

Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße

**Gemarkung Großsachsen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Quentelberg, 1. Teiländerung“
gem. § 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

Fassung vom 18. November 2024

MVV Regioplan GmbH

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Pinar Dörder
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	KEP 695/24

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim

Tel. 0621 / 87675-0

Fax 0621 / 87675-99

E-Mail info@mvv-regioplan.de

Internet www.mvv-regioplan.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planaufstellung	1
2	Gesetzesgrundlagen	1
3	Planungsgrundlagen	2
3.1	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Bestehendes Planungsrecht	3
4	Verfahrenswahl	5
4.1	Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB	5
4.2	Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan	6
5	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	7
5.1	Städtebauliche Situation	7
5.2	Vorhaben- und Erschließungsplanung	8
5.3	Umweltbelange	11
5.4	Eigentumsverhältnisse	16
5.5	Begründung der schriftlichen Festsetzungen	17
5.6	Begründung der örtlichen Vorschriften gemäß § 74 LBO	19
5.7	Hinweise	20
6	Flächenbilanz	21
7	Literatur- und Quellenverzeichnis	22

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Regionale Raumnutzungskarte (links) und regionale Raumstrukturkarte (rechts)	2
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Lage Änderungsbereich rot markiert)	3
Abbildung 3: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplans „Quentelberg“	4
Abbildung 4: Räumliche Verortung des Änderungsbereiches im Luftbild	7
Abbildung 5: Schnittansichten der zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 4687/1	8
Abbildung 6: Ansichten der bestehenden Reihenhäuser auf dem Flurstück 4687	9
Abbildung 7: Nachkartierung des Status quo Straßenverkehrslärm (links) sowie Schienenverkehrslärm (rechts)	11
Abbildung 8: Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord (links) und Schutzgebiet Naturpark Neckartal-Odenwald (rechts)	12
Abbildung 9: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage	15
Abbildung 10: Flächenbilanz	21

1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg hat am 23. April 2024 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Quentelberg, 1. Teiländerung“ in Großsachsen beschlossen. Ein privater Eigentümer (Vorhabenträger) beabsichtigt die bauliche Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit vier Stellplätzen auf dem Flurstück 4687/1 mit einer Größe von 720 m² (Jahnstraße 32d) in Hirschberg, Ortsteil Großsachsen. Zudem sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für das Flurstück 4687 mit einer Größe von 924 m² für vier bestehende Reihenhäuser (Jahnstraße 32, 32a, 32b, Hohen-sachsener Straße 19) angepasst werden. Zu diesem Zweck soll für den Änderungsbereich, der sich aus dem Flurstück 4687/1 sowie dem Flurstück 4687 zusammensetzt, eine Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ (genehmigt 12. April 1965) erfolgen. Zur Realisierung dieser beiden Vorhaben hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht somit dem Geltungsbereich dieser Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“. Neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes wird, wird ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abgeschlossen, der Einzelheiten zur Durchführung des Vorhabens regelt.

2 Gesetzesgrundlagen

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

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) i. d. F. vom 23.06.2015, §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44).

3 Planungsgrundlagen

3.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 (ERP) richtet sich an den Leitsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes (LEP) aus. Als vorbereitendes Planungsinstrument erzeugt der ERP keine unmittelbare Rechtswirkung. Es stellt jedoch für die im Regionalverband zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und den Rahmen setzt.

In der Raumnutzungskarte des ERP liegt Hirschberg im hochverdichteten Kernraum sowie auf der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse. Das Siedlungsgebiet Hirschbergs ist als Siedlungsfläche Wohnen Bestand (N) dargestellt (Abbildung 1). Der Änderungsbereich wird in alle Richtungen von weiterer Siedlungsfläche Wohnen begrenzt. Die Inhalte der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ sind somit den Zielen der Raumordnung angepasst.

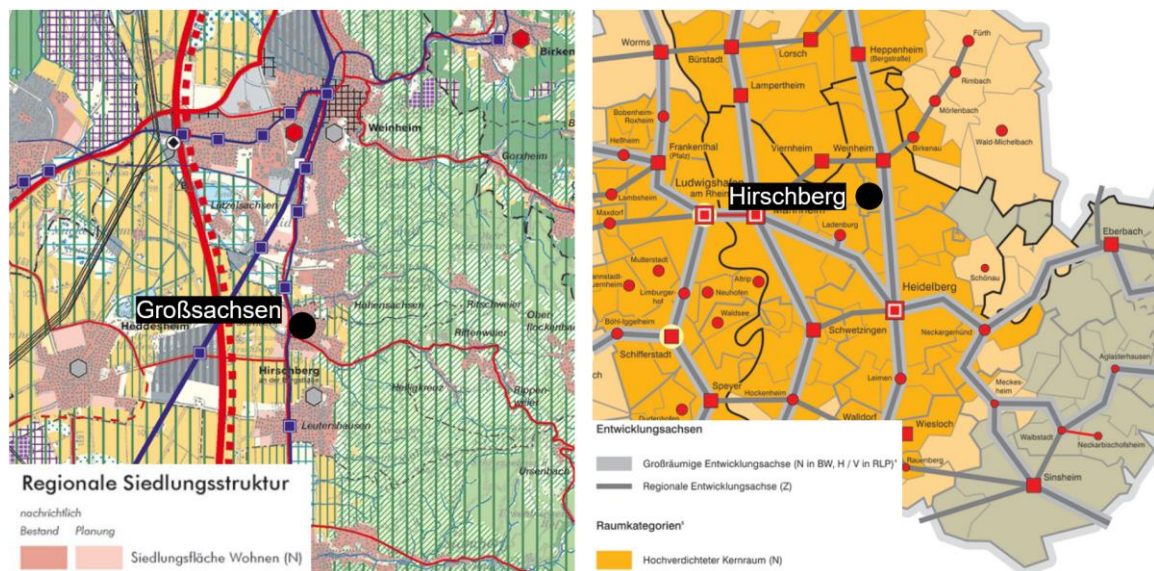


Abbildung 1: Regionale Raumnutzungskarte (links) und regionale Raumstrukturkarte (rechts)
(Quelle: m-r-n.de, bearbeitet)

