

TEIL A: PLANUNGSBERICHT - BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsbereich entlang der Breitgasse/Talstraße, Lettengasse, Brunnengasse und dem Büttermerweg planungsrechtlich zu ordnen. Zu diesem Zweck soll für dieses Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Am 28.7.2015 hat der Gemeinderat daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet umfasst teilweise einen historischen Gebäudebestand. Kennzeichnend ist für diese Bereiche eine hohe bauliche Dichte auf einer Vielzahl von Grundstücken. Die Ziele des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten des Bestandes, die Ermöglichung einer Umnutzung bestehender Nebenanlagen zugunsten einer Wohnnutzung sowie die behutsame Nachverdichtung mit Neubauten unter Bewahrung des Ortsbildes. Durch eine angemessene Verdichtung der Bebauung soll die Wohnfunktion im Innenbereich gestärkt werden.

2 Wahl des Verfahrens

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt. Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder ein Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird 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.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlich der Brunnengasse/Obere Bergstraße“ um-

fasst eine bestehende innerörtliche Bebauung im Siedlungsgefüge Großsachsen, das entlang der Straßen und teilweise auch in der 2. Reihe bereits mit (Wohn)Gebäuden bebaut ist (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im rückwärtigen Bereich, der Straße abgewandten Seite, sind teilweise zahlreiche (landwirtschaftliche) Nebengebäude zu finden. Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst 49.468 m²; davon werden 3.146 m² als private Grünfläche und 6.035 m² als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgelegt und sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Baufläche (MD, WA und WB) verbleiben insgesamt 40.286 m², die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von rund 16.400 m² verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m², zumal die vorgegebene GRZ in Großteilen der Wohnbauflächen mit der bestehenden Bebauung bereits ausgenutzt wird und damit durch die Planung nur eine begrenzte Erhöhung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Bestand ermöglicht wird.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet und große Flächen bereits nach § 34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden dürfen.

Demnach kann der Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse/Obere Bergstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 4,9 ha und liegt in dem Gemeindeteil Großsachsen am südöstlichen Rand des Siedlungsgebietes, zum größten Teil entlang der Breitgasse/Talstraße und Lettengasse.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Oberen Bergstraße und der Brunnengasse,
- im Norden und Osten von den Gartenbereichen der Wohnbebauung an dem Pferchweg, der Freifläche am Büttemer Weg, den südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung „Im Brünnel“ und der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Lettengasse;
- im Süden von der Talstraße und Rebflächen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstück-Nummern in Großsachsen:

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

Die Lage im Siedlungsraum ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

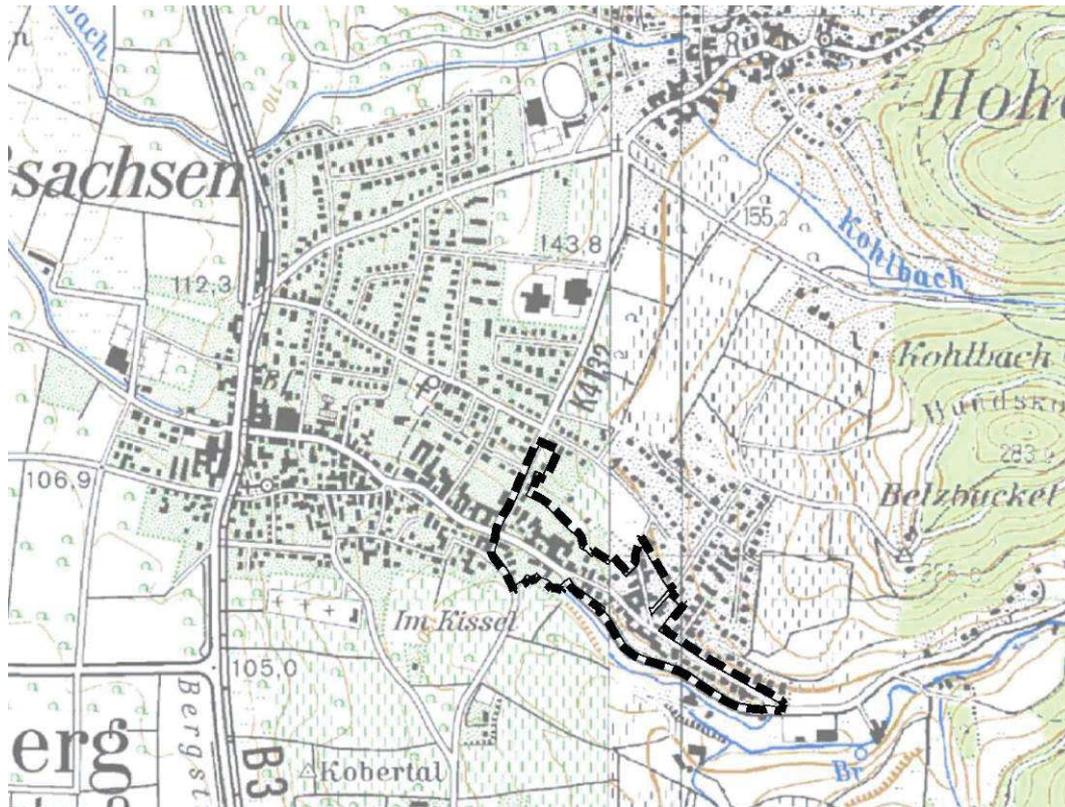


Abb. 1: Lage im Raum

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBL. S. 99).

