

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“**

#### **Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

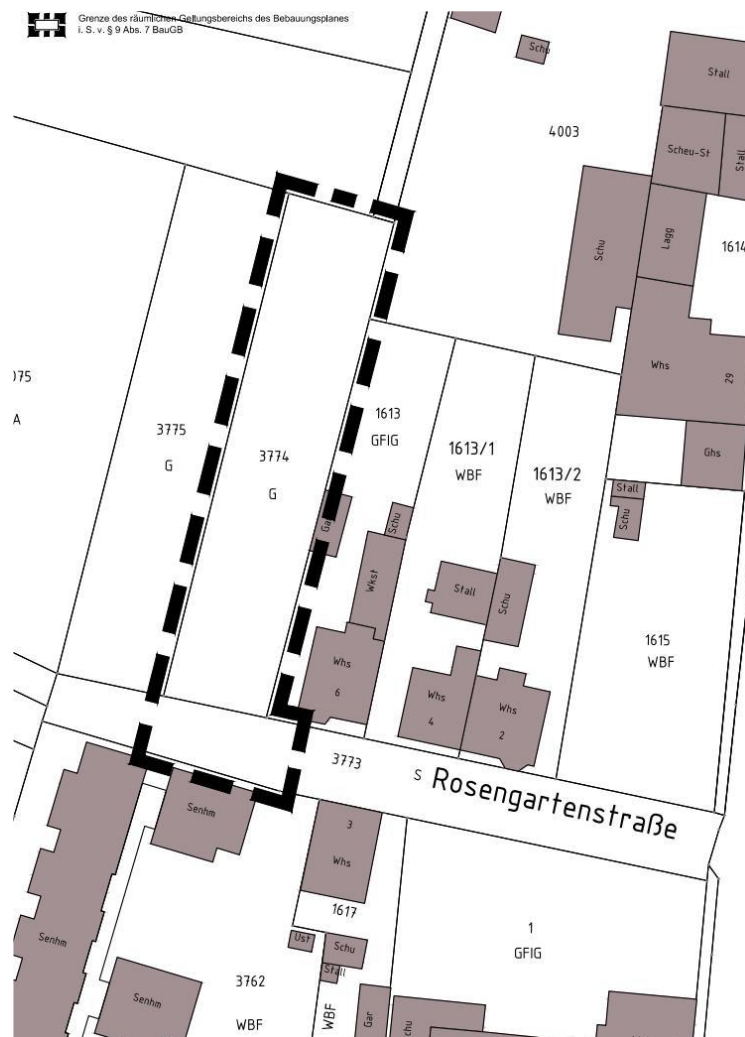
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71)

#### **I. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 26. September 2023 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ beschlossen.

##### **1. Räumliche Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Großachsen in der Gemeinde Hirschberg. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 862 m<sup>2</sup> (Grundstück Nr. 3774: 747 m<sup>2</sup>).



## **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

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.

## **2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans**

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 plangegegenständlichen 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.

## **3. Vorhabenbeschreibung**

Im Rahmen des Vorhabens werden insgesamt zehn moderne Wohneinheiten mit variabler Größe der Wohnungen zwischen ca. 45 und unter 80 m<sup>2</sup> 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.

## **4. 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 und offengelegt. 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.

## II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 28.04.2026 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Bekanntmachung, die Vorentwürfe des Bebauungsplans, der Örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung sind im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hirschberg in der Zeit **vom 18.05.2026 bis zum 19.06.2026** abrufbar.

**Link:**

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

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

während der üblichen Dienstzeiten, und zwar

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

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Es wird darauf hinzuweisen,

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

Hirschberg, 13.05.2026

gez. Ralf Gänshirt  
Bürgermeister