Bezüglich der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wird als Leitziel ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig vor anderen Flächenpotentiale zu nutzen. Gemäß Ziel 1.4.1.4 ist der Innenentwicklung Vorrang zu geben: „Der Innenentwicklung ist Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand wie z.B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen sind vorrangig vor anderen Flächenpotenzialen zu nutzen.“

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Änderungsbereich stellt der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (FNP) (Gesamtfortschreibung 2020) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim eine Wohnbaufläche

dar (Abbildung 2). Die vorliegende 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ wird so gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

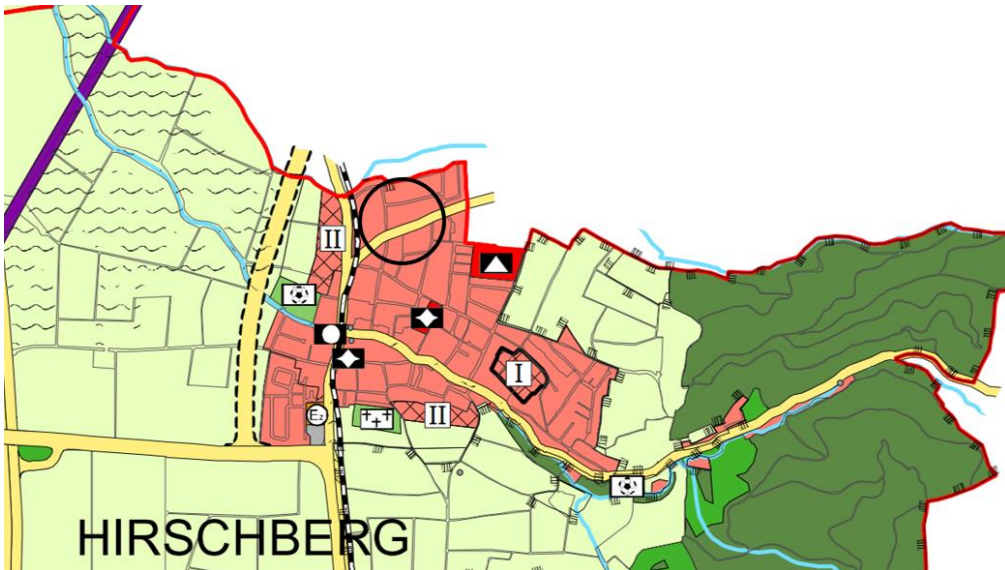


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Lage Änderungsbereich rot markiert)
(Kartengrundlage: Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, bearbeitet)

Der Flächennutzungsplan vertritt das Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, 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 in der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ berücksichtigt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Quentelberg“ befindet sich im Norden des Ortsteils Großsachsen der Gemeinde Hirschberg (Rhein-Neckar-Kreis) und umfasst die ab Mitte der 1960er Jahre erfolgte Siedlungserweiterung zwischen Hohensachsener Straße und Birkenstraße (Abbildung 3).

Der Änderungsbereich des Planvorhabens innerhalb des Bebauungsplans „Quentelberg“ umfasst rund 0,16 ha und die Flurstück-Nummern 4687/1 (Jahnstraße 32d) sowie 4687 (Jahnstraße 32, 32a, 32b, Hohensachsener Straße 19).

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von den Gartenbereichen des Nachbargrundstücks (Flst.-Nr. 4686),
- im Osten von den westlichen Grundstücksgrenzen des Nachbargrundstücks (Flst.-Nr. 4710),
- im Süden von der Hohensachsener Straße sowie
- im Westen von der Jahnstraße.

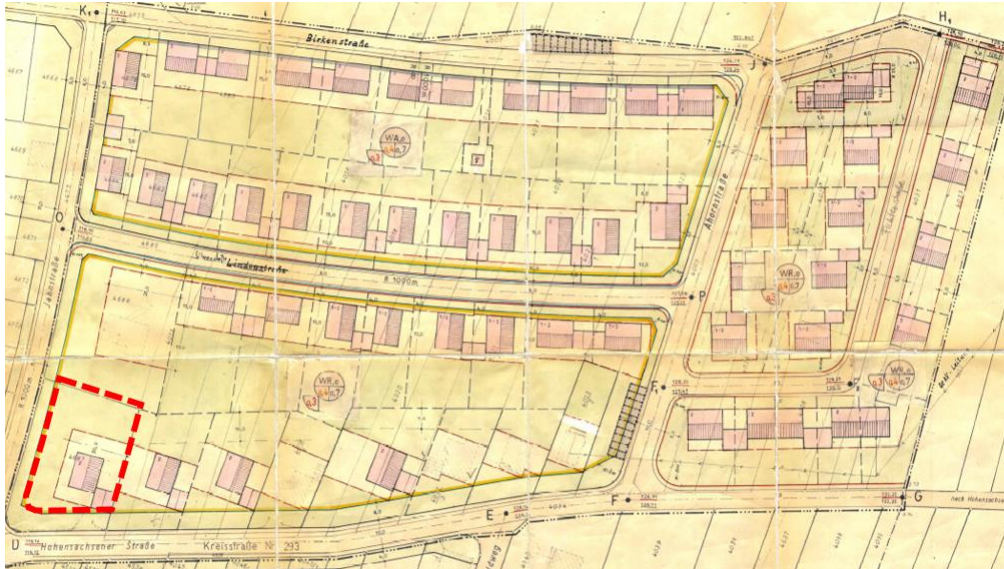


Abbildung 3: Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Bebauungsplans „Quentelberg“
(Quelle: Gemeinde Hirschberg, bearbeitet)

Beide betroffenen Flurstücke 4687/1 und 4687 sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein kleines Baufenster mit einer Breite von 20 m für eine Einzelbebauung im Reinen Wohngebiet in offener Bauweise sowie eine GRZ von 0,3 mit zwei Vollgeschossen fest.

Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind nach § 30 BauGB grundsätzlich zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Zur Realisierung des Planvorhabens wären seitens des Baurechtsamtes einige Befreiungen von den Festsetzungen für den Änderungsbereich erforderlich, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen für eine optimierte, nachverdichtete Bodennutzung im Innenbereich. Aus diesem Grund ist für das Planvorhaben eine Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich (vgl. Kapitel 5.5, Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen).

4 Verfahrenswahl

4.1 Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können als beschleunigtes Verfahren nach § 13a 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.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².¹

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 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. 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 Änderungsbereich für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Quentelberg“ umfasst eine bestehende innerörtliche Bebauung im Ortsteil Großsachsen (Beurteilung nach § 30 BauGB). Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches, der bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Quentelberg“ städtebaulich entwickelt und erschlossen wurde. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1.644 m² und verfügt nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche (inkl. Nebenanlagen) von rund 1.050 m². Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m², zumal die vorgegebene GRZ in Großteilen mit der bestehenden Bebauung bereits ausgenutzt wird und damit durch die Planung nur eine begrenzte Erhöhung der überbaubaren Fläche gegenüber dem Bestand erfolgt.

Nach § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Rund 2 km entfernt vom Plangebiet ist der einzige Störfallbetrieb innerhalb der Gemarkung Hirschberg angesiedelt (Gewerbegebiet „Gewerbepark Hirschberg Süd“). Die erforderlichen Sicherheitsabstände werden somit eingehalten.

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.

¹ 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.

4.2 Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Gegensatz zu einem „normalen“ Angebotsbebauungsplan, der sich lediglich auf die Festsetzung eines abstrakten städtebaulichen Ordnungsrahmens aus Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche beschränkt, liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein detailliertes Bauvorhaben zu Grunde.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Zur Schaffung von Baurecht ist gemäß § 12 BauGB durch den Vorhabenträger ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der das Bauvorhaben im Allgemeinen sowie die Maßnahmen zur Erschließung umfasst, zu erarbeiten und mit der Gemeinde abzustimmen. Auf Grundlage des abgestimmten Plans wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) mit der Gemeinde geschlossen. In dem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur (ganz oder teilweise) Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers bleiben gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan rechtlich selbstständig.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kommt auch in Betracht, wenn es keiner öffentlich-rechtlichen Erschließungsmaßnahme bedarf. Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Bestand bereits vollständig öffentlich erschlossen, öffentliche Erschließungsmaßnahmen und diesbezügliche Fristsetzungen sind daher nicht zu treffen.

Gegenstand und Grundlage des Durchführungsvertrags ist das Vorhaben, wie es in der Vorhabenbeschreibung und im Vorhabenplan dargestellt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat zum Ziel, im Grundstück mit Flst.-Nr. 4687/1 die Erweiterung des Wohngebäudes zu ermöglichen und im Grundstück mit Flst.-Nr. 4687 das Baurecht der Bestandbebauung zu schaffen.

5 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich nach gültigem Bebauungsplan „Quentelberg“ innerhalb eines „Reinen Wohngebiets“ (WR). Prägend für die Bebauung im Siedlungsbereich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen in offener Bauweise. Es handelt sich um eine bestehende Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenanlagen, die eine lockere Bebauung aufweist.

Da mit dem Planvorhaben zwei unterschiedliche Ziele für die zwei betroffenen Flurstücke verfolgt werden (vgl. Kapitel 1), ist der Änderungsbereich wie folgt unterteilt (Abbildung 4):



Abbildung 4: Räumliche Verortung des Änderungsbereiches im Luftbild
(Quelle: Google Earth, bearbeitet, ohne Maßstab)

- Reines Wohngebiet 1 (nachfolgend WR1) entspricht dem Flurstück 4687/1 im nördlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer Größe von 720 m² und umfasst ein Einzelhaus (Jahnstraße 32d) mit einer Wohneinheit. Mit dem Planvorhaben wird das Ziel verfolgt, im Bereich WR1 das Bestandgebäude umzustrukturieren, um eine zweite Wohneinheit gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zu ergänzen.
- Reines Wohngebiet 2 (nachfolgend WR2) entspricht dem Flurstück 4687 im südlichen Teil des Änderungsbereichs mit einer Größe von 924 m² und umfasst eine aus vier Wohnhäusern bestehende Hausgruppe (Reihenhäuser Jahnstraße 32, 32a, 32b, Hohensachsener Straße 19). Mit dem Planvorhaben wird das Ziel verfolgt, im Bereich WR2 die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die bestehende Hausgruppe zu schaffen.

5.2 Vorhaben- und Erschließungsplanung

5.2.1 Vorhabenplanung

Zur Durchführung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat der Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, welcher die Grundlage der vorliegenden 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ bildet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung einer neuen Wohneinheit im Bereich WR1 sowie die Regelung der baurechtlichen Grundlagen für das Reihenendhaus im Bereich WR2 vor. Im Sinne des Ziels der innerörtlichen Nachverdichtung sorgt das Planvorhaben für eine optimierte Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke.