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 *Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.

Die Gemeinde Hirschberg gehört laut Raumstrukturkarte des Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar zum hochverdichteten Kernraum und liegt auf der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse.

Der hochverdichtete Kernraum soll in seiner räumlichen Struktur gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seinen übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die dort ansässigen Bevölkerung erfüllen kann.

Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotentialen zu nutzen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde Hirschberg. Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Entwicklung im Siedlungsbestand verfolgt.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung als Teil der Landesplanung. Die für die Gemeinde Hirschberg zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

4.2.2 *Flächennutzungs- und Landschaftsplan*

Das Plangebiet ist Bestandteil der Siedlungsfläche Hirschbergs und als Wohnbaufläche (Bestand) im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-

Mannheim dargestellt.

Der Flächennutzungsplan empfiehlt eine Nachverdichtung im Bestand, deren behutsame Ausschöpfung dazu dienen kann, Verluste von „Freier Landschaft“ einzuschränken. Zielsetzung soll dabei u. a. sein, die historisch bedingten Ortsbildqualitäten zu erhalten sowie eine sensible Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 2: Auszug FNP 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim

4.2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Hirschbergs. Die bebauten Bereiche entlang den Straßen sind nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.

5 Bestandssituation

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine heterogene Bebauung, die einen historischen Gebäudebestand mit denkmalgeschützten Gebäuden umfasst, wie auch ergänzende Wohnbebauung aus verschiedenen Jahrzehnten hin bis zum Neubau aus den 2010er Jahren. Prägend für die Bebauung ist die Lage im Tal des Landgrabens, im Übergangsbereich zwischen Ebene und Hangbereich.

Die historische Bebauung konzentriert sich in den Bereichen um die Breitgasse (beidseitig) zwischen Einmündung Brunnengasse und Einmündung Lettengasse, sowie rund um den unteren Büttemerweg und Teile der Lettengasse um den Mündungsbereich des Büttemerweges in die Lettengasse.

Das Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale in Baden-Württemberg listet für den Geltungsbereich nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg folgende Gebäude auf (s. Abbildung 3):

Breitgasse 36 (Flst.Nr. 0-261): Alte Merkelmühle, zweigeschossig, Fachwerk über massivem Erdgeschoss, abgesehen vom Giebel verputzt, am Kellertorbogen bezeichnet 1835.

Lettengasse 16 (Flst.Nr. 0-264): Wohnhaus, eingeschossiges Fachwerkhaus, giebelständig, Erdgeschoss zum Teil massiv unterfangen, 18./19. Jahrhundert.



Abb. 3: Breitgasse 36 (l.), Lettengasse 16 (r.)

Die historische Bebauung entlang der nördlichen Breitgasse bilden die für Hirschberg typischen landwirtschaftlichen, meist zweigeschossigen Hofstellen mit einem Wohngebäude an der Erschließungsstraße und zahlreichen Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich mit anschließenden Freiflächen. Typisch sind die trauf- und giebelständig angeordneten, straßenbegrenzend angeordneten Hauptgebäude und rückwärtige Bereiche, in denen in der Regel die (ehemaligen) Nebenanlagen zu finden sind (s. Abbildung 4, Reihe 1 links). Im Bereich um die Lettengasse gestaltet sich die historische Bebauung aufgrund der Hanglage wesentlich kleinteiliger auf kleineren Grundstücken. Die typische Dachform für diese ein- bis zweigeschossige Bebauung ist das steile Satteldach (s. Abbildung 4, Reihe 1 rechts).

Die historische Bebauung wurde in verschiedenen Jahrzehnten des letzten Jahrhunderts, aber auch noch im aktuellen Jahrzehnt, durch Wohngebäude ergänzt. Die Bebauung, insbesondere in der Lettengasse und an der Talstraße, öffnet sich entsprechend der Lage am Hang nach Süden, zur Talstraße hin. An der Lettengasse zweigeschossig erscheinende Bebauung stellt sich zum Tal hin als dreigeschossige Bebauung dar (s. Abbildung 4, Reihe 2).

