gedanken einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Die Inanspruchnahme erfolgt in einem überschaubaren Umfang und dient der Abrundung eines bestehenden Siedlungsrandes, wodurch städtebauliche Brüche vermieden und klare Raumkanten ausgebildet werden können. Dies trägt zur Verbesserung der Ortsrandgestaltung und zur Stärkung einer kompakten Siedlungsstruktur bei.



Ein weiterer zentraler städtebaulicher Aspekt, der ebenfalls aktuell bleibt und einst mit § 13b BauGB verfolgt wurde, ist die zeitnahe Aktivierung von Bauland zur Deckung des Wohnraumbedarfs. Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach differenzierten Wohnformen wie Mehrfamilienhäusern, besteht fort. Die Aktivierung bereits verfügbarer und erschließbarer Flächen stellt daher weiterhin ein wesentliches Instrument einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung dar.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die dem § 13b BauGB zugrunde liegenden städtebaulichen Erwägungen - maßvolle Siedlungsrandarrondierung, effiziente Flächennutzung, Vermeidung von Zersiedelung sowie Schaffung von Wohnraum im Anschluss an bestehende Strukturen - unverändert als fachliche Begründung für die vorliegende Planung herangezogen werden können. Die Umsetzung erfolgt nun jedoch im regulären zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung, um den aktuellen rechtlichen Anforderungen zu entsprechen und eine umfassende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange sicherzustellen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende städtebauliche Ziele angestrebt:

- Ergänzung des bestehenden Ortsrandes und Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen,
- Arrondierung der vorhandenen örtlichen Bebauungsstruktur,
- Schaffung von zusätzlichem, bedarfsgerechtem Wohnraum,
- Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Infrastruktur durch Zuzug neuer Bewohner:innen,
- gestalterische Ergänzung des Ortsbildes durch eine angepasste, qualitätsvolle Bebauung.

Das Grundstück ist vollständig äußerlich erschlossen, gemeindliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die bestehende technische und soziale Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Verkehrsanbindung, ÖPNV, Schulen, Kindertagesstätten) kann ohne Erweiterung in Anspruch genommen werden. Lediglich erforderliche Hausanschlüsse sind bauherrenseitig und auf Kosten der Vorhabenträger herzustellen. Zusätzlichen Erschließungs- oder Versorgungskosten für die Gemeinde entstehen nicht.

Fazit:

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine städtebauliche Lücke geschlossen werden durch die geplante Errichtung einer ortsbildverträglichen Mehrfamilienhausbebauung. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen werden effizient genutzt.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen, unmittelbar im Anschluss an den bestehenden Ortsrand nach Westen. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Einzelnen begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Westen,
- die bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Landstraße I“ im Osten und ein Seniorenzentrum im Süden,
- die Rosengartenstraße im Süden.

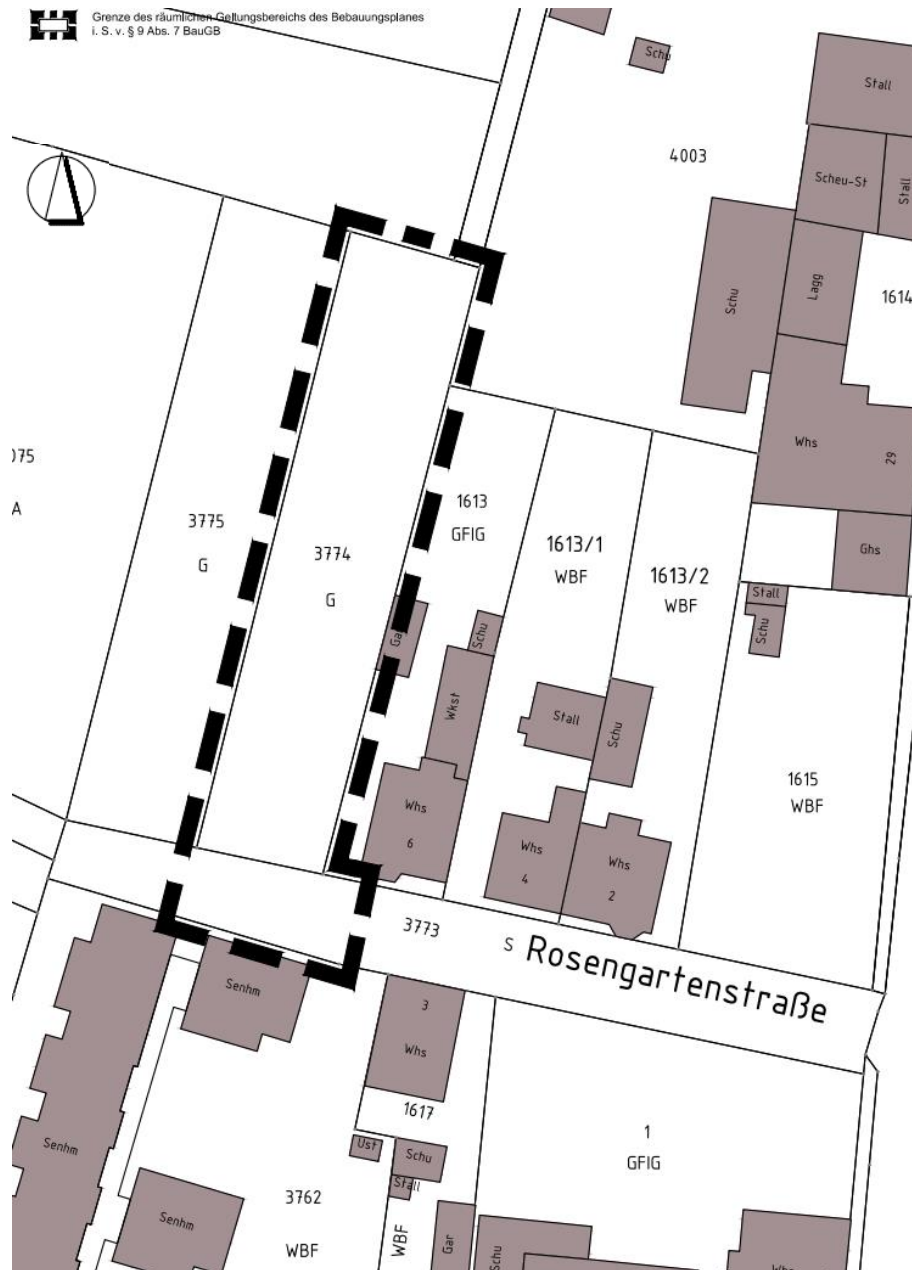


Abbildung 2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Das Plangebiet betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Großsachsen, Nr. 3774 sowie einen kleinflächigen Teil der Rosengartenstraße, Nr. 3773 (teilweise). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 862 m² (Grundstück Nr. 3774: 747 m²).

1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen und ist nur wenige Minuten fußläufig entfernt vom Ortszentrum. Im Ortszentrum befinden sich neben einigen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen auch ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Im Osten des Plangebiets östlich der B 3 liegt der OEG- und Bus-Bahnhof Großsachsen, der von den Straßenbahn- und Buslinien des Verkehrsverbund Rhein Neckar (VRN) und des Rhein Neckar Verkehr (RNV) angegliedert wird. Damit ist die verkehrliche Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut gegeben. Im Süden befindet sich ein Seniorenwohnheim.

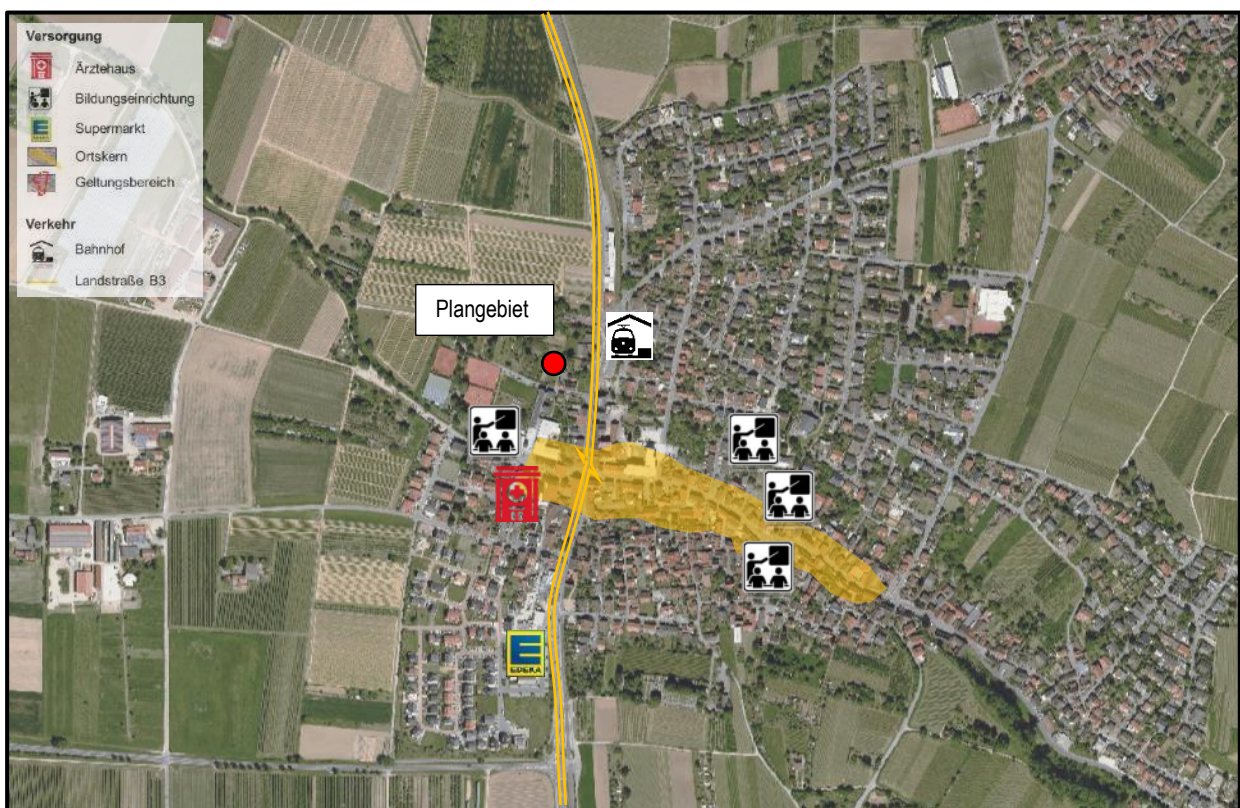


Abbildung 3 Städtebauliche Umgebung des Plangebiets

Quelle Luftbild: Geoportal Baden-Württemberg (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Büchsenstraße 54, 70174 Stuttgart, <https://www.geoportal-bw.de>)

Im näheren Umfeld des Planbereiches nach Westen befinden sich einige Sportanlagen, die die nördliche Verlängerung der westlichen Ortsbebauung nach Norden hin darstellen. Mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der westliche Ortsrand zum Außenbereich hin neu definiert, der jedoch durch baulichen Anlagen bereits vorbelastet ist. Visuell und strukturell fügt sich das Plangebiet harmonisch in das vorhandene Siedlungsgefüge ein ohne die vorhandene Ortsgrenze aufzubrechen oder fingerförmig in den Außenbereich hinein zu entwickeln. Nicht zuletzt aufgrund der vorhandenen Erschließung ist die städtebauliche Einbeziehung in die Ortschaft Großsachsens geeignet.