Das Vorhaben sieht für das WR1 die Realisierung einer Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus vor. Konkret ist der Umbau für eine zweigeschossige Wohneinheit mit Flachdächern vorgesehen, d. h. das Bestandsgebäude wird mit einem Anbau von 42,1 m² ergänzt. Durch minimale Teilabbrüche im Bestandsgebäude erfolgt der Zugang zu der zweiten Wohneinheit auf dem ersten Obergeschoss. Zusätzlich wird eine Garage auf etwa gleicher Höhe der Jahnstraße, jedoch ohne direkte Verbindung mit den Wohneinheiten, angebaut. Die maximale Gebäudehöhe ändert sich durch den Anbau nicht (Abbildung 5).

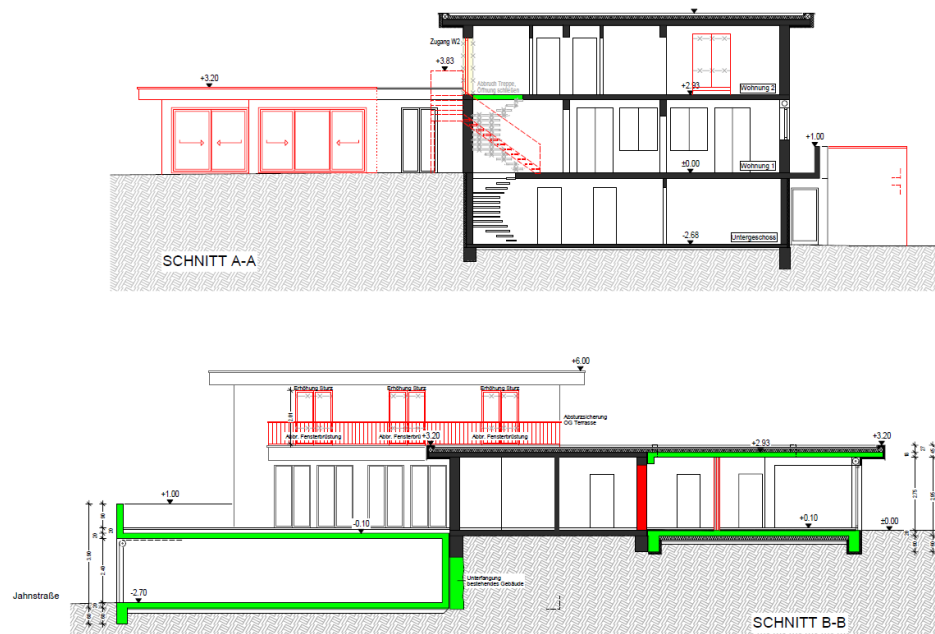
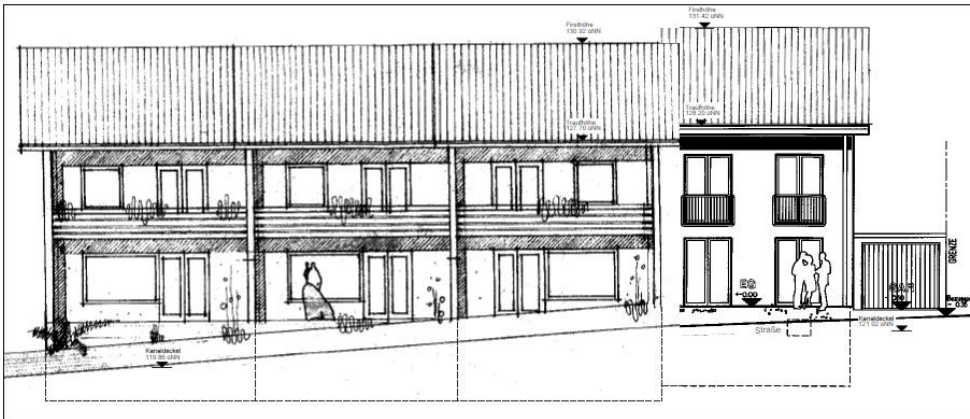


Abbildung 5: Schnittdarstellungen der zwei Wohneinheiten auf dem Flurstück 4687/1
(Quelle: Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, kopp + sättele .architekten PartG mbB, 2020)

Für das WR2 sieht die Planung die Regelung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bestandsbebauung vor. Für diesen Bereich sind keine weiteren baulichen Änderungen vorgesehen (Abbildung 6).

Der Bauantrag für die ersten drei Gebäude der Hausgruppe Jahnstraße 32, 32a und 32b wurde im Jahr 1975 erstellt (Bauantrag vom 18.07.1975, Bauvorhaben: Bau von 3 Reihenhäusern mit Garagen). Die bestehende Bebauung entspricht nicht den Festlegungen des Ursprungsbebauungsplans „Quentelberg“. Das im Jahr 2003 genehmigte Reihenendhaus Hohensachsener Straße 19 befindet sich außerhalb des im Ursprungsplan festgesetzten Baufensters (Antrag auf Baugenehmigung vom 25.03.2003 für den Bauvorhaben: Neubau eines Reihenwohnhauses

sowie Baugenehmigung vom 18.06.2003 für den Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage). Da das Reihenendhaus somit nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht, ist auch hier zur baurechtlichen Sicherung eine Änderung bzw. Anpassung vorgesehen.