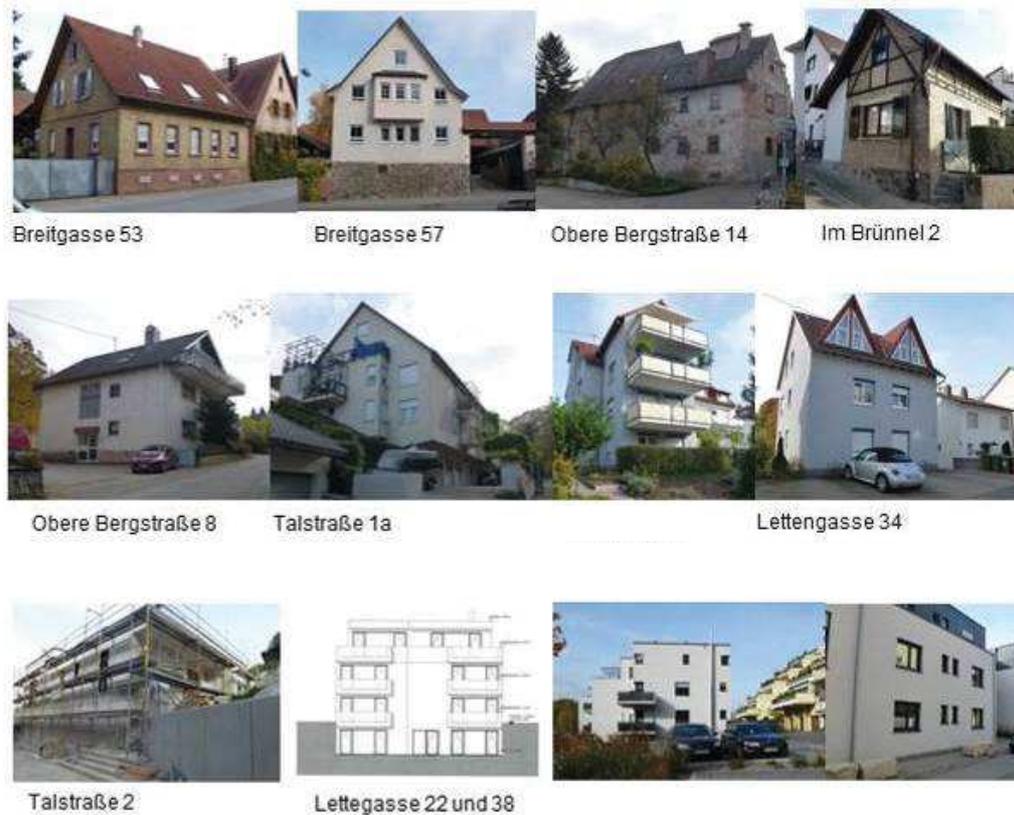


Abb. 4: Bebauung im Plangebiet

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen. Die alten Hofstellen an der Breitgasse werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Hier ist insbesondere der Obsthof zu nennen. Im weiteren Plangebiet sind neben einem Reisebüro in der Lettengasse (Naturheil-)Praxen, die in Wohngebäuden untergebracht sind, zu finden. Vereinzelt sind im Plangebiet Gebäude von einem Leerstand betroffen, so das denkmalgeschützte Gebäude in der Breitgasse, das historische Gebäude in der Oberen Bergstraße 14 und ein Teil des Büttemerweges 8 (s. Abbildung 6).



Abb. 5: Obere Bergstraße 14 (l.), Büttemerweg 8 (r.)

5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Breitgasse und Talstraße an die B3 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Plangebiet bestehen zwei Haltestellen des Ruftaxis/-buses 6928, der das Plangebiet mit der Haltestelle „Großsachsen“ der Bahnlinie RNV 5 Richtung Weinheim/Heidelberg/Mannheim verbindet.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die Lage im Landgrabental mit der stark befahrenen Talstraße, die vom Ortskern Großsachsens in Richtung Oberflockenbach und Wilhelmsfeld führt. Die an die Talstraße angrenzenden Gebäude und ihre Nutzung sind durch die verkehrsbedingten Emissionen (Lärm und Schadstoffe) der Talstraße beeinträchtigt.

Hinzuweisen ist auf eine beengte Erschließungssituation in der Lettengasse (Höhe Lettengasse 6) aufgrund der stark ansteigenden Straße mit dafür recht geringer Breite von ca. 4,50 m.

In den bestehenden Straßen liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung des Gebietes.

5.3 Grün- und Freiraum, Natur, Umwelt und Artenschutz

Nennenswerte Grün- und Freiflächen sind im Plangebiet nur auf den privaten Grundstücken als Gartenflächen zu finden. Oberhalb (nördlich) der Bebauung an der Breitgasse schließt eine innerörtliche Freifläche (Büttemerweg) mit Rebflächen an.

Überschwemmungsgebiet Landgraben

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

Die Teilflächen des Plangebietes, die im HQ 100 liegen, werden im vorliegenden Bebauungsplan lediglich unverändert in ihrem Bestand übernommen.