Das im Norden der Rosengartenstraße gelegene Plangrundstück ist in seiner geometrischen Gestaltung schmal und sehr langgestreckt, so dass die bauliche Nutzung aufgrund der geringen Grundstücksbreite unter Einhaltung der landesbaurechtlichen Grenzabstände nur eine begrenzte Bebauungsmöglichkeit – im konkreten Planfall für eine Mehrfamilienhausbebauung eröffnet. Von den Nutzungsstrukturen her kann das Plangebiet dem Charakter der angrenzenden Ortsbebauung als Allgemeines Wohngebiet betrachtet werden.

Rosengartenstraße mit Blickrichtung nach Osten, rechts die Seniorenwohnanlage, links das Plangrundstück



Einblick in das Plangrundstück, Blickrichtung nach Norden, rechts die vorhandene Nachbarbebauung



Seniorenwohnanlage südlich Rosengartenstraße, Blick nach Osten, links das Plangrundstück





Straßenquerschnitt der Rosengartenstraße mit Prägung der Raumkanten durch straßenseitige Anordnung der Gebäude, Aufnahme nach Westen

Abbildung 4 Bilddokumentation zu Baustrukturen in Nachbarschaft zum Plangebiet

Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2022 und November 2024)

Mit der Planverwirklichung ist auch ein Heranrücken von Wohnbebauung an bisher landwirtschaftliche Grundstücke verbunden, hier vordergründig an den westlichen Nachbarn auf dem Grundstück Nr. 3775. Dazu ist zunächst festzustellen, dass die westlich an den Geltungsbereich anschließenden Grundstücke im Außenbereich - auch das Vorhabengrundstück selbst - als, teilweise aufgelassene, Freizeitgärten genutzt werden, nicht jedoch als landwirtschaftliche Produktionsflächen, die einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, z. B. durch Aufbringen von Dünger, Weidehaltung etc. unterliegen. Insofern ist zu unterstellen, dass ausgehend von dem als privater Garten genutzten Grundstück keine schädlichen Einwirkungen auf die geplante nachbarliche Wohnnutzung zu befürchten sind.

Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB), unzumutbare Belästigungen oder Störungen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei der Freizeitgartennutzung ist hiervon regelmäßig nicht auszugehen. Eine besondere Rücksichtnahme bei heranrückender Wohnbebauung an landwirtschaftliche Flächen ist dann geboten, wenn Lärm, Staub oder Geruchsmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf ein heranrückendes Wohngebiet in einem erheblichen Maße einwirken können und daher Möglichkeiten zur Vermeidung der daraus entstehenden Konflikte „so weit wie möglich“ zu nutzen sind, sei es durch Abstände, durch Schutzvorkehrungen auf der Seite des Emittenten oder in anderer Weise. Die Abwägung darüber entfällt bei objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen (wie hier der Fall), die keinen nennenswerten Umfang haben. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Wohngebiet an eine zum Gemüse- und Getreideanbau genutzte Ackerfläche herangeplant wird - eine solche Fläche, auf der nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, ist wohngebietsverträglich.



Bei der hier vorliegenden Fläche handelt es sich um ein privat genutztes Gartengrundstück im Außenbereich, nicht etwa um ein erwerbsgartenbaulich genutztes Grundstück (z. B. wegen Sprühen von Pflanzenschutzmitteln), welches rechtlich gesondert zu behandeln wäre. Daher ist die landwirtschaftliche Nutzung bei der weiteren Bewertung nicht zugrunde zu legen.

Zu den Grenzabständen regelt das Nachbarschaftsrecht Baden-Württemberg, dass zu Grundstücken im Außenbereich, die nicht landwirtschaftlich oder gartenbaulich sonst nicht genutzt werden und nicht bebaut sind und auch nicht als Hofraum dienen, die sonst geltenden Vorschriften über einzuhaltende Abstände, z. B. von Bepflanzungen, Einfriedungen etc., nicht gelten. Im Umkehrschluss ist aufgrund der geplanten Wohnbebauung auch kein Anspruch des Grundstückseigentümers der Parzelle Nr. 3775 (Gartengrundstück) abzuleiten auf Einhaltung eines Freihaltebereichs innerhalb seines Grundstücks. Denn in der Abwägung, ob die Belange des benachbarten Eigentümers durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausreichend berücksichtigt sind ist festzustellen, dass für das geltende Außenbereichsgrundstück derzeit nur eine nach § 35 BauGB privilegierte Nutzung zulässig ist. Das Grundstück ist somit - abgesehen von den privilegierten Vorhaben - grundsätzlich nicht bebaubar. Der Eigentümer wird daher in baulichen Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt.

Bei der Abwägung hinsichtlich einer möglichen Verletzung von nachbarlichen Rechten kommt es daher vordergründig darauf an, ob das geplante Vorhaben das Gebot der Rücksichtnahme erfüllt.

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Für eine sachgerechte Bewertung kommt es wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Gemessen am allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme stellt sich das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weder im Hinblick auf eine einmauernde oder erdrückende Wirkung noch hinsichtlich der Belichtung / Besonnung oder wegen eines Verstoßes gegen Brandschutzvorschriften als unzumutbar und damit rücksichtslos dar.

Eine abriegelnde und erdrückende Wirkung kommt vor allem bei - nach Höhe und Baumasse - „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht. Für die Annahme der „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist aber grundsätzlich kein Raum, wenn das benachbarte Grundstück - wie hier aufgrund des § 35 BauGB - dem Außenbereich zugehört und absehbar dauerhaft nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf. Ebenso wenig greift der Ansatz, dass das Vorhaben zu einer wesentlichen Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse führen könnte, die für den Nachbarn unzumutbar wäre. Eventuelle Einblickmöglichkeiten von der geplanten Bebauung auf das benachbarte Gartengrundstück, soweit diese nicht ohnehin bereits gegeben sind, führen ebenfalls zu keiner Verletzung des Rücksichtnahmegebots. Dieses gibt dem Nachbarn nicht das



Recht, vor jeglicher Beeinträchtigung, speziell vor Einblicken verschont zu bleiben. Gegenseitige Einsichtnahmemöglichkeiten sind im innerstädtischen Bereich oder insbesondere auch im Außenbereich unvermeidlich. Das Gebot der Rücksichtnahme schützt grundsätzlich nicht vor der Möglichkeit, in andere Grundstücke von benachbarten Häusern aus Einsicht nehmen zu können, wobei an dieser Stelle die Frage ungeklärt bleiben soll, ob die bestehende private Freizeitgartennutzung im Außenbereich mit den Vorgaben des § 35 BauGB überhaupt vereinbar ist und damit eine Rechtsposition des Nachbarn zu begründen wäre.

Das geplante Bauvorhaben verletzt das Rücksichtnahmegebot auch nicht im Hinblick auf bauordnungsrechtliche Brandschutzvorschriften. Eine solche Annahme einer Verletzung von bauordnungsrechtlichen Brandschutzvorschriften könnte allenfalls dann in Betracht kommen, wenn die Missachtung derer evident und die Gefahr der Brandausbreitung auf das Nachbargrundstück konkret und erheblich wäre. Dem ist nicht der Fall.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass eine Beeinträchtigung der an den Plangeltungsbereich anliegenden Außenbereichsgrundstücke aufgrund der geplanten Bauleitplanung auf dem Grundstück Nr. 3774 nicht anzunehmen ist.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind in der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Regionalpläne dienen der Steuerung der räumlichen Entwicklung. Sie machen Vorgaben für die Flächennutzung und setzen damit den planerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung einer Region. Der gültige Regionalplan wurde am 26.09.2014 vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung Rheinland-Pfalz genehmigt und ist seit dem 15.12.2014 verbindlich. Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes der Metropolregion Rhein-Neckar verbindlich.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) definiert u. a. „Ziele“ (Z) und „Grundsätze“ (G). Verbindlich sind die in den Plansätzen festgelegten Ziele (Z) und Grundsätze (G) und der darauf bezugnehmende Anhang zu den Plansätzen. Die Verbindlichkeit bezüglich des Kartenteils umfasst die Raumnutzungskarte mit den zeichnerischen Darstellungen der Ziele und Grundsätze sowie die in der Raumstrukturkarte enthaltenen Ziele.

Im ERP wird die Gemeinde Hirschberg dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet. Wenn- gleich sie keine zentralörtliche Funktion erfüllt, liegt Hirschberg unmittelbar an der großräumigen Entwicklungsachse zwischen dem Oberzentrum Heidelberg im Süden und dem Mittelzentrum Weinheim im Norden. Das Plangebiet ist in der Raumstrukturkarte - Blatt Ost des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsfläche Wohnen, Planung“ dargestellt. Eine Überlage- rung mit weiteren Darstellungen ist nicht erkennbar, im Westen grenzen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und Regionaler Grünzug an als Ziele der Regionalplanung.