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Abbildung 6: Ansichten der bestehenden Reihenhäuser auf dem Flurstück 4687

(Quelle: Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, kopp + sättele .architekten PartG mbB)

5.2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr bereits vollständig über die Hohensachsener Straße an die B3 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plan-/Baugebiet ist durch den nahegelegenen Bahnhof mit der dortigen Stadtbahnlinie 5 sowie durch Buslinien gut an den ÖPNV angebunden. In den bestehenden Straßen liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen (Hohensachsener Straße und Jahnstraße) für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücken. Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

- im Bereich WR1 je Wohneinheit 2,0 Stellplätze
- im Bereich WR2 je Wohneinheit 1,0 Stellplatz

Durch Zurverfügungstellung von privaten Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück wird das Ziel verfolgt, im öffentlichen Raum Platz für den fließenden Verkehr zu lassen. Zudem ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass häufig mehr als ein Stellplatz pro Wohneinheit benötigt wird.

Ver- und Entsorgung

In den genannten Straßen liegen bereits alle Medien, Strom sowie die Kanäle und Leitungen zur Ver- und Entsorgung. Die Versorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Netze durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird zurzeit, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird, als Abwasser im Mischwasserkanal abgeführt. Die geplanten Maßnahmen zur Begrünung sowie wasserdurchlässigen Belägen dienen der Reduzierung der Abflussmengen.

5.2.3 Lärmemissionen

Nach dem Vorsorgeprinzip (§ 50 BImSchG) sind in der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch durch die Berücksichtigung möglicher Immissionen zu gewährleisten. Aufgrund der geplanten Nutzungsart (Reines Wohngebiet) ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen auszugehen.

Gemäß der Nachkartierung im Rahmen der Lärmaktionsplanung weist der Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm im Änderungsbereich den niedrigsten Pegelwert auf (zwischen 50 bis 55 dB(A) für den Straßenverkehrslärm sowie 55 bis 60 dB(A) für den Schienenverkehrslärm) (Abbildung 7). In Folge der zweiten Stufe der Lärmaktionsplanung wurde auf der B3, in dem Straßenabschnitt zwischen Hohensachsener Straße und Haagackerweg, eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo-30 angeordnet. In Folge der dritten Stufe der Lärmkartierung ist vorgesehen, eine weitere ergänzende Geschwindigkeitsreduzierung auf der B3 in dem Straßenabschnitt zwischen nördlichem Ortseingangsschild und Hohensachsener Straße anzuordnen (Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, 2021).

Daraus kann geschlossen werden, dass für den Mensch und dessen Gesundheit keine Beeinträchtigung durch Lärmemissionen entstehen werden. Eine Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

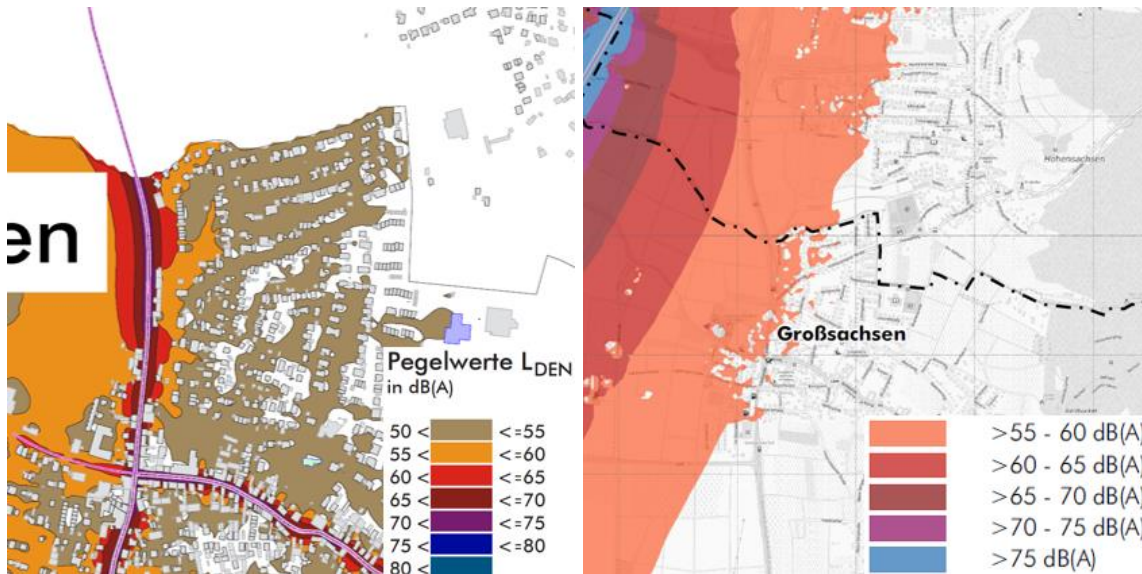


Abbildung 7: Nachkartierung des Status quo Straßenverkehrslärm (links) sowie Schienenverkehrslärm (rechts)
(Quelle: Lärmaktionsplanung 3. Runde Endbericht, Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, 2021)

5.2.4 Naturraum, Landschaftsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum Bergstraße (Großlandschaft Nördliches Oberrhein-Tiefland), welcher durch Kuppen und fruchtbare Lössböden sowie häufig durch die Biotoptypen Gehölzstreifen, Laubmischwälder, Hecken, wärmeliebende Wälder und Trockengebüsche geprägt ist. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zum Siedlungskörper Großsachsen, liegt aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Quentelberg“, somit in einiger Entfernung zum Vorhabengrundstück (Abbildung 8).

5.3 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.3.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 S. 7b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden. Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 0,16 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.3.2 Natur- und Artenschutz, Biotopschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein teilversiegeltes Grundstück mit einem Gebäudebestand. Nach Norden und Osten grenzt das Grundstück an ein Wohngrundstück, nach Süden und Westen an eine Straße.

Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG beruht auf einer Bewertung der Habitatpotenziale. Auf eine systematische Artenerfassung wurde verzichtet, da aufgrund der Bestandssituation im überbauten Innenbereich eine besondere Bedeutung als Lebensraum artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten war. Grundsätzlich wird die Habitatqualität der gesamten Fläche als gering bewertet, da diese zu einem großen Teil versiegelt ist und zu Wohnzwecken genutzt wird. Zudem wird das Plangebiet an zwei Seiten durch Verkehrsflächen eingerahmt, welche wiederum für wenig mobile Tierarten eine Barrierewirkung darstellen. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Bewegungsunruhe aufgrund des Verkehrs im und um das Plangebiet.

Biotopschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- und Wasserrechts, mit Ausnahme des Naturparkes Neckartal-Odenwaldes; und auch in der Nachbarschaft befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Zweck des Naturparks ist, „*diesen als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln und zu pflegen*“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Hirschberg. Der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung greift hier nicht (Abbildung 8).



Abbildung 8: Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord (links) und Schutzgebiet Naturpark Neckartal-Odenwald (rechts)
(Quelle: LUBW)

Bei der LUBW geführte bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht betroffen und liegen auch nicht in unmittelbarer Nachbarschaft. Auch nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg ergänzend geschützte Biotope sind bei der LUBW nicht geführt.

Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Die Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen, bleibt davon allerdings unberührt.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um nach § 30 BauGB ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. ein bereits bebautes Gebiet im bestehenden Siedlungsgefüge Hirschbergs. Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans hat u. a. zum Ziel, die nicht versiegelten Flächen zu erhalten und schützen. Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a und d BauGB sind nicht zu erwarten.

Der Artenschutz nach BNatSchG gilt davon unabhängig immer und überall. Da sich zahlreiche Tierarten als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen haben, können diese Gebäude und deren Umfeld, wie Gärten und Scheunen besiedeln. Die Eigentümer-, Bewohner- und Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Arten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren (s. LRA RNK, März 2020).

Das BNatSchG gibt im Sinne des Artenschutzes einen Rodungszeitraum für Gehölze für das Winterhalbjahr vor. Im Sinne des Insektenschutzes gilt zudem ein „Schottergartenverbot“ sowie Vorgaben für die Anlage von Beleuchtungsanlagen.

Es werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind von der Bauherrenschaft zu beachten.

5.3.3 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Ziele werden mit der vorliegenden Planung zur Nachverdichtung umgesetzt.

5.3.4 Boden / Altlasten / Kampfmittel

Bodenverhältnisse

Die anstehenden Bodenverhältnisse für das Plangrundstück bzw. der Bodentyp des Untergrunds in der Umgebung des Plangebietes ist gemäß dem LGRB-Kartenvierer Baden-Württemberg (1:80.000) als Pararendzinen zu beschreiben. Der Standort ist der Bodenregion „Schwarzwald und Odenwald“, der Bodenlandschaft „Verbreitungsgebiet des kristallinen Grundgebirges“ und der Morphologie „Vorherrschend weinbaulich genutzte, oft kleinterrassierte Hänge am westlichen Odenwaldrand“ zuzuordnen. Meist handelt es sich hierbei um karbonathaltige Auensedimente und Abschwemmmassen.

Auf dem Plangrundstück ist ein Großteil des Bodens bereits überbaut und daher stark anthropogen geprägt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch das vorliegende Vorhaben größere Erdbewegungen zu erwarten sind.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. dem Verdacht oder dem Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

5.3.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Der nördliche Bereich des Ortsteils Großsachsen und somit das Plangebiet liegt im Gewässer-einzugsgebiet des Äpfelbachs, der nördlich zum Siedlungskörper Großsachsen verläuft. Jedoch liegt das Plangebiet außerhalb rechtskräftig festgesetzter Wasserschutzgebiete, Wasserschutzgebietszonen und Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG.

Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Das Vorhabengrundstück liegt außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten (Abbildung 9).

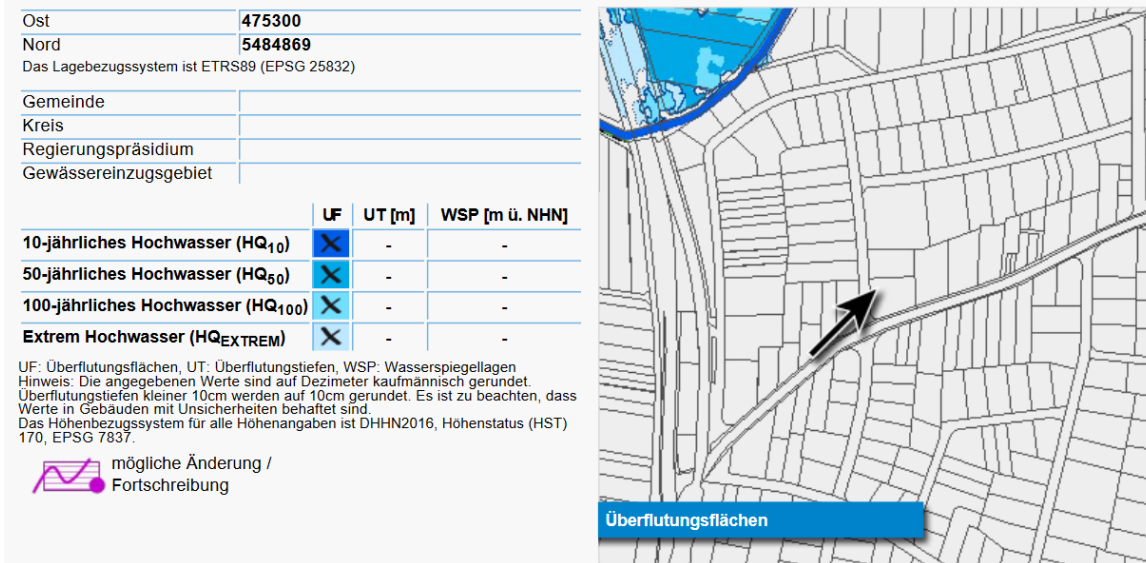


Abbildung 9: Auszug aus der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage
 (Quelle: LUBW, Stand: Januar 2024)

