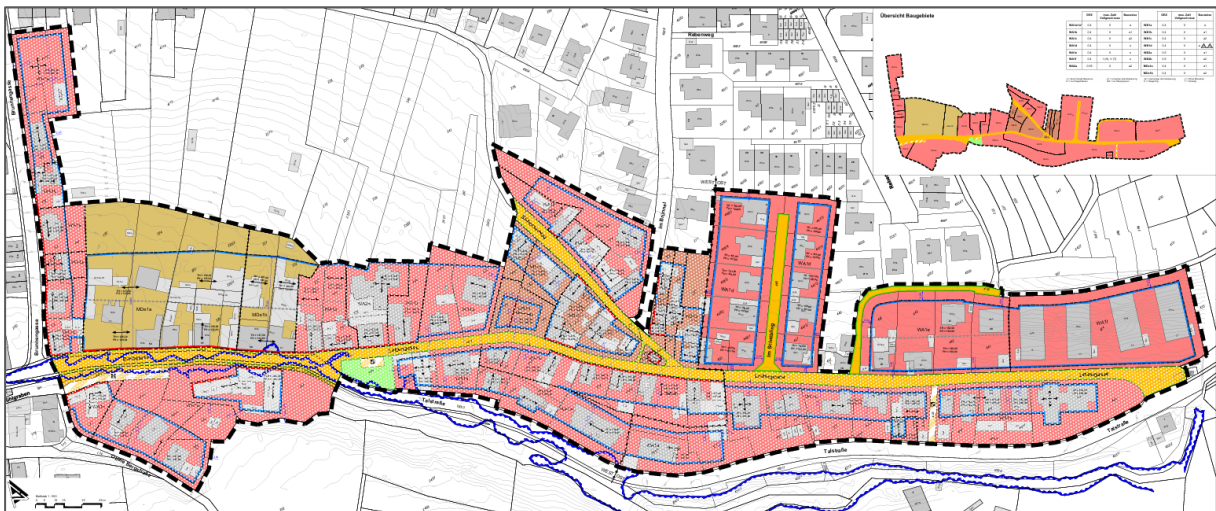


Bebauungsplanänderung

**Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße
1. Änderung**

Begründung – Entwurf



Mannheim, den 19.06.2026

Projektleitung: Dr. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung: Lena Foltin, Michelle Jendretzke

Projekt-Nr.: ETS 69525

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0
Email info@mvv-regioplan.de
Internet www.mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Wahl des Verfahrens	2
3	Lage im Raum	3
4	Rahmenbedingungen	4
4.1	Gesetzesgrundlagen	4
4.2	Planungsgrundlagen	5
5	Bestandssituation	9
6	Planungsinhalte des Bebauungsplans	11
6.1	Städtebauliche Konzeption	11
6.2	Verkehr- und Entsorgung	12
6.3	Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB	12
7	Auswirkungen auf Schutzgüter	20
7.1	Fläche	20
7.2	Boden	20
7.3	Arten- und Biotopschutz	20
7.4	Wasser- und Hochwasserschutz/Grundwasser/Gewässer	22
7.5	Schutzgut Klima und Luft	23
7.6	Landschaftsbild	24
7.7	Kultur- und Sachgüter	24
7.8	Störfallbetriebe	24
7.9	Landschaftsbild	24
	Literaturverzeichnis	26

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsgefüge	4
Abbildung 2:	Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan 2020	5
Abbildung 3:	Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	6
Abbildung 4:	Bebauungsplan Östlich der Brunnengasse	6
Abbildung 5:	Bebauungsplan "Lettengasse"	7
Abbildung 6:	Bebauungsplan "Lettengasse" 1. Änderungsplan	8
Abbildung 7:	Nördlich der Lettengasse	8
Abbildung 8:	Teilbereich „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“	10
Abbildung 9:	Teilbereich "Nördlich der Lettengasse"	10
Abbildung 10:	Teilbereich "Lettengasse"	11
Abbildung 11:	Bebauungsplan Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße 1. Änderung Vorentwurf (Stand November 2025)	12
Abbildung 12:	Schutzgebiete um Hirschberg (blau umrandet)	21
Abbildung 13:	Hochwassergefahrenkarte	23

1 Anlass und Ziel der Planung

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

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

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

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

Der Bebauungsplan „Nördlich der Lettengasse“ stammt aus den 1960er-Jahren und entspricht nicht mehr den aktuellen planerischen und rechtlichen Anforderungen. Insbesondere fehlen Festsetzungen zu Baufenstern, Stellplätzen und es bestehen Unklarheiten zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die vorliegende Planung zielt darauf ab, den Geltungsbereich an die heutigen städtebaulichen Standards anzupassen. Dabei sollen Festsetzungen zu Baufenstern, maximaler Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse sowie Stellplatzflächen getroffen werden.

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

2 Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße hat in der Sitzung vom 24.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan kann gemäß 13a BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Hierzu müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Plangebiet liegt im Innenbereich
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sieht jedoch zusätzliche Erleichterungen vor. So entfällt beispielsweise die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Zudem wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angabe verfügbarer umweltbezogener Informationen (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie auf die zusammenfassende Erklärung (§ 6a Abs. 1, § 10a Abs. 1 BauGB) verzichtet. Auch Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht erforderlich. Die Umweltbelange bleiben im Rahmen der Abwägung jedoch weiterhin zu berücksichtigen; es entfallen lediglich die formalen Anforderungen der Umweltprüfung. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist zudem ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht erforderlich, soweit die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die bestehenden Bebauungspläne „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“, „Lettengasse“ (mit 1. Änderung) sowie „Nördlich der Lettengasse“ und weist eine Gesamtgröße von rund 64.000 m² auf.

Bei Änderungsplänen sind lediglich die neu festgesetzten Flächen heranzuziehen. Diese betragen ca. 3.000 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Da die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind und der Geltungsbereich überdies bereits baulich genutzt wird, bestehen keine Bedenken bei der Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB.

3 Lage im Raum

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück-Nummern in Großsachsen:

Im Bereich des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse“

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

Im Bereich des Bebauungsplans „Lettengasse“

445, 443, 442, 441, 434.

Im Bereich des Bebauungsplans „Nördlich der Lettengasse“

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



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Siedlungsgefüge

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzesgrundlagen

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom **22.12.2025** (BGBl. I S. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16.03.2026 (GBL 2026, Nr. 44)

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL 2000, S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBL 2026 Nr. 13)

4.2 Planungsgrundlagen

Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die im einheitlichen Regionalplan getroffenen Aussagen sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen beachtlich.

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ (2014) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse“ als Siedlungsfläche dargestellt, sodass keine Ziele der Raumordnung tangiert werden.