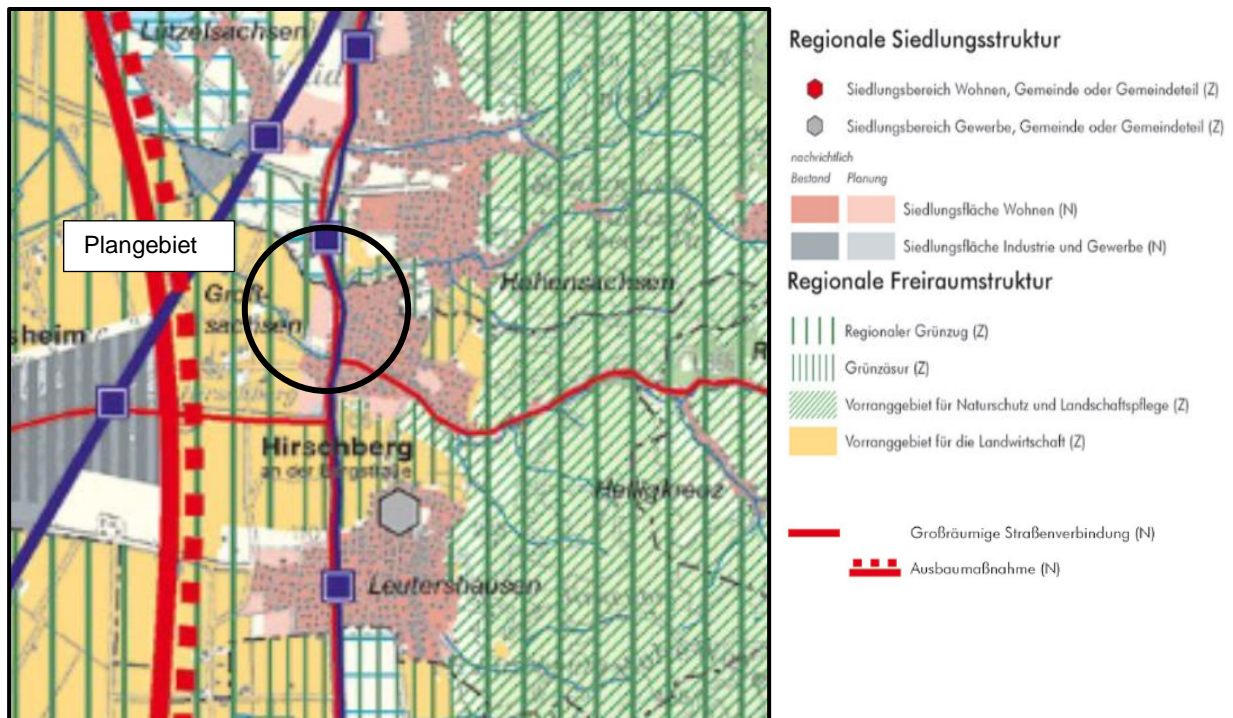


Abbildung 5 Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Planteils ist jedoch nicht zweifelsfrei erkennbar, ob das Plangebiet vollständig innerhalb der dargestellten „Siedlungsfläche Wohnen“ liegt. Da es sich aber nur um eine kleinere Flächenentwicklung handelt wird unterstellt, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen des ERP und mithin der Regional- und Landesplanung entspricht.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße ist eine von 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Träger der Flächennutzungsplanung. Der Flächennutzungsplan umfasst flächendeckend das gesamte Verbandsgebiet und stellt nach § 5 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Das Verbandsgebiet ist in vielfältiger Weise von einem dynamischen Wachstum geprägt. Zielsetzung des gemeinsamen Flächennutzungsplans ist es, die bauliche Entwicklung auf möglichst verträgliche Flächen zu

lenken und damit eine nachhaltige Entwicklung des Verbandsgebietes sicherzustellen. Die Städte und Gemeinden können aus dem Flächennutzungsplan Bebauungspläne entwickeln. Eine Pflicht, Baugebiete zu realisieren, besteht nicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 des Nachbarschaftsverbandes, welcher mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam wurde, stellt das gegenständliche Plangebiet innerhalb des Ortsteils Großsachsen in zunehmender Weise als Wohnbaufläche dar. Daher stimmen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der geplanten Art der baulichen Nutzung überein und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

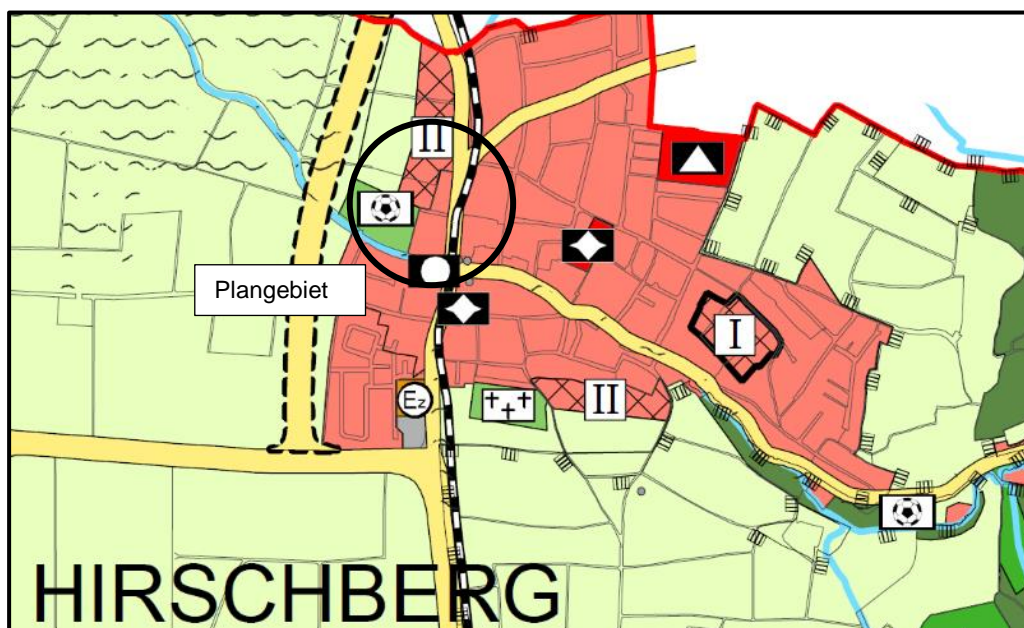


Abbildung 6 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020

Quelle: Nachbarschaftsverband Heidelberg - Mannheim, Kartengrundlage: TK 1:50.000

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Das Plangebiet ist dem Außenbereich zugehörig, § 35 BauGB findet somit Anwendung.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Planbereich fortan in den sogenannten „beplanten Innenbereich“ überführt nach § 30 BauGB. Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dessen Festsetzungsgehalt beurteilt.



3 Städtebauliches Konzept

3.1 Vorhabenbeschreibung

Im Rahmen des Vorhabens werden insgesamt zehn moderne Wohneinheiten mit variabler Größe der Wohnungen zwischen ca. 45 und unter 80 m² Wohnfläche in zentraler Lage zum Ortskern geschaffen. Das Vorhaben dient der Schaffung von barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnangeboten, die für verschiedene Nutzergruppen und gezielt auf unterschiedliche Lebenssituationen ausgerichtet sind, insbesondere auf kleinere Haushalte sowie für ältere Menschen. Großzügige Dachterrassen im Staffelgeschoss bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus ist vorgesehen, bei Bedarf mit dem südlich angrenzenden Seniorenheim zu kooperieren und den entstehenden Wohnraum, etwa zur Unterbringung von Angehörigen oder zur Deckung ergänzender Wohnbedarfe aus der Einrichtung selbst (z. B. Pflegepersonal) zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben leistet somit einen Beitrag zur sozialen Durchmischung und unterstützt die Möglichkeit, auch bei veränderten Lebenssituationen im Ort verbleiben zu können.

Die Architektur der geplanten Mehrfamilienhausbebauung greift die Bauweise, städtebauliche Orientierung sowie die Maßstäblichkeit der äußeren Kubatur (Geschossigkeit, Gebäudehöhe) der vorhandenen Umgebungsbebauung auf und entwickelt diese behutsam weiter. Gleichzeitig wird der städtebaulich-räumliche und funktionale Bezug zum benachbarten Seniorenwohnheim hergestellt. Durch die geplante Arrondierung wird die bestehende Siedlungskante am westlichen Ortsrand aufgenommen und in nördlicher Richtung konsequent weitergeführt. Maßstäblich sowie auch gestalterisch integriert sich das Vorhaben in die vorhandene Bebauungsstruktur, so dass eine ortsbildverträgliche Entwicklung gewährleistet wird.

Nach dem Vorhabenplan ist entlang der Längsachse des Grundstücks ein nach Westen hin orientierter Baukörper vorgesehen. Durch architektonische Teilung in zwei Gebäudebereiche wird der optische Gesamteindruck des Gebäudes reduziert und schafft eine gebietsverträgliche Maßstäblichkeit. Die zurück genommene Mitte setzt sich hinsichtlich Form und Materialität ab und bewirkt so eine optische Gliederung in zwei Baukörperabschnitte. In diesem Bereich sind die zentralen Erschließungselemente, bestehend aus Treppenhaus und Aufzug, angeordnet. Das Gebäude ist als Mehrfamilienhaus mit Flachdach, zwei Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Staffelgeschoss konzipiert. In den zwei Vollgeschossen sind jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen, die sich auf die beiden Gebäudeteile verteilen. Das oberste Geschoss wird nicht als Vollgeschoss, sondern als Staffelgeschoss ausgebildet; in der verbleibenden Geschossfläche sind großzügige Dachterrassen in südlicher und nördlicher Ausrichtung geplant, die den Wohnwert zusätzlich steigern. Im Staffelgeschoss entstehen zwei Wohnungen. Im Untergeschoss sind Kellerräume geplant.

Das Gebäude selbst soll durch die Art seiner Errichtung und die großflächige Ausstattung mit Flächen für Photovoltaik auf dem Dach und eventuell an Fassadenteilbereichen nach Westen,



die gleichzeitig auch als Hitzeschutz sowie Verschattung dienen könnte, den eigenen Energiebedarf überwiegend selbst decken können. Der angestrebte Energiestandard (Passiv-, Niedrig- oder Nullenergiehaus) wird während der weiteren Planung festgelegt. Angestrebt wird eine größtmögliche Autarkie der Stromversorgung und ein gesundes Wohnraumklima.

Ferner wird die Möglichkeit geprüft, als Alternative zum eigenen PKW ein öffentlich nutzbares Carsharing-Angebot in Kooperation mit einem institutionellen Anbieter zu realisieren, wie es bereits in der Gemeinde an anderen Stellen angeboten wird. So könnten sowohl Mieter als auch die weitere Öffentlichkeit dieses Angebot nutzen. Von der Rosengartenstraße aus anfahrbar soll daher ein Stellplatz mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge als Carsharing-E-Stellplatz vorgesehen werden, der über die hauseigene Ladestationen versorgt werden könnte. Das Carsharing-Modell und die gute Anbindung an den ÖPNV soll Wenigfahrern als Anreiz auf den Verzicht des eigenen PKW dienen. Durch die Vorhaltung des öffentlichen Carsharing Angebots wird eine Verringerung des Stellplatzschlüssels angestrebt, so dass eine geringere Anzahl an Stellplätzen/Wohneinheit vorgehalten werden könnte. Das Stellplatzangebot wird ergänzt durch 10 Fahrradstellplätze, davon 2 mögliche für Lastenfahrräder in der Freifläche des Grundstücks.