5.3.6 Klima / Luft / Energie

Hirschberg liegt in einer wärme gemäßigten Klimazone. Das nördliche Oberrhein-Tiefland ist eines der wärmsten Gebiete Mitteleuropas. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei über 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Temperatur von durchschnittlich über 20°C. Der Änderungsbereich liegt im Naturraum Bergstraße; dieser zeichnet sich durch ein besonders mildes und sonniges Klima und einen sehr frühen Frühlingsbeginn aus. Infolge des prognostizierten Klimawandels werden diese Zahlen noch weiter steigen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich erfüllt der Standort keine klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion. Das örtliche Mikroklima wird durch das Vorhaben kaum beeinflusst. Um mögliche negative Auswirkungen entgegenzuwirken, werden Grünstrukturen und wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen vorgesehen, um Effekte der Verdunstungskühle zu fördern.

Im vorliegenden Planfall wurden keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB getroffen, da anhand des geplanten Wohnbauvorhabens von keinem erheblichen Ausstoß luftverunreinigender Stoffe auszugehen ist, besonders in Bezug zur sehr geringen Plangebietsgröße und der bereits lange bestehenden Umgebungsnutzungen, sodass eine Beschränkung bestimmter Stoffe nicht notwendig erscheint.

Als wesentlicher (Heiz-)Energieträger der künftigen Wohngebäude sollen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe dienen und ergänzend hierzu die PV-Anlagen, welche noch nicht abschließend dimensioniert sind und daher als zulässig festgesetzt, aber nicht Bestandteil der Vorhabenplanung sind.

5.3.7 Landschaftsbild / Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart

und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern. Die Gemeinde Hirschberg liegt im Naturpark „Neckartal-Odenwald“ und ist als Erholungsort ausgewiesen. Der Landschaftsplan für das Verbandsgebiet des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim mit seinen Maßnahmenkarten stellt das Plangrundstück als „Siedlung“ dar. Das Plangebiet spielt somit für das Landschaftsbild und die Erholung keine Rolle.

5.3.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen sind für den kleinklimatischen Ausgleich und die Luftströmung bedeutsam.

5.4 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabengrundstücke befinden sich im Privateigentum. Die Verfügbarkeit des privaten Grundstücks ist sichergestellt.

5.5 Begründung der schriftlichen Festsetzungen

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bodenrechtlichen inhaltlichen Anforderungen an den Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich unmittelbar aus dem § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, d. h. insbesondere dem Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht widerspricht. In diesem Sinne wird als Art der baulichen Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Reinen Wohngebietes orientiert sich an der konkreten Vorhabenplanung, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, sowie der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Quentelberg“. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet.

Entsprechend § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB sind im Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Quentelberg“ nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 S. 1 verpflichtet, um keine städtebauliche Abweichung an dieser Stelle zu ermöglichen.

Das Reine Wohngebiet wird zeichnerisch in zwei Teilbereiche unterteilt. Die Teilbereiche WR1 und WR2 unterscheiden sich hinsichtlich des städtebaulichen Ziels (vgl. Kapitel 5.1) der Dachform und der maximal zulässigen Höhenfestsetzung.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl ist für das WR1 auf 0,37 festgelegt. Die Grundfläche darf von den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Garagen und (überdachten) Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 50 % überschritten werden. Im vorliegenden Fall würde diese Überschreitungsmöglichkeit jedoch einer Grundflächenzahl von nur ca. 0,55 entsprechen und eine optimale Ausnutzung des Vorhabengrundstücks nicht ermöglichen. Aus diesem Grund wurde für das WR1 entsprechend dem Vorhabenplan eine GRZ (inkl. Nebenanlagen) von 0,65 festgesetzt. Dieser Wert liegt noch unter dem maximal zulässigen Höchstwert gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und ist somit als eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte akzeptabel zu betrachten.

Die zulässige Grundflächenzahl ist für das WR2 auf 0,43 festgelegt und liegt gemäß § 17 BauNVO höher als der allgemeine Orientierungswert von 0,4. Die Festsetzung hat auf dem Grundstück des WR2 zum Ziel, die Bestandsbebauung planungsrechtlich zu sichern. Aus diesem Grund ist die Beibehaltung einer Überschreitung der Orientierungswerte nach BauNVO gerechtfertigt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 8,74 m für das WR1 (OK_{max}) und 9,50 m für das WR2 (FH_{max}) festgesetzt. Festgesetzter Bezugspunkt für alle Höhenangaben ist die Oberkante des angrenzenden Gehweges, die dem geplanten Eingang des Vorhabens in etwa entspricht. Im Bereich WR1 wird die maximale Höhe der Oberkante (OK_{max}) auf 8,74 m ab dem in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt 1 (Straßenoberkante Jahnstraße) festgelegt.

Für die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante (OK_{max}) wird im Bereich WR1 die Angaben im Vorhaben. Und Erschließungsplan übernommen. Im Bereich WR2 wird die maximale Firsthöhe (FH_{max}) auf 9,50 m ab dem in der Planzeichnung angegebenen Bezugspunkt 2 (Straßenoberkante Hohensachsener Straße) festgelegt. Für die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) wird im Bereich WR2 die Befreiung in der Baugenehmigung für das im Jahr 2003 nachträglich genehmigte Reihenhendhaus übernommen.