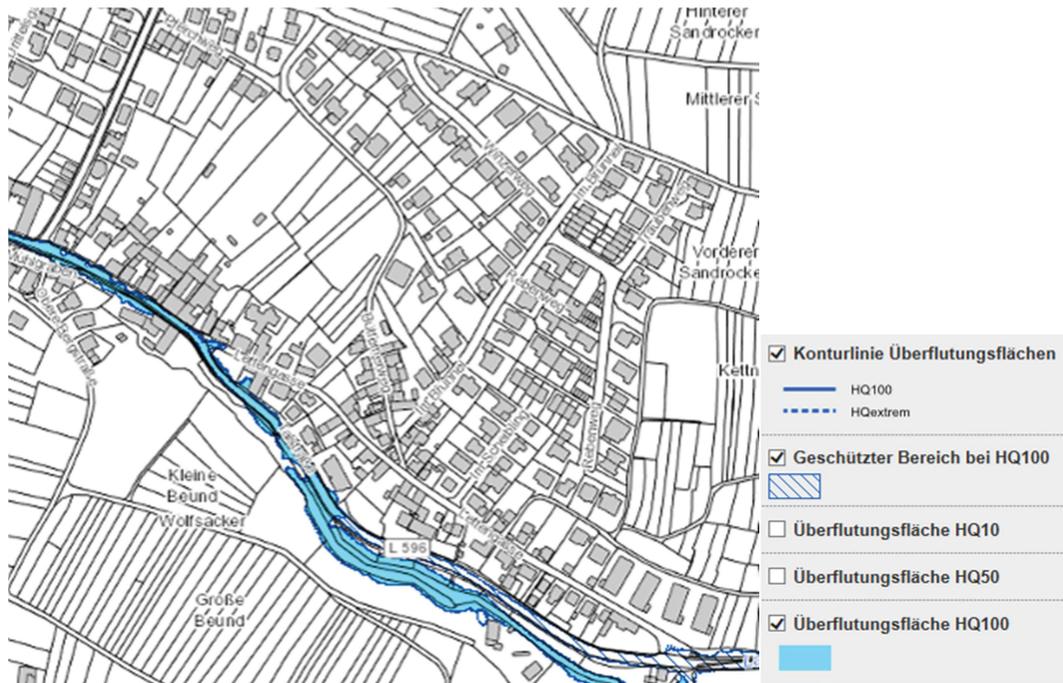


Abb. 6: Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte mit HQ 100 (Quelle: LUBW)

Natur und Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die Freiflächen, sofern sie keine Hoffläche sind, als Nutz- und Freizeitgarten genutzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der überwiegend intensiven Nutzung sind die bestehenden Gartenflächen nur von geringer ökologischer Bedeutung. Durch die nur in geringem Umfang zugelassene Nachverdichtung werden durch den Bebauungsplan auch keine grundsätzlichen Strukturen verändert. Eine kleine öffentliche Grünfläche besteht im Mündungsbereich Talstraße/Lettengasse, die mit Gehölzen bewachsen ist und unverändert in den Bebauungsplan übernommen wird.

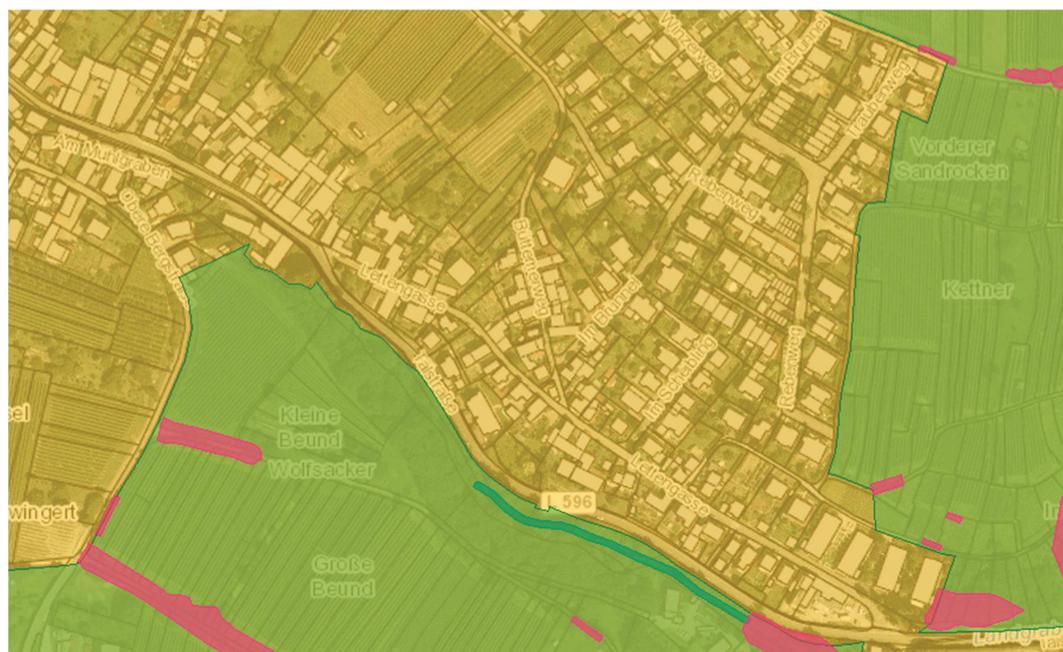


Abb. 7: Schutzgebiete: Naturpark (orange), LSG (hellgrün), Biotop (rot/dunkelgrün) (Quelle: LUBW)

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald (s. Abbildung 7, orangene Fläche). Der Erlaubnisvorbehalt nach § 4 der Verordnung gilt nicht für Gebiete in denen sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB richtet, wie hier der Fall.