Das Grundstück war bereits im Zuge früherer Planungsüberlegungen zur Ortsrandarrondierung für eine bauliche Entwicklung vorgesehen, deren Umsetzung jedoch aus formalrechtlichen Gründen zunächst nicht realisiert werden konnte. Die grundsätzliche städtebauliche Eignung ist weiterhin gegeben. Zwar wird Außenbereichsfläche in Anspruch genommen, jedoch ist aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der unmittelbaren Siedlungsnähe von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen. Durch geeignete Maßnahmen, wie etwa den Einsatz teilversiegelter Beläge auf Nebenflächen, soll die ökologische Qualität des Grundstücks gesichert bzw. verbessert und eine umweltverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Das Projekt leistet einen wichtigen Beitrag zur behutsamen Ortsrandentwicklung und schafft zusätzlichen Wohnraum, ohne die vorhandene Struktur zu überformen. Gleichzeitig wird durch nachhaltige Flächennutzung und reduzierte Versiegelung ein verantwortungsvoller Umgang mit den örtlichen Gegebenheiten gewährleistet.

3.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde als Trägerin der Planungshoheit ein Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geschlossen. Der Durchführungsvertrag ist konstitutiver Bestandteil des VEP i. S. d. § 12 BauGB. Ohne die vertragliche Sicherung der Durchführung von Vorhaben- und Erschließung wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) materiell unwirksam, weshalb es auch zwingend notwendig ist, dass der Vertrag vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) über den VEP abgeschlossen wird. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen. Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist,
- die vollständige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten.

Aufgaben des Vorhabenträgers sind z.B. die Erstellung notwendiger Planunterlagen zur Beurteilung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen. Aufgabe der Gemeinde ist es, die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen und das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen. Einen Rechtsanspruch auf Durchführung des Aufstellungsverfahrens kann von dem Vorhabenträger nicht abgeleitet werden.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf, wie nahezu im vorliegenden Planfall. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Bestand vollständig öffentlich-rechtlich über die Rosengartenstraße erschlossen. An den öffentlichen Leitungsbestand kann somit über noch herzustellende Hausanschlussleitungen angeschlossen werden, die verkehrliche Erschließung ist ebenfalls gesichert. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Vereinbarungen über eine vom Vorhabenträger noch zu erbringende leitungsgebundene Erschließung sind daher nicht zu treffen.

Regelungen im Durchführungsvertrag betreffen im weitesten Sinne die planerische Umsetzung des Vorhabens zum Neubau der Mehrfamilienwohnhausbebauung und deren Kostentragung. In diesem Zusammenhang können auch Vereinbarungen hinsichtlich der geplanten E-Mobilität bzw. zu einem möglichen Carsharing-Angebot getroffen werden. Der Vorhabenträger versichert daher mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages, dass er aufgrund seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bereit und in der Lage ist, das gegenständliche Vorhaben vollständig und innerhalb der im Vertrag vereinbarten Frist nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrags und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu realisieren. Bei Nichteinhaltung der Durchführungsverpflichtung in der vorgesehenen Frist, oder hilfsweise nach einer angemessenen Fristverlängerung, ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB verpflichtet, den Bebauungsplan aufzuheben. Kraft Gesetzes können aus der Aufhebung des Bebauungsplans resultierende Entschädigungsansprüche des Vorhabenträgers nicht geltend gemacht werden. Der Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger zu unterzeichnen.

4. Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.



4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien der Gemeinde Hirschberg wurden bei der Planaufstellung die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt, die Verfahrensvermerke werden im Laufe des Verfahrens sukzessive vervollständigt.

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

- ___.__.____ Beschlussfassung des Gemeinderats der Gemeinde Hirschberg a.d.B. über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosnegartenstraße“ und Durchführung des Aufstellungsverfahrens im zweistufigen Regelverfahren.
- ___.__.____ Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Bekanntmachungsorgan.

Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):

- ___.__.____ Billigung und Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Gemeinderat als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___.__.____ Ortsübliche Bekanntmachung im amtlichen Bekanntmachungsorgan und auf der offiziellen Internetseite der Gemeinde Hirschberg über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB; es wurde darauf hingewiesen, dass
- die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während des Auslegungszeitraumes im Internet veröffentlicht werden und die Öffentlichkeit hierdurch am Verfahren beteiligt wird;
 - zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zur Einsichtnahme besteht durch öffentliche Auslegung der Unterlagen im Bürgermeisteramt der Gemeinde und diese während des Auslegungszeitraums eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können;
 - nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- ___.__.____ **bis einschließlich** ___.__.____: Öffentliche Auslegung des Entwurfs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Vermerk über die förmliche Behörden- und TöB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

- ___.__.____ Anschreiben via eMail mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- ___.__.____ Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanungen auf elektronischem Wege unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.



Vermerk über die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB):

___.__.____ Der Gemeinderat hat die im Zuge der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt, über alle maßgeblichen abwägungsbeachtlichen Belange beraten und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Über das so erreichte Abwägungsergebnis hat der Gemeinderat alsdann einen Beschluss gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):

___.__.____ Der Gemeinderat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“ einschließlich der auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften) als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen und die Begründung gebilligt (Satzungsbeschluss).

Ausfertigungsvermerk:

Der textliche und zeichnerische Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördlich der Rosengartenstraße" wurde unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und stimmt mit den Beschlussfassungen des Gemeinderats der Gemeinde Hirschberg a.d.B. überein. Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des BauGB bzw. der Gemeindeordnung und der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt.

Genehmigungsvermerk (§ 10 Abs. 2 BauGB):

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Bebauungsplan tritt durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange erkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet.



Alle im Rahmen der Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung und das so beschlossene Abwägungsergebnis des Gemeinderats einbezogen.

Das Kapitel wird im Laufe des Verfahrens sukzessive ergänzt.

4.3 Planungsalternativen

Im Prozess der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll diese so gestaltet werden, dass sie auch die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, einbezieht, sog. Planungsalternativen. Die Aufgabe, Planungsalternativen vorzulegen, obliegt der planenden Gemeinde.

Das Gesetz stellt darauf ab, dass dann, wenn verschiedene, sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, die Gemeinde diese aufzeigen soll; allerdings müssen nur solche Planungsalternativen aufgezeigt werden, die tatsächlich, rechtlich, wirtschaftlich und finanziell in Betracht kommen. Alternativen im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sind nicht allein solche, die die Gemeinde in Betracht zieht, sondern auch solche, die objektiv in Betracht kommen, nämlich solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können unter Anwendung eines Bewertungsspielraums, wonach solche Flächen, die aus nachvollziehbaren städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, als real mögliche Lösungen nicht ernsthaft in Betracht kommen können, daher als untaugliche Alternative zu bewerten sind und damit von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden dürfen. Gesetzlich nicht vorgegeben ist, in welchem Verfahrensstadium die Gemeinde in diesem Sinne ungeeignete Alternativflächen ausscheiden darf; sie kann stufenweise vorgehen und diese Bewertung schon in einem frühen Verfahrensstadium vornehmen.

Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. Die Begriffe „Neugestaltung“ einerseits und „Entwicklung“ eines Gebiets andererseits verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen.

Alternative Lösungen im Sinne der Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar insbesondere in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet.



Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als eine Maßnahme der Ortsrandarrondierung handelt, sind vergleichbare Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebiets allenfalls nur sehr eingeschränkt gegeben. Maßnahmen zur Ergänzung der bestehenden Ortsränder und bestehender Siedlungsstrukturen bei vorhandener Erschließung sind grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen vorzugswürdig.

Die gegenständliche Bebauungsplanung dient im Wesentlichen dazu, eine bereits vorhandene, dörflich geprägte Siedlungsstruktur bauleitplanerisch zu ergänzen. Aus diesem Grund kommen grundlegend andere Planungsansätze – etwa die Entwicklung eines vollständig neuen Baugebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet – als ernsthafte Alternative nicht in Betracht. Eine Verlagerung der Planung würde weder das Ziel der vorhabenbezogenen Entwicklung noch den bestehenden baulichen Bestand angemessen berücksichtigen.

Als theoretische Planungsalternative ist die sogenannte „0-Variante“, also der Verzicht und die Nichtdurchführung der Planung zu betrachten. In diesem Fall würde für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan aufgestellt. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben würde sich weiterhin nach den allgemeinen bauplanungsrechtlichen Vorschriften richten, insbesondere nach § 35 BauGB, das das Grundstück dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Die Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hätte zur Folge, dass eine gezielte städtebauliche Steuerung durch Arrondierung an dieser Stelle nicht möglich wäre. Das geplante Vorhaben könnte im Außenbereich nicht verwirklicht werden. Vor diesem Hintergrund stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde das geeignete Instrument dar, um die Bauabsicht des Vorhabenträgers planungsrechtlich zu sichern und zugleich eine verträgliche Weiterentwicklung des Ortes unter Wahrung seines bestehenden dörflichen Charakters zu ermöglichen. Die sogenannte 0-Variante wird daher nicht weiterverfolgt.

→ Prüfung einer Entwicklung nach § 246e BauGB („Bau-Turbo“):

Im Rahmen der Betrachtung möglicher Planungsalternativen wurde auch geprüft, ob anstelle der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Entwicklung des Gebiets auf Grundlage der Sonderregelung des § 246e BauGB in Betracht kommen könnte.

§ 246e BauGB eröffnet unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, Wohnbauvorhaben auch außerhalb der üblichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zuzulassen, um kurzfristig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Vorschrift ermöglicht es den Gemeinden, durch Zustimmung im Einzelfall Vorhaben zuzulassen, die von den Regelungen der §§ 30 bis 35 BauGB abweichen können. Ziel der Regelung ist es, die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Situationen zu beschleunigen, ohne dass zuvor ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden muss.

Bei näherer Betrachtung erweist sich diese Möglichkeit jedoch für die vorliegende Planung nicht als geeignete Alternative. Zunächst handelt es sich bei § 246e BauGB um eine Einzelfallregelung für konkrete Bauvorhaben, nicht jedoch um ein Instrument zur umfassenden städtebaulichen Ordnung. Die Vorschrift ermöglicht lediglich

die Zulassung einzelner Wohnbauvorhaben im Wege einer Ausnahmeentscheidung. Eine verbindliche (bauleit-)planerische Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen, Erschließung oder sonstigen städtebaulichen Anforderungen kann auf dieser Grundlage nicht erfolgen. Damit fehlt die Möglichkeit, eine kohärente und langfristig tragfähige städtebauliche Struktur für das Gebiet zu entwickeln.

Gerade dies ist jedoch Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient nicht allein der Zulassung eines einzelnen Wohngebäudes, sondern auch der bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorgeprägten Siedlungsstruktur durch Bestimmung der Grenzen für eine Ortsrandarrondierung sowie der gezielten Steuerung der zulässigen Nutzungen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass § 246e BauGB seinem Regelungszweck nach primär auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in angespannten Wohnungsmärkten gerichtet ist. Die vorliegende Planung verfolgt zwar das Ziel der Wohnraumschaffung, jedoch liegt der gemeindliche Schwerpunkt weniger auf der kurzfristigen Beschleunigung eines einzelnen Bauvorhabens als vielmehr auf der dauerhaften städtebaulichen Steuerung der Entwicklung insgesamt.