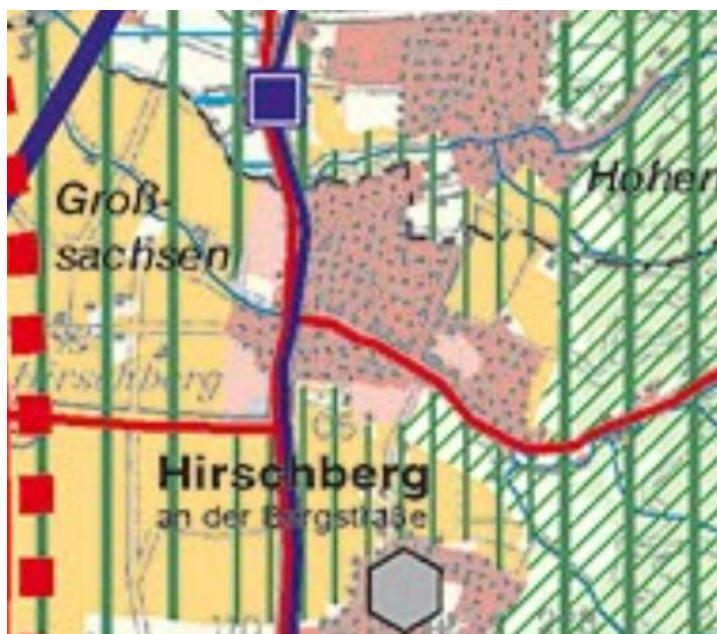


Abbildung 2: Auszug Raumnutzungskarte Einheitlicher Regionalplan 2020

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) (Gesamtfortschreibung 2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Entsprechend entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

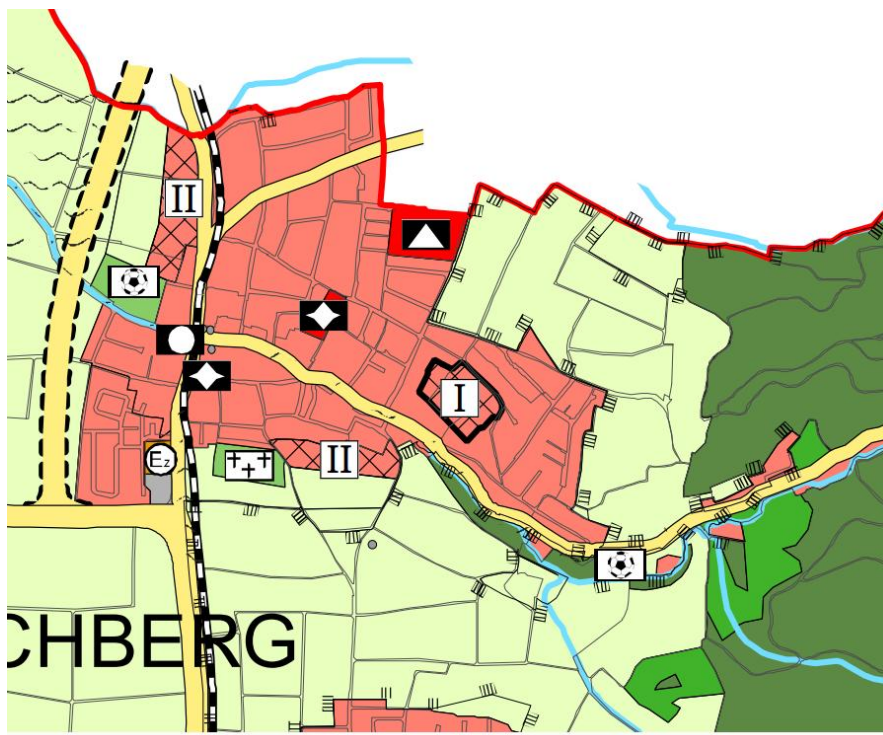


Abbildung 3: Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim

Bestehende Bebauungspläne

Östlich der Brunnengasse

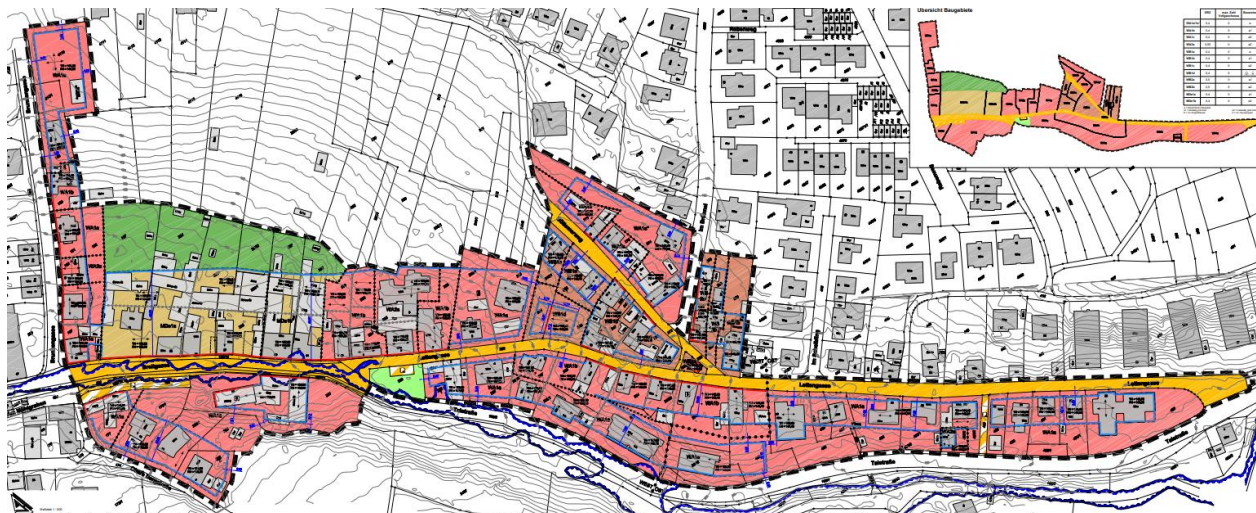


Abbildung 4: Bebauungsplan Östlich der Brunnengasse

Der Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse“ (in Kraft getreten 2017) umfasst 49.468 m². Dieser weist Straßenverkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen sowie Wohngebiete und ein Dorfgebiet auf.

