Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nördlich der Rosengartenstraße“

Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am Planentwurf und den örtlichen Bauvorschriften

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße in seiner öffentlichen Sitzung am 21.10.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nördlich der Rosengartenstraße“ einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans, des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften und der Begründung gebilligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen in der Gemeinde Hirschberg, unmittelbar am bisherigen westlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Großsachsen, Nr. 3774, Nr. 3773 (teilweise) sowie Nr. 5078 (teilweise). Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst ca. 917 m², wovon 116 m² die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rosengartenstraße betreffen.



Abbildung **Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Im Norden und Westen schließen Außenbereichs- und Gartenflächen an, im Osten die bestehende Wohnbebauung und im Süden die Rosengartenstraße sowie die gegenüberliegende Seniorenwohnanlage.

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 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.

Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zehn Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Großsachsen. Das Gebäude umfasst zwei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss mit großzügigen Dachterrassen. Vorgesehen sind überwiegend barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen, die insbesondere auf die Bedürfnisse kleinerer Haushalte und älterer Menschen ausgerichtet sind.
Städtebauliches Ziel ist die maßvolle Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Großsachsen durch die bauliche Entwicklung einer unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung angrenzenden Fläche. Das Vorhaben greift die vorhandenen Siedlungsstrukturen auf und orientiert sich hinsichtlich seiner Höhenentwicklung und baulichen Gestaltung an der Umgebungsbebauung, insbesondere auch am südlich gelegenen Seniorenzentrum. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und die Ergänzung des örtlichen Wohnraumangebots soll eine geordnete, flächensparende und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung ermöglicht werden.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung des Entwurfs

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Planzeichnung und Textteil, die örtlichen Bauvorschriften, der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der zugehörigen Vorhabenunterlagen, die Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit

vom 9. November 2026 bis einschließlich 11. Dezember 2026

im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße unter folgender Adresse veröffentlicht und zur Einsichtnahme sowie zum Herunterladen bereitgestellt werden unter folgendem Link:

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

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet liegen die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg, Foyer des Bauamts, öffentlich aus. Die Einsichtnahme ist zu den üblichen Dienstzeiten möglich:

Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr
sowie Donnerstag zusätzlich von 14.00 bis 18.00 Uhr.

Verfügbare Arten umweltbezogener Informationen

Für die Planung liegen umweltbezogene Angaben in der Entwurfsbegründung und dem Textteil, den Unterlagen zur Umweltprüfung und den im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1

BauGB eingegangenen Stellungnahmen vor. Die verfügbaren Informationen betreffen insbesondere folgende Themen und Schutzgüter:

- Fläche und Boden: Inanspruchnahme eines bisher unbebauten Gartengrundstücks im Außenbereich, hohe zulässige Gesamtflächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung und Bodenfunktionen, wasserdurchlässige Befestigungen, vorsorgender Bodenschutz, Altlasten und Hinweise zum Bodenschutz- und Altlastenkataster.
- Grundwasser, Wasserschutzgebiet und Niederschlagswasser: Lage in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Mannheim-Käfertal, Schutz der Grundwasserneubildung, Abwasserentsorgung, Versickerung, Verdunstung und Oberflächenabfluss; Wasserhaushaltsbilanz nach DWA-Reihe 102, Dachbegrünung, Zisternen, wasserdurchlässige Flächen, mögliche Einträge aus Dachmaterialien und Schutz vor Überflutungen durch Starkregen.
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und gesetzlich geschützte Biotope: Bestand und Verlust von Vegetations- und Gartenstrukturen, Prüfung gesetzlich geschützter Biotope, gebietsheimische Gehölze, Dachbegrünung und Vegetationsflächen sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen.
- Besonderer Artenschutz: Erforderlichkeit einer Habitatpotenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Untersuchungen, Schutz von Brutvögeln, Nestern und Fortpflanzungsstätten, Beschränkung der Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung, Kontrolle vor Eingriffen, Vermeidung von Vogelschlag an Verglasungen, insekten- und vogelfreundliche Außenbeleuchtung sowie mögliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.
- Klima, Luft und Klimaanpassung: Wirkungen der Überbauung und der Reduzierung von Grün- und Freiflächen auf Kleinklima, Wärmeentwicklung, Verdunstung und Retention; Möglichkeiten zur Minderung durch Dachbegrünung, Pflanzungen und wasserdurchlässige Oberflächen.
- Landschaftsbild, Ortsrand und Erholung: Veränderung des bislang unbebauten Siedlungsrands, Baukörperlänge und -kubatur, Einbindung in die benachbarten Garten- und Freiflächen, Freiraumqualität, Grünpuffer, Bepflanzung sowie Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Übergangs zur freien Landschaft.
- Mensch, Gesundheit, Verkehr und Immissionen: Wohnumfeld und Freiraumversorgung, verkehrliche Belastungen und Parkdruck, Auswirkungen des Stellplatz- und Carsharingkonzepts, Löschwasserversorgung und Erreichbarkeit für die Feuerwehr sowie Lärm- und sonstige Immissionen; insbesondere Geräusche und Erschütterungen durch den benachbarten Straßenbahnbetrieb.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Unmittelbar nördlich angrenzendes archäologisches Kulturdenkmal „Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus“, ungesicherte räumliche Ausdehnung des archäologischen Verdachtsbereichs, mögliche Bodenfunde sowie Anforderungen an Untersuchungen, Fundmeldung und Erhaltung.
- Landwirtschaftliche Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleich: Bisherige Nutzung der Fläche und Anforderungen an die Auswahl landwirtschaftlicher Flächen für gegebenenfalls erforderliche externe Ausgleichsmaßnahmen.

Die vorstehenden Angaben dienen der schlagwortartigen Charakterisierung der verfügbaren Umweltinformationen. Die vollständigen Umweltunterlagen und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist eingesehen werden.

Abgabe von Stellungnahmen

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit im Rahmen der vorgenannten öffentlichen Beteiligung innerhalb der Frist über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Es wird durch die Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass

1. während der genannten Veröffentlichungsfrist Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans und zu den örtlichen Bauvorschriften abgegeben werden können;
2. Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, vorzugsweise an bauamt@hirschberg-bergstrasse.de, bei Bedarf können die Stellungnahmen auch schriftlich an die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße, Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg, oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden;

3. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können;
4. als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit zu den Planunterlagen die ergänzende öffentliche Auslegung im Rathaus der Gemeinde während der oben genannten Dienstzeiten zur Verfügung steht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung wird zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht.

Hirschberg, 30.10.2026

gez. Ralf Gänshirt
Bürgermeister