Hinzu kommt, dass die Anwendung des § 246e BauGB stets eine Zulassung im Einzelfall voraussetzt. Dies würde im vorliegenden Bereich zu einer Einzelentscheidung über das Bauvorhaben führen, ohne dass eine übergeordnete städtebauliche Gesamtkonzeption verbindlich festgelegt wäre. Eine solche Entwicklung könnte langfristig zu einer weniger geordneten baulichen Struktur führen und würde der Zielsetzung der Gemeinde, den dörflich-harmonischen Charakter des Ortsteils zu erhalten und zu sichern, nicht gerecht. Schließlich ist zu berücksichtigen, dass § 246e BauGB eine zeitlich befristete Sonderregelung darstellt, während ein Bebauungsplan eine dauerhaft geltende bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gebiets schafft.

§ 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“):

Im Außenbereich soll der Bau-Turbo nur begrenzt zur Anwendung kommen und die Wohnungsbauvorhaben müssen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen stehen (§ 246e Abs. 3 BauGB n. F.). Damit wird die vorrangige Nutzung innerstädtischer Flächen zum Wohnungsbau unterstrichen.

Nach § 35 Abs. 1 ist im Außenbereich ein Vorhaben nur dann zulässig, „wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es“ ... zu einem der dort genannten privilegierten Zwecke gehört, z. B. land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb, gartenbauliche Erzeugung, Versorgung oder ortsgebundener Gewerbebetrieb u.a. Für diese privilegierten Vorhaben ist kein Bebauungsplan erforderlich, solange die übrigen Voraussetzungen (Erschließung, öffentliche Belange) erfüllt sind.

Auch bei zulässigen Vorhaben im Außenbereich bleibt die Prüfung, ob öffentliche Belange (z. B. Natur- und Landschaftsschutz, Erholungszwecke, Raumordnung) entgegenstehen.

Der Gesetzestext von § 246e BauGB lautet (in der Fassung seit 30.10.2025) im Kern:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften des Baugesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Weiterhin bestimmt § 246e BauGB, dass - wenn eine Abweichung im Außenbereich oder von einem Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen haben könnte - eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38–46 UVPG durchzuführen ist.

Vor diesem Hintergrund stellt die Anwendung des § 246e BauGB keine geeignete Alternative zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Die Gemeinde verfolgt mit der Bauleitplanung eine umfassende städtebauliche Steuerung, die über die punktuelle Zulassung einzelner Wohnbauvorhaben hinausgeht und daher nur durch die Festsetzung eines Bebauungsplans erreicht werden kann. Der „Bau-Turbo“ ist allenfalls als eine kurzfristige Maßnahme zu verstehen und ersetzt keine grundlegenden strukturellen Reformen im Bau- und Planungsrecht. Vielmehr bildet das Gesetz einen ersten Schritt, dem weitergehende Reformen des BauGB und der Baunutzungsverordnung folgen sollen. Die weitere Entwicklung bleibt daher abzuwarten.

Bauaufsichtliche und fachrechtliche Vorschriften (Landesbauordnung, Umwelt-, Natur- und Klimaschutz, Erschließung, technische Anforderungen) bleiben hiervon unberührt - die Abweichung betrifft nur das planerische Bauordnungsrecht.

Zusammenfassende Bewertung:

Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung verschiedene Planungsalternativen geprüft und bewertet. Hierzu zählen insbesondere die Beibehaltung des planungsrechtlichen Status quo mit der Zugehörigkeit zum Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB (das würde der „0-Variante“ entsprechen, also der vollständigen Nichtdurchführung der Planung, da Wohnbauvorhaben im Außenbereich nicht zugelassen werden können) und die Möglichkeit der Entwicklung des Einzelvorhabens auf der Grundlage der Sonderregelung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“).

Die Prüfung hat ergeben, dass keine der Alternativen in gleicher Weise geeignet ist, die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde und des Vorhabenträgers zu erreichen. Die punktuelle Zulassung des Vorhabens nach § 246e BauGB ermöglicht keine umfassende und langfristige städtebauliche Ordnung des Gebiets und bietet zudem keine Möglichkeit, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Erschließung sowie weitere städtebauliche Anforderungen, z. B. hinsichtlich der Gestaltung, verbindlich festzulegen.

Die sogenannte 0-Variante würde dazu führen, dass auf eine planungsrechtliche Steuerung vollständig verzichtet wird und somit das Vorhaben nicht zu realisieren wäre.

Im Ergebnis stellt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans daher das unter Bezugnahme auf das konkrete Vorhaben geeignetste und rechtssicherste Instrument dar, um die städtebaulichen Ziele der Gemeinde als auch die Absicht des Vorhabenträgers zu erreichen.



Der Bebauungsplan ermöglicht eine vorausschauende Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, sichert den dörflich geprägten Charakter des Plangebiets und schafft zugleich einen klaren bauplanungsrechtlichen Rahmen für eine verträgliche Weiterentwicklung.

Die Gemeinde hat damit die in Betracht kommenden Alternativen geprüft und bewertet und ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu dem Ergebnis gelangt, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die städtebaulich sachgerechteste Lösung darstellt.

4.4 Vorhaben- und Erschließungsplan i. S. d. § 12 BauGB

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Regelung zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens („*Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.*“). Das Gesetz enthält keine ausdrücklichen Anforderungen an Form und Inhalt des Antrags. Spätestens wenn der Vorhabenträger im entsprechenden Verfahrensstand und nach den abschließenden Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde den Vorhaben- und Erschließungsplan bei dieser einreicht, so ist darin konkludent der Antrag zu sehen und es ergibt sich sein Begehren auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, so dass die Gemeinde nunmehr darüber gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 entscheiden möge. Es bedarf keines förmlichen Antrags. Die Regelung gibt dem Vorhabenträger jedoch die Möglichkeit, sein Interesse im Hinblick auf die Vorleistungen durch ein „Recht auf Verbescheidung“ zu wahren. Ein zwingendes Verfahrenserfordernis für ein Bebauungsplanverfahren iSd § 12 BauGB ist hierin jedoch nicht zu sehen.

Um die Umsetzung der konkreten Planungsabsicht für den Neubau des Wohnbauvorhabens bauleitplanerisch zu sichern, hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Bebauung mit dem städtebaulichen Instrument des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu schaffen. Zum Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermächtigt die Städte und Gemeinden der § 12 BauGB.

Im Gegensatz zum „normalen“ Bebauungsplan erarbeitet nicht die Stadt/Gemeinde, sondern der Vorhabenträger die städtebauliche Planung, indem ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet wird. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde, diese Planung - unter Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten - in dem zuvor vertraglich vereinbarten Zeitrahmen zu realisieren. Bei dem Vertrag handelt es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, den sog. Durchführungsvertrag.

Die Entscheidung über den Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans obliegt uneingeschränkt der Gemeinde als Plangeberin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf somit einer engen Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Kommune und ist als eine



Verknüpfung über die Bestimmungen der Bebauung mit einem entsprechenden Vertrag anzusehen. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird und dessen Wirkungsvoraussetzung ist, bietet dieses Instrument der Gemeinde die Sicherheit, dass das abgestimmte Konzept auch verwirklicht wird. Die Kommune erhält somit eine schärfere Steuerungsmöglichkeit als beim sog. Angebotsbebauungsplan.

Eine weitere Besonderheit des VEP ist, dass er sich nicht auf die Festsetzungen eines verbindlichen städtebaulichen Ordnungsrahmens für die Zulässigkeit von Vorhaben beschränkt, sondern zugleich ein eigenständiges Instrumentarium zur Realisierung der Vorhaben enthält. Das gesetzlich geregelte Modell des VEP stellt eine Verbindung aus dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan dar. Somit lässt sich im Durchführungsvertrag regeln, dass hier nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigte Planung zulässig ist. Nur das benannte und somit bestimmte Vorhaben ist durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigungsfähig.

Die Entscheidung für die Aufstellung eines VEP entbindet die plangebende Kommune von der Anwendung des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB bzw. der BauNVO. Daher wurden im vorliegenden Fall auch konkrete Festsetzungen nach § 12 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung getroffen. Der rechtliche Bezug ist in der Planzeichnung und dem Textteil zum Bebauungsplan als solcher angegeben.

Hinsichtlich der architektonischen Gebäudegestaltung werden kleine Spielräume zugelassen. Dies betrifft nur Elemente, die keinen Einfluss auf die städtebaulichen Basisparameter des Gebäudes haben; Lage, Stellung, Dimensionierung und Gesamthöhe der baulichen Anlage sowie Dachform sind zwingend gemäß der Vorhabenplanung umzusetzen. Flexibilität wird dem Vorhabenträger in puncto Grundriss, Fassaden- und Dachausgestaltung gelassen. Hierdurch soll vermieden werden, dass durch geringfügige Gestaltungselemente wie Fassadengestaltung oder die Grundrisseinteilung, bauplanungsrechtliche Änderungsverfahren, Ausnahmen oder Befreiungen für eine eigentlich nachhaltig bauliche sowie sonstige Weiterentwicklung des Vorhabens notwendig werden würden.

5. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist durch vorhandene Erschließungsanlagen (z.B. öffentliches Straßennetz, Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen) innerhalb der Rosengartenstraße vorgegeben.



5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Rosengartenstraße im Süden des Plangebiets gesichert. Die Rosengartenstraße stellt dabei eine untergeordnete gemeindliche Erschließungsstraße dar, die in das örtliche Straßennetz einbindet und eine fußläufige Erreichbarkeit der umliegenden Infrastrukturen gewährleistet. An die überörtlichen Verkehrswege ist das Plangebiet vorrangig über die Landstraße (B 3) im Osten des Geltungsbereichs angebunden.

Eine Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes ist nicht erforderlich; die Erschließung des Gebäudes erfolgt über interne Wege.

5.1.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, einschließlich des Ortsteils Großsachsen, ist durch das bestehende öffentliche Versorgungsnetz gesichert. Die Versorgung erfolgt über eine Kombination aus Eigenwassergewinnung sowie ergänzendem Fremdwasserbezug aus regionalen Versorgungsstrukturen. Das Plangebiet ist an das örtliche Leitungsnetz angeschlossen. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend dimensioniert, so dass auch zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet ohne Einschränkungen versorgt werden können. Die Einhaltung der Anforderungen der Trinkwasserverordnung wird durch regelmäßige Kontrollen gewährleistet.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende kommunale Kanalnetz. Der Ortsteil Großsachsen ist vollständig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird einer zentralen Kläranlage zugeführt und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt. Die vorhandenen Kanalisationseinrichtungen sind für die bestehende und die geplante Nutzung ausreichend leistungsfähig. Auch der Schmutzwasseranfall wird sich – analog zum Trinkwassermehrverbrauch – durch die Umsetzung des Bebauungsplans allenfalls marginal erhöhen. Aufgrund der geringen zusätzlichen Schmutzfracht sind keine relevanten Auswirkungen auf das Kanalnetz oder die Leistungsfähigkeit der bestehenden Abwasserbehandlungsanlage zu erwarten.