Bebauungsplan Lettengasse und 1. Änderungsplan

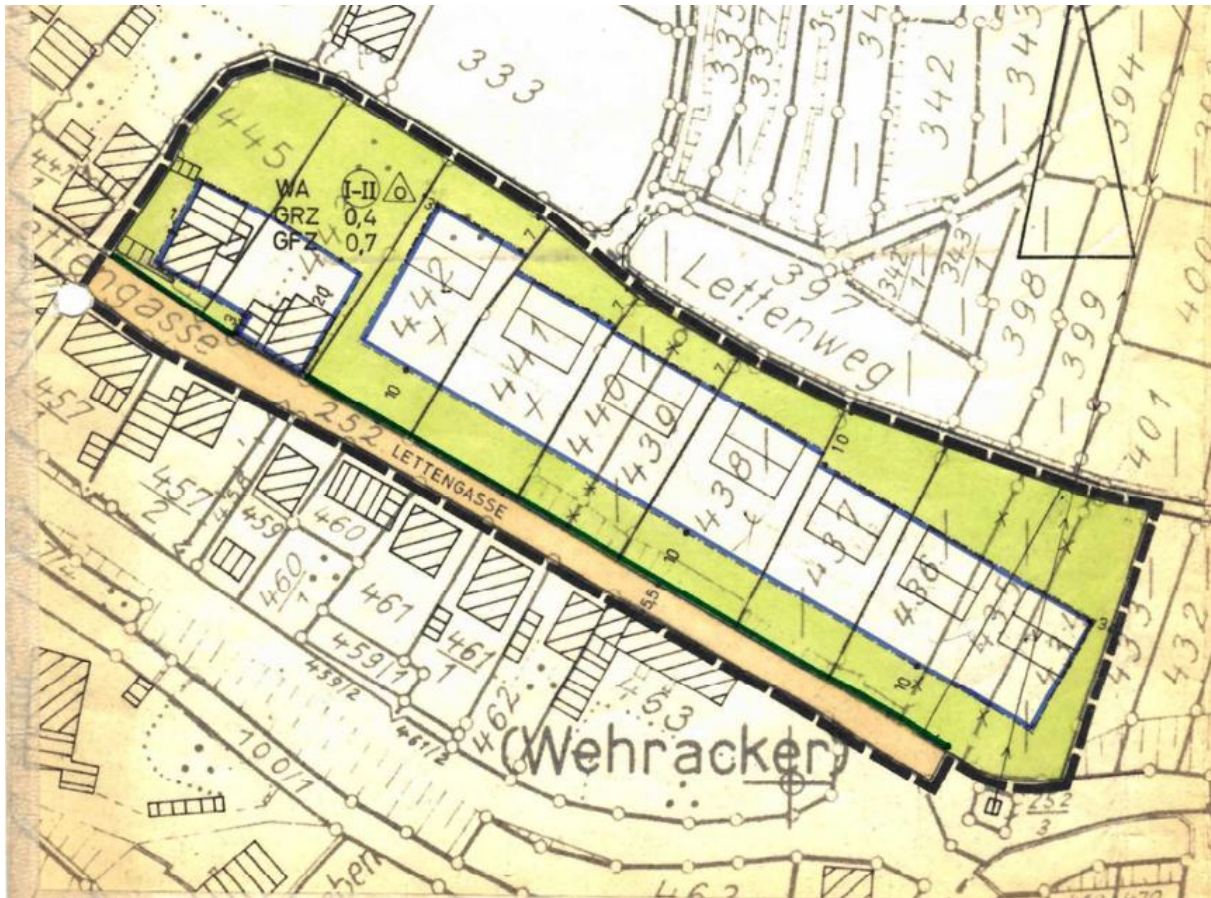


Abbildung 5: Bebauungsplan "Lettengasse"

Der Bebauungsplan „Lettengasse“ (1967 in Kraft getreten) sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die GRZ ist hierbei auf 0,4 und die GFZ auf 0,7 begrenzt. Es ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Weiter ist die Errichtung bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Für den östliche Bereich (ab Flurstücks 440) wurde eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen (1970 in Kraft getreten). Die Art der baulichen Nutzung wurde in ein reines Wohngebiet geändert und es sind nur Terrassenhäuser zulässig. Die GRZ beträgt weiterhin 0,4 und die GFZ wurde auf 1,1 erhöht. Hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist Hangseitig ein Geschoss und Talseitig bis maximal fünf Geschosse zulässig. Flächen für Garagen und Stellplätze sind nördlich der Lettengasse vorgesehen.

