

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan
“Breitgasse/ Drittelsgasse ” der Gemeinde Hirschberg a. d. Bergstraße**

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hirschberg verfolgt mit der Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Breitgasse 41 mit der Bezeichnung „Breitgasse/Drittelsgasse“ in Hirschberg – Großsachsen das Ziel, das vorhandene Nachverdichtungspotential im Ortskern von Großsachsen zu nutzen und innerörtliche Wohnflächen zu erschließen. Die beabsichtigte Bebauung (Vorhaben) wird durch den vorhabensbezogene Bebauungsplan „Breitgasse/Drittelsgasse“ rechtlich gesichert.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 01. Januar 2007 trat das novellierte Baugesetzbuch in Kraft. Bebauungspläne, die dem Wiedernutzbarmachen von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können seitdem als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Gemeinde Hirschberg hat am 29.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung beschlossen. Im beschleunigten Verfahren wird auf die vorgezogene Erörterung der Planung verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin Abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

2.2 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung

Während der Entwurfserstellung wurden bestehende Fachplanungen hinsichtlich der Umweltbelange ausgewertet. Darüber hinaus wurden die Belange der Arten- und Biotopschutz berücksichtigt. Es wurden keine besonders oder streng geschützte Pflanzenarten im Plangebiet nicht festgestellt. Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich ebenfalls nicht festgestellt. Es wurden keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt.

Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) ist durch die Planung nicht zu rechnen, da auch bereits bebaute Flächen umgenutzt werden, für unsensible, intensiv als Nutzgarten genutzte Flächen eine Nachverdichtung ermöglicht wird und im Plangebiet sowie im Umfeld zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann vermieden werden.

Zusätzlich wurde folgendes Gutachten beauftragt:

■ Stadtklimatische Detailuntersuchung

Eine stadtklimatische Detailuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine gravierende Beeinträchtigung des örtlichen Kaltluftvolumenstromes entsteht (Errechnete Reduzierung um 6,6 % im „Worst-Case“). Eine siedlungsklimatisch relevante Abschwächung des Talabwindes (nach VDI Richtlinie 3787- Blatt 5 – 2003 ab einer Größe von über 10%) ist in Großsachsen nicht zu erwarten. Kleinklimatische Auswirkungen sind nur in einem sehr beschränkten räumlichen Umfeld zu erwarten.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB fand durch Offenlage der Planunterlagen vom 12.03.2012 bis zum 13.04.2012 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden schriftlich aufgefordert, zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Sie wurden auch darüber informiert, dass im Hinblick auf das gewählte Verfahren auf eine detaillierte Umweltprüfung verzichtet wurde. Eine erneute verkürzte Offenlage fand u. a. nach Änderung der zulässigen Gebäudehöhen vom 2.07.2012 bis zum 16.07.2012 statt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Äußerungen vorgetragen, die u. a. die festgesetzte Größe und Stellung der Baufenster, die Höhe der Gebäude in Frage stellten. Weiterhin wurden mögliche Auswirkungen auf das Kleinklima und die bestehenden Kaltluftströme sowie die Qualität des Ortsbildes und einer nicht „ortstypischen“ Bauweise angesprochen.

Seitens der Behörden wurden u. a. Hinweise zum Umgang beim Auftreten von Bodendenkmälern gegeben.

2.4 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB, Ergebnis der Abwägung

Das städtebauliche Konzept wurde konkretisiert. Damit einher geht die Festsetzung einer geringeren Gebäudehöhe für das mittlere Baufenster (Teilbereich WA 3.1) auf eine maximal zulässige Firsthöhe von 131,80 m ü. NN. Zusätzlich wurden die Hinweise zum Umgang beim Auftreten von Bodendenkmälern aufgenommen.

Im Anschluss erfolgte mit dem veränderten Plan eine erneute verkürzte Offenlage.

Die vorgetragenen Anregungen wurden bewertet und abgewogen, mit dem Ergebnis, dass sich keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten.

3. Übereinstimmung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Wohngebietsnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Wohngebiet ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der für den Geltungsbereich Wohnbauflächenbestand ausweist.