Anfallendes Niederschlagswasser wird entsprechend den geltenden wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen möglichst ortsnah versickert, zurückgehalten oder gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet. Hierdurch wird den Anforderungen eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser Rechnung getragen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sowohl die Trinkwasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung im Plangebiet gesichert sind. Die Erschließung im Sinne des § 30 BauGB ist damit gewährleistet.



Um Trinkwasser einzusparen wird empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser als Brauchwasser und / oder für die Bewässerung von Vegetationsflächen aufzufangen und zu nutzen.

5.1.3 Löschwasser und zweiter Rettungsweg

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Die hierfür erforderlichen Löschwassermengen können im Regelfall über das vorhandene Hydrantennetz bereitgestellt werden. Die Ausgestaltung und Dimensionierung der Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (insbesondere dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“). Die Verpflichtung zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserversorgung ergibt sich aus den brandschutzrechtlichen Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), insbesondere in Verbindung mit § 15 LBO (Brandschutz), wonach bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten sind, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer vorgebeugt wird und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind. Im Zuge der konkreten Bauausführung ist die ausreichende Löschwasserversorgung nachzuweisen.

Die Erreichbarkeit des Plangebiets für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungsdienste ist über das bestehende öffentliche Straßennetz gewährleistet. Die Anforderungen an die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit ergeben sich aus § 5 LBO (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie aus den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (VwV Feuerwehrflächen). Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten. Für die Feuerwehr erforderliche Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind gemäß DIN 14090 für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Löscharbeit und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist sowie gemäß DIN 4066 zu kennzeichnen.

Der zweite Rettungsweg wird im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Anforderungen sichergestellt und ist im Bauantrag nachzuweisen. Gemäß § 15 Abs. 2 LBO müssen für Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege ins Freie vorhanden sein. Der zweite Rettungsweg kann entweder baulich über notwendige Treppenträume oder alternativ über Rettungsgeräte der Feuerwehr (z. B. Drehleiter bzw. Hubrettungsfahrzeug) gewährleistet werden. Zum Nachweis des zweiten Rettungswegs darf bei mehrgeschossigen Gebäuden im höchsten Geschoss, wenn Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen vorhanden sind, der Anleiterpunkt, über den der zweite Rettungsweg führt, eine Höhe von 7,0 Meter über dem direkt darunterliegenden Außengelände (Geländeoberkante) nicht überschreiten, so dass im Brandfall eine Rettung über tragbare Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich ist. Befinden sich die Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen geeignet sind, in Geschossen mit einem Anleiterpunkt über 7,0 m über dem direkt



darunterliegend anstehenden Gelände bis zu einer Gebäudehöhe von etwa 13 m (entsprechend Gebäudeklasse 4), muss der zweite Rettungsweg baulich, z.B. über zusätzliche Außentreppe, einen zweiten notwendigen Treppenraum oder durch Rettungsgeräte der Feuerwehr hergestellt werden. Die erforderliche Leistungsfähigkeit der Feuerwehr Hirschberg zur Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges ist daher unbedingt zu beachten.

Die konkrete Ausgestaltung eines zweiten Rettungsweges ist im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Gebäudeklasse, Nutzung sowie der örtlichen Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr festzulegen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Belange des Brandschutzes, insbesondere die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie die Gewährleistung eines zweiten Rettungsweges, unter Beachtung der genannten rechtlichen Rahmenbedingungen im Plangebiet grundsätzlich erfüllt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über die vorhandene Infrastruktur an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gut angebunden. Die Anbindung an den (ÖPNV) ist als grundsätzlich gesichert zu bewerten.

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden sich Haltestellen des Busverkehrs, die eine Verbindung innerhalb des Gemeindegebiets sowie zu den umliegenden Ortsteilen und zentralen Versorgungsbereichen herstellen. Zudem befindet sich im Osten des Plangebiets an der B 3 in nur rund 100 m Entfernung eine Haltestelle der Straßenbahn (Rhein-Neckar-Verkehr GmbH). Diese gewährleistet eine leistungsfähige, schienengebundene Anbindung entlang der Bergstraße mit direkten Verbindungen insbesondere in Richtung Heidelberg und Weinheim sowie weiteren Verknüpfungen im regionalen ÖPNV-Netz.

Darüber hinaus ist der Ortsteil Großsachsen über den Haltepunkt an der Main-Neckar-Bahn (Bahnhof Großsachsen/Heddesheim) an den regionalen Schienenverkehr angebunden. Von dort bestehen regelmäßige Verbindungen insbesondere in Richtung Heidelberg, Mannheim und Weinheim, wodurch eine sehr gute Einbindung in die regionalen Pendlerverflechtungen gegeben ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen, der Straßenbahnhaltestelle sowie des Bahnhofs ist aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur und vorhandener Fußwegebeziehungen als gegeben einzustufen. Insgesamt verfügt das Plangebiet damit über eine gute bis sehr gute



multimodale ÖPNV-Erschließung. Die vorhandene ÖPNV-Anbindung entspricht daher den Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und unterstützt eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

5.2 Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Hierzu zählen insbesondere Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft sowie auf die biologische Vielfalt.

Da der Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt wird, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand dieser Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Im Rahmen des zweistufigen Regelverfahrens erfolgt die Umweltprüfung als integraler Bestandteil des Planaufstellungsverfahrens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert, der einen gesonderten Bestandteil der Begründung bildet. Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans hin erarbeitet.

Soweit durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet oder verursacht werden, sind diese gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden, zu minimieren oder durch geeignete Maßnahmen des Ausgleichs oder Ersatzes zu kompensieren.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) werden insbesondere die zu untersuchenden Umweltbelange und der Umfang der Umweltprüfung abgestimmt. Dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, aus ihrer Sicht Auskunft über den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu geben. Hierbei haben die Behörden und sonstigen TöB nicht nur Gelegenheit zur Stellungnahme, vielmehr sind diese zur Abgabe einer Äußerung bzw. Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegenüber der Gemeinde verpflichtet im Sinne einer echten Rechtspflicht. Die Mitwirkung ist daher nicht nur eine Obliegenheit im eigenen Interesse des TöB, deren Verletzung allein Nachteile für die Behörde und die sonstigen TöB hätte. Das Gesetz verleiht vielmehr der Gemeinde einen Rechtsanspruch auf Abgabe einer Stellungnahme, weil ohne sie bei Berührtsein der von Behörden und sonstigen TöB repräsentierten öffentlichen Belange nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt werden können und hierdurch Gemeinwohlinteressen beeinträchtigt werden können. Der Gemeinde sind daher, neben den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, alle abwägungsrelevanten Belange zu übermitteln; die bauleitplanerische Endabwägung obliegt ihr. Eine Vorwegabwägung innerhalb einer Behörde oder Stelle kann zu einer Minderung des Abwägungsmaterials und insoweit zu Abwägungsfehlern führen.



In ihrer Stellungnahme muss sich entsprechend dem Beteiligungszweck die Behörde oder der sonstige TöB im positiven Sinne über Art und Umfang des Berührtseins in seinem Aufgabenbereich auslassen; sonst kann die Gemeinde nicht den ihr obliegenden Zweck erfüllen, eine sachgerechte Abwägung vorzunehmen. Der Behörde und dem sonstigen TöB obliegt - auch kraft der ihm von der Rechtsordnung übertragenen Aufgaben - eine spezielle Verantwortung, die Gemeinde in die Lage zu versetzen, die abwägungsrelevanten Sachverhalte umfassend zu erfahren, die aus dem Aufgabenbereich der Behörde bzw. des Trägers stammen bzw. ihm zugänglich sind. Eine allein negative Stellungnahme entspricht dieser gesetzlichen Verpflichtung der Behörde und des sonstigen TöB nicht. Da die Abwägungsrelevanz bestimmend ist, kann die Behörde und der sonstige TöB nicht – wenn auch nur aus Zeitgründen – eine Stellungnahme verweigern oder eine nichts sagende Stellungnahme abgeben.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“. Im Süden des Geltungsbereichs verläuft im Abstand einer Quartiertiefe parallel des Riedwegs der Apfelbach. Gemäß der Gewässerstrukturkartierung (Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW) weist der Apfelbach in diesem Bereich eine vollständig, im weiteren Verlauf nach Westen sehr starke Veränderung auf. Aufgrund der räumlichen Entfernung ist eine wechselseitige Beeinträchtigung von Fließgewässer (z.B. Schadstoffeinträge aus dem Plangebiet) und Planvorhaben (z.B. Hochwasserereignisse) nicht zu erwarten.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten (HWGK) der LUBW zeigen, dass das Plangebiet nicht innerhalb der berechneten Hochwasserflächen eines HQ_{100} liegt, also bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht überflutet wird. Ein 100-jährliches Hochwasser (HQ_{100}) bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Dokumentiert werden Ergebnisse der hydraulischen Berechnung in Kartendarstellungen zu:

- **Überflutungsflächen:** Dieser Kartentyp stellt die Ausdehnung bei Hochwassern mit Wiederkehrintervallen von 10, 50 und 100 Jahren sowie größer 100 Jahren („extrem“) dar. Zusätzlich werden auch hochwassergefährdete Bereiche hinter Schutzeinrichtungen dargestellt, die bei einem Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren bei einem Versagen der Schutzeinrichtung überflutet wären (sogenannte „geschützte Bereiche“).
- **Überflutungstiefen:** Dieser Kartentyp stellt die zu erwartenden Überschwemmungstiefen bei einem Hochwasser mit den Wiederkehrwahrscheinlichkeiten von 10, 100 sowie mehr als 100 Jahren („extrem“) dar. Bei Schutzeinrichtungen werden zusätzlich die hochwassergefährdeten Bereiche hinter den Schutzeinrichtungen (sogenannte „geschützte Bereiche“) dargestellt.

In der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage (LUBW) ergibt sich für das Plangebiet, dass keine Betroffenheit bei einem HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem} vorliegt.

Die Hochwasserszenarien beruhen auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein HQ₁₀₀ auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden. Mithilfe der Hochwassergefahrenkarte ist zu erkennen, welche Gebiete bei einem bestimmten Hochwasserszenario überflutet werden und wie tief das Wasser über dem Gelände steht. Da für den vorliegenden Bebauungsplan keine Gefahren der Überflutung festgestellt werden konnten, ist ein Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan entbehrlich.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes mit der Bezeichnung WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG. Es gelten die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.