Der westlich der B 3 gelegene Siedlungsbereich von Großsachsen ist vom Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord umgeben. Südlich der Talstraße, außerhalb des Plangebietes, sind am Langgraben zwei Biotopflächen kartiert. Durch die Planung werden diese nicht beeinträchtigt, da die Talstraße lediglich in ihrem Bestand in den Bebauungsplan übernommen wird.

Artenschutzrechtliche Belange

In der Bauleitplanung artenschutzrechtlich relevant sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 7 BNatSchG Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie der EU und soweit vorliegend der Bundesartenschutzverordnung.

Pflanzen:

Mit seltenen und geschützten Pflanzenarten ist aufgrund der Gartennutzung nicht zu rechnen.

Tiere:

Es ist verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht einmal gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnumfeld-Erholung sowie gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i. d. R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend Ausweichquartiere.

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

6 Eigentümerbeteiligung

Die Eigentümer im Plangebiet wurden frühzeitig durch eine Befragung in die Planung mit einbezogen. Mit Schreiben vom 11.12.2015 ging den Eigentümern ein Fragebogen zu. Im Rahmen der Befragung bestand somit für die Eigentümer die Möglichkeit, Entwicklungswünsche für ihr Grundstück zu äußern. Das Ergebnis der Befragung dient als Arbeitsgrundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke regelt.

Insgesamt wurden 100 Eigentümer von 71 Flurstücken befragt. Der Rücklauf lag bei 36 % (36 Antworten). Das Ergebnis der Befragung zeichnet ein heterogenes Bild über die Entwicklungswünsche im Plangebiet. Verdichtungs- bzw. Umnutzungswünsche zugunsten einer Wohnbebauung bestehen vor allem im Bereich der historischen Bebauung nördlich und südlich der Breitgasse (landwirtschaftliche Hofstellen, ehemalige Alte Merkmühle) als kurzfristige Entwicklung sowie entlang der Lettengasse, Im Brünnel und dem südlichen Büttemerweg im Bereich der kleinteiligen Wohnbebauung als langfristige Entwicklung. Das Ergebnis ist in folgender Plangrafik zusammen gefasst (s. Abbildung 8).

In einem zweiten Schritt wurde am 04.07.2016 eine Infoveranstaltung für alle Anwohner durchgeführt, in der die Ergebnisse der Befragung sowie die ersten Planungsüberlegungen dargestellt und diskutiert wurden. Im Anschluss wurden mit einzelnen Eigentümern von Seiten der Gemeindeverwaltung Hirschbergs im Dezember 2016 ergänzende Gespräche geführt, sofern dies von den Eigentümern gewünscht war, oder Gesprächsbedarf auf Grund der geäußerten Wünsche bestand. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses und dieser Gespräche sind in den Bebauungsplan eingeflossen.



Abb. 8: Auswertung Eigentümerbefragung

7 Planungsinhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Bei der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Quartier ergeben sich aus den vorab geschilderten Gegebenheiten und den zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen bestehender und geplanter Nutzung sowie mit der Umgebung folgende Rahmenbedingungen bzw. Zielsetzungen für die Planung:

- Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe sollen erhalten bleiben und in ihrer Eigenheit geschützt werden.
- Die Wohnnutzung im Quartier soll gestärkt werden.
- Die ortsbildtypischen Gebäudemerkmale der historischen Bebauung sollen erhalten bleiben und auch bei künftiger Nachverdichtung berücksichtigt werden, dies gilt insbe-

sondere auch für die Vorgaben zu Dachform und -neigung (s. Abbildung 9).

- Eine maßvolle Verdichtung der unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke und Grundstücksteile entlang der Erschließungsstraßen ist anzustreben. Die Bebauung entlang der Breitgasse wird insgesamt auf eine 2. Reihe beschränkt. Eine darüber hinausgehende grundstückswise Erschließung der hinterliegenden Bereiche ist aufgrund der Grundstückszuschnitte städtebaulich nicht empfehlenswert.
- Rückwärtige, private Gartenflächen werden erhalten.
- Unveränderte Übernahme der Flächen, die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen.