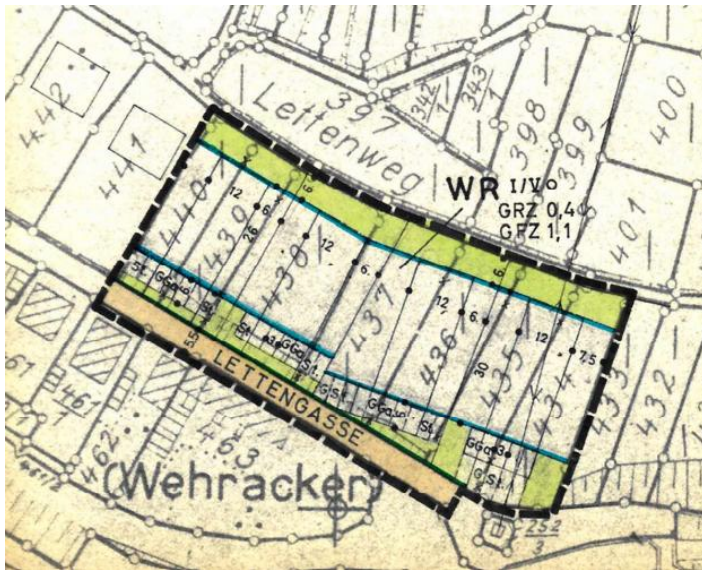


Abbildung 6: Bebauungsplan "Lettengasse" 1. Änderungsplan

Bebauungsplan „Nördlich der Lettengasse“

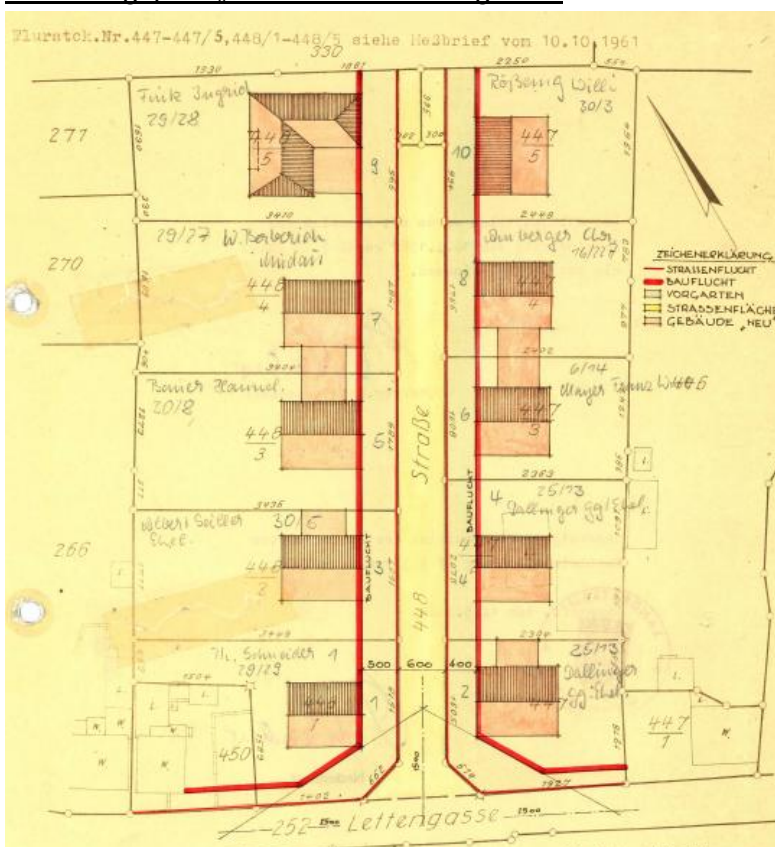


Abbildung 7: Nördlich der Lettengasse

Der Bebauungsplan „Nördlich der Lettengasse“ (1961 in Kraft getreten) sieht eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entlang der Baufluchten vor. Zwischen Straßenverkehrsfläche und Bauflucht befindet sich ein 5 m bzw. 4 m tiefer Vorgartenbereich. Der Bebauungsplan lässt eine ein- und zweigeschossige Anzahl an Vollgeschossen zu. Es ist nur eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

5 Bestandssituation

Das Plangebiet weist eine vielfältige Bebauungsstruktur auf, die sowohl historische, denkmalgeschützte Gebäude als auch ergänzende Wohnbauten unterschiedlicher Epochen bis hin zu Neubauten aus den 2010er Jahren umfasst. Charakteristisch für das Gebiet ist seine Lage im Tal des Landgrabens, im Übergang zwischen der Ebene und den angrenzenden Hangbereichen.

Der Bereich des Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ ist geprägt durch eine historische Bausubstanz die sich vor allem entlang der Breitgasse auf beiden Seiten zwischen der Einmündung der Brunnengasse und der Einmündung der Lettengasse konzentriert. Weitere bedeutende historische Bereiche finden sich rund um den unteren Büttemerweg sowie in Teilen der Lettengasse, insbesondere im Bereich, in dem der Büttemerweg in die Lettengasse mündet.

Im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg sind für den Geltungsbereich gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg mehrere Gebäude als schützenswert aufgeführt:

- Breitgasse 36 (Flst.Nr. 0-261): Alte Merkelmühle, zweigeschossig, Fachwerk über massivem Erdgeschoss, abgesehen vom Giebel verputzt, am Kellertorbogen bezeichnet 1835.
- Lettengasse 16 (Flst.Nr. 0-264): Wohnhaus, eingeschossiges Fachwerkhaus, giebelständig, Erdgeschoss zum Teil massiv unterfangen, 18./19. Jahrhundert.

Die historische Bebauung entlang der nördlichen Breitengasse besteht aus den für Hirschberg typischen, landwirtschaftlich geprägten Hofstellen. Diese sind in der Regel zweigeschossig und setzen sich aus einem Wohngebäude entlang der Erschließungsstraße sowie mehreren Nebengebäuden im hinteren Grundstücksbereich mit angrenzenden Freiflächen zusammen. Charakteristisch sind trauf- und giebelständig angeordnete Hauptgebäude, die die Straßenflucht prägen, sowie rückwärtige Bereiche mit den ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden.

Im Verlauf des vergangenen Jahrhunderts sowie auch im aktuellen Jahrzehnt wurde die historische Struktur durch neue Wohngebäude ergänzt. Besonders im Bereich der Lettengasse und der Talstraße öffnen sich die Gebäude, der Hanglage folgend, nach Süden zur Talstraße hin. Dabei wirkt die Bebauung an der Lettengasse von der Straße aus zweigeschossig, während sie sich talwärts als dreigeschossig darstellt.



Abbildung 8: Teilbereich „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“

Der Bereich des Bebauungsplans „Nördlich der Lettengasse“ ist bereits vollständig bebaut und durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt, die in den 60/70er Jahre entstanden ist.



Abbildung 9: Teilbereich "Nördlich der Lettengasse"

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Lettengasse“ ist geprägt von einer Einzelhausbebauung, die hauptsächlich in den 1960er und 1970er Jahren entstand. Dieser Bereich zeichnet sich durch großzügige Gartenflächen aus. Im östlichen Abschnitt hingegen dominiert die Terrassenhausbebauung, die durch ihre gestaffelte Bauweise eine deutlich dichtere Wohnform darstellt.



Abbildung 10: Teilbereich "Lettengasse"

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliche Konzeption

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet ergeben sich aus den vorab geschilderten Gegebenheiten und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung folgende Zielsetzungen für die Planung:

- Zusammenführung der Bestandsbebauungspläne „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“, „Lettengasse“, „Lettengasse 1. Änderung“ „Nördlich der Lettengasse“
- Schaffung weiterer Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich des Bestandsbebauungsplans „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“,
- Maßvolle Nachverdichtung zu Wohnnutzungszwecken im Bereich des Bestandsbebauungsplans „Lettengasse“
- Anpassung des Bestandsbebauungsplan „Nördlich der Lettengasse“ an die aktuellen städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen

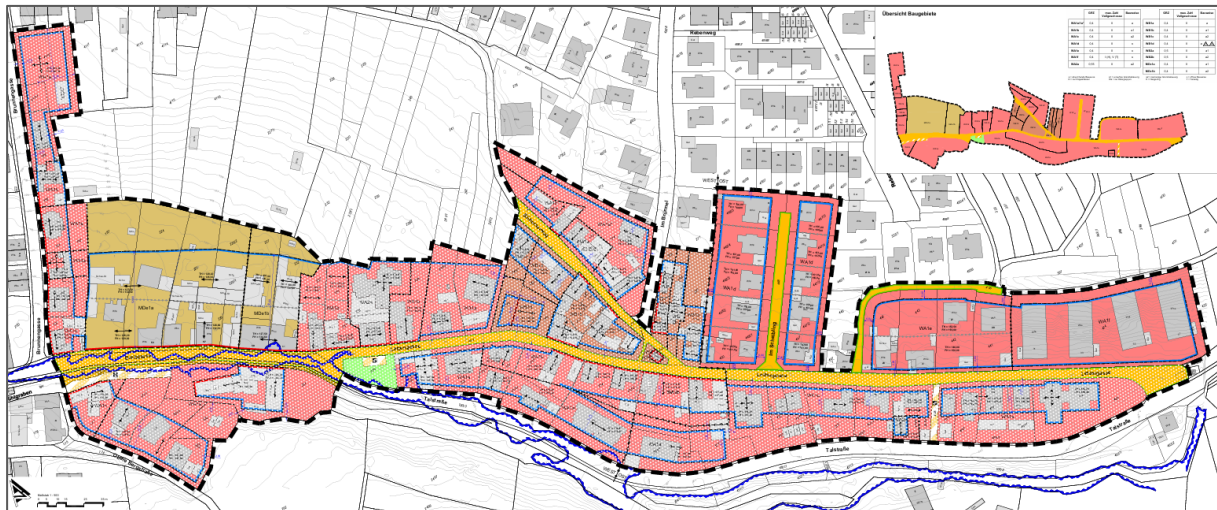


Abbildung 11: Bebauungsplan Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße 1. Änderung Entwurf (Stand Juni 2026)

Die mit Schraffur gekennzeichneten Bereiche in der Planzeichnung bleiben im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert und entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Im Westen des Plangebiets wurde im Bereich des Dorfgebiets das Baufenster erweitert, während die bisher als private Grünfläche dargestellte Fläche nicht mehr als solche ausgewiesen wird. Trotz dieser Änderungen sichert die Festsetzung der Grundstücksflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die grünordnerischen Festsetzungen weiterhin den Erhalt und die Begrünung der rückwärtigen Grundstücksbereiche. Außerdem wurden im Westen die beiden Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Lettengasse“ und „Nördlich der Lettengasse“ in das Planareal aufgenommen, um eine einheitliche Planung sicherzustellen. Im Bereich „Lettengasse“ wurde das Baufenster erweitert um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

6.2 Verkehr- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird nicht eingegriffen. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung und Entsorgung erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbestand und die Grundstücke sind bereits an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Verkehrssituation Lettengasse/ Lettenweg

Die Fahrbahnbreite des Lettenweges beträgt stellenweise, insbesondere im Kurvenbereich, weniger als 3,00 m und weist damit eine geringere Fahrbahnbreite als die empfohlene Straßenbreite der RAST 06 (Richtlinien für Planung und Entwurf 2006 für Stadtstraßen) auf. Weiter besteht kein getrennter Fußweg und Begegnungsverkehre sind nicht möglich. Im Falle eines Begegnungsverkehrs bestehen keine Ausweichstellen.

Gemäß der Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Eignung des Lettenweges als Erschließungsstraße.

6.3 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Bei der Begründung der Festsetzungen eines Änderungsbebauungsplans und der Abwägung

der von der Planung berührten Belange kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken. Die Änderungen sind **rot** markiert. Auf die Begründung redaktioneller Änderungen wird verzichtet.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass mit der Änderung des Bebauungsplans sowie der Zusammenführung der Bebauungspläne eine Umstellung auf die Baunutzungsverordnung des Jahres 2017 (zuletzt geändert 2023) erfolgt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

~~Allgemeines Wohngebiet (aus Bebauungsplan „Lettengasse“)~~

~~Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt.~~

~~Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.~~

~~Reines Wohngebiet (aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“)~~

~~Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als „Reines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgelegt.~~

~~Es ist nur eine Bebauung mit Terrassenhäusern zulässig.~~

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen nicht nur Nachverdichtungspotenziale erschlossen, sondern auch eine Vereinheitlichung und Vereinfachung der planungsrechtlichen Festsetzungen erreicht werden. Die bisherigen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Lettengasse“ sowie dessen 1. Änderung entfallen und werden in die systematische Festsetzung des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ integriert. Hierbei wird der Bereich künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, wodurch die bisherige Unterteilung in Allgemeines und Reines Wohngebiet aufgehoben wird. Diese Maßnahme ermöglicht eine Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten, die der Wohnnutzung nicht entgegenstehen, und trägt so den aktuellen Anforderungen an vielfältige und funktionale Wohnquartiere Rechnung.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

*In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.*

In dem Besonderen Wohngebiet WB 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen,

unterirdische Anlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In dem Besonderen Wohngebiet WB 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, unterirdische Anlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

In dem Dorfgebiet MD wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. 19 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Wa1f ist eine GFZ von 1,1 festgesetzt.

Geschossflächenzahl: 1,1 (aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“)

Geschossflächenzahl: 0,7 (aus Bebauungsplan „Lettengasse“)

Anzahl der Vollgeschosse (aus Bebauungsplan „Lettengasse“) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse: hangseitig = 1-geschossig

Talseitig : 2-geschossig zwingend

Die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wurde zur Klarstellung um die unterirdischen Anlagen ergänzt.

Die zuvor festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) entfällt und wird stattdessen analog zum Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ durch Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen geregelt. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine städtebaulich angepasste und kontrollierte Entwicklung des Gebiets, da die Bauhöhe definiert wird und die bauliche Dichte über die Höhenbegrenzungen gesteuert wird.

Die bisherige Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich WA1e, die hangseitig ein Vollgeschoss und talseitig zwei Vollgeschosse vorsah, entfällt ebenfalls. Stattdessen ist künftig eine allgemeine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig (siehe Nutzungsschablone). Diese Anpassung gewährleistet eine flexible und städtebaulich harmonische Einfügung der Bebauung unter Berücksichtigung der Hanglage und Ortsbildsituation.

Die im WA1f festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen I und V erläutern sich wie folgt: I-geschossig Hangseitig und V-geschossig Talseitig.

A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1d, WA1e, WA1f wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in den Bereichen WA1d, WA1e und WA1f entspricht der vorhandenen und aktuellen Bestandssituation. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bestehenden Bebauungsstruktur errichtet werden,

wodurch die verträgliche Einbindung in das Ortsbild und die Nachbarschaft gewährleistet ist. Die Festlegung orientiert sich an den Vorgaben des § 22 BauNVO zur offenen Bauweise, welche Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit entsprechenden Grenzabständen vorsieht.

A.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unveränderte Übernahme der Festsetzungen.

A.5 Zulässigkeit von Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind. WA 1e ist von dieser Regelung ausgenommen.