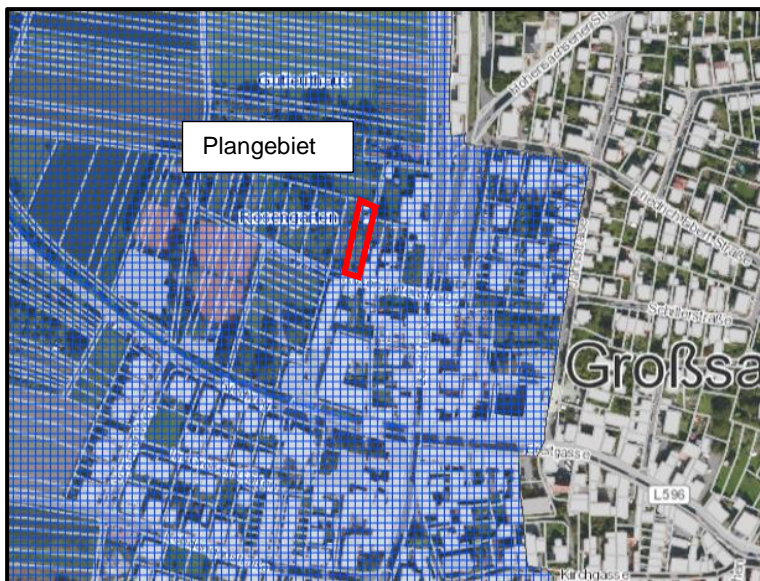


Abbildung 6 Wasserschutzgebiet

Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/>

5.4 Boden und Geologie

Der Geltungsbereich befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Abschwemmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem zumeist oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.



Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der offiziellen Internetseite des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, das im Internet unter der Adresse https://maps.lgrb-bw.de/?view=LGRB_geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. in § 202 BauGB gefordert wird, sind geeignete Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

5.5 Altlasten

Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde sind innerhalb des Plangebiets keine erfassten Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen vorhanden. Eine Prüfung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises (Fachstelle Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle) wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung noch erwartet (Angabe anhand der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis - HISTE-Fortschreibung, Stand 2018 - und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters).

Höchstvorsorglich wurde im Textteil zum Bebauungsplan ein Hinweis zum Thema „Altlasten“ aufgenommen, in dem darauf aufmerksam gemacht wurde, dass bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokalen Verunreinigungen und/oder organoleptischen Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen ist. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

5.6 Denkmalschutz

Durch die Planung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG BW oder Bodendenkmale betroffen.

Im Norden grenzt an den Planbereich ein Prüffall nach DSchG BW: Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus (Listen Nr. MA 6, ADAB ID 97033008). Im Osten in einer Entfernung von rund 100 m Luftlinie grenzen weiterer Prüffälle an: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 102627325) sowie die archäologischen Prüffälle: Römerstraße (Listen Nr. 2, ADAB ID 101184654) und vorgeschichtliches Gräberfeld (Listen Nr. 5, ADAB ID 101184727).

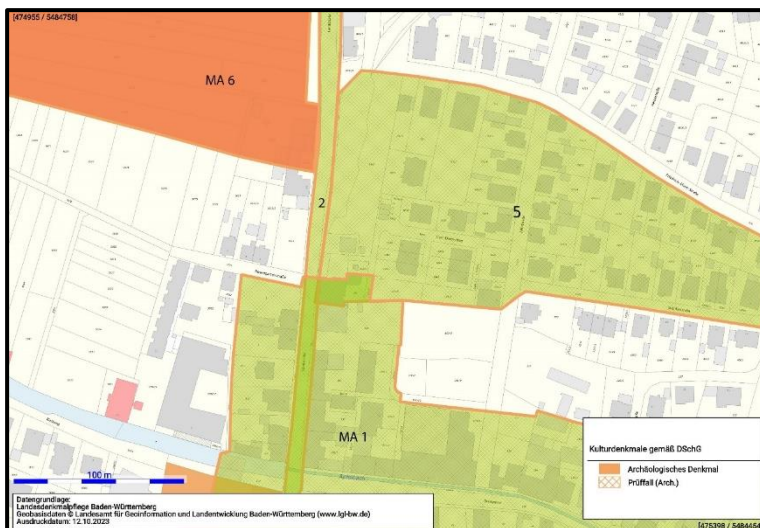


Abbildung 7 Umgrenzung der Kulturdenkmale im Nahbereich des Plangebiets

Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 des DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung einer Baumaßnahme oder eines Eingriffes in den Boden archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG BW Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG BW) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA @rps.bwl.de.



5.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe lärmbelasteter Verkehrswege (Landstraße / B3). Aufgrund der abschirmenden Wirkung der vorhandenen Ortsbebauung zwischen der Landstraße und dem Plangebiet ist mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen nicht zu rechnen. Etwaige Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht vorzusehen.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Die rechtliche Grundlage für die Bestimmung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen richtet sich für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung und den landesrechtlichen Bestimmungen der LBO.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt und somit konkret auf die beabsichtigte Nutzung auf dem Vorhabengrundstück abgestimmt und dem örtlichen Bestand der näheren Umgebung entspricht.

Eine Einschränkung wird hinsichtlich der im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) vorgenommen – diese werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der vorgesehene Ausschluss dieser ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnstrukturen der Umgebungsbebauung, in denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die Festsetzung des Gebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes, das überwiegend der Wohnnutzung dient. Durch die ausdrückliche Nichtaufnahme der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird sichergestellt, dass insbesondere störende Gewerbebetriebe oder Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben. Dies gewährleistet die Wahrung der Wohnqualität und die planerische Klarheit des Gebiets.

Die Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um eine verträgliche und planbare Nutzung der Fläche zu sichern, Konflikte zu vermeiden und die Anforderungen des Flächennutzungsplans umzusetzen. Sie schafft zudem Rechtssicherheit für die zukünftige Bebauung und Nutzung der Grundstücke.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Harmonisierung der neuen Bebauung mit dem bestehenden städtebaulichen Umfeld. Sie legen die zulässige Dichte, Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen verbindlich fest und gewährleisten damit eine verträgliche Bebauungsstruktur.

Die zulässigen Werte für das Maß der baulichen Nutzung werden beschrieben durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH), Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse, die in der Nutzungsschablone festgelegt und Bestandteil des Bebauungsplans sind. Durch diese Festsetzungen wird die bauliche Ausnutzung der Grundstücke klar definiert und planerisch gesteuert. Dies sichert die Einhaltung städtebaulicher Leitbilder, die Wahrung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen und die Vermeidung übermäßiger Dichte sowie massiver Baukörper.

Die FH wird gemäß der Vorhabenplanung festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf ein verbindliches Höhenbezugsniveau, hier der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche der Rosengartenstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, womit eine einheitliche Ausgangsbasis für die Berechnung der Gebäudehöhe geschaffen wird. Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Der eindeutig Bezug auf die Oberkante des fertigen Fahrbahnbelags in der Rosengartenstraße entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da auch bei Geländebewegungen innerhalb des Vorhabengrundstücks bei der Realisierung des Bebauungsplans diese Höhe nicht veränderbar ist. Für den Bestimmtheitsgrundsatz entscheidend bleibt gerade bei einer rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist.

Die eindeutige Bestimmung der Firsthöhe ermöglicht eine präzise Umsetzung der städtebaulichen Planung und verhindert Auslegungsspielräume, die zu Konflikten mit dem Ortsbild oder den Nachbargrundstücken führen könnten. Die zulässige Firsthöhe (FH) ist am höchsten Punkt des Gebäudes nachzuweisen (letztes raumabschließendes Bauteil, einschließlich einer Attika).

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen um maximal 1,50 m berücksichtigt notwendige technische Einrichtungen der Gebäudeinfrastruktur (z. B. Schornsteine, Antennen, Kälte- und Klima-Anlagen), ohne die städtebauliche Wirkung oder das Erscheinungsbild der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird durch die Bedingung des Abstands zur Gebäudeaußenkante sichergestellt, dass diese Anlagen städtebaulich verträglich angeordnet werden.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt und entspricht damit



dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird dem Ziel und Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Für die zulässigen Nutzungen werden neben den Hauptnutzflächen und Gebäuden zumeist noch weitere bauliche Anlagen, wie Zufahrten, Zuwege und Stellplätze benötigt. Gemäß § 19 BauNVO darf die zulässige GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, überschritten werden. Dies entspricht dem allgemeinen Grundsatz des Flächensparens (sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach der Bodenschutzklausel). Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 entspricht dem Ziel einer maßvollen baulichen Nutzung und gewährleistet grundsätzlich eine angemessene Begrenzung der baulichen Dichte. Die darüberhinausgehende zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ II von 0,9 ist jedoch aus städtebaulichen und funktionalen Gründen erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage mit bereits vorhandener infrastruktureller Erschließung. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Flächen effizient zu nutzen und eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen. Hierfür ist es notwendig, die für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen – insbesondere Stellplätze, Zufahrten sowie Aufenthaltsbereiche wie Terrassen – innerhalb des Grundstücks unterzubringen. Die vergleichsweise hohe Ausnutzung durch die GRZ II resultiert insbesondere aus folgenden städtebaulichen Erfordernissen:

- **Sicherstellung der Erschließung und Nutzbarkeit:**
Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie deren verkehrliche Anbindung (Hof- und Zufahrtsflächen) ist aufgrund der Grundstücksgeometrie und der Lage am Ortsrand nur innerhalb des Baugrundstücks möglich. Eine Verlagerung in den öffentlichen Raum oder auf externe Flächen ist nicht vorgesehen und städtebaulich auch nicht sinnvoll.
- **Flächensparende Bauweise:**
Die Planung folgt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Bündelung von baulichen Anlagen und Nebenflächen auf dem Grundstück wird eine weitere Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden.
- **Funktionsgerechte Grundstücksnutzung:**
Für eine zeitgemäße Wohnnutzung sind neben dem Hauptgebäude auch Freisitze (Terrassen) sowie ausreichend dimensionierte Bewegungs- und Erschließungsflächen erforderlich. Diese tragen zur Wohnqualität und zur sicheren Nutzung des Grundstücks bei.
- **Ortsrandtypische Situation:**
Am Übergang zur freien Landschaft ergeben sich regelmäßig weniger dichte, aber funktional eigenständige Grundstücksstrukturen. Die erhöhte GRZ II betrifft ausschließlich untergeordnete Anlagen und führt nicht zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung im Sinne von Hochbauvolumen, sondern primär zu einer vertretbaren funktionalen Flächeninanspruchnahme.



- **Begrenzte städtebauliche Auswirkungen:**
Die Überschreitung betrifft ausschließlich Anlagen, die in der Regel eine geringere städtebauliche Wirkung entfalten als Hauptgebäude. Zudem kann durch geeignete Materialwahl (z. B. wasserdurchlässige Beläge) und Gestaltung die Versiegelungswirkung reduziert werden.