7.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird nicht eingegriffen.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand mit den Medien zur Versorgung und Entsorgung erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbestand und die Grundstücke sind bereits an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

Die bestehende Beeinträchtigung der Bebauung an der Talstraße bzw. Lettengasse durch die verkehrsbedingten Emissionen der Talstraße bleiben bestehen. Ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwall oder -wand) ist aufgrund der innerörtlichen Lage aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Bei einer Neubebauung ist unter Einhaltung des aktuellen Stands der Technik eine Verbesserung des passiven Lärmschutzes gegenüber dem Bestand zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass die zukünftigen Nutzer keinen höheren Immissionen ausgesetzt sind als die heutigen Nutzer.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die vorhandenen Gartenflächen, sofern vorhanden, zu schützen. Hierfür werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. Für die tiefen Grundstücke an der Breitgasse wird eine private Gartenfläche festgelegt.

7.3 Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht eine gezielte Verdichtung im Bereich noch untergenutzter/unbebauter Grundstücke und regelt einheitlich eine Verdichtungszone. Er ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) durch die Planung ist nicht zu rechnen, da lediglich zum größten Teil bereits bebaute Flächen umgenutzt oder eine gemäßigte Nachverdichtung auf den weitgehend unsensiblen Flächen ermöglicht wird. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann vermieden werden.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

7.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.4.1 Art der baulichen Nutzung

Städtebauliches Ziel der Planung ist es, das Wohnen in einem bestehenden Baugebiet zu erhalten und zu stärken, wie auch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weiter zu ermöglichen. Entsprechend der Eigenart des Gebietes findet eine Nutzungsgliederung statt.

Entlang der nördlichen Breitgasse wird für einen Teilbereich ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen, indem auch zukünftig die Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zulässig sind. Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wie auch die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese nicht der Eigenart des Gebietes entsprechen.

Voraussetzung für die Ausweisung eines Dorfgebietes ist, das die landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, auch im Nebenerwerb, noch betrieben werden oder in absehbarer Zukunft landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt werden können. Nur das Vorhandensein dörflicher Bausubstanz stellt keine Voraussetzung für das Ausweisen eines Dorfgebietes dar.

Da das unmittelbare Nebeneinander eines Dorfgebietes neben einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist, ist der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Eine wohnverträgliche Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist hierfür Voraussetzung. Demnach wird in dem vorliegenden Bebauungsplan das geplante Dorfgebiet als eingeschränktes Dorfgebiet ausgewiesen. In diesem sind nur landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB (Begriff der der Landwirtschaft) zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im eingeschränkten Dorfgebiet sind lärm- und geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile zudem unzulässig.

Für den verdichteten, kleinteiligen Bereich um den Kreuzungspunkt Lettengasse/Büttemerweg/Im Brünnel wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Ein besonderes Wohngebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung überwiegend bebauter Gebiete. Bestimmte zulässige Nutzungen sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der Eigenart des Gebietes nicht Bestandteile des Bebauungsplans. Damit sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.

Die Bebauung entlang der Brunnengasse, der Lettengasse, Talstraße und Obere Bergstraße und dem nördlichen Büttemerweg wird entsprechend der bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

Für ein Grundstück des nördlichen Büttemerweges (Büttemerweg 6/Im Brünnel 1a, Flst.-Nr. 274) wird ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier besteht neben einer Wohnnutzung in zwei Wohngebäuden ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb. In diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1a* kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zugelassen werden, sofern die landwirtschaftliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört.

7.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ für die einzelnen Baugebiete orientiert sich am baulichen Bestand und setzt für das Baugebiet eine GRZ von 0,4 fest. In Teilbereichen bestehen aufgrund der historischen Entwicklung des Gebietes höhere bauliche Dichten. Für diese Teilbereiche wird die GRZ entsprechend des Bestandes angepasst. Dies betrifft im Allgemeinen Wohngebiet zwei Grundstücke, die eine GRZ von bis zu 0,55 bereits im Bestand in Anspruch nehmen (WA 2a: Brunnengasse 10 und Talstraße 3). Im Besonderen Wohngebiet ist im verdichteten Bereiche an der Ecke Im Brünnel/Büttemerweg eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 aufgrund des baulichen Bestandes nötig (WB 2a und WB 2b: Im Brünnel 2 und Büttemerweg 4). Die (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Dorfgebiet verfügen über große Grundstücke und kommen mit einer GRZ von 0,4 aus.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden baulichen Dichte im Plangebiet und ermöglicht eine Umnutzung bzw. den Ersatz der unter- und ungenutzten Nebenanlagen zugunsten einer Wohnnutzung sowie eine maßvolle Nachverdichtung mindergenutzter Grundstücke.

Für die einzelnen (Haupt)Gebäude werden detaillierte Festsetzungen getroffen: bei Gebäuden mit Satteldach wird eine maximale Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt, die sich am Bestand orientiert und 30 cm Spielraum für Umbauten zulässt. Damit ist gewährleistet, dass eine maßstabgerechte Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild sichergestellt wird.

