

GEMEINDE HIRSCHBERG

an der Bergstraße

Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“

Begründung
Satzung

27. Februar 2024

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

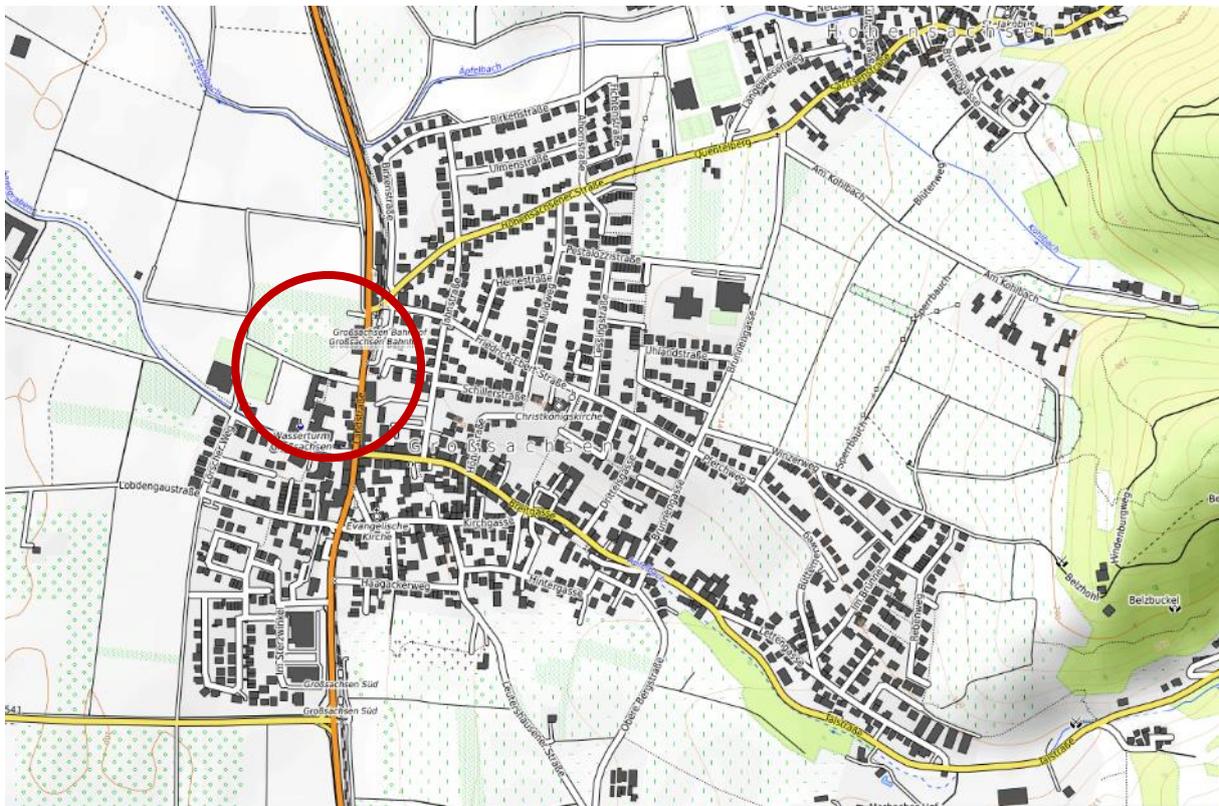
Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal
Tel: 06254 – 542 989 0
#sekretariat@ip-konzept.de
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN	3
1. ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	4
1.1 Anlass und Planungserfordernis	4
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld	8
1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
1.4.1 Nutzungsstrukturen: Art der baulichen Nutzung	11
1.4.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl	12
1.4.3 Bauliche Strukturen, Bauweise	13
1.4.4 Geschossigkeit	15
1.4.5 Dachformen	16
1.5 Bestandsanalyse und Herleitung eines städtebaulichen Konzeptes	18
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	20
2.1 Raumordnung und Landesplanung: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	20
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	22
2.3 Verbindliche Bauleitplanung	23
2.4 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Ortskern Großsachsen“	24
3. AUFSTELLUNGSVERFAHREN	28
3.1 Bestandsschutz	33
3.2 Verfahrensdurchführung	34
3.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	37
4. FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	41
4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	41
4.2 Technische und verkehrliche Erschließung	41
4.3 Wasserwirtschaftliche Belange	43
4.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	43
4.3.2 Wasserschutzgebiete	45
4.4 Boden und Geologie	45
4.5 Denkmalschutz	46
4.6 Immissionsschutz	47

5.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	48
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	49
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung	49
5.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	50
5.1.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	51
5.1.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	52
5.1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	52
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	54
5.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	54
5.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen	57
5.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	58
5.3	Hinweise	59
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	59
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	59
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	59
7.	ANLAGEN	60

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

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 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44)

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

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Westlich der Landstraße I“ zunächst die Sicherung des bestehenden Gebietscharakters bei gleichzeitiger maßvoller Öffnung für eine angemessene Nachverdichtung. Auf dem Wege der Bauleitplanung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Steuerung geschaffen werden, um künftigen Fehlentwicklungen rechtzeitig entgegenwirken zu können. Dazu hat der Gemeinderat bereits am 23.05.1995 den notwendigen Aufstellungsbeschluss gefasst für einen Bebauungsplan im Bereich westlich der Landstraße - vom nördlichen Ortseingang Großsachsens bis zur Lobdengaustraße, ohne jedoch auf dieser Grundlage in ein förmliches Aufstellungsverfahren zu münden.

In diesem Sinne wird mit der vorliegenden Bauleitplanung die einst grundsätzlich beschlossene Planungsabsicht wieder aufgenommen und zunächst in einem ersten Teilabschnitt der Bereich vom nördlichen Ortseingang Großsachsens kommend, westlich der Landstraße, bis in Höhe des Riedweges das formelle Aufstellungsverfahren eröffnet.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Bebauung entlang der Landstraße differenziert zu betrachten. Während sich im Bereich vom nördlichen Ortseingang bis zur Einmündung des Riedweges vor allem Wohnbebauung sowie vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe wiederfinden, so ist der weitere Verlauf bis zur Einmündung der Lobdengaustraße durch das ehemalige Rathaus mit heutiger Tierklinik, eine ehemalige Schank- und Speisewirtschaft, ein Hotelbetrieb sowie der sich nördlich der Straßeneinmündung anschließenden Tankstelle geprägt. Aufgrund der städtebaulich differenziert zu betrachtenden Bebauungsstruktur soll daher die einst in der Gesamtheit beschlossene Bauleitplanung nunmehr in zwei eigenständige Entwicklungsabschnitte geteilt und betrieben werden. Im plangegenständlichen Verfahren wird zunächst der nordwestliche Teil der Landstraße bauleitplanerisch behandelt, der südliche Teil soll zu einem späteren Zeitpunkt separat betrachtet werden.

Da die Grundstücke innerhalb des Plangebietes überwiegend bereits städtebaulich beansprucht sind, kann der Bebauungsplan als ein sogenannter „bestandsregelnder Bebauungsplan“ angesprochen werden. Daher ist die Erhaltung des Siedlungscharakters vordergründiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung. Dennoch sollen durch den Bebauungsplan gebietsverträgliche Entwicklungsmöglichkeiten im Zuge der Nachverdichtung eröffnet werden, da insbesondere in den rückwärtigen, großzügigen Grundstücksfreiflächen noch Bauoptionen bestehen und nutzbar gemacht werden können.

Derzeit gilt der Planbereich als dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugehörig und mögliche Bauvorhaben sind nach § 34 des Baugesetzbuchs (BauGB) zu beurteilen. § 34 BauGB besagt unter anderem, dass sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen

haben. Eine städtebauliche Ordnung lässt sich anhand der „Planersatzvorschrift“ des § 34 BauGB nur bedingt gewährleisten, da für die Beurteilung von Vorhaben die Maßstäbe aus der Eigenart der näheren Umgebung dafür zu finden sind, ob sich das Vorhaben einfügt und damit baurechtlich zulässig ist. Hierfür ist maßgeblich, ob sich ein Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens bewegt, nur dann fügt es sich auch in seine Umgebung ein. Der für die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit im Innenbereich maßgebliche Rahmen kann ggf. auch durch städtebaulich an sich unbefriedigende Faktoren mitbestimmt werden, beispielsweise, wenn in der näheren Umgebung bereits Vorhaben anzutreffen sind, die aus der Sicht der Gemeinde das städtebauliche Bild negativ beeinflussen und somit städtebaulich begründet „störend“ auf das Umfeld einwirken und als Bewertungsmaßstab fehl gehen würden.

Will die Gemeinde eine durch die planersetzende Wirkung des § 34 BauGB bestimmte Entwicklung korrigieren oder fortan die städtebaulichen Rahmenbedingungen bestimmen, kann dies nicht innerhalb von Entscheidungen auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB, sondern nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Aus der näheren Umgebung sind die Maßstäbe für das Einfügen eines Vorhabens sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche zu gewinnen. Ob sich ein Vorhaben einfügt, ist dabei für jedes dieser Kriterien gesondert zu prüfen. Gleichzeitig sind die für das Einfügegebot in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien abschließend und keiner Anreicherung um weitere bauplanungsrechtliche Zulassungshürden zugänglich. Hiernach würde sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Plangebiet nicht nur danach bestimmen, ob und in welcher Tiefe Gebäude in der Nachbarschaft bereits vorhanden sind und ob es sich dabei um Haupt- oder Nebengebäude handelt, sondern auch vorrangig danach, welche Art der baulichen Nutzung die vorhandene Bebauung aufweist. Auch Werbeanlagen sind als eigenständige Hauptnutzung danach zu beurteilen, ob sie sich nach Art und Maß in das städtebauliche Umfeld einfügen (BVerwG Urt. v. 3. 12. 1992 – 4 C 26/91, Urt. v. 15. 12. 1994 – 4 C 19/93). Sind beispielsweise in der als Maßstab beachtlichen Umgebung die Grundstücke mindestens zu einem Viertel, höchstens aber zur Hälfte bebaut, so würde beim Maß der Bebauung der Rahmen von der Grundflächenzahl 0,25 bis 0,5 reichen. Haben die Häuser in der als Maßstab beachtlichen Umgebung zwei oder drei Vollgeschosse, schließt der beachtliche Rahmen zwei bis drei Vollgeschosse ein. Liegen die maßgebenden bebauten Grundstücksflächen jeweils an der Straße oder sind sie ein bestimmtes Maß von ihr entfernt, ist damit in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen ein entsprechender Rahmen vorgegeben. Fügt sich ein Vorhaben nur ein, wenn das Grundstück in geschlossener Bauweise bebaut wird, darf für ein Neubauvorhaben nicht die Einhaltung von seitlichen Abstandsflächen verlangt werden. Findet sich in der Nachbarschaft die offene und geschlossene Bauweise, sind bauplanungsrechtlich beide Bauweisen möglich.

Zwar wirken nach der geltenden Rechtsprechung neue Bauvorhaben für weitere benachbarte und unmittelbar angrenzende Vorhaben i. S. d. § 34 BauGB, unabhängig davon wann, und unter welchen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eine Bebauung entstanden ist, maßstabbildend. Der maßgebliche Rahmen für das Einfügen ist jedoch in seiner gesamten Spannweite



beachtlich, sofern es nicht um einen die Eigenart der näheren Umgebung nicht (mit-)prägenden „Ausreißer“ geht. Nicht zuletzt ist im Hinblick darauf das Erfordernis zur Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erwachsen. Dieser soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglichen, indem die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes gewahrt sowie gleichzeitig eine behutsame bauliche Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. In diesem Sinne soll durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes die Eigenart dessen, was im Gebiet städtebaulich verträglich und dem Umfeld entsprechend angemessen ist, in den Festsetzungsgehalt aufgenommen und der bauleitplanerische Zulässigkeitsrahmen der städtebaulichen Entwicklung abschließend bestimmt werden.

Dazu wurde zunächst, um eine geeignete städtebauliche Beurteilungsgrundlage im Sinne der zuvor genannten „Einfügeparameter“ erhalten zu können, eine städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse im Plangebiet vorgenommen. Mit dieser soll gesichert werden, dass der gewählte bauleitplanerische Rahmen den bestehenden Gebietscharakter aufnimmt und sich dieser im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wiederfindet.

Der Bebauungsplan soll zukünftig den rechtlich verbindlichen Rahmen für alle Bauvorhaben im Gebiet bilden und damit Planungssicherheit herbeiführen.

Ein Anspruch auf eine städtebaulich angemessene Fortentwicklung des Plangebietes resultiert hierbei auch aus den veränderten Wohnraumsprüchen und allgemeinen Lebensumständen der Bevölkerung, die sich seit der Entstehung des Gebietes eingestellt haben. Denn zwischenzeitlich haben sich insbesondere die Wohnraumsprüche sehr deutlich verändert. So ist die Wohnfläche pro Kopf in Deutschland in den Jahren zwischen 2011 und 2020 von 46,1 m² auf 47,7 m² gestiegen. Bislang war zu erwarten, dass sich diese Entwicklung auch weiterhin stetig fortsetzt. Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie und der jüngsten kriegerischen Auseinandersetzungen, die u. a. zu einer erheblichen Teuerung beigetragen haben, die jedoch zugleich auch in einer Kontroverse zu dem nach wie vor anhaltenden dringenden Wohnraumbedarf steht, hat sich die bisherige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt bereits verändert. Es wird nicht mehr nur der Wunsch nach einem größeren Wohnraum favorisiert, sondern auch nach einer flexiblen Wohnraumgestaltung, die der jeweiligen Lebenssituation angepasst werden und beispielsweise auch mehreren Generationen dienen kann. Während Familien mit Kindern mehrere und größere Räume benötigen, die auf einen längeren Zeitraum und meist an eine feste Örtlichkeit gebunden ausgelegt sind, ist für die jüngere Generation oder Single-Personen zweckdienlicher Wohnraum, der oft nur zeitlich sehr eng begrenzt und ortsungebunden nachgefragt wird von Bedeutung. Senioren hingegen bevorzugen einen barrierefreien Wohnraum und passen ihren Lebensmittelpunkt durch eine Ortsveränderung entsprechend der aktuellen Lebenssituation unabhängig von ihrem fortgeschrittenen Lebensalter noch einmal an. Um diese unterschiedlichen Ansprüche und notwendige Flexibilität in Bauprojekten realisieren zu können, wird auch künftig mehr Wohnfläche benötigt und der dazu notwendige Grund und Boden. Mit dem Mittel der Nachverdichtung kann dem Bedarf gerecht und zugleich mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Großsachsen und bildet zugleich den bestehenden Ortsrand nach Westen ab. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Einzelnen begrenzt durch:

- landwirtschaftliche Flächen im Norden und Nordwesten,
- die Landstraße (Bundesstraße 3) im Osten sowie im Anschluss daran, östlich der B 3, den OEG-Bahnhof und die weitergehende Wohnbebauung,
- den Riedweg im Süden sowie
- ein Seniorenzentrum im Südwesten bzw. private Gärten und die freie Flur nach Westen.



Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Landstraße I“

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Großsachsen, Nrn. 1, 2, 2/1, 3, 3/1, 3/2, 1613, 1613/1, 1613/2, 1614, 1615, 1617, 4003 sowie die Nrn. 18/4, 18/5 (Straßenparzellen als Teil der Landstraße), Nr. 3773 teilweise (Teil Rosengartenstraße) und Nr. 5077 (Feldwegeparzelle). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit von ca. 9.220 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. Direkt gegenüber des Plangebiets befindet sich östlich der B 3 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.

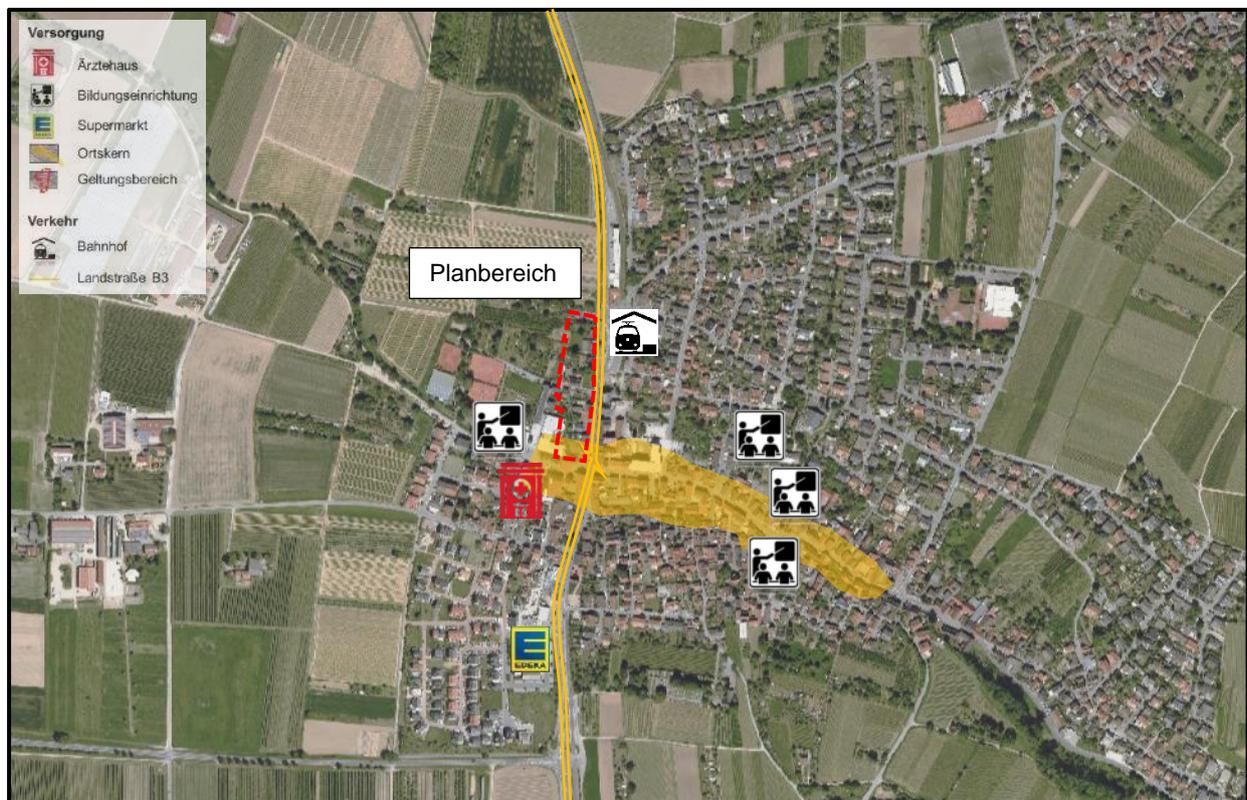


Abbildung 2 Städtebauliche Umgebung des Plangebietes

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, so dass der

Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des plangegegenständlichen Bebauungsplanes zwar die Grenze zum Außenbereich darstellt, der jedoch durch baulichen Anlagen bereits vorbelastet ist. Wie aus der vorstehenden Abbildung 2 erkennbar wird, wirkt der Planbereich visuell als in das vorhandene Siedlungsgefüge integriert.

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Lediglich im Bereich der östlichen Rosengartenstraße zur Landstraße / B3 hin befinden sich Grundstücke, die derzeit noch nicht baulich überprägt sind und als Garten im weitesten Sinne genutzt werden. Insbesondere die bebauten Grundstücke im Norden zeichnen sich durch großzügige rückwärtige Freiflächen aus, die sich städtebaulich betrachtet potenziell für eine Nachverdichtung anbieten.

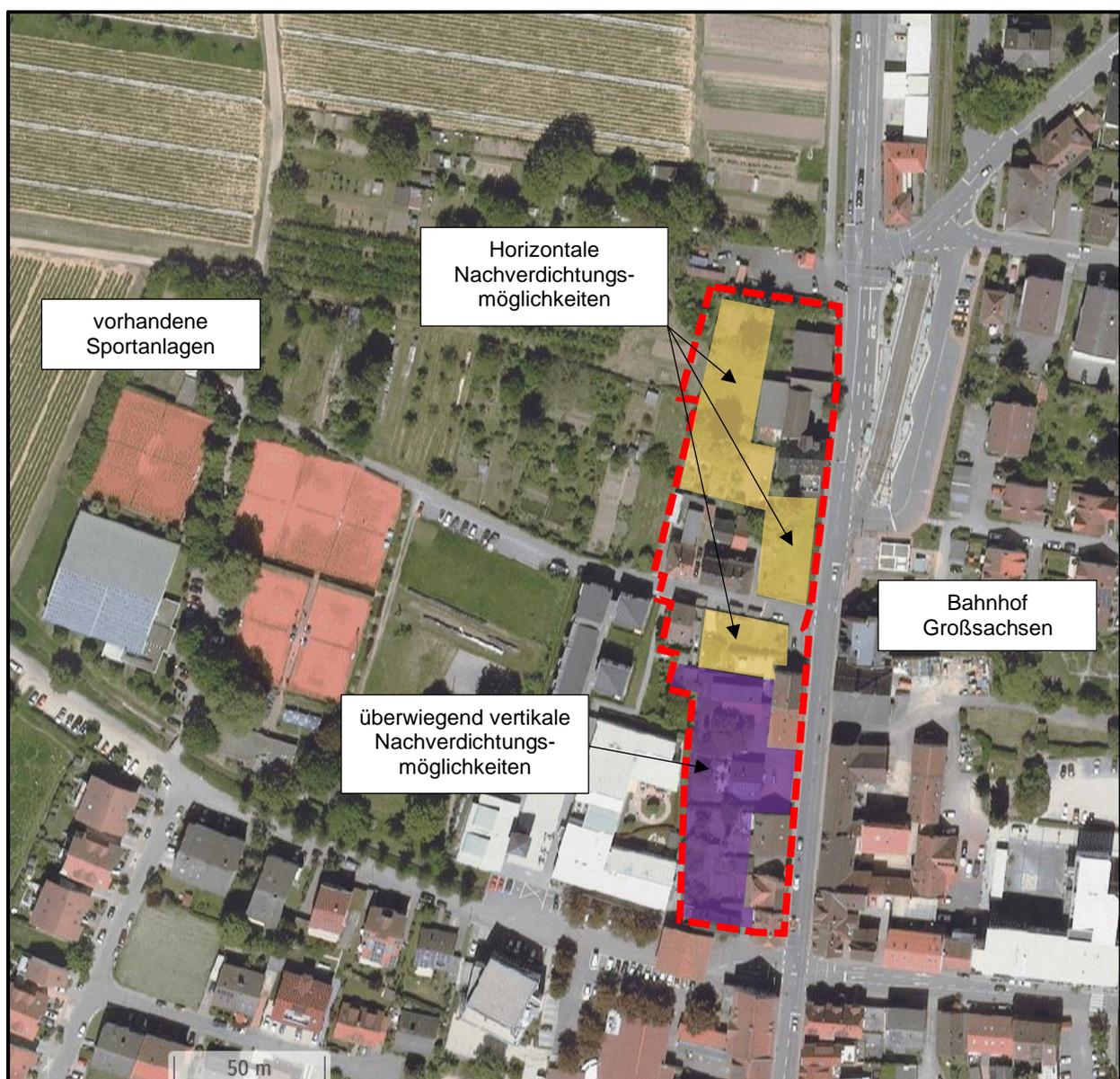


Abbildung 3 Plangebiet und Nachverdichtungsmöglichkeiten

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



Die Grundstücke im Norden der Rosengartenstraße sind in ihrer geometrischen Gestaltung sehr schmal, jedoch sehr langgestreckt, so dass sich die rückwärtigen Freibereiche zwar für eine bauliche Nutzung eignen würden, aufgrund der geringen Grundstücksbreite unter Einhaltung der landesbaurechtlichen Grenzabstände hingegen nur eine begrenzte Bebauung möglich erscheint. Für alle Nachverdichtungsoptionen ist anzunehmen, dass die Erschließung zusätzlicher Bauflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich nur über eine grundstücksinterne Anbindung über bestehende Hof- und Freiflächen durch Inanspruchnahme der vorderen Bauzeile erfolgen kann. Der Neubau interner (öffentlicher) Erschließungswege wird schon aus eigentumsrechtlicher Sicht als wenig realistisch einzuschätzen sein.

Charakteristisch sind die an die jeweilige Erschließungsstraße grenzständig angebauten Hauptgebäude, die mitunter durch dahinterliegend angebaute Nebengebäude ergänzt werden.

Von den Nutzungsstrukturen her kann das Plangebiet dem Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen neben der Schaffung moderater Nachverdichtungsoptionen vordergründig auch die bauleitplanerischen Grundlagen zur Sicherung und zum Erhalt der bestehenden städtebaulicher Strukturen festgesetzt werden. In diesem Sinne sind die bauleitplanerischen Anforderungen eines bestandsregelnden Bebauungsplans zu vereinen mit der städtebaulichen Absicht, zusätzliches Bauland innerhalb des gewachsenen Siedlungsgefüges zu schaffen. Aus diesem Grund erfolgte vorab eine detaillierte Bestandsanalyse. Diese bezieht sich räumlich sowohl auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als auch auf die unmittelbar angrenzenden baulichen Strukturen, da sich Nachverdichtungsmöglichkeiten auch in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen sollen.

1.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde im Juni 2022 eine örtliche städtebauliche Bestandsaufnahme im Planbereich selbst sowie in der angrenzenden Nachbarschaft durchgeführt, um eine detaillierte Analyse des derzeit vorherrschenden Gefüges im Hinblick auf den künftig geltenden Festsetzungsgehalt anstellen zu können. Dazu wurden folgende Parameter analysiert:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Geschossigkeit
- Dachlandschaft
- Freiflächen



1.4.1 Nutzungsstrukturen: Art der baulichen Nutzung

Das Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich durch eine (im Sinne der BauNVO allgemeine) Wohnnutzung geprägt, in der eingestreut auch kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe anzutreffen sind. Während im nördlich der Rosengartenstraße gelegenen Bereich zudem ältere landwirtschaftliche Gebäude vorzufinden sind, befinden sich untergeordnet die das Wohnen nicht wesentlich störenden Betriebe im Bereich südlich der Rosengartenstraße. Die gewerbliche Nutzung ist in den Erdgeschossbereichen Teil der sonst zu Wohnzwecken genutzten Gebäude. Insgesamt ist der Anteil der gewerblichen und gastronomischen Nutzung an der gesamten Nutzungsstruktur im Plangebiet und in der näheren Umgebung deutlich untergeordnet. Daher entspricht der städtebauliche Charakter dem eines Allgemeinen Wohngebiets.



Art der Nutzung

- | | | |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|
| Wohnen | öffentliche Straßenverkehrsfläche | landwirtschaftlich geprägte Gebäude / Schuppen |
| Garagen | private Gärten | zusätzliche gewerbliche Nutzung |
| Einzelhandel / Versorgung | private Freiflächen bzw. Hausgärten | sonstige Planzeichen |
| Dienstleistungen | öffentlich zugängliche Freifläche | Geltungsbereich des Bebauungsplanes |
| gemeinnützige Einrichtung | Brachfläche | Untersuchungsbereich zur Bestandsaufnahme |

Abbildung 4 Bestandserhebung zur Art der baulichen Nutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK



1.4.2 Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. nach § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt, dort ist die Grundflächenzahl GRZ beschrieben. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ ist im Bebauungsplan als Dezimalzahl angegeben. Ein Beispiel: Eine GRZ von 0,3 bedeutet, dass der Grundstückseigentümer 30 Prozent der Fläche seines Grundstückes bebauen darf, 70 Prozent der Grundstücksfläche hingegen müssen als Freifläche erhalten bleiben.

Nach § 17 BauNVO (2021) gilt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) der Orientierungswert von $GRZ(WA) = 0,4$ und für ein Mischgebiet (MI) bzw. Urbanes Gebiet (MU) eine $GRZ(MI) = 0,6$ bzw. $GRZ(MU) = 0,8$ (bei zweigeschossiger Bebauung).

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach der BauNVO sind nicht nur die Flächen der Hauptanlagen (GRZ 1), sondern auch die Flächen von Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (GRZ 2). Die zulässige Grundfläche GRZ 1 darf durch die Grundfläche der letztgenannten Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ 2).

Bei der Überprüfung der Grundflächenzahlen fällt auf, dass der Orientierungswert für die GRZ von 0,4 in einigen wenigen Fällen überschritten wurde. Die Überprüfung der GRZ wurde grafisch vorgenommen, indem die Grundflächen der Gebäude aus dem Liegenschaftskataster ermittelt und durch die grafisch ermittelte Grundstücksfläche geteilt wurde (siehe nachfolgende Abb.). Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine GRZ, die üblicherweise gemäß der BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt, in den meisten Fällen nicht erreicht wird. In diesen Bereichen wäre potenziell noch Fläche zum Nachverdichten vorhanden.

Insbesondere im Bereich der langgestreckten, großzügig geschnittenen Grundstücke, ist die Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches gering. Durchschnittlich liegt die GRZ im Bestand innerhalb des Geltungsbereiches bei einem Wert um 0,3. Die Grundstücke mit der höchsten GRZ im Bestand befinden sich im nördlichen und südlichen Randbereich und stellen die Ausnahme dar. Hinzu kommt, dass bei Betrachtung der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke (innerhalb des Untersuchungsbereiches der Bestandsaufnahme) eine durchschnittliche GRZ von 0,46 ermittelt werden konnte. Auch dieses Ergebnis stützt die Vermutung, dass die Grundstücke im Plangeltungsbereich aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, Raum für eine innerörtliche Nachverdichtung zu geben.

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung können die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie - zur Bestimmung der äußeren Kubatur eines Gebäudes - die Gebäudehöhen herangezogen werden. Die Geschossigkeit wurde im Zusammenhang mit der Bestandserfassung ebenfalls augenscheinlich ermittelt, siehe dazu nachfolgendes Kapitel 1.4.4.

Eine angemessene Festsetzung der baulichen Dichte und der Gebäudehöhen gewährleisten, dass die Bebauungsstruktur ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreitet und sich somit auch in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügt.

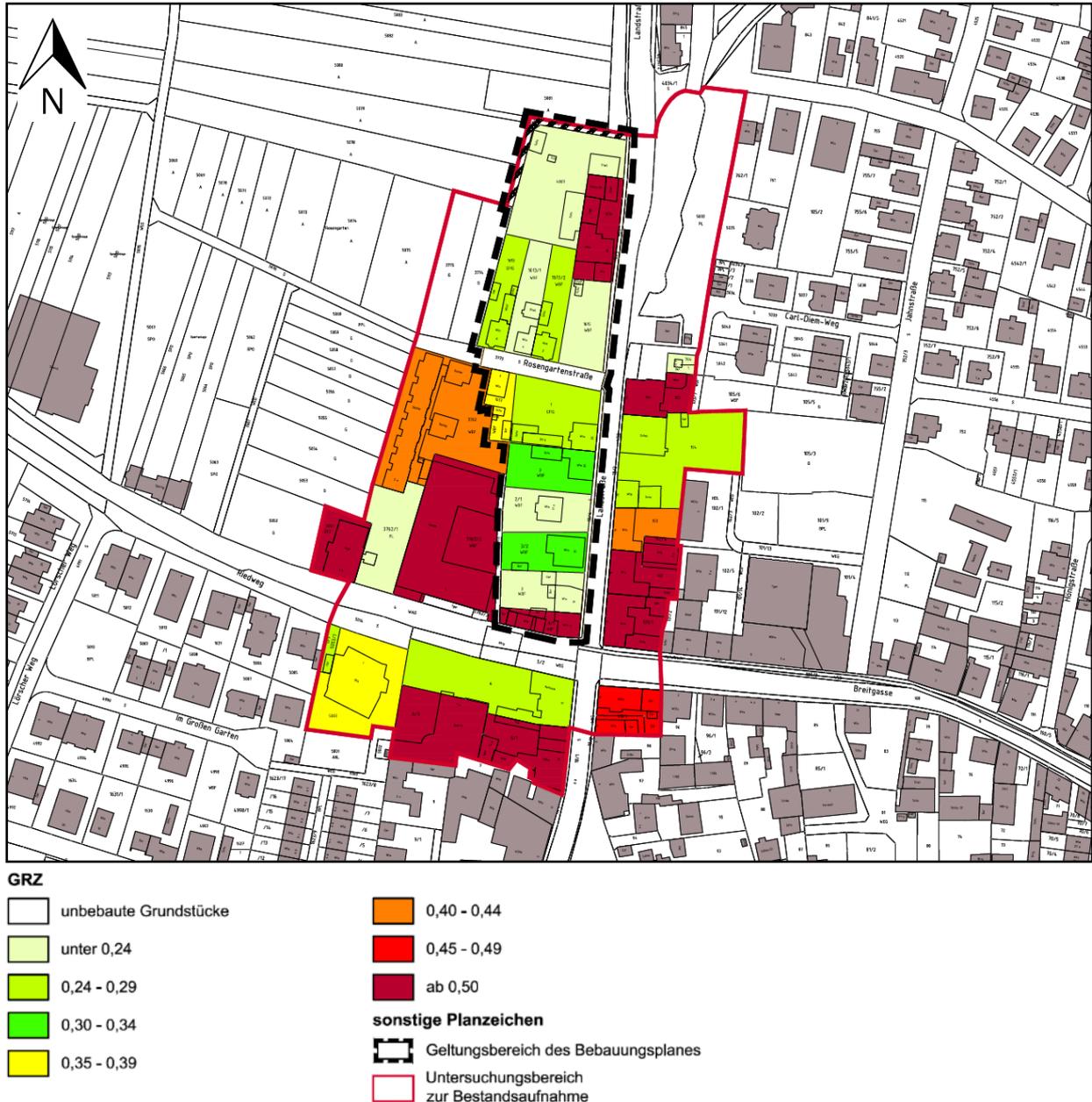


Abbildung 5 Bestandserhebung zur Bebauungsdichte im Bestand

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

1.4.3 Bauliche Strukturen, Bauweise

Die baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung sind sowohl in der offenen Bauweise wie auch in der geschlossenen Bauweise errichtet. Nur

mit wenigen Ausnahmen sind die Hauptgebäude grenzständig zur Erschließungsstraße angeordnet. Bei der Bauweise ist zu unterscheiden zwischen der geschlossenen Bauweise, bei der die Gebäude ohne Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet sind, wie dies z. B. bei der Reihenhausbauweise zutrifft, und der offenen Bauweise, bei der die Gebäude mit dem nach der Landesbauordnung zu bestimmenden seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden dürfen, wobei Garagen und Stellplätze dabei an die Grenze gebaut werden dürfen.

Bei der offenen Bauweise darf die Länge der vorgenannten Hausformen höchstens 50 m betragen. Sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine einschränkende Bestimmung zur Länge der zulässigen Hausformen machen, sind Gebäudelängen bis 50 m regelmäßig zulässig.



Bauliche Anlagen entlang der östlichen Grenze des Plangeltungsbereich (entlang der Landstraße),
Aufnahmerichtung Nordwesten



Straßenquerschnitt der Landstraße mit Prägung der Raumkanten durch die baulichen Anlagen,
Aufnahmerichtung Norden



Straßenquerschnitt der Rosengartenstraße mit Prägung der Raumkanten durch die baulichen Anlagen,
Aufnahmerichtung Westen

Abbildung 6 Bilddokumentation zu Baustrukturen innerhalb des Plangebietes

Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2022)



1.4.4 Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Bestandsbebauung wurde im Rahmen einer Kartierung vor Ort erfasst. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend zwei Vollgeschosse aufweist, wohingegen bei Betrachtung des erweiterten Untersuchungsbereiches auch dreigeschossige Gebäude anzutreffen sind. Nicht unüblich und fortan auch planungsrechtlich zulässig ist es, dass Gebäude zusätzlich zu der gemäß Bebauungsplan zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet sind oder werden, welche jedoch nicht die nach der Landesbauordnung geltenden Kriterien eines Vollgeschosses erfüllen.



Geschossigkeit

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- ausgebauten Dachgeschoss mit Gauben / Zwerchhäusern

sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Untersuchungsbereich zur Bestandsaufnahme

Abbildung 7 Bestandserhebung zur Geschossigkeit

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK



In einem Bebauungsplan kann die zulässige Anzahl der Vollgeschosse vorgeschrieben bzw. begrenzt werden, nicht jedoch die Anzahl an „Nicht-Vollgeschossen“, da die Gemeinde an den (abschließenden) Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung gebunden ist, der keine Begrenzung der „Nicht-Vollgeschosse“ vorsieht, die Ermächtigungsgrundlage hierzu ist in § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Ein „Festsetzungsfindungsrecht“ steht der Gemeinde nicht zu. Somit wäre es planungsrechtlich möglich, Gebäude mit mehreren „Nicht-Vollgeschossen“ zu errichten oder auch nachträglich noch aufzustocken, solange die Gebäudehöhe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hier nicht begrenzend einwirkt. Unterbunden kann ein solcher möglicher städtebauliche Missgriff durch die begrenzende Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe, nicht jedoch - aus den vorgenannten Gründen - durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Grundsätzlich lässt sich vom äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht immer eindeutig bestimmen, ob es sich bei Geschossen um Vollgeschosse oder „Nicht-Vollgeschosse“ handelt. Hierzu hätte es der Einsicht in die Bauakten bedurft. Dieser unverhältnismäßige Aufwand wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme jedoch nicht erbracht, die Abgrenzung zwischen Vollgeschoss und „Nicht-Vollgeschoss“ erfolgte somit ausschließlich über das optische Erscheinungsbild (Sichtprüfung) aus dem öffentlichen Straßenraum. Jedoch wurde auch kartiert, wenn ein Dachgeschoss dem Erscheinungsbild nach ausgebaut ist, was u.a. dadurch abgeleitet wurde, ob größere Fenster, Dachgauben, Dacheinschnitte etc. vorhanden sind.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Gebiet, das bereits überwiegend bebaut und aus städtebaulicher Sicht als abgeschlossen betrachtet werden kann. Weitgehende Entwicklungspotentiale sind somit – neben den bereits zuvor erwähnten Freiflächen innerhalb der Grundstücke durch eine horizontale Entwicklung „in der Fläche“ und Nutzung unbebauter Flächenteile eines Grundstückes – auch als vertikale Erweiterung möglich (= Erweiterung durch Aufstockung oder Dachausbau). Entwicklungsspielraum besteht in diesem Sinne nicht nur in der Aufstockung von Gebäuden oder dem Ausbau von Dachgeschossen, sondern auch durch Anbauten an bestehende Gebäude, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Durch die Bestimmung von Höchstwerten für die Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich sodann Bereiche, in denen eine Nachverdichtung durch Aufstockung möglich ist. Die Festsetzung von überbaubaren Flächen in Verbindung mit der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erlaubt zudem die Nachverdichtung „in der Fläche“.

1.4.5 Dachformen

Das Aussehen des Daches ist ein wichtiger Faktor für das städtebauliche Erscheinungsbild und letztlich auch für die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau. Die Dachform und Dachfarbe wurde im Rahmen der Ortsbegehung kartiert und mit einem Luftbild abgeglichen.



Dachform

-  Walmdach (mit Angabe der Firstrichtung)
-  Satteldach (mit Angabe der Firstrichtung)
-  Zeltdach
-  Flachdach

Farbe der Dacheindeckung

-  Rot
-  Braun
-  Grau

sonstige Planzeichen

-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Untersuchungsbereich zur Bestandsaufnahme

Abbildung 8 Bestandserhebung zur Dachgestaltung

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Die Dachformen der Gebäude im Siedlungsgebiet variieren je nach Gebäudetyp und Entstehungsjahr. Insgesamt sind Sattel-, Zelt-, Walm- sowie Flachdächer vorzufinden. Eine einheitliche Firstrichtung ist vor Ort nicht vorhanden - diese unterscheidet sich je nach baulicher Anlage. Die Dachfarben sind überwiegend in Naturtönen gehalten. Teilweise weisen die bestehenden Gebäude Gauben auf, welche die Nutzfläche des Daches erweitern und damit ein Dachgeschoss rechnerisch auch zum Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung werden kann.



1.5 Bestandsanalyse und Herleitung eines städtebaulichen Konzeptes

Basierend auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme wird eine Kurzanalyse angestellt im Hinblick auf die Bestimmung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Bauleitplanung und Grundlage einer gebietsverträglichen Nachverdichtungskonzeption. Grundsätzlich erfolgt durch die Landstraße eine räumliche Zäsur zum östlich angrenzenden Ortsbereich. Ziel der künftigen Siedlungsentwicklung soll daher sein, den Charakter innerhalb des Plangeltungsbereiches zu erhalten, aber gleichzeitig auch den Raum zu schaffen für eine weitere, gemäßigte Innenverdichtung. Die baulichen Grenzen für die Vorhaben sind somit im Zuge der künftigen Planfestsetzungen zu definieren.

Die Bestandsanalyse zeigt deutlich auf, dass die städtebauliche Dichte im Plangebiet als gering zu bewerten ist. Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland ist daher eine **zeitgemäße Nachverdichtung als städtebauliche Zielsetzung** anzustreben, um den veränderten Wohnraumsprüchen auch künftig gerecht zu werden. Neue, moderne Wohnformen, wie z. B. die neuerdings auf den Markt gekommenen „Mini- oder Kleinstwohnhäuser“ in modularer Bauweise, lassen auch auf engstem Raum Potentiale ausschöpfen, um zusätzlichen und vorzugsweise bezahlbaren Wohnraum zu generieren. Bereits in der längeren vergangenen Entwicklung wurden die Wohnungen durch immer weniger Personen besetzt - eine Wohnungsbelegung von mehreren Generationen ist eher die Ausnahme, stattdessen nimmt die Zahl der Single- oder Zweipersonenhaushalte zu - jedoch haben die Wohnflächen je Einheit zugenommen. Der Trend nach größer werdenden Wohnflächen wird sich jedoch sehr deutlich verlangsamen und es werden neue Bedarfe nach kleinen, bezahlbaren Einheiten erwachsen. Durch Festsetzung angemessener überbaubarer Grundstücksflächen können hier auch kleine Bedarfe nach zusätzlichem Wohnraum gedeckt werden. Zugleich sollen jedoch bauliche Entwicklungen dem städtebaulichen Erscheinungsbild aufgrund der erweiterten Nachverdichtungsoptionen nicht nachteilig erscheinen, zumal Teile des Plangebietes auch integraler Bestandteil der Erhaltungssatzung der Gemeinde Hirschberg sind.

Dieses mögliche Spannungsfeld gilt es über geeignete Festsetzungen aufzulösen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist groß und steigt weiter. Somit kann das Plangebiet für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung geöffnet werden. Um den dörflichen Charakter des Plangebietes zu erhalten, soll die Nachverdichtung **horizontal** (zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung in 2. Reihe) und in angemessener Weise auch **vertikal** (z. B. durch Aufstockung) erfolgen. Eine vertikale Nachverdichtung soll insbesondere dort möglich sein, wo Gebäude bislang noch nicht mit zwei Vollgeschossen errichtet wurden und somit im Rahmen der Zulässigkeiten dieses Bebauungsplanes auf das höchstzulässige Maß aufgestockt oder dementsprechend vorhandene Nebengebäude zu Wohnzwecken umgebaut und / oder baulich erweitert werden können. Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden werden, eine weitere Flächenversiegelung im sog. Außenbereich kann unterbleiben. Die wesentlichen Festsetzungen werden aus den folgenden städtebaulichen Zielen entwickelt:



Baustrukturen:

- Erhalt des Gebietscharakters durch Erhalt der Bauweise, auch unter Beibehaltung einer grenzständigen Bebauung, die jedoch nicht zwingend festzusetzen ist;
- Eröffnung der Möglichkeit zur Aufstockung auf 2 Vollgeschosse einschließlich der Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen als „Nicht-Vollgeschoss“;
- dementsprechend ist die Festsetzung der Gebäudehöhen so zu wählen, dass adäquater Wohnraum im Dach geschaffen werden kann, Dachgauben sollen zugelassen werden.

Freiraum:

- Innerhalb der rückwärtigen Frei- und Gartenbereiche sind die überbaubaren Flächen so zu wählen, dass unter Ausnutzung der Obergrenze für den Orientierungswert der Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) eine horizontale Nachverdichtung durch Anbauten an vorhandene Gebäude oder in den Bereichen, in denen ein weiteres Wohngebäude errichtet werden kann, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann;
- Erhalt der Straßenraumkante durch grenzständige bauliche Anlagen in Flucht der Gehwege.

Potentiale ausschöpfen:

- Prüfung der nicht bebauten Grundstücke auf ihre Bebaubarkeit;
- Prüfung der bestmöglichen Ausnutzung des jeweiligen Grundstückes unter Beachtung der städtebaulichen Verträglichkeit.

Zusammenfassend lassen sich folgende Erkenntnisse (Stärken-Schwächen / Chancen-Risiko-Analyse) festhalten.

<p><u>Stärke:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung sowohl vertikal als auch horizontal vorhanden + der Planbereich und die Grundstücke sind bereits voll erschlossen und stellen einen sehr guten Bezug zur Ortslage / Ortskern dar + Anbindung an den ÖPNV optimal 	<p><u>Schwäche:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + die Landstraße wirkt als städtebauliche Zäsur und aufgrund der hohen Verkehrsbelastung nachteilig auf das Plangebiet ein durch Lärm, Staub und Abgase + der östlich gelegene Bahnhof und die Schienenstrecke wirken nachteilig auf das Plangebiet ein durch Schienenlärm
<p><u>Chance:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + Entwicklungspotentiale im rückwärtigen Bereich (zweite Reihe) sind von den negativen äußeren Einwirkungen durch die vorhandene Bebauung in erster Reihe abgeschirmt + die Infrastruktur wird durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gestärkt + das Plangebiet bietet den Anstoß für eine künftige städtebauliche Entwicklung nach Westen 	<p><u>Risiko:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> + die Verkehrsdichte auf der Landstraße wird durch die Schaffung zusätzlichem Wohnraums noch verstärkt + der bereits vorhandene, erhebliche Parkdruck innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird erhöht



Auf der Grundlage der städtebaulichen Analyse kann für ein städtebauliche Konzept nunmehr folgendes abgeleitet und dementsprechend Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan angegeben werden:

- Art der baulichen Nutzung: wenngleich die Wohnnutzung im Plangenbiet überwiegt und somit die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zu rechtfertigen wäre, sind in geringem Umfang eingestreute gewerbliche Nutzungen vorhanden; um einer städtebaulich gewünschten Nutzungsvielfalt – ähnlich, wie dies im gewachsenen Ortskern (= im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) der Fall ist, wäre ebenso die Festsetzung eines Misch- oder Urbanen Gebietes denkbar. Letztlich soll die Art der baulichen Nutzung der Einzelfallprüfung im Sinne des Einfügegebots gemäß § 34 BauGB vorbehalten bleiben und auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet werden.
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ = 0,6;
keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl;
Gebäudehöhenfestsetzung für Traufwand- und Firsthöhe;
- Bauweise: abweichende Bauweise die dadurch näher bestimmt wird, dass innerhalb der sonst geltenden offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist und die Länge der Hausformen auf 20 Meter begrenzt wird;
- Dachformen und -farben: In Übereinstimmung mit der Gestaltungssatzung.

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 sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 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 zuständigen 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 (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. Wenngleich 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 Überlagerung mit weiteren Darstellungen ist nicht erkennbar, im Westen grenzen ein Vorranggebiet für Landwirtschaft und Regionaler Grünzug an als Ziele der Regionalplanung.

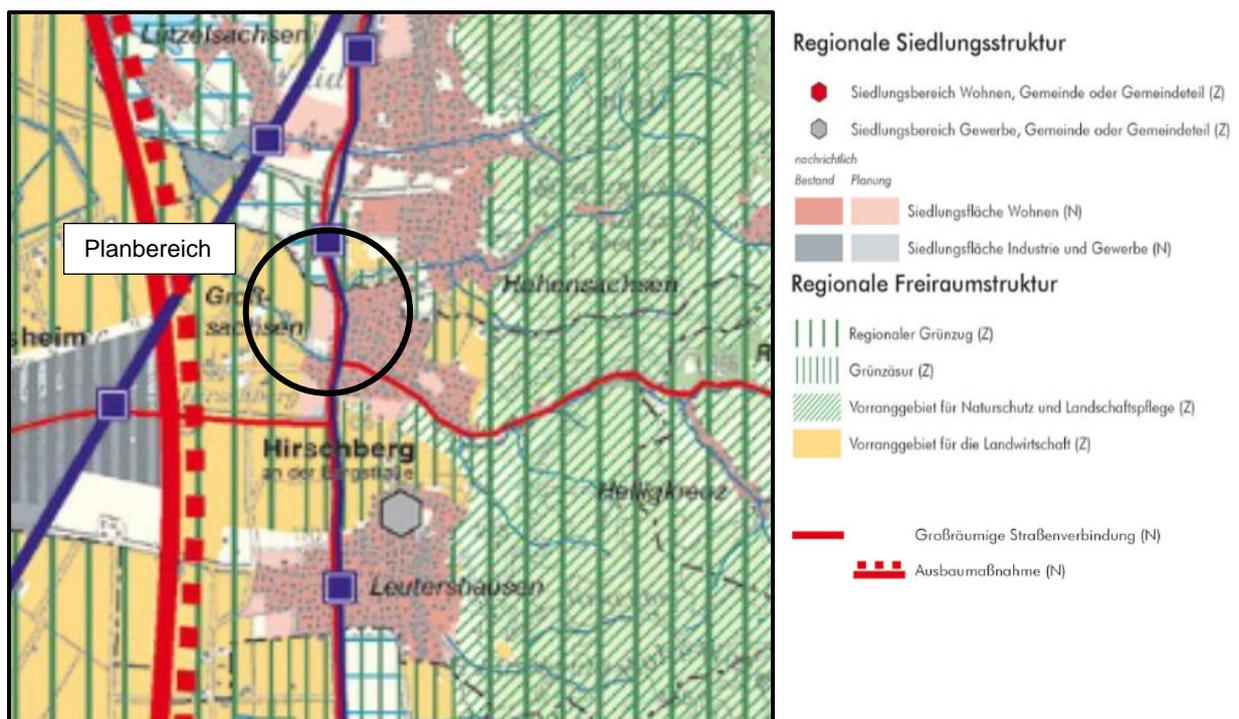


Abbildung 9 Auszug aus dem gültigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

Die in den Flächennutzungsplänen enthaltene differenzierte Ausweisung von Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Gemeinbedarfsflächen usw. wurde auf die im ERP verwendeten Kategorien „Siedlungsfläche Wohnen“ und „Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbe“ reduziert, in dem in der Regel Wohn-, Mischbau- und Gemeinbedarfsflächen u.ä. der Kategorie „Wohnen“ und Gewerbe- und Sondergebiete mit gewerblicher Nutzung u.ä. der Kategorie „Industrie und Gewerbe“ zugeordnet wurden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Gebiet, das bereits überwiegend bebaut und aus städtebaulicher Sicht als abgeschlossen betrachtet werden kann. Weitgehende Entwicklungspotentiale sind kleinräumig als horizontale und vertikale Erweiterung möglich, eine markante Entwicklung „in der Fläche“ durch Nutzung un bebauter Flächen ist mangels freier

Bauplätze oder ausreichend untergenutzter Grundstücke oder Grundstücksteilen nicht möglich. Das Gebiet wird zudem überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden. Zur Wohnbauflächenentwicklung formuliert der ERP als Ziel, dass der *Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist (vgl. Z 1.4.1.4)*:

Die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke hat sich in der Vergangenheit kontinuierlich fortgesetzt. So gingen im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2009 in der Metropolregion Rhein-Neckar täglich etwa 0,8 ha überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche für Siedlungszwecke verloren, für Verkehrszwecke zusätzlich täglich etwa 0,3 ha. Eine ungebremsste Fortsetzung dieser hohen Flächeninanspruchnahme würde zu einer grundlegenden Gefährdung der natürlichen Lebensgrundlagen führen. Der Vorrang der Nutzung von verfügbaren Flächenpotenzialen im Siedlungsbestand unterstützt maßgeblich das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung, den Bodenschutz sowie die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Unter Innenentwicklung werden hier alle Maßnahmen verstanden, bei denen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen Flächen für Wohnzwecke erstmals oder wieder aktiviert werden, insbesondere Baulücken, Brach- und Konversionsflächen. (...). Der Begriff Außenentwicklung beinhaltet entsprechend die Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs für Wohnzwecke.

(Quelle: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Begründung zu Z 1.4.1.4, S. 16-17)

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht damit vollinhaltlich den Zielen des ERP und mithin der Regional- und Landesplanung.

Die unmittelbar östlich am Plangebietsrand verlaufende Bundesstraße 3 als überregionale Verkehrsverbindung, die auch zur Erschließung des Plangebietes dient, ist als regionale Straßenverbindung (rot) und die Bahnstrecke als regionale Schienenverbindung mit Haltestellenpunkten (blau) nachrichtlich in den Regionalplan übernommen worden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße ist eine von 18 Mitgliedsgemeinden des Nachbarchaftsverbandes 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 als Wohnbaufläche dar. Daher stimmen die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit der bestehenden Art der baulichen Nutzung (eine überwiegend eine dem allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzende Nutzung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) überein und der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

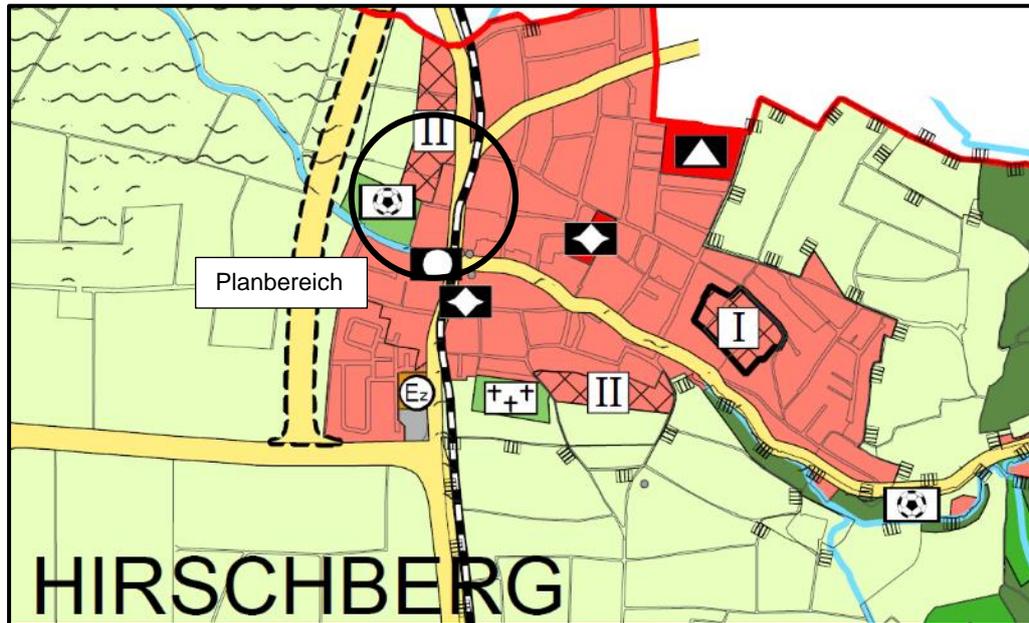


Abbildung 10 Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans 2020 Nachbarschaftsverband Heidelberg – Mannheim

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

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Demnach werden Bauvorhaben derzeit nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB beurteilt. Hiernach muss sich das Vorhaben nach Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

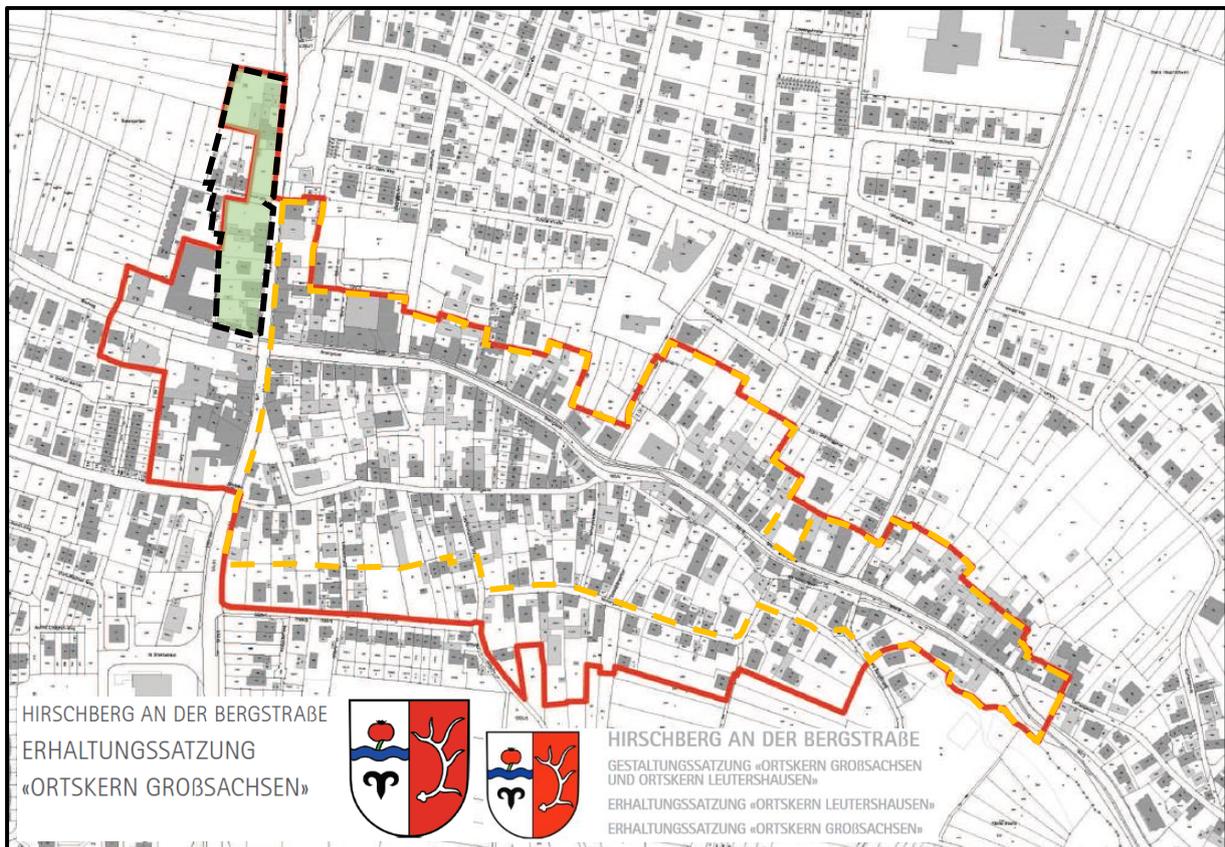
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Planbereich fortan in den sogenannten „beplanten Innenbereich“ überführt, § 30 BauGB. Nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben an dessen Festsetzungsgehalt beurteilt.

2.4 Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Ortskern Großsachsen“

Der Plangeltungsbereich wird in Teilen überlagert von der Erhaltungssatzung «Ortskern Großsachsen», die am 29.04.2019 als Satzung vom Gemeinderat beschlossen wurde und am 24.05.2019 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten ist. Ferner grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten auch an den Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Ortskern Großsachsen“ an, die am 29.04.2019 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 24.05.2019 in Kraft getreten ist. Die Satzungen können auf der offiziellen Homepage der Gemeinde unter dem nachfolgenden Link eingesehen werden, auf eine Wiedergabe des Satzungsinhaltes wird an dieser Stelle verzichtet:

https://www.hirschberg-bergstrasse.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Gestaltungs-_und_Erhaltungssatzung/Erhaltungssatzung_OK_GRO.pdf

https://www.hirschberg-bergstrasse.de/fileadmin/Dateien/PDF-Dateien/Gestaltungs-_und_Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung_OK_GRO_und_LEU.pdf



Erläuterung:

Rote Umrandungslinie:	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung
Gelb-strichlierte Umgrenzungslinie:	Geltungsbereich der Gestaltungssatzung
Schwarz-strichlierte Umrandungslinie:	Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Grüne Flächenschraffur:	Überlappung Erhaltungssatzung mit dem B-Plan

Abbildung 11 Räumlicher Geltungsbereich der Satzungen „Ortskern Großsachsen“ mit Darstellung des Überlagerungsbereiches mit dem vorliegenden Bebauungsplan

Quelle: Homepage der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße (Link siehe oben)



Die Erhaltungssatzung «Ortskern Großsachsen» dient ausweislich des Satzungstextes der „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Ziel ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Ortskerns Großsachsens“. In diesem Sinne sind bei Rückbau, Änderung bzw. Nutzungsänderung sowie bei Errichtung baulicher Anlagen vorab eine Genehmigung einzuholen.

Hinsichtlich der Anwendbarkeit der Erhaltungssatzung ist festzustellen, dass diese uneingeschränkt, also auch nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes, ihre volle Gültigkeit in dem in der Erhaltungssatzung festgesetzten rechtlichen und sachlichen Rahmen behält. Die Grundstücke, die sowohl innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch innerhalb dessen der Erhaltungssatzung liegen, haben die Maßgaben der Erhaltungssatzung zu beachten, der Regelungsinhalt der Erhaltungssatzung ist anzuwenden.

Die Erhaltungssatzung wurde von der Gemeinde erlassen aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit des historischen Ortskerns Großsachsens. Es sollte eine Regelung hinsichtlich eines Genehmigungsvorbehalts für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 172 BauGB getroffen werden. Vor dem Hintergrund dieser rechtlichen Grundlage wird das Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verfolgt und es kann eine entsprechende Genehmigung im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 3 BauGB versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder diese sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Durch die Regelung kann gewährleistet werden, dass keine das Ortsbild prägende bauliche Anlagen abgebrochen oder in der Weise verändert wird, dass ihre ortsbildprägende Wirkung verloren geht, auch wenn diese nicht den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden, die die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen.

Zum Schutz des historischen Erbes und der städtebaulichen Eigenart der Ortskerne Leutershausens bzw. Großsachsens, die für die Identität Hirschbergs von entscheidender Bedeutung sind, hat die Gemeinde zur Erreichung der städtebaulichen Ziele folgende Satzungen erlassen:

- Erhaltungssatzung für den Ortskern Leutershausen
- Erhaltungssatzung für den Ortskern Großsachsen
- Gestaltungssatzung für die Ortskerne der Ortsteile Großsachsen und Leutershausen

Die Erhaltungs- und die Gestaltungssatzungen sind nach ihren Regelungsgegenständen und Zweckbestimmungen zu unterscheiden. Mit einer Erhaltungssatzung wird ein Gebiet festgelegt, das wegen seines Gestaltwerts erhaltenswürdig ist. Die Erhaltungssatzung soll dabei vorhandene bauliche Anlagen aufgrund ihrer die Eigenart des Gebietes prägenden Bedeutung in ihrem erhaltenswerten Bestand schützen, der zu bewahrende Gestaltwert des Gebiets kann aus ortsbildtypischen oder landschaftsbildprägenden Komponenten abgeleitet werden. Die Erhaltungssatzungen erfüllen somit einen Sicherungs- und Kontrollzweck hinsichtlich der funktionellen und strukturellen Gebietsentwicklung in den Ortskernen von Großsachsen und Leutershausen.



Mit dem Erlass der Erhaltungssatzungen hat die Gemeinde Hirschberg eine besondere Genehmigungspflicht für bauliche Maßnahmen eingeführt, die über die „normale“ Baugenehmigung hinausgeht im Rahmen einer Einzelfallprüfung, ob die in der Satzung zugrunde gelegten Ziele durch geplante Baumaßnahmen berührt werden und hierdurch die prägende Wirkung für die spezifische Eigenart des geschützten Gebiets beeinträchtigt wird.

In Abgrenzung zur Erhaltungssatzung soll die Gestaltungssatzung die städtebauliche Einflussnahme auf die künftige Gestaltung des Orts- und Straßenbilds ermöglichen. Ihr Zweck ist es, auf Vorhaben in gestalterischer Hinsicht Einfluss zu nehmen, um dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes zu erreichen als städtebauliches Steuerungsinstrument, indem Gestaltungsanforderungen für Bauvorhaben aufgestellt werden. Dabei erfüllt die Gestaltungssatzung eine objekt- und umgebungsbezogene ästhetische Gestaltungsfunktion und enthält auf die Gestaltung bezogene Zulässigkeitsbestimmungen.

Ebenfalls gestalterische Vorgaben sollen im vorliegenden Bebauungsplan durch den Erlass bauordnungsrechtlicher Festsetzungen erreicht werden, so dass die Vorgaben in den auf dem Bauordnungsrecht beruhenden Regelungen des Bebauungsplanes aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern, an die Maßgaben der Gestaltungssatzung angelehnt werden. Der städtebauliche Zweck der Erhaltungssatzung und die baugestalterischen Absichten der Gestaltungssatzung können somit auch auf die Bereiche des Bebauungsplanes übertragen werden, die nicht bereits durch den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erfasst werden. Denn bauliche Tätigkeiten in der unmittelbaren Nachbarschaft würden, wenn sie verunstaltend wären, negativ auf den Geltungsbereich der Erhaltung- und Gestaltungssatzung einwirken. In diesem Sinne wird der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes der baugestalterischen Festsetzungen auf den Regelungszweck und -inhalt dieser Satzungen abgestimmt, denn die städtebauliche Bedeutung eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage wird auch durch vergleichsweise kleinteilige Merkmale begründet, die zusammengenommen ein hohes städtebauliches Gewicht erweisen und somit gewichtig das Ortsbild negativ beeinflussen können.

Die Gemeinde als Satzungsgeber der Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen sowie auch der Satzung über den Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ geht davon aus, dass der Ortskern aufgrund seiner Eigenart eine solche städtebauliche Bedeutung hat, die es rechtfertigt, Eigentümerinteressen an einer ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen. In diesem Sinne kann auch unterstellt werden, dass die Gemeinde dieses berechnete städtebauliche Interesse nicht durch zuwiderlaufende Festsetzungen in dem hier vorliegenden Bebauungsplan zu konterkarieren beabsichtigt, auch wenn die ortsbildprägenden städtebaulichen und baugestalterischen Eigenschaften der Vergangenheit mit heutigen Bautechniken nicht oder nur bedingt hergestellt werden oder nicht den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen können. Da jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder allenfalls randlich die historische Bausubstanz unmittelbar betroffen ist, ist bei einer baulichen Veränderung, Umgestaltung oder Neubau der Verlust der nicht ersetzbaren identitätsstiftenden Charakteristik und städte-



baulichen Eigenart, wie dies für den historischen Gebäudebestand selbst zutrifft, nicht zu befürchten. Aufgabe der vorliegenden Bauleitplanung ist daher vielmehr, negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch einen angepassten Festsetzungsgehalt zu vermeiden.

Ortsbildprägend sind die im alten Ortskern noch erhaltenen Mühlen. Daneben bestimmen verschiedene ehemals landwirtschaftlich genutzte Hoftypen das Erscheinungsbild. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Zusammenhang insbesondere das im Norden des Planbereiches befindliche Anwesen „Landstraße 29“ (Grundstücke Nr. 4003 und 1614) hervorzuheben (Zeuge der kurzen industriellen Phase der Tabakproduktion in Analogie zu einigen Überresten innerhalb des Ortskerns).

Für den Ortskern wird in der Erläuterung der Erhaltungssatzung festgestellt, dass dieser für ein Dorf vergleichsweise dicht bebaut ist mit einer teilweise fast urban wirkenden Bauweise. Auf das Plangebiet übertragen konnte in der Bestandserhebung (vgl. Kap. 1.4.2) hingegen festgestellt werden, dass die Grundstücke mehrheitlich nur gering verdichtet bebaut sind und somit ein Nachverdichtungspotential zu erkennen ist. Vergleichbar ist hingegen, dass die Mehrzahl der Gebäude grenzständig zum öffentlichen Raum stehen, eine für den historischen Ortskern festzustellende oftmals geschlossene Bauweise findet sich im Plangebiet nicht wieder, jedoch ist eine einseitige Grenzbebauung vorhanden.

Die Gebäudekubaturen im Ortskern zeigen eine klare Grundkubatur, die im Grundriss auf einem einfachen Rechteck und im Schnitt auf dem symmetrischen Giebfeld, bestehend aus Rechteck und Giebeldreieck besteht. Die prägende Dachform ist das Satteldach mit dem zur Traufe parallel verlaufenden First. Hinsichtlich der Gebäudegrundrisse können im Bebauungsplan nur ungenaue Festsetzungen getroffen werden, da die überbaubaren Grundstücksflächen als zusammenhängende Baufenster festgesetzt werden, um künftigen Bauabsichten im Rahmen der gewünschten Nachverdichtung einen gewissen räumlichen Gestaltungsspielraum anbieten zu können. Jedoch sollte die zulässige Dachform auf das Satteldach (in Erweiterung auch Walm-dach) beschränkt werden. Auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung sollte hingegen verzichtet werden, um die effektive Nutzung solarer Energieformen (z. B. durch Photovoltaikanlagen) nicht einzuschränken hinsichtlich der optimalen Dachausrichtung.

Analog dem Gebäudebestand im Plangebungsbereich herrschen auch im Ortsbild des zentralen Ortskerns Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen vor, über denen sich weitere Dachgeschosse befinden. Die mehrheitlich angetroffene Zahl der Vollgeschosse sollte somit mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Charakteristisch im Ortskern ist die Ausformung von Satteldächern mit steilen Dachneigungen, die häufig nicht durch Aufbauten oder Einschnitte in ihrer räumlichen Wirkung beeinträchtigt werden, woraus aufgrund der steilen Dachneigungen ortstypische, großflächige und ruhige Dachflächen entstanden sind. Die Wirkung wird auch dadurch verstärkt, dass die Dächer mit Dachziegeln in einem einheitlichen Farbspektrum von Braun-, Naturrot- oder Grautönen gedeckt sind.

Auf die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes bezogen sollten hingehen Dachaufbauten und -einschnitte zugelassen werden, um die explizit beabsichtigte vertikale Nachverdichtung durch Nutzung und Ausbau der Dachgeschosse (als „Nicht-Vollgeschoss“) oder Aufstockung ermöglichen, sogar fördern und unterstützen zu können. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass steile Dachneigungen in Verbindung mit hohen Firsthöhen und daraus sich ergebende große Dachflächen, wie sie historisch im alten Ortskern charakteristisch sind, in den moderneren Bauformen – nicht zuletzt aus Kostengründen – nicht mehr realisiert werden. Daher sollte die im Bebauungsplan festzusetzende Mindestdachneigung auch flachere Dächer als nach der Gestaltungssatzung vorgegeben ermöglichen, um den Bauherren hier eine größere Gestaltungsfreiheit an die Hand zu geben, ohne jedoch vollständig auf die historisch begründete Dachform verzichten zu müssen. Um eine gestalterische Harmonie anstreben zu können, sollten die Dachmaterialien und die Farben der Dacheindeckung auf ein einheitliches Farbspektrum von Braun-, Naturrot- oder Grautöne begrenzt werden.

Baugestalterisch sind die Gebäude im Ortskern in ihrer Ausformung und Detaillierung klar und einfach strukturiert, die Kubatur weist in der Regel keine Erker, Balkone oder sonstige Vor- oder Anbauten auf. Verwendet werden vorrangig ortstypische Materialien (Holzkonstruktionen, teils unter Putz, teils als Schmuckfachwerk, Natursteinsockel und Natursteindetails, aus späterer Zeit auch Ziegelmauerwerk).

Auch hinsichtlich der Baugestaltung sollten Erker, Balkone oder sonstige Anbauten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da diese den Wohnwert einer modernen Wohnform deutlich erhöhen können. Jedoch sollten die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Zulässigkeit auf ein moderates, angepasstes Maß begrenzen. Auch die für die Fassadengestaltung zulässigen Materialien sollten näher bestimmt und auf die ortstypischen Vorbilder, wie z. B. Holz- und Putzfassaden, begrenzt werden.

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ wird im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** aufgestellt.

Dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.01.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Landstraße I“ gefasst und der Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner Sitzung am 11.07.2023 dem Gemeinderat den vorgelegten Bebauungsplanentwurf zur förmlichen Beschlussfassung für die Durchführung der förmlichen Beteiligungen nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB empfohlen. In dieser ursprünglichen Planungsabsicht sollte neben der Bestandsüberplanung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auch das bisher dem Außenbereich zugehörige Grundstück Nr. 3774 in die Planung einbezogen werden.



Abbildung 12 Räumlicher Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

Aufgrund der räumlichen Randlage des Grundstückes im Anschluss an die in sich geschlossene Ortslage war die Anwendbarkeit des § 13a BauGB somit nicht eindeutig gegeben, denn nur eine Freifläche in der Ortslage (sog. Außenbereichsinsel) darf in einen Bebauungsplan der Innenentwicklung einbezogen werden (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in Leipzig im April 2023. Urteil v. 25.04.2023 - BVerwG 4 CN 5.21).

Hiernach ist der räumliche Anwendungsbereich des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB innerhalb der Ortslage für Freiflächen nur dann eröffnet, wenn sie Teil des Siedlungsbereichs sind. Dies trifft auf die im räumlichen Geltungsbereich anzutreffenden, unbebauten Grundstücke zu, die als Nachverdichtungspotentiale identifiziert wurden. Das randliche Grundstück Nr. 3774 hingegen ist derzeit nicht in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert und sollte daher in der ursprünglichen bauleitplanerischen Zielsetzung als eine sogenannte Arrondierungsfläche in die bebaute Ortslage einbezogen werden. Der Gesetzgeber hat dazu mit dem § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, eine bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

In diesem Sinne war die einstige städtebauliche Zielsetzung, ein kombiniertes Verfahren aus dem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB und aus der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Nunmehr hat das Bundesverwaltungsgericht aktuell entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde (diese Klassifizierung trifft auf das Grundstück Nr. 3774 zu) nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023), da die Vorschrift gegen die SUP-RL verstößt. Diese verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Mit der Umsetzung einer Bauleitplanung muss gewährleistet sein, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Diesem eindeutigen und strengen Maßstab wird nach Auffassung des BVerwG § 13b Satz 1 BauGB nicht gerecht. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erlaubt § 13b BauGB gerade die Überplanung solcher Flächen und dessen Anwendungsvoraussetzungen sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden.

Unter Beibehaltung des anfänglichen Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich (mit der Einbeziehung des Grundstücks Nr. 3774) wären daher die Vorschriften für das Regelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und Vornahme einer Umweltprüfung durchführen sowie ein Umweltbericht zu erstellen.

Daher wurde im hier vorliegenden Aufstellungsverfahren nunmehr das Grundstück Nr. 3774 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt, so dass hiermit **die Anwendungsvoraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB** für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gegeben sind.

Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen unter dem Vorbehalt, dass bestimmte Anwendungsvoraussetzungen erfüllt werden müssen und in erster Linie mit ihnen auch die angestrebte Zielsetzung der Innenentwicklung tatsächlich verwirklicht werden kann (vgl. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB). Daraus bestimmt sich ihr inhaltlicher Anwendungsbereich. Ferner wirken die eigens für Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgestalteten Schwellenwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB auf den räumlichen Umfang ein. Schließlich setzen auch die zwingend einzuhaltenden europarechtlichen Vorgaben Schranken für die Anwendung (vgl. § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB). Hiernach müssen nach § 13a BauGB folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (ohne Vorprüfung des Einzelfalls);
- es darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen wird festgestellt, dass:

- Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO im Bebauungsplangebiet in Summe deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens und mit der Bauleitplanung die angestrebte Zielsetzung der Innenentwicklung tatsächlich verwirklicht werden.
- Durch den plangegegenständlichen Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Inwieweit ein Bebauungsplan UVP-pflichtig ist, ergibt sich aus dem UVPG, insbesondere aus Anlage 1. Dort ist für die Bestimmung der UVP-Pflichtigkeit nach Größen- und Leistungswerten abgestuft. Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen Vorhaben, die auf Grund der Überschreitung eines in Anlage 1 zum UVPG festgelegten Größen- und Leistungswertes obligatorisch UVP-pflichtig sind (Einzelvorhaben) und Vorhaben, die sich nach einer Standort- oder allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls als UVP-pflichtig erweisen sowie solchen Vorhaben, die auf der Grundlage des bestehenden Landesrechts die Durchführung einer UVP erfordern. Für die Bebauungspläne naheliegend ist eine UVP-Pflicht für sog. „planerische Vorhaben“. Eine Auflistung dieser planerischen Vorhaben findet sich in Nr. 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 zum UVPG. Bei genauer Betrachtung zeigt sich, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für Bebauungspläne nach Anlage 1 zum UVPG nur dann durchzuführen ist, wenn diese im bauplanungsrechtlichen Außenbereich aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung haben ihren Anwendungsbereich aber gerade nicht im Außenbereich, sondern im besiedelten Bereich, so dass für die Bestimmung ihrer UVP-Pflichtigkeit der Anlage 1 zum UVPG einschlägig ist.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB bestehen ebenfalls nicht. Umgesetzt wurden die Anforderungen der FFH- und der Vogelschutz-RL durch das BNatSchG¹, auf die durch den Hinweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB abgestellt wird. Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung liegen hiernach vor, wenn der Bebauungsplan aus fachlicher Sicht eine Beeinträchtigung hervorrufen kann. Dazu wird festgestellt, dass keine in die Gemeinschaftsliste eingetragenen FFH-Gebiete sowie für die gemeldeten und anerkannten Vogelschutzgebiete betroffen sind.
- Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (Seveso-III-Richtlinie).

¹ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Die Seveso III-Richtlinie soll u.a. gewährleisten, dass zwischen Betrieben mit Störfallpotential und näher definierten schutzbedürftigen, auch baulich genutzten Gebieten (z. B. Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete etc.) ein angemessener Abstand besteht bzw. gewahrt bleibt. Es soll vermieden werden, dass durch einen Störfall eine Vielzahl an (schutzlosen, unbeteiligten) Menschen oder besonders schützenswerte Naturschutzgebiete gefährdet werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Flächen daher so einander zuzuordnen, dass die Auswirkungen von schweren Unfällen, die sich in sog. Störfallbetrieben ereignen, auf die schutzbedürftigen Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Im plangegegenständlichen Umfeld zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Störfallbetriebe feststellbar.

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist daher nachgewiesen, wonach für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vorgesehen sind:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (Verweis § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB), die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden, was jedoch entfallen kann, da dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gefolgt wird (vgl. Kap. 2.2).

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ Abwägung:

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ Hinweispflichten:

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen.

Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

3.1 Bestandsschutz

Zum Schutz der bestehenden baulichen Anlagen greift vorerst der sogenannte „passive Bestandsschutz“. Dieser bezieht sich aus verfassungsrechtlicher Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG auf den genehmigten Bestand und somit auf die genehmigte Funktion. Wird jedoch das Gebäude zerstört oder einer erheblichen baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung unterführt, dass das Gebäude nicht mehr mit dem ursprünglichen Gebäude identisch ist, so genießt es nicht mehr den ursprünglichen Bestandsschutz. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27.07.1994 – 4 B 48.94 entschieden. Demnach sind die Art

und der Umfang der baulichen Maßnahme entscheidend. Der Bestandsschutz entfällt, wenn das Gebäude durch Maßnahmen insoweit verändert worden ist, dass es nicht mehr dem früheren Zustand entspricht und sich dadurch als „etwas anderes“ darstellt. Ähnliches gilt auch für die Nutzungsänderung. Wird eine Nutzung innerhalb der baulichen Anlage aufgenommen, die nicht dem genehmigten Zustand entspricht, so entfällt auch hier der Bestandsschutz.² Dies bezieht sich ebenfalls auf die zeitweilige nicht Ausübung einer Nutzung.³ Werden nun im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, nach denen bestimmte bauliche Anlagen nicht mehr zulässig sind, wird der Bestandsschutz lediglich auf den passiven Bestandsschutz reduziert.

Der bereits baulich überprägte Planbereich ist durch gewachsene Strukturen geprägt. Diese entsprechen nicht immer den heutigen Wohnanforderungen, so dass es möglich sein muss, bauliche Erweiterungen bzw. Modernisierungen an diesen Gebäuden durchzuführen. Dieser Aspekt muss auch Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung finden. Gleichzeitig ist das bestehende Ortsbild zu wahren. Hierfür muss im Rahmen der Bauleitplanung eine Möglichkeit zum Wiederaufbau der ehemaligen Gebäude gewährleistet werden. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zum aktiven Bestandsschutz im Hinblick auf bereits bestehende Gebäudehöhen getroffen. Demnach können die bestehenden Gebäudehöhen gemäß Bauantrag, anstelle der durch den vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen, beim Wiederaufbau, Erneuerungen und Erweiterungen herangezogen werden, sofern diese vom Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes abweichen.

Durch diesen aktiven Bestandsschutz kann die Gemeinde als Plangeberin mithilfe des § 1 Abs. 10 BauNVO einen erweiterten (aktiven) Bestandsschutz festlegen. Dieser bezieht sich auf vorhandene bauliche Anlagen, die zukünftig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zulässig wären. Der aktive Bestandsschutz bedarf jedoch einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung. Im vorliegenden Fall erfolgt diese durch die oben beschriebene Festsetzung.

3.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch den Gemeinderat durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V.m. § 13b BauGB):

25.01.2022: Beschluss des Gemeinderates nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellungsbeschluss) und über den Erlass einer Veränderungssperre sowie die Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

² Siehe hierzu Urteil vom BVerwG, v. 25.03.1988 – 4 C 21.85

³ Siehe hierzu Urteil vom BVerwG, v. 18.05.1995 – 4 C 20.94

Vermerk über den Entwurfsbeschluss und die Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches:

- 26.09.2023:** Anerkennung und Beschlussfassung des Gemeinderates über den in seinem räumlichen Geltungsbereich angepassten Bebauungsplan als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Der Gemeinderat hat aufgrund des Urteils des BVerwG (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023) über die Nichtvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Europarecht die Überleitung in ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB beschlossen; hierzu hat der Gemeinderat beschlossen, das ursprünglich im Umgriff des Bebauungsplanes liegende Grundstück Nr. 3774, welches als dem Außenbereich zugehörig zu werten ist, fortan aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugrenzen. Mit dem so reduzierten Geltungsbereich werden ausschließlich Flächen innerhalb der Ortslage überplant und den Anwendungsvoraussetzungen für ein Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vollumfänglich entsprochen.
- In diesem Sinne hat der Gemeinderat beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich auf einen Umgriff unter Ausgrenzung des Grundstückes Nr. 3774 zu reduzieren und zugleich das bereits eingeleitete Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan fortan auf dieser planerischen Grundlage unter Anwendung des § 13a BauGB fortzuführen.
- 29.09.2023:** ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen im Mitteilungsblatt sowie auf der offiziellen Homepage der Gemeinde.

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

- 29.09.2023:** Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt sowie auf der offiziellen Homepage der Gemeinde Hirschberg a.d.B. über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a 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 eine öffentliche Auslegung der Unterlagen im Rathaus der Gemeinde Hirschberg a.d.B. und die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes dort eingesehen werden können;
 - Stellungnahmen während der Dauer der Auslegung elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können;

- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB; Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan sowie des Entwurfs der örtlichen Bauvorschriften.

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

- 06.10.2023:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich
- 10.11.2023** Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert sowie von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

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

- 27.02.2024:** Der Gemeinderat hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und gemäß der zur Behandlung vorgelegten Abwägungstabelle und den darin jeweils einzeln enthaltenen Beschlussvorschlägen einen Beschluss über das Abwägungsergebnis gefasst.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB):

- 27.02.2024** Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan „Westlich der Landstraße I“ in der Gemarkung Großsachsen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die Begründung nebst Anlagen gebilligt (Satzungsbeschluss).

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB):

- 18.03.2024** Ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung im Mitteilungsblatt sowie auf der offiziellen Homepage der Gemeinde.
- Der Bebauungsplan ist fortan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; auf die Bereithaltung der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB wird verzichtet aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB; über den Inhalt des Bebauungsplanes ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der v.g. Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

3.3 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 verkannt 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. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Aufgrund der Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen wie folgt angepasst; es wird zugleich festgestellt, dass mit der beschlossenen Anpassung des Planinhaltes die Grundzüge dieser Bauleitplanung nicht berührt werden und es sich um keine Planänderung im materiell-rechtlichem Sinne handelt, sondern lediglich um eine Präzisierung und positive Konkretisierung eines bestehenden Planinhaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.

Die Grundzüge der Planung bilden die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption (BVerwG Beschl. v. 20.11.1989 – 4 B 163.89); sie werden nicht als solche im Bebauungsplan festgesetzt, sondern sie ergeben sich aus den Festsetzungen (insbesondere aus dem den Festsetzungen zugrunde liegenden planerischen Konzept), aus der Begründung oder ggf. auch aus weiteren Unterlagen der Planaufstellung.

Ein Berühren der Grundzüge ist anzunehmen, wenn das betreffende Vorhaben von den Grundzügen abweicht und dadurch die Grundzüge des Bebauungsplans insgesamt oder in seinen Teilen berührt werden. Das maßgebliche Merkmal „Grundzüge der Planung“ bedeutet hierbei eine Beschränkung auf das städtebaurechtlich Wesentliche und die im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung, die durch die Anpassung / Änderung nicht in beachtlicher, also relevanter Weise beeinträchtigt werden darf. Zu den Grundzügen der Planung gehören solche Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren, also vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung und – in bestimmter Weise – auch nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie den Festsetzungen zur Baudichte (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche). Mit einer Anpassung / Änderung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, nicht verändert werden; ist dies der Fall, muss nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut offengelegt werden.

Auch Festsetzungen, die nicht für die Grundkonzeption des Bebauungsplans maßgeblich sind, können die Grundzüge der Planung bestimmen, wenn ihnen ein spezifisches planerisches Konzept zugrunde liegt. Denn auch sie können „die Planung tragende Festsetzungen“ sein (BVerwG Beschl. v. 5.3.1999 – 4 B 5.99), also Teil des planerischen Konzepts, das den Festsetzungen des Bebauungsplans auch in seinen Einzelheiten zu Grunde liegt. Sie können aus spezifischen, auf die Festsetzungen bezogenen städtebaulichen Gründen getroffen worden oder Ergebnis der Abwägung sein.

- Im Planteil wurde der baurechtlich genehmigte Bestand im Bereich des Anwesens Landstraße Nr. 23 zugrunde gelegt und der Verlauf der westlichen Baugrenze hieran angepasst.
- Im Planteil wurde das Abgrenzungsplanzeichen (für die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) gemäß der Planzeichenverordnung direkt an die jeweilige Grundstücksgrenze angelegt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 4 um ein zusätzliches Kapitel 4.4 „Boden und Geologie“ und um die Hinweise der Beteiligten ergänzt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 4 um ein zusätzliches Kapitel 4.5 „Denkmalschutz“ und um die Hinweise der Beteiligten ergänzt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 4 um ein zusätzliches Kapitel 4.6 „Immissionsschutz“ und um die Hinweise der Beteiligten ergänzt.
- Die Begründung wurde in Kapitel 5.1.5 um einen Hinweis auf § 21 des Landesnaturschutzgesetzes ergänzt, um künftige Bauherren insbesondere aufgrund der steten Zunahme von Außenbeleuchtung von Gebäuden und Werbeanlagen auf die aktuelle Gesetzesgrundlage hinzuweisen.
- Der Textteil wurde in Teil A, Nr. 5.6 wie folgt angepasst:
Es wird darauf hingewiesen, dass auch das Entfernen und Abhängen von Nestern und Nisthilfen von Gebäudebrütern (z. B. Schwalben oder Mauersegler) bzw. das Verschließen entsprechender Eingänge eine Zerstörung darstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss.
- Der Textteil wurde in Teil B, Nr. 1.1.1 wie folgt angepasst:
Für bauliche Anlagen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° zulässig. Ferner sind ausnahmsweise zulässig:
 - a) *Pulldächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° für Nebengebäude, Anbauten sowie unwesentliche Gebäudeteile;*
 - b) *Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für unwesentliche Gebäudeteile, aus Gründen des lokalen Mikroklimas und der Förderung von Biodiversität wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm empfohlen;*
 - c) *Pulldächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° für sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für Garagen.*
- Der Textteil wurde in Teil A, Nr. 1.2.2 wie folgt angepasst:
Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige verkehrliche Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.“

- Der Textteil wurde in Teil A, Nr. 1.2.3 wie folgt angepasst:
*Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile oder Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Außenkante des Daches (Ortgang bzw. Traufe bei geneigten Dächern) in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.*
- Der Textteil wurde in Teil B, Nr. 1.1.2 wie folgt angepasst:
*Hinweis: Aus städtebaulich - gestalterischen Gründen sollten bevorzugt naturrote Biberschwanzziegel verwendet werden.
Ausnahmsweise zulässig sind als Dacheindeckung von straßenabgewandten, d. h. hinter liegenden und somit nicht von der öffentlichen Straße einsehbaren Nebengebäuden, Anbauten sowie unwesentlichen Gebäudeteilen und Garagen, auch nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende metallische Werkstoffe (z. B. Stehfalz- oder Titanzink). Unzulässig sind Dachdeckungen aus Kunststoffen, glänzenden metallischen Werkstoffen (auch Kupfer) und Faserzementwerkstoffen.*
- Der Textteil wurde in Teil B, Nr. 2 um eine neue Nr. 2.5 ergänzt:
Von den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen sind solche Werbemaßnahmen und -anlagen ausgenommen, die nur dem Hinweis dienen, wie z. B. in der Außenwandflucht liegende oder selbstständig angebrachte Haus- und Hinweisschilder, Beispiele: Hausnummer, Hinweisschild Praxis etc. Zudem sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Saisongeschäfte, Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins-, Kirchenveranstaltungen etc.) nicht betroffen.
- Der Textteil ist in Teil B, Nr. 3.2 wie folgt anzupassen:
*Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 Metern als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder im Ortskernbereich oder Metall- (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sowie Holzzäune (z.B. Staketenzaun) zulässig; zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen bei Zaunanlagen sind unzulässig
Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.*
- Der Textteil ist in Teil B, Nr. 3.3 wie folgt anzupassen:
Hinweis: Gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 in Teil A ist die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig.“
- Der Textteil wurde in Teil C um einen Hinweis wie folgt ergänzt:
*Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG (WSG 222.039). Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.
Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.*
- Der Textteil wurde in Teil C, Nr. 5.6 wie folgt angepasst:
Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.“

- Der Textteil wurde in Teil C, neue Nr. 7 (vormals Nr. 6), durch Einführung einer neuen Nr. 7.1 wie folgt angepasst (Hinweis: Durch Einfügung des Hinweises zum Wasserschutzgebiet als Nr. 5 hat sich die hieran anschließende Nummerierung fortan um eine Ziffer erhöht):
- 7. Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser:*
- 6.1: Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden.*
- Der Textteil wurde in Teil C, Nr. 7.2 (vormals 6.1) wie folgt redaktionell angepasst:
- Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*
- Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in einen Vorfluter zu prüfen.*
- Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind befestigte PKW-Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen, so dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, -pflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.*
- Zur Zwischenspeicherung werden ausreichend bemessene Zisternen sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.*
- Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.*
- Hinweise zu Zisternen:*
- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde zugeführt, an die Kanalisation angeschlossen oder über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen, Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.*
- Der Textteil wurde in Teil C um einen neue Nr. 8 wie folgt ergänzt:
- Starkregenereignisse:*
- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.*

4. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

→ Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB) entsprechend.

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegenständliche Änderungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

→ Eingriffs- / Ausgleichsplanung:

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung erfolgt daher nicht.

4.2 Technische und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen vorgegeben. Die verkehrliche Erschließung wird vorrangig über die Landstraße (B 3) gesichert, von der nach Westen innerhalb des Plangeltungsbereiches die Rosengartenstraße abzweigt. Durch die Landstraße ist das Plangebiet direkt an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes ist von Seiten der Gemeinde nicht vorgesehen; die Erschließung von Gebäuden, die im Zuge der Nachverdichtung errichtet bzw. baulich erweitert werden, müssen über die jeweiligen Privatgrundstücke intern erschlossen werden.

Im Norden des Plangeltungsbereiches zweigt ausgehend von der Landstraße nach Westen ein Feldweg ab, der zwar in einem öffentlichen Grundstück parzelliert, aufgrund des Bewuchses jedoch nahezu nicht zu benutzen ist. Eine Erschließungsfunktion erfüllt der Weg daher nicht.

Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung befindet sich in direkter Gegenlage zum Plangebiet im Nordosten der Bahnhof Großsachsen, so dass eine optimale Anbindung an die bestehenden Bus- und Straßenbahnlinien der Region besteht.

→ Löschwasserversorgung:

Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf ergeben sich u. a. aus der Landesbauordnung und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung erfolgt anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO und der Bauart der Gebäude. Da sich aufgrund der überwiegenden Bestandsbebauung die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem heutigen Stand, also vor Aufstellung des Bebauungsplanes, allenfalls marginal ändern, kann bereits vor dem Hintergrund der umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Zur Brandbekämpfung muss für das festgesetzte Wohngebiet eine Wassermenge gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden und einem Fließdruck von mindestens 2,5 bar bei maximaler Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf kann somit ausreichend gedeckt werden.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung sind die für die Brandbekämpfung erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlichenfalls objektbezogen im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

→ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Abwassers ist über den bereits vorhandenen Leitungsbestand in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Landstraße“ bzw. „Rosengartenstraße“ gesichert. Neubauvorhaben können daher über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand angeschlossen werden. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlussleitungen gehen ausschließlich zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung einer optionalen Nachverdichtung wird der Trinkwasserverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung allenfalls marginal zunehmen und kann von daher als gesichert bewertet werden.

Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen.

→ Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Mit der grundsätzlichen Auseinandersetzung um das Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung soll bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dargelegt werden, mit welchen technischen Methoden (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers schadlos auf den privaten Grundstücken erfolgen kann. Schadlos bedeutet dabei, dass eine mögliche Versickerung hydraulisch nur zulässig ist, wenn keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Dazu ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der Grundstücke bereits bebaut und die Entwässerungsanlagen fertig gestellt sind. Daher ist hinreichend zutreffend anzunehmen, dass die Niederschlagswasserbewirtschaftung über den Bestand auch künftig gesichert ist.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 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“. An den Geltungsbereich grenzt unmittelbar im Süden der parallel des Riedweges verlaufende Apfelbach an. Gemäß der Gewässerstrukturkartierung (Quelle: Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, LUBW) weist der Apfelbach in Höhe des Planbereiches eine vollständig, im weiteren Verlauf nach Westen sehr starke Veränderung auf.

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.

Die Erstellung der HWGK in Baden-Württemberg basiert auf dem Gemeinschaftsprojekt „Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung“, das im Jahr 2002 begonnen hat mit dem Ziel eines umfassenden Ansatzes zum Umgang mit Hochwasserrisiken (Datenquelle: Hochwasser Risikomanagement Baden-Württemberg, Maßnahmenbericht Stand 30.06.2021, Link: file:///D:/Download/HWRM_Massnahmenbericht_Allgemeine_Beschreibung.pdf).