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch im Bereich zwischen vorderer, zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Dorfgebiet MD sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

WA 1e ist aufgrund der topografischen Verhältnisse von der Regelung ausgenommen, mit Garagen und Carports mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im MD sind zum Schutz der bestehenden Gartenflächen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:

~~*Nebengebäude sind nur auf der nördlichen Seite der Bauwerke zulässig. Die Fluchtlinie von der Lettengasse muss lo. Mtr. Betragen.*~~

~~*Für jedes Wohngebäude ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück zu errichten. Die Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, wenn der davorliegende Stellplatz senkrecht zur Straße angeordnet wird. Dieser Abstand kann verringert werden: auf 2,5m, wenn der Stellplatz parallel zur Straße, bzw. auf 1,0m, wenn der Stellplatz neben der Garage angeordnet wird.*~~

~~*Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen.*~~

~~*Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.*~~

Aus Bebauungsplan Lettengasse 1. Änderung:

~~*Nebengebäude sind nicht zulässig. Die Garagen sind als Sammelgaragen an den in der Bebauungsplanzeichnung vermerkten Stellen zu errichten. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.*~~

Die bisherigen Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen aus dem Bebauungsplan „Lettengasse“ und dessen 1. Änderung entfallen mit der vorliegenden Änderung. Diese Regelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ ersetzt. Damit wird eine einheitliche und zeitgemäße Regelung geschaffen, die den heutigen Anforderungen an die Planung und Nutzung gerecht wird.

A.6 Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1e sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Gebiet WA1e dient der steuerbaren und maßvollen Nachverdichtung, um eine verträgliche Anpassung an die umliegende Bautypologie zu gewährleisten und eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

~~A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)~~

~~Die private Grünfläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.~~

Der Entfall der bisherigen Festsetzung als private Grünfläche im eingeschränkten Dorfgebiet dient der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen. Dabei wird sichergestellt, dass durch die planerischen Vorgaben, insbesondere die Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie weitere grünordnerische Festsetzungen, weiterhin eine ausreichende Begrünung der rückwärtigen Bereiche gewährleistet bleibt. Der Entfall ist für die Innenentwicklung erforderlich.

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung mit und unter 10° sind ~~gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau)~~ extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

~~Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).~~

Mindestbegrünung

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung sind

- 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
- 10 Sträucher oder
- 10 lfd. m begrünzte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder
- 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

Eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen, ~~zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.~~

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonen-den Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten nur dort, wo sie tatsächlich benötigt werden mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Der Verweis auf die Richtlinien der FLL wurde aus den textlichen Festsetzungen entfernt. Auf die Bezugnahme wird verzichtet, da die erforderlichen Anforderungen an die Ausführung der Dachbegrünung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans selbst ausreichend bestimmt werden. Die bisherige Ausnahmeregelung, wonach auf eine Dachbegrünung verzichtet werden konnte, wenn diese dem Nutzungszweck der Dachfläche entgegenstand, wurde gestrichen. Ziel der Änderung ist eine Vereinfachung und eindeutige Anwendung der Festsetzung sowie die konsequente Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Dachbegrünung. Die Dachbegrünung dient insbesondere der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Förderung der Biodiversität. Die Streichung der Ausnahmeregelung stärkt diese Zielsetzung und vermeidet Auslegungsspielräume.

Die Festsetzung der Mindestbegründung dahingehend ergänzt, dass die Pflanzen zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Dies stellt sicher, dass die mit der Festsetzung verfolgten städtebaulichen, ökologischen und klimatischen Funktionen dauerhaft wirksam bleiben und die angestrebte Begrünungsqualität langfristig gesichert wird. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung dient der Reduzierung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Lichtquellen auf die Tierwelt, insbesondere auf nachtaktive Insekten.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Gestaltung der Bauten

~~Aus Bebauungsplan „Letten-gasse“:~~

~~Die Gebäude sind mit Satteldächern von 25 ° bis 30 ° Dachneigung zu versehen, Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig. Die Firstrichtung ist wie im Plan angegeben einzuhalten. Die Traufhöhe darf hangseitig 3,5m nicht überschreiten.~~

~~Aus Bebauungsplan „Letten-gasse 1. Änderung“:~~

~~Die Gebäude sind mit Flachdächern gemäß der beiliegenden Schemaskizze zu versehen.~~

Die bisherigen Festsetzungen zur Gestaltung der Bauten aus dem Bebauungsplan „Letten-gasse“ und dessen 1. Änderung entfallen mit der vorliegenden Änderung. Diese Regelungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße“ ersetzt.

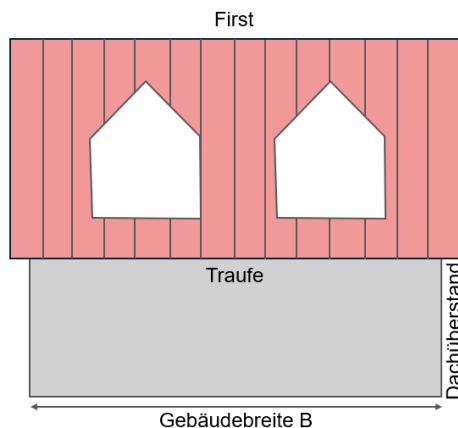
Dachform und Dachgestaltung

~~Dachbauten und -einschnitte~~

~~Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnetes Bauteil in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m - außen gemessen- nicht überschreiten; Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3m nicht~~

überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40 % der Gebäudebreite betragen.

Die Gebäudebreite wird gemäß Skizze 1 als „Gebäudebreite B“ definiert. Die Gebäudebreite wird ohne Dachüberstände und Vorbauten bemessen.



Skizze 1 Gebäudebreite

Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt. Die Höhe von Dachgauben darf maximal 1,6 m (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte dürfen eine Fläche von 1/3 der Dachfläche (Dachflächenbezugsgröße ist die Fläche in der horizontalen Projektion nach Planzeichnung) nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

Die Festsetzung konkretisiert die zulässige Ausgestaltung von Dachgauben, um eine harmonische Einfügung in das Ortsbild und eine ausgewogene Dachlandschaft sicherzustellen. Durch die Begrenzung der Breite der Dachaufbauten wird verhindert, dass die Dachflächen optisch von einzelnen Aufbauten dominiert werden und der Charakter geneigter Dächer verloren geht.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen.

Die Sandsteingewände von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten. Davon ausgenommen sind Sandsteingewände auf den straßenabgewandten Seiten.

~~Die Sandsteingewände von Wohngebäuden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist.~~

~~Die Sandsteingewände von Nebenanlagen sind zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Von Satz 2 sind Sandsteingewände ausgenommen, die Teil der straßenabgewandten Fassade sind.~~

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Wahrung eines einheitlichen und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes. Putzfassaden entsprechen der prägenden Bauweise im Plangebiet. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden ausgeschlossen, um störende Wirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Der Erhalt der straßenseitig sichtbaren Sandsteingewände dient der Sicherung ortstypischer und identitätsstiftender Gestaltungselemente sowie der Bewahrung der charakteristischen Baukultur.