Soll ein Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dach errichtet werden, so ist als oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe heranzuziehen. So wird der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes vermieden. Für untergeordnete Bauteile mit maximal einer Grundfläche von 10 m² wird eine Ausnahme zugelassen.

7.4.3 Bauweise

Die Bauweise wird entsprechend des Bestandes in den Bebauungsplan übernommen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1a und Besonderen Wohngebiet WB1a stehen die Gebäude der Hauptnutzung grundsätzlich in offener Bauweise. Einen Sonderfall stellt das WB1d dar. Aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte (schmales Grundstück mit nur 10 m Breite) und der vorhandenen Bebauung bei bestehendem Wunsch der Eigentümer nach einer Nachverdichtung ist hier nur eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen zulässig. Um ein für das Ortsbild typisches Erscheinungsbild der Wohngebäude zu erreichen wird die Länge der Gebäude in allen Baugebieten auf 15 m begrenzt. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird dafür zunächst in den Baugebieten WA1a/WA1a*, WB1a und WB1d eine abweichende Bauweise festgesetzt, die ansonsten der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO entspricht. Ausgenommen davon ist das denkmalgeschützte Anwesen (Breitgasse 36) im WA1a, das aus denkmalschutzrechtlichen Gründen eine Sonderstellung einnimmt und deren Gebäudemaße die Längenbeschränkung überschreitet.

Für die sonstigen Teilgebiete des Besonderen und Allgemeinen Wohngebietes wie auch Dorfgebietes wird entsprechend des Bestandes eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit vom Ordnungsrecht abweichenden Grenzabständen zulässt. Hier soll eine ein- bzw.

zweiseitige grenznahe Bebauung unter Einhaltung der Längenbeschränkung auf 15 m ermöglicht werden. Die Bauweise a1 ermöglicht Gebäude und Gebäudeteile als einseitige Grenzbebauung und Bauweise a2 Gebäude und Gebäudeteile als beidseitige Grenzbebauung (an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen). Diese Festsetzung reagiert auf die Struktur der bestehenden Bebauung und ihrer Grundstückszuschnitte. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung kann durch das Freihalten der Gartenflächen beibehalten werden.

7.4.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Baufenster bestimmen den Rahmen, in dem gebaut werden darf. Baulinien werden im Bereich der historischen Straßenbebauung festgesetzt und sichern die straßenseitige Anordnung der bestehenden Gebäude bzw. sollen im WB 1d den Bau des Doppelhauses bzw. Hausgruppe auf der Grundstücksgrenze vorgeben. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, sowie Werbeanlagen) sind zulässig.

Entsprechend der bestehenden Gebäudestellung der ortstypischen Gebäude wird durch Planeintrag die Stellung der Hauptgebäude festgelegt.

7.4.5 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie im Sinne des Ortsbildes einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind.

7.4.6 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen Breitgasse, Lettengasse und Büttemerweg werden als Verkehrsflächen in die Planzeichnung integriert.

7.4.7 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung

Die öffentliche Grünfläche an dem Mündungsbereich Breitgasse/Lettengasse wird als Verkehrsgrün in die Planzeichnung übernommen.

Die rückwärtigen Gartenflächen der privaten Grundstücke nördlich der Breitgasse werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung privater Hausgarten festgesetzt und somit als zusammenhängender Grünbereich gesichert.

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die festgesetzten Minderungs- und Schutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts der Durchgrünung des Gebietes.

Werden Dächer mit einer Dachneigung von mit und unter 10° errichtet, sind diese extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt in vielfacher Weise zur Verbesserung des Naturhaushalts

bei (zeitweise Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser, Minderung der Aufheizung der Baukörper) und verbessert die Einbindung in das Landschaftsbild. Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Nutzungszweck entgegensteht.

7.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen und von Freiflächen gestellt werden.

Entsprechend des Ortsbildes wird als Dachform das Satteldach (und Walmdach) mit einer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes ist zudem als Dachform das Flachdach bzw. flachgeneigte Dach zu finden. Entsprechend sollen im östlichen Teil des Plangebietes eben diese Dachformen ergänzend zugelassen werden (s. Abbildung 9).

In die Örtliche Bauvorschrift über Dachaufbauten und -einschnitte ist der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hirschberg über die Ausbildung von Dächern integriert. Als Dacheindeckungsmaterial werden ausschließlich Tonziegel und Betondachsteine in nicht glänzenden Farben naturrot, braun und anthrazit zugelassen, um in einem der ältesten gewachsenen Ortsbereiche Großsachsens bisher mit herkömmlicher Dacheindeckung eine Einbindung von Neubauten zu verbessern und die traditionelle Farbigkeit der Dachlandschaft zu erhalten.

Staffelgeschosse als drittes Geschoss werden zur besseren Einbindung in das Ortsbild ausgeschlossen.