Dokumentiert werden die 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.



Abbildung 13 links: Überflutungsflächen HQ₁₀₀
rechts: Risikomanagement Überflutungsflächen HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}
Quelle: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/>

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.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster des LGRB verwiesen, welches im Internet unter der Adresse https://maps.lgrb-bw.de/?view=LGRB_geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

4.5 Denkmalschutz

Durch die Planung ist ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW und ein Prüffall nach DSchG BW betroffen: Mittelalterliches und frühneuzeitliches Siechenhaus (Listen Nr. MA 6, ADAB ID 97033008), Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 102627325). Direkt östlich an das überplante Areal angrenzend liegen zwei archäologische Prüffälle gem. DSchG BW: Römerstraße (Listen Nr. 2, ADAB ID 101184654), vorgeschichtliches Gräberfeld (Listen Nr. 5, ADAB ID 101184727). Die Denkmale / Prüffälle sind in der untenstehenden Abbildung 15 dargestellt.

Im Planteil zum Bebauungsplan würde das archäologische Kulturdenkmal durch Planeintrag gekennzeichnet, die Prüffälle hingegen nicht.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG BW) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG BW). Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG BW). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) abzuschließen. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Baumaßnahme Voruntersuchungen durch das LAD durchgeführt werden, die vom jeweiligen Bauherren in Eigenverantwortung zu veranlassen sind.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen sind unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologi-sche-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html> zu finden.

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.

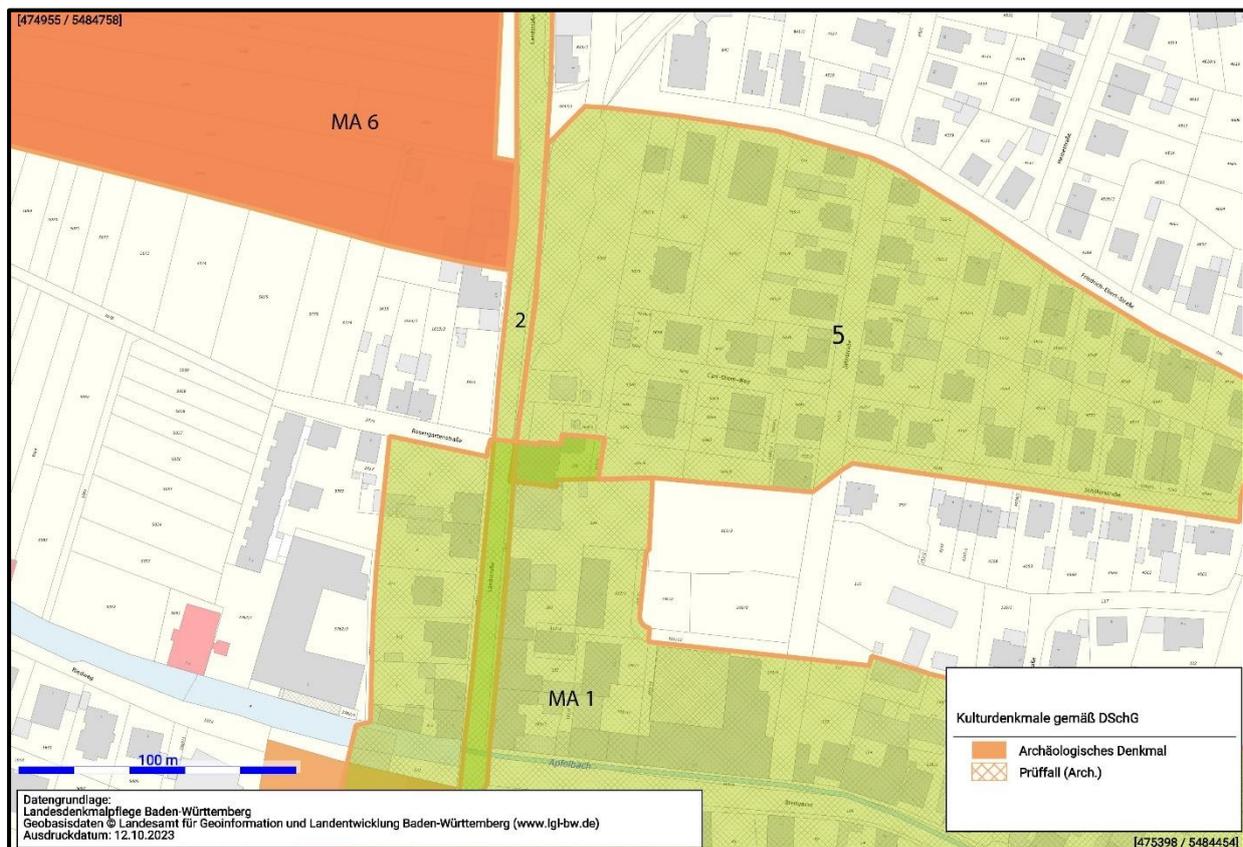


Abbildung 15 Umgrenzung der Kulturdenkmale im Nahbereich des Plangebietes

Quelle: Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe lärmbelasteter Verkehrswege, aufgrund derer ggf. mit verkehrsbedingten Lärmimmissionen zu rechnen ist und ggfs. resultierende Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Im Rahmen der bestehenden Lärmaktionsplanung (3. Runde) wurden entsprechende Lärmkartierungen vorgenommen. Insbesondere bei Neubauten und Änderungen ist deshalb im Einzelfall das Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen z.B. unter Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 zu prüfen.



5. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

Aufgrund der fehlenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entspricht der vorliegende Bebauungsplan nicht den Mindestfestsetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB und gilt daher als **einfacher Bebauungsplan**.

Das BauGB schreibt an keiner Stelle einen bestimmten Mindestinhalt von Bebauungsplänen vor. Es obliegt der Gemeinde die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach ihrer planerischen Konzeption erforderlichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan zu treffen. Fehlt wie im plangegenständlichen Bebauungsplan die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Dabei ist es ohne Belang, ob ein einfacher Bebauungsplan im Übrigen sehr detaillierte Festsetzungen enthält oder nicht.

Die gesicherte Erschließung muss für die Zulässigkeit eines Vorhabens auch beim einfachen Bebauungsplan gegeben sein, da auch § 34 sie voraussetzt. § 34 findet auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur Anwendung, wenn kein „qualifizierter“ (§ 30 Abs. 1) oder vorhabenbezogener (§ 30 Abs. 2) Bebauungsplan vorliegt. Sofern das Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen (also nicht-qualifizierten) Bebauungsplans liegt, darf das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widersprechen (§ 30 Abs. 3). Sofern der einfache Bebauungsplan – wie vorliegend zur Art der baulichen Nutzung – keine Festsetzung trifft, ist im Übrigen § 34 BauGB anzuwenden. Widerspricht ein Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, ist es im Innenbereich unzulässig. Dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben im Übrigen den Voraussetzungen des § 34 entspricht, sich also insbesondere in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch durch eine Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 3 S. 2) kann die Errichtung eines an sich nach § 34 zulässigen Gebäudes verhindert werden.

Neben der „negativen“, die Unzulässigkeit eines Vorhabens begründenden Wirkung des einfachen Bebauungsplans im Innenbereich, kommen diesem auch „positive“, also die Zulässigkeit eines Vorhabens begründende Wirkungen zu. Entspricht ein Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans, ist es insofern planungsrechtlich zulässig, auch wenn es in Bezug auf das entsprechende Kriterium des Einfügens im Widerspruch zur Eigenart der näheren Umgebung steht. Die - ohne Vorhandensein eines einfachen Bebauungsplans - maßgeblichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 behalten jedoch subsidiäre Bedeutung: Es ist daher im Einzelfall festzustellen, ob der einfache Bebauungsplan eine abschließende Aussage enthält. Trotz des Vorliegens eines einfachen Bebauungsplans ist die Eigenart der näheren Umgebung somit immer dann ergänzend für die Zulässigkeit eines Vorhabens maßgeblich, wenn die Gemeinde in einem einfachen Bebauungsplan das betreffende Kriterium des Einfügens nicht abschließend geregelt hat.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird eindeutig bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Höhe baulicher Anlagen, diese bestimmt durch die Traufwand- (TWH) und die Firsthöhe (FH).

Die festgesetzte GRZ = 0,6 spiegelt hierbei den Orientierungswert für die Obergrenze eines Mischgebietes gemäß § 17 BauNVO wider und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Der Wert kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, im Höchstfall bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse, gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone, auf zwei (II) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Darüber hinaus kann das Dachgeschoss noch als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt werden. Die Festsetzung zur Geschossigkeit wurde in Anlehnung an die Umgebungsbebauung getroffen (vgl. Bestandserhebung Kap. 1.4.2).

Maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen ist mehr noch die Festsetzung der First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH). Eine angemessene Festsetzung der FH / TWH gewährleistet, dass die Gebäudehöhen ein umfeldverträgliches Maß nicht überschreiten und sich somit auch in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld.

Wie First- und Traufwandhöhe zu bestimmen sind, ist textlich festgesetzt.

Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzungen für die FH und TWH sicherstellen zu können, wird die untere Bezugsebene für die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Der Bezug wird auf die unveränderliche und in der Örtlichkeit jederzeit nachzuvollziehende Höhe in der anbaufähigen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte des jeweiligen Bestands- oder geplanten Gebäudes, hergestellt. Zu bestimmen ist die First- und Traufwandhöhe sodann in der Gebäudemitte des Vorhabens.

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. Hier- von hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert



wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Um den Planvollzug zu erleichtern bzw. Unklarheiten bei der Auslegung der Festsetzungen im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren zu vermeiden, werden die zur Beschreibung des Festsetzungsgehaltes verwandten Begrifflichkeiten klargestellt. So wird festgelegt, dass die Traufwandhöhe der Höhe zwischen der unteren Bezugsebene und dem gedachten Durchstoßpunkt der verlängerten Außenwand durch die Oberkante der Dachhaut als oberem Bezugspunkt entspricht. Die Firsthöhe braucht keiner beschreibenden Konkretisierung.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Zum Schutz der Bestandsbebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass - falls die im Bestand nachweislich vorhandenen Firsthöhen / Traufwandhöhen höher sind als die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen - die bestehenden Höhen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden können, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Für Neubauten greift diese Festsetzung nicht.

5.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) bestimmt.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird dadurch näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise zunächst die Länge der zulässigen Hausformen 25 Meter nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist dasjenige Maß der längsten zusammenhängenden Fassadenfront gemeint.

Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand erreicht werden als Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Garagen und Stellplätze dürfen dabei an die Grenze gebaut werden. Da jedoch ein zusammenhängender Bauriegel in einer Länge von 50 m sich nicht grundsätzlich in das städtebauliche Gefüge einpassen würde, wird – abweichend von der Regel in der offenen Bauweise



– die Länge der zulässigen Gebäude im Regelfall auf 25 m begrenzt. Die Längenbegrenzung ist auch unabhängig von der Grundstücksteilung (Realteilung oder nach Wohneigentum), denn die gewählte Bezeichnung „Hausformen“ stellt auf den Gebäudekubus insgesamt ab und nicht auf eine etwaig grundstücksbezogene Begrifflichkeit eines Gebäudes.

Gebäudelängen über 25 m bis zu 50 m sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sich das geplante Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In diesem Sinne obliegt es der Einzelfallprüfung, ob und inwieweit eine Ausnahme im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erteilt wird.

Ferner gilt abweichend von der offenen Bauweise, dass eine einseitige Grenzbebauung zugelassen wird, die jedoch nicht zwingend ist. Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (gemäß der Landesbauordnung) errichtet werden. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne Grenzabstand an die Nachbargrenze angebaut. Da innerhalb des Planbereiches sehr häufig bereits eine einseitige Grenzbebauung vorhanden ist und dies auch die Eigenart der baulichen Nutzung der Grundstücke prägend beschreibt, soll auch für Neubauvorhaben oder im Falle von Ertüchtigungen / Ausbau hiervon Gebrauch gemacht werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel bei Maßnahmen der Nachverdichtung reagieren zu können. Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass die Errichtung einer Bebauung in „zweiter Reihe“ ermöglicht wird oder an den Stellen, an denen ein Grundstück nicht oder nur untergeordnet bebaut ist, eine angemessene Bebauung realisiert werden kann. Dennoch wurden auch Bereiche von der Festsetzung der überbaubaren Fläche ausgenommen; hierdurch soll das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleiben und die im Bestand vorhandenen Gärten anteilig erhalten werden.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile etc.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach Landesbauordnung zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

5.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die Stellplatzverpflichtung nach § 37 LBO uneingeschränkt. Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und auch alle Nebenanlagen sind zunächst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ferner sind diese Anlagen auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Damit keine grenzständigen Garagen zur Erschließungsfläche hin errichtet werden können wurde bestimmt, dass diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen; rechtmäßig bestehende Garagen sind hiervon ausgenommen.



Notwendige Stellplätze für die im Plangebiet bestehenden sowie geplanten Bauvorhaben sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Raum kann hierfür grundsätzlich nicht herangezogen werden. Durch die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf privaten Grundstücken entgegenstehen. Diese Festsetzung trägt somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme von ruhendem Verkehr) bei.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 ebenfalls außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der für die äußere Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen „Rosengartenstraße“ sowie ein Teil der Landstraße wurden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Differenzierung zwischen Fahrbahn und Gehweg innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde verzichtet, da dies für den Festsetzungszweck nicht von Bedeutung ist.

Der im Norden parzellierte Feldweg, der nach Westen von der Landstraße abgeht, wurde als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, unbefestigter Feldweg festgesetzt. Für eine Erschließung kann dieser Weg nicht herangezogen werden.

Für eine interne Gebietserschließung bei möglichen Nachverdichtungsmaßnahmen sind keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, die interne Erschließung von diesen Bauvorhaben muss innerhalb der privaten Grundstücke erfolgen.

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

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und die Eintragung umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die Nutzungseinschränkung kann beispielsweise dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzung des Untergrundes befürchten lassen, was vorliegend in dem mehrheitlich wohngenutzten Bereichen jedoch nicht zu unterstellen ist. Im Falle einer Vollversiegelung kann daher die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen. Auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.



Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. Hierdurch wird auch die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen. Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass seit Februar 2023 eine Aktualisierung des § 21 Landesnaturschutzgesetz gilt. Demnach ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, sowie dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich ist oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

Hinsichtlich der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird bestimmt, dass so genannte „Schottergärten“ unzulässig sind, da diese Gartengestaltung aus der Sicht von Natur und Landschaft eindeutig naturfern zu bewerten ist.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Bei der Materialwahl von Metallwerkstoffen werden Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen, da in Verbindung mit abfließendem Niederschlagswasser bei Versickerung in den Boden eine schädliche Belastung durch Metallionen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Sinne des Grundwasserschutzes sind daher die genannten Metalle unzulässig.



Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung beim Umgang mit der Niederlegung oder Sanierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Fledermäuse) entgegengewirkt.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) aufgenommen. Hiermit soll, wie eingangs dargestellt, auf die räumliche Nähe des Planbereiches zum Ortskern und dessen besondere städtebauliche Bedeutung sowie die Erhaltungssatzung, in deren Geltungsbereich Teile des Plangebietes enthalten sind, eingegangen werden.

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In der Gestaltungssatzung werden die Dächer als wichtige Elemente bei der Gestaltung eines Gebäudes herausgestellt. Es wird auch eingeräumt, dass heute der nachvollziehbare Wunsch nach einer intensiveren Nutzung der Dachräume besteht, wofür meist vor allem eine Belichtung über Dachflächenfenster oder Dachgauben notwendig ist. Diese Zielsetzung verfolgt der hier vorliegende Bebauungsplan insbesondere, indem im Rahmen der Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum auch durch den Ausbau / die Aufstockung des Dachraumes geschaffen werden kann. Diesem Bedarf kommt auch die Gestaltungssatzung entgegen, setzt aber in Verbindung mit dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hirschberg über Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (GR-Beschluss vom 25.07.2006) einen Rahmen, damit die Dachaufbauten sich dem Dach unterordnen, insbesondere hinsichtlich der Größe, der Form, dem Material und der Farbe.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde daher festgelegt, dass für die Dachform das historische Vorbild des Satteldachs sowie - ergänzend - auch Walmdächer mit einer zulässigen Dachneigung von 25° - 57° möglich sind. Die Dachform fügt sich in die bestehende Dachlandschaft ein, da innerhalb des Gebäudebestandes überwiegend Satteldächer anzutreffen sind und somit die Gestaltungsmaßgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auch aufgenommen werden. Die Ergänzung der Walmdächer soll den Gestaltungsmöglichkeiten einen gewissen Raum verschaffen, um ggf. auch mit der Ausrichtung geeigneter Dachflächen zur Nutzung der Solarenergie besser nachkommen zu können. Walmdächer sind in diesem Sinne zudem auch als historische Dachformen anerkannt, da sie der Form des Satteldaches ähneln.

In diesem Sinne wurde auch die zulässige Dacheindeckung hinsichtlich Materialien und Farbe definiert.

Diese Festsetzungen gelten jedoch nicht für die Errichtung von Nebengebäuden, da diese oftmals mit einem Flach- oder Pultdach geplant werden und der Hauptnutzung auf dem Grundstück deutlich untergeordnet sind, sodass das städtebauliche Bild durch Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird.

Aus gestalterischen Gründen wurden dezidierte Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben und deren Anordnung vorgenommen, damit nicht durch eine Massierung oder Überdimensionierung von Dachgauben der visuelle Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses entsteht.

Nach der Gestaltungssatzung sind als Gaubenformen nur Schleppl- und Flachdachgauben zulässig. Diese Gaubenformen werden im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes noch durch die Spitzgaube ergänzt, da diese Gaubenform gestalterisch ebenfalls zu den zulässigen Dachformen passt. Für die Zulässigkeit der Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten wurde die Vorgabe der Gestaltungssatzung übernommen, hiernach darf die Summe der Längen aller Dachgauben einer Dachseite maximal 40% der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Gauben wurde auf 1,60 m begrenzt, die Gestaltungssatzung gibt hier den Wert von maximal 1,20 m vor, was in der Praxis jedoch häufig zu Ausnahmen und Befreiungen geführt hat. Die seitlichen Abstände der Gauben zum Ortgang bzw. der Gauben untereinander wurde mit dem Mindestmaß von 1,50 m wiederum von der Gestaltungssatzung übernommen, gleichwohl der Abstand der Oberkante der Gaube vom First, dieser muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) betragen.

Nicht zuletzt wurden im Hinblick auf die städtebaulichen Regelungsabsichten der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung auch die Materialien und die Farbgebung der Fassaden festgesetzt, da die Fassadengestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die visuelle Wirkung eines Gebäudes hat. Im Randbereich der Gestaltungssatzung für den Ortskern soll das Ortsbild im Geltungsbereich nicht negativ beeinträchtigt werden. Im Bestand sind überwiegend verputzte Fassaden vorhanden. Die Putzfassaden prägen im Zusammenspiel das charakteristische Gesamtbild des alten Ortskerns, so dass auch bei Neubauvorhaben im Plangebiet hier eine harmonische Eingliederung in den städtebaulichen Bestand erreicht werden soll. Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich unter Berücksichtigung der städtebaulich zu beachtenden Merkmale die Gestaltung der Fassade also in das Straßenbild einfügen. Fassaden sind demnach farblich so zu gestalten, dass die gewählten Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

Für die Fassadengestaltung von Hauptgebäuden sind ausschließlich glatte mineralische Putze zulässig. Unzulässig hingegen sind stark gemusterte Putzarten, wie z. B. Rauh- und Zierputze, sowie Fassadenbleche, Kunststoff- oder Faserzementfassadenverkleidungen. Sockelverkleidungen z. B. in Metall, Holz, Kunststoff oder Faserzement sowie in Steinfliesen sind unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen sind bei Nebengebäuden Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, verschalt oder beplankt.

Die Gestaltungssatzung macht zu Farben und Materialien der Fassaden u. a. Vorgaben dahingehend, dass für die Materialwahl Putze in hellen, gedeckten (nicht grellen) Farben und Ziegel in Naturtönen von hellem Ocker über Naturrot, Brauntöne bis hin zu Grau- und Anthrazittönen sowie Verschalungen aus Holz oder Holzwerkstoffen in gedeckten (nicht grellen) Farben und



heimischer Naturstein zugelassen werden. Diese Gestaltungselemente spiegeln sich im Festsetzungsgehalt der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wider.

Weitergehende Gestaltungsfestsetzungen, die die Satzung hinsichtlich der Sockel oder auch der Fenster- und Türrahmen macht, werden in den Bebauungsplan nicht übernommen, da diese für modernere Vorhaben nicht grundsätzlich anwendbar erscheinen. Da der Plangeltungsbe-
reich nicht integraler Bestandteil der Gestaltungssatzung ist, sondern nur randlich an diesen anliegt, kommt dem Planbereich zwar eine gewisse baugestalterische „Verpflichtung“ zu, jedoch entspricht die Gebäudestruktur im Planbereich nicht vollständig der historischen Bausubstanz im alten Ortskern, so dass gewisse Abweichungen städtebaulich wie auch gestalterisch toleriert werden können.

Eine harmonische Gesamterscheinung des Ortsbildes resultiert aus untereinander abgestimmten Fassadenfarben und Farbintensitäten. Da es früher nur eine bestimmte Auswahl an Materialien zur Farbgestaltung gab, wurden natürliche, regionale Materialien des Erdfarbenspektrums verwendet. Auf diese Farbgestaltung, die auch historische Gebäude einschließt, soll zurückgegriffen werden, um ein einheitliches ausgewogenes Erscheinungsbild zu bewahren. Zur Farbgestaltung wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Farbtöne für Putzfassaden ausschließlich aus dem Erdfarbenspektrum zu wählen sind in den Grundfarbtönen Braun, Ocker, Weiß sowie Grau. Diese Farbtöne können in verschiedenen Mischungen, Schattierungen und Abtönungen aus diesen Grundfarbtönen hergestellt werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.

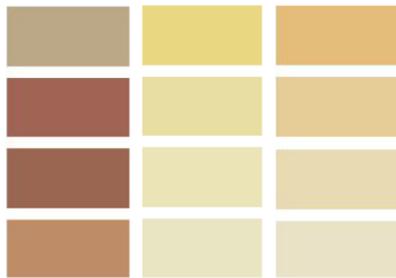
Im dicht bebauten Ortskern stehen die Häuser oft nicht solitär und sind - auch als freistehendes Einzelhaus – in einen Bebauungszusammenhang in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander eingebunden. Damit Neu- oder Umbauten sich nicht durch abweichende Materialien von ihren jeweiligen Nachbargebäuden unterscheiden und sich letztlich als ein harmonisches Gefüge darstellen, muss die Farbe eines Gebäudes anhand einer festgelegten zusammenstimmenden Farbpalette gewählt sein. Andernfalls können Straßenzüge oder Ortslagen als ein zusammengewürfeltes Nebeneinander aus „bunten Würfeln“ wirken. Die Farbe sollte - stets wechselseitig - die Nachbarschaft ergänzen und ihr einen zwar eigenen, aber dazu passenden Farbklang hinzufügen.

Zum harmonischen Einfügen in die städtebauliche Umgebung ist die Wahl einer Farbe die gestalterische Grundlage, um von einer möglichst großen Anzahl von Bürger*innen als angenehm und im Gesamtzusammenhang passend empfunden zu werden. Gerade starke Farben und große Farbkontraste können sehr unterschiedlich wahrgenommen werden. Jedoch soll auch vermieden werden, dass aufgrund einer zu engen Auslegung der Farbpalette eine Eintönigkeit und ein uniformes städtebauliches Erscheinungsbild erzeugt wird. Die Harmonie wächst mit der abgestimmten Vielfältigkeit der Bebauung.

Ein Ortsteil mit z. B. ausschließlich rot eingedeckten, weißen Gebäuden wirkt steril und kalt. Daher können insbesondere die Sockel oder Tür- und Fenstergewände eines Gebäudes in ei-



nem abgestimmten Farbton akzentuiert werden, um dem Gebäude einen individuellen Charakter zu verleihen und die Fassaden gleichzeitig zu beleben. Daher wird die Farbauswahl auf diese Gestaltungselemente nicht bezogen.



Zulässiges Farbspektrum:

Oben: Erdfarben
Rechts: Grau



Die Farbgebung der Fassaden sollte, auch mit modernen Akzenten versehen, sich in die Umgebung einfügen und als Spiegel eines zukunftsorientierten Ortsbildes im Einklang mit der Historie dienen (siehe vorstehende Abbildung des zulässigen Farbspektrums). Putzfassaden sind aus dem Erdfarbenspektrum zu wählen in den Grundfarbtönen Braun, Ocker und Weiß. Grau als Farbton ist ebenfalls zulässig. Die Farbtöne können individuell in Mischungen, Schattierungen und Abtönungen aus diesen zulässigen Grundfarbtönen verwendet werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbtintensität der Umgebung einfügen. Glänzende Anstriche sind nicht zulässig. Es dürfen auch keine grellen, spiegelnden oder fluoreszierenden Farbtöne verwendet werden.

5.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen

Für Gewerbetreibende, Freiberufler und sonstig Tätige sowie auch für Kunden sind die Werbeanlagen nahezu unverzichtbar. Nur durch eine Werbeanlage erhält das Geschäft oder die Dienstleistung einen Namen und der Kunde die Botschaft des Werbetreibenden und die Informationen über das Angebot. Aber nicht nur die Werbeanlage wirbt um Kunden. Insgesamt entscheidet der Gesamteindruck im Wechselspiel zwischen der Werbeanlage und dem Gebäude, an dem sie angebracht ist. Und da wirkt in der Regel eine kleine, gut in die Gebäudeansicht integrierte Anlage hochwertiger als eine Vielzahl riesiger bunter Schilder, die ohnehin niemand richtig liest bzw. lesen kann, da die Fülle der Informationen, Formen und Farben in der Kürze der Zeit, die der Betrachter zum Verstehen hat, diesen schnell überfordert. Weniger ist häufig mehr.

Im Planbereich sind gewerblichen Betriebe nur untergeordnet vorhanden. Dennoch soll insbesondere aufgrund der räumlichen und strukturellen Nähe zum Ortskern eine Aussage über die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen werden. Eine (potentielle) Anhäufung von Werbeanlagen soll vermieden werden und steht oft im Gegensatz zum Erscheinungsbild ortsbildprägender Gebäude und dem Straßenbild insgesamt. Werbeanlagen müssen sich im Erscheinungsbild angemessen und harmonisch in die Fassade und Architektur des Gebäudes einfügen. Dies betrifft die Gestaltung und Größe der Werbeanlage als auch die Farbigekeit, Anordnung und Aus-/Beleuchtung der Anlage. Die Werbeanlage soll sich dabei am Gebäudetypus und -charakter orientieren. Die gestalterischen Werte einer Fassade und seine Wirkung auf das Ortsbild sollen nicht durch Werbeanlagen negativ beeinträchtigt werden.



In der Regel finden sich gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss eines Gebäudes, wohingegen Dienstleistungen auch in den Obergeschossen vorkommen. Nicht selten ist nur ein einziger Anbieter in einem Gebäude, oftmals sind mehrere Betriebe, die mit Werbung oder Hinweisen auf sich aufmerksam machen wollen, unter einem Dach in mehreren Geschossebenen oder nebeneinander anzutreffen. Die Werbeanlagen sind dann auf ein verträgliches Maß zu beschränken, sowohl im Erscheinungsbild (Größe, Farbigkeit) als auch in der Häufigkeit; eine Massierung von Werbeanlagen ist unbedingt zu vermeiden.

Auch die Anordnung der Werbeanlage ist zu beschränken. Eine unangemessene Häufung und unkoordinierte Anbringung von Werbeanlagen und damit eine Überfrachtung einzelner Gebäudefassaden ist zwingend zu vermeiden.

Als „Stätte der Leistung“ sind die Gebäude bezeichnet, in denen die gewerbliche Einrichtung direkt untergebracht sind. Eine Werbeanlage an der nächsten Straßenecke oder am Nachbargebäude ist nicht zulässig. Es muss ein direkter Bezug von Gebäudenutzung und Werbeanlage bestehen.

Von den gestalterischen Festsetzungen sind solche Werbemaßnahmen und -anlagen ausgenommen, die nur dem Hinweis dienen, wie z. B. in der Außenwandflucht liegende oder selbstständig angebrachte Haus- und Hinweisschilder, Beispiele: Hausnummer, Hinweisschild Praxis etc. Zudem sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Saisongeschäfte, Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins-, Kirchenveranstaltungen etc.) nicht betroffen.

5.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen können nach LBO örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Für das Ortsbild und den Gesamteindruck eines Straßenzuges sind Einfriedungen und Tore als Gestaltungselemente direkt an der Grenze zum öffentlichen Straßenraum sehr wichtig. Es ist etwas anderes, ob der Gehweg an einem Zaun aus Stabgittermatten oder Maschendraht entlangführt, die beide auch in einem Gewerbegebiet zu finden wären, oder an einer Mauer oder einem geschmiedeten Zaun. Die Satzungsfestsetzungen zu Einfriedungen dienen der Anpassung der im Ortskern und durch die Erhaltungssatzung zu wahrenden Formen der Einfriedungen und der gestalterischen Integration von neuen Einfriedungselementen.

Einfriedungen sind als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder im Ortskernbereich oder als traditionell gestaltete Metall- bzw. Holzzäune, z. B. mit senkrecht stehenden Stäben zugelassen. Die Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 Metern zulässig. Die Bepflanzung entlang der Einfriedung soll als standortheimische Hecke möglich sein.

Mit Ausnahme der zulässigen Mauern sollen geschlossene Ansichtsflächen nicht zugelassen werden. Hinsichtlich der Materialauswahl sollen Kunststoff, oder Holzimitationen unzulässig sein.



Neben definierten Zäunen sind daher auch Heckenpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten zulässig. In dem Zusammenhang wurde die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen für unzulässig erklärt. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.

Aufstellflächen für Abfallbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie auch aus hygienischen Gründen einzuhausen oder durch Bepflanzung oder geeignete bauliche Maßnahmen gegen Einblicke von außen sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

5.3 Hinweise

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

- Denkmalschutz und Bodenfunde,
- Bodenschutz
- Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Kampfmittel,
- Grundwasserschutz,
- Umgang mit Niederschlagswasser.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der bestandsregelnden Funktion aus der Sicht der Gemeinde keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Dieses Erfordernis kann im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung entstehen, wenn z.B. Hinterliegergrundstücke bebaut werden sollen. Von Vorschlägen für eine mögliche Grundstücksaufteilung wird jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung abgesehen, da zu diesem Zeitpunkt nicht vorausschaubar ist welche Grundstückseigentümer Interesse an einer Nachverdichtung haben und wie sich die Eigentümerverhältnisse zukünftig entwickeln werden. Abgesehen davon kann eine verbindliche Vorgabe nicht getroffen werden, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich hierzu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen durch Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung sowie der üblichen Verwaltungskosten.



7. Anlagen

Der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Anlagen beigelegt:

- Planteil „Bestandsaufnahme Art der Nutzung“, 22.07.2022
- Planteil „Bestandsaufnahme GRZ im Bestand“, 22.07.2022
- Planteil „Bestandsaufnahme Geschossigkeit“, 22.07.2022
- Planteil „Bestandsaufnahme Dachlandschaft“, 22.07.2022

Aufgestellt:

Lautertal, 28.07.2023

Ergänzt zum Satzungsbeschluss:

Lautertal, 22.01.2024

Ausgefertigt am 29.02.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur

Ingenieurkammer Hessen