Insgesamt ist die Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ II von 0,9 erforderlich, um eine funktional und städtebaulich sinnvolle Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, ohne dabei die Zielsetzung einer geordneten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu beeinträchtigen.

Alsdann wird für das Maß der baulichen Nutzung die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Nach den Maßgaben der Landesbauordnung kann darüber hinaus noch ein Staffelgeschoss als sogenanntes „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden, jedoch bestimmt die festgesetzte Obergrenze für die Gebäudehöhe hier als abschließendes Maß regulierend die maximale Gebäudehöhe.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung, der Wahrung der Wohn- und Nachbarschaftsbelange sowie der rechtssicheren Steuerung der baulichen Nutzung.

Die Bauweise regelt das Verhältnis baulicher Anlagen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen, die angemessene Belichtung und Belüftung der Grundstücke sowie die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit Blick auf die angrenzende Nachbarbebauung. Durch die offene Bauweise wird zudem eine klare Gliederung der Grundstücke erreicht, die den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entspricht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und eine Baulinie im Westen festgesetzt (Baufenster). Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der westlichen Grundstücksseite wird die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der gezielten Steuerung der Baukörperstellung innerhalb des Plangebiets beabsichtigt. Das Vorhabengrundstück befindet am westlichen Ortsrandbereich der Rosengartenstraße und bildet damit einen Übergang zwischen bestehender Bebauung und angrenzenden Freiräumen. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird sichergestellt, dass die westliche Gebäudekante eindeutig definiert und dauerhaft gesichert wird. Dies verhindert ein ungeordnetes Zurückweichen oder Vorspringen von Baukörpern und trägt zu einem klar gefassten Siedlungsrand bei. Die Baulinie übernimmt dabei insbesondere folgende städtebauliche Funktionen:

- **Raumkante und Ortsrandbildung:**
Die Baulinie fixiert die Stellung des Gebäudes und stärkt die Ausbildung einer klaren baulichen Kante am westlichen Rand des Plangebiets. Dadurch wird ein städtebaulich nachvollziehbarer Abschluss des Siedlungsbereichs

geschaffen und ein angemessener Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung gesichert, der über das gesetzliche Mindestabstandsmaß hinausgeht.

- **Sicherung der Vorhabenplanung:**
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäudeanordnung wird planungsrechtlich verbindlich gesichert. Insbesondere die Lage des Baukörpers mit einer klar definierten westlichen Gebäudeflucht wird dadurch festgeschrieben.
- **Gewährleistung funktionaler Freiräume:**
Durch die Festlegung der Baulinie wird zugleich die verbleibende Freifläche östlich bzw. südlich des Gebäudes strukturiert und gesichert. Dies betrifft insbesondere Erschließungsflächen, Aufenthaltsbereiche sowie notwendige Bewegungsflächen (z. B. Feuerwehrezufahrten) sowie einen angemessenen Abstand zur Nachbarbebauung.
- **Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen:**
Ohne Baulinie bestünde die Möglichkeit, Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche frei zu verschieben. Dies könnte zu einer städtebaulich unerwünschten Auflösung der klaren Gebäudestellung und zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führen.

Insgesamt stellt die Baulinie im Westen somit ein wesentliches Instrument dar, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur verbindlich zu sichern, den Ortsrand klar auszubilden und eine qualitätsvolle Einfügung des Vorhabens in den Bestand und einen angemessenen Gebäudeabstand zur östlichen Nachbarbebauung zu gewährleisten.

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 1,50 m, sofern die jeweilige Breite 3,50 m nicht überschritten werden, ist zulässig, um die geplanten Terrassen und Balkone umsetzen zu können. Diese Regelung erlaubt eine gestalterische Differenzierung der Baukörper, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen, sie berücksichtigt wohnungs- und freiraumgestalterische Belange, stärkt die Aufenthaltsqualität der Bewohner. In diesem Sinne wurde die Umsetzung der Terrassen und Balkone als zulässige Überschreitung festgesetzt und nicht etwa durch Einbeziehung in die überbaubare Grundstücksfläche, so dass die zeichnerisch festgesetzten Baufenster sich tatsächlich eng an den äußeren Gebäudeabmessungen orientieren. Dachüberstände dürfen die Baugrenzen überschreiten, da sie die städtebauliche Struktur und die Belichtungssituation nicht wesentlich beeinträchtigen.

6.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen dienen der geordneten Verkehrserschließung des Plangebietes, der Sicherstellung einer ausreichenden Stellplatzversorgung sowie der Wahrung städtebaulicher und nachbarschaftlicher Belange.

Die Errichtung von Garagen wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, wenn gleich die Vorhabenplanung explizit keine Garagen vorsieht. Diese Festsetzung gewährleistet, dass Garagen in die städtebauliche Ordnung der Bebauung integriert werden, die Nutzung der Grundstücksflächen klar geregelt ist und Konflikte mit nicht überbaubaren Flächen, Freiräumen oder Nachbargrundstücken vermieden werden.



Stellplätze dürfen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ angelegt werden. Dadurch wird eine flexible, zugleich planungssichere Bereitstellung von Stellplätzen ermöglicht, die den Anforderungen an die Erschließung und die Aufenthaltsqualität im Wohngebiet entspricht. Die Regelung sichert die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und verhindert zugleich unkontrollierte Stellplatzanordnungen.

6.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Regelungen und Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen der baulichen Entwicklung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der Sicherstellung artenschutzrechtlicher Anforderungen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser tragen dem Ziel Rechnung, die natürlichen Funktionen des Bodens, insbesondere seine Versickerungs- und Speicherfähigkeit, möglichst zu erhalten. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen wird die Versiegelung reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert. Zudem wird die Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation verringert und damit ein Beitrag zur Entlastung der bestehenden Entwässerungssysteme geleistet. Die Möglichkeit alternativer Maßnahmen, wie die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen, eröffnet darüber hinaus Potenziale zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung. Die Ausnahme für barrierefreie Ausführungen stellt sicher, dass die Anforderungen an eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der Flächen gewahrt bleiben.

Die Unzulässigkeit von unbehandelten Metallen wie Kupfer, Zink oder Aluminium im Bereich der Dachentwässerung dient dem Schutz von Boden und Grundwasser vor schädlichen Stoffeinträgen. Durch Auswaschungsprozesse können Schwermetalle in den Boden gelangen und dort langfristige Beeinträchtigungen verursachen. Die Festsetzung trägt somit zur Vermeidung potenzieller Schadstoffeinträge bei.

Das Verbot sogenannter Schottergärten sowie der Einsatz von Geotextilien oder Vegetationsblockern verfolgt das Ziel, die ökologische Funktion der Freiflächen zu sichern. Vegetationsfreie Flächen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenlebens, der Biodiversität sowie des Kleinklimas und tragen zur Aufheizung des Siedlungsbereichs bei. Durch die Festsetzung wird eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sichergestellt und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Förderung von Insekten und anderen Tierarten geleistet.

Maßnahmen zum Artenschutz als Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigen die artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen, insbesondere dem Schutz von Brut- und Fortpflanzungsstätten sowie Individuen geschützter Arten.



Die zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten sowie der Geländevorbereitung (V1 und V2) stellt sicher, dass Eingriffe nicht während der sensiblen Brut- und Setzzeit erfolgen. Dadurch wird das Risiko der Zerstörung von Nestern sowie der Tötung von Jungtieren minimiert. Die vorgesehene Alternative einer fachgutachterlichen Kontrolle ermöglicht im Einzelfall eine flexible Umsetzung, ohne die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu verletzen.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung (V3) tragen dem Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Vogelarten Rechnung. Künstliche Beleuchtung kann erhebliche Störungen verursachen, insbesondere durch Anlockeffekte, Desorientierung oder Veränderung natürlicher Verhaltensmuster. Durch die Begrenzung auf insektenfreundliche Leuchtmittel, niedrige Farbtemperaturen sowie eine gezielte Ausrichtung des Lichts werden diese Auswirkungen deutlich reduziert.

Die Festsetzung zu Zäunen (V4) dient der Sicherstellung der Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere. Geschlossene oder bodendichte Einfriedungen können Wanderbewegungen unterbinden und Lebensräume zerschneiden. Durch die Vorgaben zu Bodenabstand und Maschenweite wird eine ökologische Vernetzung erhalten, ohne die Nutzbarkeit der Grundstücke wesentlich einzuschränken.

Insgesamt tragen die festgesetzten Maßnahmen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Sie stehen damit im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und des Bundesnaturschutzgesetzes und leisten einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgenommen werden. Die örtlichen Bauvorschriften (auf Landesrecht beruhende Regelungen) sind in Teil B des Textteils zum Bebauungsplan aufgeführt und werden nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im Zusammenhang mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Vorliegend werden aus Gründen des Orts- und Straßenbildes dementsprechend bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, sie dienen der Sicherstellung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Anforderungen sowie auch der Wahrung nachbarschaftlicher Belange.

Dazu gehört unter anderem eine verpflichtende Einhausung oder Sichtschutzgestaltung von Standflächen für Abfallsammelbehältnisse mit der zu gewährleisten ist, dass keine optische Wahrnehmung von der öffentlichen Straßenfläche erfolgt, um Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu vermeiden.



Aus städtebaulichen Gründen und der Ortsbildgestaltung sind Einfriedungen auf offene Zäune oder lebende Hecken bis maximal 1,60 m Höhe beschränkt. Geschlossene Ansichtsflächen und die Verwendung bestimmter Heckenarten (Thuja, Chamaecyparis, Prunus laurocerasus) sind unzulässig. Die Errichtung von Mauersockeln oder geschlossenen Mauern hingegen ist aus den v.g. Gründen unzulässig.

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind im Sinne einer Niederschlagswasserbewirtschaftung teilversiegelt oder wasserdurchlässig herzustellen. Dies dient dem Grundwasserschutz und der nachhaltigen Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Vollversiegelung ist nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Grundwasserschutzes oder zur Umsetzung barrierefreier Stellplätze erforderlich ist. Die Entscheidung erfolgt im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

6.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt C des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Rechtsvorschriften
- Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung,
- Ingenieurgeologie
- Denkmalschutz
- Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen,

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aus der Sicht der Gemeinde keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Privateigentum des Vorhabenträgers. Abgesehen davon kann eine verbindliche Vorgabe zu Eigentumsverhältnissen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich hierzu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.



7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten nicht.

7.3 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	747 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>116 m²</u>
Geltungsbereich	863 m ²

8. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Folgende Bestandteile sind neben der Begründung Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Textteil zum Bebauungsplan
- Rechtsplan
- Vorhabenpläne (Freiflächenplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt)

Aufgestellt:

Lautertal, 30.03.2026

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen