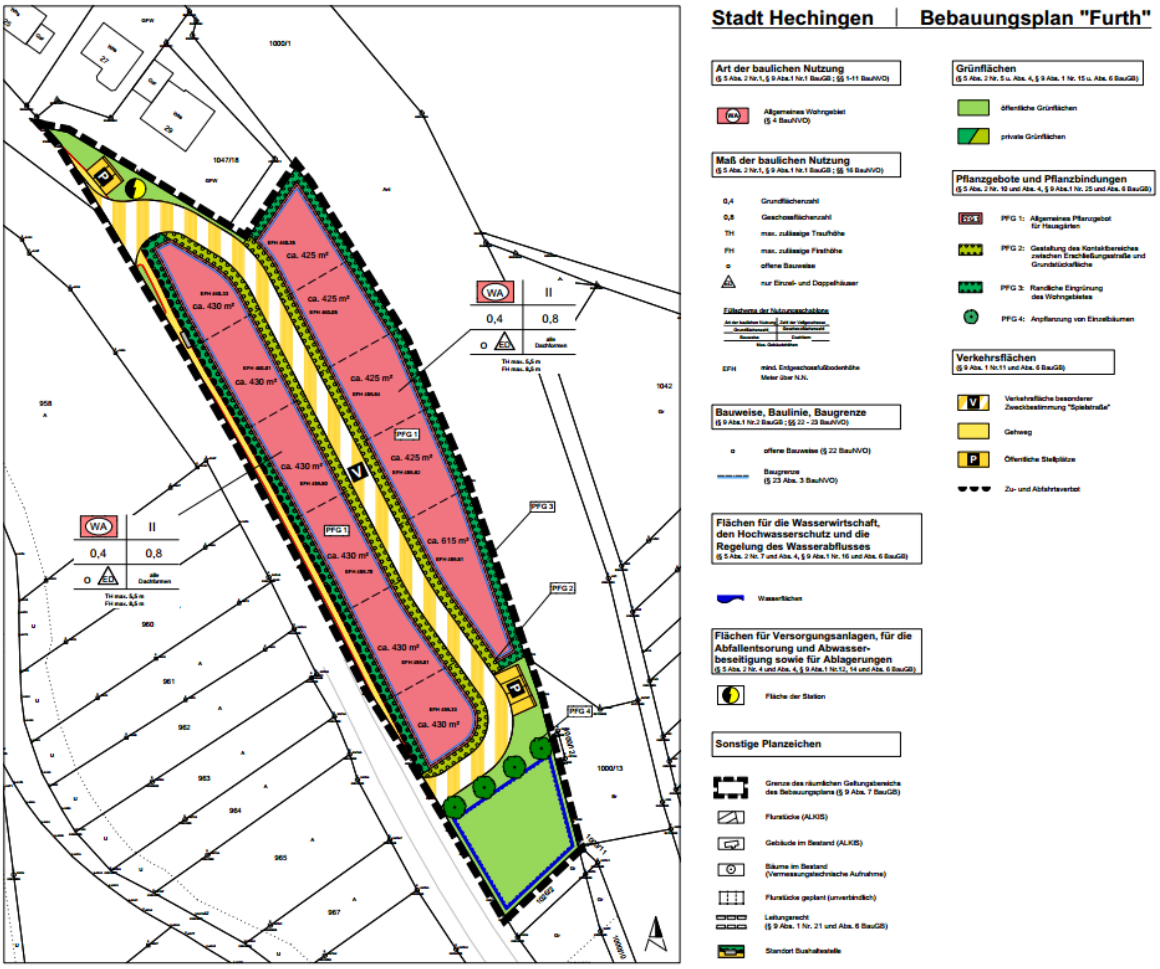
Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan „Furth“ in Hechingen-Stein
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.04.2019 über die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten. Er hat den Entwurf des Bebauungsplans „Furth“ in Hechingen-Stein in der Fassung vom 11.03.2019 mit Lageplan, Textteilen und örtlichen Bauvorschriften, Begründung mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung und dem Entwässerungskonzept anerkannt und beschlossen diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich und Umfang des Plangebiets
Das Plangebiet wird begrenzt für den Bereich der Flurstücke der Nrn. 1047/36 (teilweise), 1039, 1040, 1027/3, 1027/2, 1027/1, 1026/4 und 1026/3.

Der Geltungsbereich wird begrenzt
- im Norden durch die Bestandsbebauung der „Panoramastraße“
- im Nordosten durch die Grünflächen Flurstücke Nr. 1000/1 (teilweise) und 1000/13
- im Südosten durch die Grünfläche Flst. Nr. 1026/2
- im Südwesten durch die „Landstraße“

Der Umfang des Plangebiets ist im Lageplanentwurf des Büros Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019 dargestellt:



Bebauungsplanentwurf „Furth“ in Hechingen-Stein, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019

Verfahrensstand:
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplan „Furth“ in Hechingen-Stein beschlossen (siehe DS Nr. 80a/2018). Die öffentliche Bekanntmachung des

Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 27.07.2018 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt. Parallel hierzu wurden die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört.

Ziele und Zweck der Planung:
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Furth“ in Hechingen-Stein, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohnbaugebiets im Stadtteil Stein ermöglicht werden. Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Furth“ stellt nach dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf 11 Bauplätze mit einer Grundstücksgröße von ca. 425 m² bis 615 m² zur Verfügung, welche mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Die wesentlichen Änderungen am Bebauungsplanentwurf „Furth“ in Hechingen-Stein aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind:

1. Prüfung der Waldeigenschaft des Flurstücks Nr. 1000/1
Das sich im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Flurstück 1000/1 dient als planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme der Straßenbauverwaltung für die Umgehungsstraße L410. Von der Unteren Forstbehörde wurde eine Waldeigenschaft für dieses Flurstück festgestellt. Die planfestgestellte Ausgleichsmaßnahme, sieht jedoch vor, eine lückige Heckenstruktur zu entwickeln und zu erhalten. Da die notwendigen Pflegemaßnahmen nicht durchgeführt wurden, hat sich das Gebiet zu einem Waldgebiet entwickelt. In den Gesprächen zwischen der Straßenbauverwaltung (RP Tübingen), der Forstverwaltung und der Stadt Hechingen wurden erforderliche Pflegemaßnahmen für die planfestgestellte Fläche vereinbart. Durch die Pflegemaßnahmen wird eine Gefährdung des zukünftig angrenzenden Wohngebiets verhindert und dennoch die Ausgleichsfunktion durch die Bepflanzung gewährleistet. Die Erst-Pflegemaßnahmen werden durch das LRA ZAK, Untere Forstbehörde, durchgeführt. Ein entsprechendes Pflegekonzept wurde erstellt und mit den beteiligten Behörden abgestimmt. Die Einhaltung eines Waldabstands ist somit nicht notwendig.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dach- und Bodenflächen kann in privaten Zisternen gesammelt oder zur breitflächigen Versickerung gebracht werden. Bei Einleitung in den Regenwasserkanal wird dieses in der vorgesehenen Retentionsfläche gesammelt und gedrosselt in die „Starzel“ abgegeben.

3. Straßenführung innerhalb des Plangebiets
Die durch das Plangebiet führende Erschließungsstraße wird zur Sicherung der Bewohner, vor allem der Kinder, als Spielstraße ausgebaut, die ein Durchfahren mit nur geringen Geschwindigkeiten erlaubt. Einer möglichen Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der „Landstraße“ in Richtung Hechingen, durch Linksabbieger beim Einfahren in die südliche Einfahrt des Plangebiets, wird durch die Versagung des Linksabbiegens entgegen getreten.

Folgende Gutachten wurden erstellt und sind als Bestandteile der Begründung in den Auslegungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB enthalten:

1. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
2. Natura 2000 - Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
4. Entwässerungskonzept, Büro Renner, Hechingen, vom 13.03.2019

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
Die Veränderungen der Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Furth“ wurden erhoben und bewertet. Die Schutzgüter Biotope und Boden erfahren durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Ebenfalls wird das Schutzgut Landschaftsbild durch die vorhabensbedingte landschaftliche Überformung des Plangebiets beeinträchtigt. Der Verlust der mageren Flachland-Mähwiese (5.600 m²) muss planextern ausgeglichen werden. Dies erfolgt über die Extensivierung einer bestehenden Fettwiese im Gewann „Haldersholz“ auf der Gemarkung Sickingen. Die weiteren Eingriffe in die Schutzgüter werden durch planinterne Pflanzgebote, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorsehen, ausgeglichen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 66.347 Ökopunkten wird der Maßnahme ÖKHe3 des Ökokontos der Stadt Hechingen entnommen.

Natura 2000-Vorprüfung
Das Plangebiet des Bebauungsplans „Furth“ in Hechingen-Stein liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet „Rammert“. Die Natura 2000-Vorprüfung ergab, dass durch die Vorhabensrealisierung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der umliegenden Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Furth“ kommen mehrere artenschutzrelevante Arten vor, insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten. Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen festgeschrieben wurden. Zur Unterstützung der Population der Höhlenbrüter werden zusätzlich Vogelnistkästen installiert. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplans „Furth“ keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz.