Die Regelungen zum Erhalt von Sandsteingewänden an Wohngebäuden und Nebenanlagen, wenn dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist, wurden gestrichen. Hintergrund ist, dass die verwendeten Begriffe „bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar“ einen erheblichen Auslegungsspielraum eröffnen und die Regelung damit nicht hinreichend bestimmt ist.

Einfriedungen

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:~~

~~Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten. Die Straßeneinfriedung an der Lettengasse ist in einer Höhe von 0,50m über dem jetzigen Geländeniveau Stützmauer zu errichten.~~

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“:~~

~~Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten. Die Straßeneinfriedung an der Lettengasse ist in einer Höhe von max. 0,50m über einer je nach Geländeneigung bis zu 2,50m hohen Stützmauer zu errichten.~~

~~Die Einfriedungen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Lettenweg müssen einen Abstand von 2,0m gemessen ab Weggrenze einhalten.~~

Die bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen entfallen mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Entsprechend richten sich die Regelungen zu Einfriedungen künftig nach den gesetzlichen Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg. Das Nachbarrechtsgesetz regelt einvernehmlich das nachbarschaftliche Zusammenleben und enthält Bestimmungen zu zulässiger Höhe, Art und Lage von Einfriedungen sowie zu erforderlichen Grenzabständen.

Nutzung erneuerbarer Energien

~~Ungeachtet der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Dachform, -neigung und Dachgestaltung (B.3 und B.4) sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. Dies gilt insbesondere für Photovoltaikanlagen sowie solarthermische Anlagen auf Dach- und Fassadenflächen.~~

Die Festsetzung dient der Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien und unterstützt die Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes. Durch die ausdrückliche Zulässigkeit von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen wird die energetische Nutzung von Dach- und Fassadenflächen ermöglicht, ohne die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu beeinträchtigen.

7 Auswirkungen auf Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind auch weiterhin abwägungspflichtig, wobei die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen. Als Grundlage für diese Abwägung werden nachfolgend die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter und die Belange des Artenschutzes zusammenfassend dargestellt.

7.1 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Zur Verringerung der zusätzlichen Neuinanspruchnahme von wertvollen, unversiegelten Außenbereichsflächen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans unter der Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten im Gebiet entsprechen demnach den Vorgaben des BauGB.

7.2 Boden

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Bestand bereits bebaut und dient überwiegend dem Wohnen.

7.3 Arten- und Biotopschutz

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Biotopschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechts, mit Ausnahme der Naturparks Neckar-Odenwald (nördliche Teile der Panoramastraße). Zweck des Naturparks ist es, „diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen“. Da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Hirschberg befindet, greift der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung nicht. Darüber hinaus ist das östliche Siedlungsgefüge des Ortsteil Großachsen von dem Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord umgeben. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Innerhalb und im räumlichen Umfeld befinden sich keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Weiter befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereich. Im Südosten grenzt das geschützte Biotop „Apfelbach südöstlich Großachsen“ Hohlweg an den Geltungsbereich an. Östlich des Plangebietes sind weitere geschützte Biotope verortet: „östlich Großachsen – Im Letten“, „Trockenmauern östlich Großachsen – im Letten I“, „Feldgehölz östlich großachsen – Im Letten“. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden geschützten Biotope ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Bestand bereits bebaut und dient überwiegend dem Wohnen. Die Freiflächen werden als Gartenflächen genutzt. Entsprechend ist nicht mit seltenen und geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Alle Schutzgebiete



08.11.2025

Abbildung 12: Schutzgebiete um Hirschberg (blau umrandet)

Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß §44 Abs.1 BNatSchG zu beachten. Entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist zwar die Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche unter 20.000 m² ausgeschlossen, die Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtliche Verbote auszuschließen, bleibt davon jedoch unberührt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist bis auf einzelne Baulücken, private und öffentliche Grünflächen bereits nahezu vollständig baulich entwickelt und durch Bebauungspläne überplant.

Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung im Innenbereich. Da sich das Gebiet bereits als größtenteils bebaut und entwickelt darstellt, ist nicht davon auszugehen, dass durch die moderate Nachverdichtung im Gebiet negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. lit. A und d BauGB eintreten.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnumfeld-Erholung sowie gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen wenig geeignet. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner

Vogelarten kaum auszuschließen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend Ausweichquartiere.

Eine Gefährdung der Arten durch die nach § 34 BauGB ja bereits größtenteils zulässigen Vorhaben ist ausgeschlossen. Dies schließt zwar nicht aus, dass nicht doch Einzelexemplare geschützter Arten auftauchen können, die im tatsächlichen Eingriffsbereich liegenden Flächen sind aber generell keine für geschützte (Pflanzen-)Gesellschaften geeigneten Flächen. Da die Gärten auch keine in Baden-Württemberg seltenen Lebensräume beinhalten, sind auch die anzutreffenden Tierarten weit verbreitet.

7.4 Wasser- und Hochwasserschutz/Grundwasser/Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Unter der Talstraße verläuft verdohlt der Landgraben (lokal auch Äpfelbach genannt). Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg ragt die Überflutungsfläche des Landgrabens beim 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) in das Plangebiet hinein. Laut § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg gelten Gebiete im Bereich eines HQ 100 sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Verbote nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten. Danach ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen untersagt, wie auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 30 BauGB aber auch bereits nach § 34 BauGB. Die Teilflächen des Plangebietes, die im HQ 100 liegen, werden im vorliegenden Bebauungsplan lediglich unverändert in ihrem Bestand übernommen.