Überschreitungsmöglichkeit

Zusätzlich zur Bestimmung der Höhenfestsetzungen wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Anlagen zur Nutzung solarer Energie) um bis zu 1,20 m überschritten werden, wenn deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet. Durch diese Festsetzung soll ein gewisser Spielraum bei der Errichtung von technischen Anlagen eingeräumt werden und den Einsatz regenerativer Energie ermöglichen, insbesondere vor dem Hintergrund der in Baden-Württemberg nun geltenden Photovoltaikpflicht bei Neubauten.

5.5.3 Bauweise

Offene Bauweise

Die Bauweise wurde entsprechend der geplanten Gebäudestruktur zum Vorhaben mit der offenen Bauweise festgesetzt. Im Rahmen der offenen Bauweise sind im Bereich WR1 nur Einzelhäuser und im Bereich WR2 nur Hausgruppen zulässig. Im wohnbaulichen Umfeld dominieren Gebäude, welche in der offenen Bauweise errichtet wurden. Diese Vorgaben wurden auf den vorliegenden Planfall übertragen.

Überbaubare Grundstücksfläche, Zulässige Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze

Das Baufenster in der Planzeichnung dient zum einem dazu, das Planvorhaben im Bereich WR1 zu ermöglichen und zum anderen den baulichen Bestand im Bereich WR2 zu fassen. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist erforderlich, um im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auf Vorschriften zum technischen Ausbau bzw. Ausstattung des Gebäudes flexibel reagieren zu können. Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Bereich WR1 durch eine untergeordnete Nebenanlage (Poolanlage im Bestand) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen.

5.5.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, um somit den restlichen Grundstücksbereich von weiteren baulichen Nebenanlagen freizuhalten und keine Überbauung und Versiegelung an dieser Stelle zuzulassen. Wegen der Erweiterung durch eine zusätzliche Wohneinheit wurde im WR1 eine höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich.

5.5.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Eine Dachbegrünung für flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt.

Wasserdurchlässige Beläge

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wurden Festsetzungen zur Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen mit versickerungsfähigen Materialien getroffen. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen wasserdurchlässig herzustellen. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.6 Begründung der örtlichen Vorschriften gemäß § 74 LBO

Dachform und -neigung

Gemäß der konkreten Vorhabenplanung wurden im Bereich WR1 als zulässige Dachform Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung die gleich oder kleiner als 10° sind als zulässig festgesetzt. Sowohl die Hauptgebäude als auch die Nebengebäude (Garage und der Anbau am Wohngebäude) werden mit Flachdächern versehen. Die Festsetzung der Dachformen gilt somit im Bereich WR1 für alle baulichen Anlagen, Nebenanlagen inklusive.

Im Bereich WR2 wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis zu 40° als zulässig festgesetzt.

Stellplätze

Die Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit im WR1 wurde gemäß Vorhabenplanung und abweichend von § 37 Abs. 1 LBO mit zwei Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt auch das Ziel, den öffentlichen Straßenraum von zusätzlichem ruhendem Verkehr zu entlasten. Im WR2 bleibt die gemäß § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen Mindestanzahl an Stellplätzen (ein Stellplatz je Wohneinheit) bestehen.

Abflussmindernde Maßnahmen

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO sind Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen.

5.7 Hinweise

Hinweise sind keine Planungsziele der Gemeinde, sondern Hinweise an die Bauausführung bzw. künftige Bauherren. Sie entbinden die Verantwortlichen nicht von ihrer eigenen Verantwortung und den Sorgfaltspflichten.

Auf folgende Sachbelange wird in Teil C der planungsrechtlichen Festsetzungen hingewiesen:

- Bodenarbeiten
- Pflichten des Eigentümers
- Artenschutz
- Verbot von Schottergarten (§ 9 Abs. 1 S. 1 LBO)
- Insektenfreundliche Gestaltung (§ 21a NatSchG)
- Wasserversorgung / Grundwasserschutz / Versickerung Niederschlagswasser
- Starkregenereignisse
- Vermeidung von Lärmbelästigungen durch stationäre Geräte
- Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

6 Flächenbilanz

	Bestand (m ²)	Planung (m ²)
WR	1.644	-
WR1	-	720
<i>darin überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	-	<i>571</i>
Grundfläche (Hauptanlagen)	217,5	267,4
Grundfläche (Nebenanlagen)	313,3	203,7
WR2	-	924
<i>darin überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)</i>	-	<i>569</i>
Grundfläche (Hauptanlagen)	395,9	395,9
Grundfläche (Nebenanlagen)	190,7	190,7
Summe Fläche	1.644	1.644

Abbildung 10: Flächenbilanz

Folgende Bestandteile sind Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

- Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Quentelberg, 1. Teiländerung“
- Planzeichnung zum Bebauungsplan „Quentelberg, 1. Teiländerung“
- Planzeichnung des Vorhabenplans (Grundrisse, Schritte, Ansichten)

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Daten- und Kartendienst der LUBW, Umweltdaten und -Karten Online, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

Gemeinde Hirschberg: Bebauungsplan „Quentelberg“, 1965

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis: Merkblatt Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen; März 2020.

LGRB-Kartenviewer Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, <https://maps.lgrb-bw.de/>

Metropolregion Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020.

Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG: Gemeinde Dossenheim, Gemeinde Hirschberg, Stadt Schriesheim – Lärmaktionsplanung 3. Runde Endbericht – Karlsruhe, Juni 2021.