Entwässerungskonzept
Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers wird im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird in nord-westlicher Richtung über die „Landstraße“ an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Dieses wird, um eine ausreichende Schmutzwasserkanaltiefe im Plangebiet zu gewährleisten, erneuert und tiefer gelegt werden.
Die Abführung bzw. Speicherung des Oberflächenwassers erfolgt in süd-östlicher Richtung im geplanten Retentionsbecken. Das Retentionsbecken wird mit einem Auslaufbauwerk versehen, das als offenes Bauwerk mit Gitterrostabdeckung geplant ist und damit auch größere Regenmengen schadlos in die „Starzel“ ableiten kann.

Die Entwurfsunterlagen bestehen aus:
1. Satzung (Entwurf)
2. Entwurf Lageplan Bebauungsplan “Furth”, Hechingen-Stein, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
3. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
4. Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Büro Dr. Grossmann Balingen vom 11.03.2019
5. Entwurf Begründung, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.03.2019

5.1 Umweltbericht, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.03.2019
5.2 Natura 2000 – Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.03.2019
5.3 Spezielle artenschutzrechliche Prüfung SaP, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
5.4 Entwässerungskonzept, Büro Renner, Hechingen, vom 13.03.2019

6. Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN, INKL. BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN (in der Fassung vom 11.03.2019, Büro Dr. Grossmann – Umweltplanung, Balingen) mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope (insbesondere Auswirkungen auf das Biotop „Feldgehölz östlich von Stein“, Auswirkungen auf den Lebensraum von Tieren und Pflanzen), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung), Wasser (Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächenwasser), Klima und Luft (Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion), Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens), Mensch (insbesondere die Auswirkungen auf Gesundheit sowie die Wohn- und Erholungsfunktionen) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.

- NATURA 2000-VORPRÜFUNG (in der Fassung vom 11.03.2019, Büro Dr. Grossmann – Umweltplanung, Balingen) für das FFH-Gebiet „Rammert“ (Schutzgebiets-Nr. 7519342)

mit Informationen zu den möglichen Auswirkungen auf die durch das Vorhaben betroffenen Lebensraumtypen bzw. Lebensräume von Arten.

- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) (in der Fassung vom 11.03.2019, Büro Dr. Grossmann – Umweltplanung, Balingen) mit Informationen zu den Auswirkungen auf Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, insbesondere den betroffenen Vogelarten und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen sind zum Vorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen und können ebenfalls während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN zu den Belangen des Natur-, Biotop- und Artenschutzes (insbesondere der Betroffenheit angrenzender Schutzgebiete sowie die Prüfung der Waldeigenschaft)
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG zu den Belangen der Geotechnik (Baugrundeigenschaften), mineralische Rohstoffe und Wasser (Grundwasser, Niederschlagswasser).
- LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS zu den Belangen des Natur- und Artenschutz (insbesondere der Betroffenheit von angrenzenden Schutzgebieten), Immissionsschutz, Mensch (Brandschutz, Erholungsfunktion), der Landwirtschaft, des Wasser- und Bodenschutzes (Oberirdische Gewässer, Niederschlagswasserbeseitigung), Natur- und Denkmalschutz sowie zu den Belangen des Forsts (Waldabstand)
- REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART – LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE zu den Belangen des Denkmalschutzes
- REGIONALVERBAND NECKAR – ALB zu den Belangen des Natur-, Boden und Artenschutz (insbesondere die Betroffenheit der Grünzäsur) sowie des Mensch (Erholungsfunktion)
- NATURSCHUTZBÜRO ZOLLERNALB E. V. zu den Belangen Natur-, Biotop, und Artenschutz (Schutzgebiete, Erhaltungsgebote), Immissionsschutz (Lärmsituation), Boden (Grundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden)

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB):

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Furth“ in Hechingen-Stein, bestehend aus dem Entwurf der Satzung, Entwurf des Lageplans, Entwurf der Planungsrechtlichen Festsetzungen, Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften, Entwurf der Begründung mit Anlagen sowie die Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, werden in der Zeit vom

23.04.2019 bis einschließlich 23.05.2019

im
Technischen Rathaus der Stadt Hechingen, Erdgeschoss,
Dienstgebäude Neustraße 4, 72379 Hechingen**,**
während der üblichen Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.30 - 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr
öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über den geänderten Planentwurf unterrichten und sich schriftlich oder mündlich zur Niederschrift dazu äußern. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die volle Anschrift der Beteiligten enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die ausgelegten Unterlagen sind auch im Internet unter www.hechingen.de > direkt zu > Öffentliche Bekanntmachungen abrufbar.

Philipp Hahn
Bürgermeister