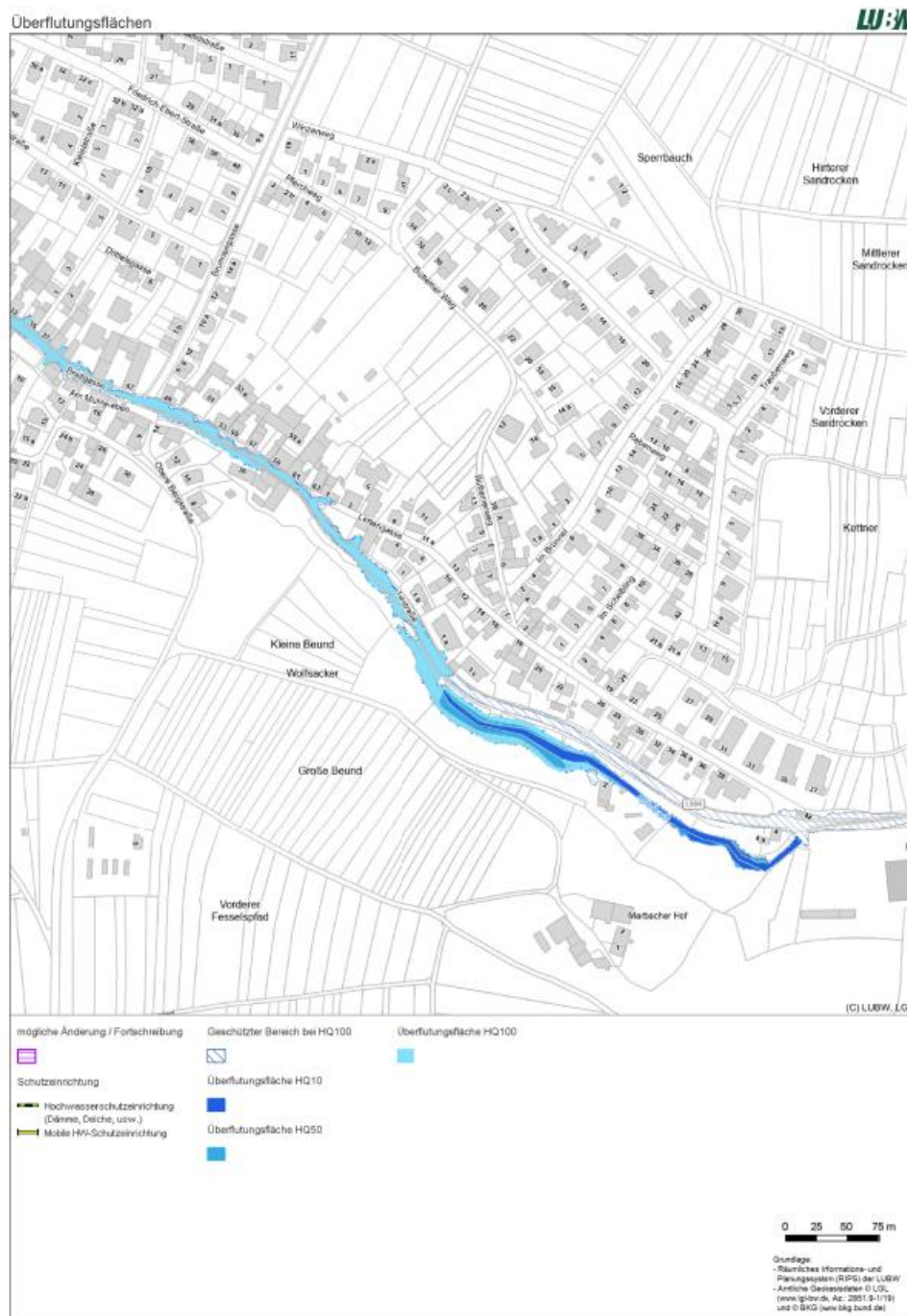


Abbildung 13: Hochwassergefahrenkarte

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Durchschnittstemperatur in Hirschberg an der Bergstraße beträgt je nach Monat zwischen etwa 3,5 °C im Januar und bis zu etwa 21,4 °C im August. Im Jahresmittel liegt die Temperatur ungefähr bei 10 bis 11 °C. Die mittleren Tageshöchstwerte liegen im Jahresverlauf zwischen etwa 6,2 °C im Januar und 27,4 °C im August, die mittleren Tiefstwerte zwischen etwa 0,7 °C im Januar und 15,3 °C im August.

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Bergstraße, der sich durch ein besonders mildes und sonniges Klima einschließlich eines sehr frühen Frühlingsbeginn auszeichnet. Betrachtet man den prognostizierten Klimawandel, werden diese Zahlen noch weiter steigen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird unter anderem das Ziel verfolgt, eine von der Gemeinde angestrebte Nachverdichtung in bereits bebauten Ortsteilen zu steuern. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die vorliegende Änderung mit keiner Verschlechterung zu rechnen ist.

7.6 Landschaftsbild

Da Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat es als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann demnach in diesem Sinne nicht als freie Landschaft eingestuft werden.

Eine besondere Funktion für die Naherholung bietet das Gebiet nicht, jedoch bietet es direkte Wegeverbindungen in die umliegenden Freiflächen, die erhalten bleiben.

7.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sind bislang keine archäologischen Funde bekannt.

Im wesentlichen Bereich des Geltungsbereichs ist das Kulturdenkmal (Prüffall) mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen (Listen-Nr. MA 1, ADAB Id. 102627325) kartiert (siehe Abb. 14).

Alle Bauvorhaben bzw. Bodeneingriffe in archäologischen Listenflächen benötigen eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

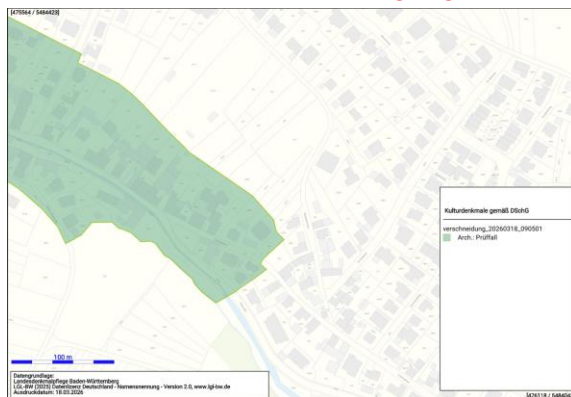


Abbildung 14: Kulturdenkmal Prüffall

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten auf Befunde und Funde aus vorgeschichtlichen Zeiten getroffen wird.

7.8 Störfallbetriebe

Für die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

7.9 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat es als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt,

Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert sind zu sichern. Das innerörtlich gelegene Plangebiet kann demnach in diesem Sinne nicht als freie Landschaft eingestuft und beurteilt werden.

Generell stellt sich der Geltungsbereich als gewachsenes Siedlungsgefüge mit dem dominierenden Anteil der Wohnnutzung dar. Eine besondere Funktion für die Naherholung bietet das Gebiet jedoch nicht. Die bestehenden Wegeverbindungen in die umliegenden Freiflächen bleiben weiterhin erhalten.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord wird durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

LITERATURVERZEICHNIS

Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.) (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (Hrsg.) (2023): Flächennutzungsplan für das Verbandsgebiet, Stand: Dezember 2023. Mannheim/Heidelberg

Sonstige Quellen:

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (o. J.): Umwelt-Daten und -Karten Online (UDO). Online verfügbar unter: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>