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen. Die Sandsteingewände von Wohngebäuden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Die Sandsteingewände von Nebenanlagen sind zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist.

Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen das bestehende Ortsbild und haben die Erhaltung und Ausbildung typischer Gestaltungsmerkmale zum Ziel.

Zur Festlegung der Zahl von Stellplätzen im Plangebiet werden die Inhalte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße (Satzung zur Festlegung der Zahl von Stellplätzen vom 28.02.2014) in die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes übernommen.

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisternen) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsenteleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m³ aufweisen.

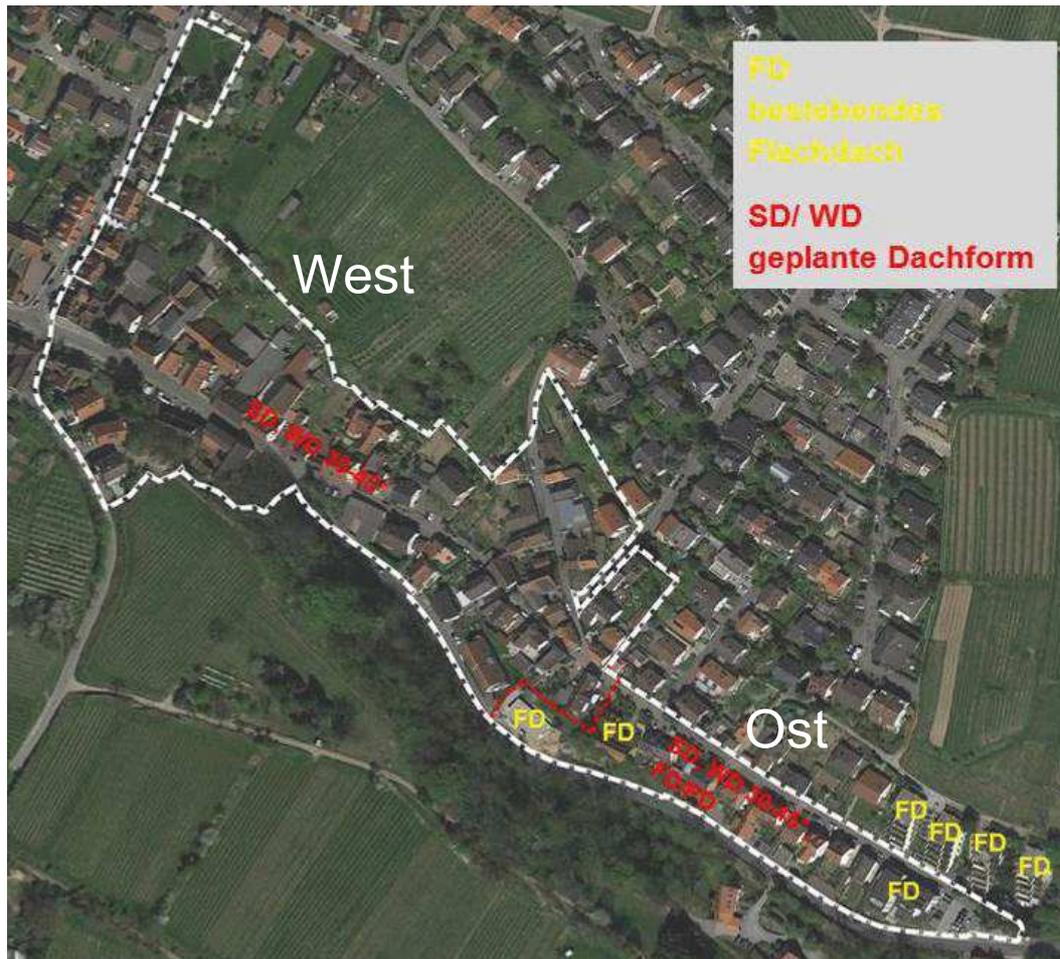


Abb. 9: Dachform und -neigung

7.6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet Landgraben

Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg ragt die Überflutungsfläche des Landgrabens beim 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) in das Plangebiet hinein. Laut § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg gelten Gebiete im Bereich eines HQ 100 sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Verbote nach § 78 Abs. 1 WHG (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten.

Hinweis: Bodenarbeiten

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Hinweis: Pflichten des Eigentümers

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.

Hinweis: Artenschutz:

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fort-pflanzungs- oder Ruhestätten). Vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, sind die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) durch eine fachkundige Person zu untersuchen und sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Froidefontaine-Formation, welche in der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	30.490 m ²	62 %
Besonderes Wohngebiet (WB)	4.600 m ²	9 %
Dorfgebiet, eingeschränkt (MDe)	5.196 m ²	11 %
Private Grünfläche	3.146 m ²	6 %
Verkehrsfläche	5.645 m ²	11 %
Öffentliche Grünfläche	390 m ²	1 %
Geltungsbereich gesamt	49.468 m²	100 %

Abb. 10: Flächenbilanz