

Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan „Wilden“, Hechingen-Schlatt
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.04.2019 über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und beschlossen. Er hat dem geänderten Planentwurf des Bebauungsplanes „Wilden“ in Hechingen-Schlatt in der Fassung vom 22.02.2019, mit Textteilen und örtlichen Bauvorschriften, der Begründung sowie deren Anlagen Mähwiesen- und planexterner Ausgleich vom 26.04.2018, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.06.2018 sowie schalltechnischer Untersuchung vom 06.02.2019 zugestimmt.

Aufgrund der erfolgten Änderungen hat der Gemeinderat beschlossen diesen Bebauungsplanentwurf, sowie die Stellungnahmen aus den beiden erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden erneut und verkürzt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die erneute und verkürzte Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB hat der Gemeinderat zudem beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (u.a. zu den Themen „Lärmschutz“ und angrenzendes Feldgehölz“) abgegeben werden dürfen.

Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.04.2016 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Wilden“, Hechingen-Schlatt beschlossen (siehe DS Nr. 40/2016). Die Öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Wilden“, Hechingen-Schlatt wurde am 13.05.2016 im Stadtsiegel der Stadt Hechingen öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.05.2016 bis einschließlich 23.06.2016 statt. Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Den Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplanentwurf wurde am 19.07.2018 durch den Gemeinderat getroffen und am 27.07.2019 öffentlich bekanntgemacht. Es folgte die Offenlage in der Zeit vom 06.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018.

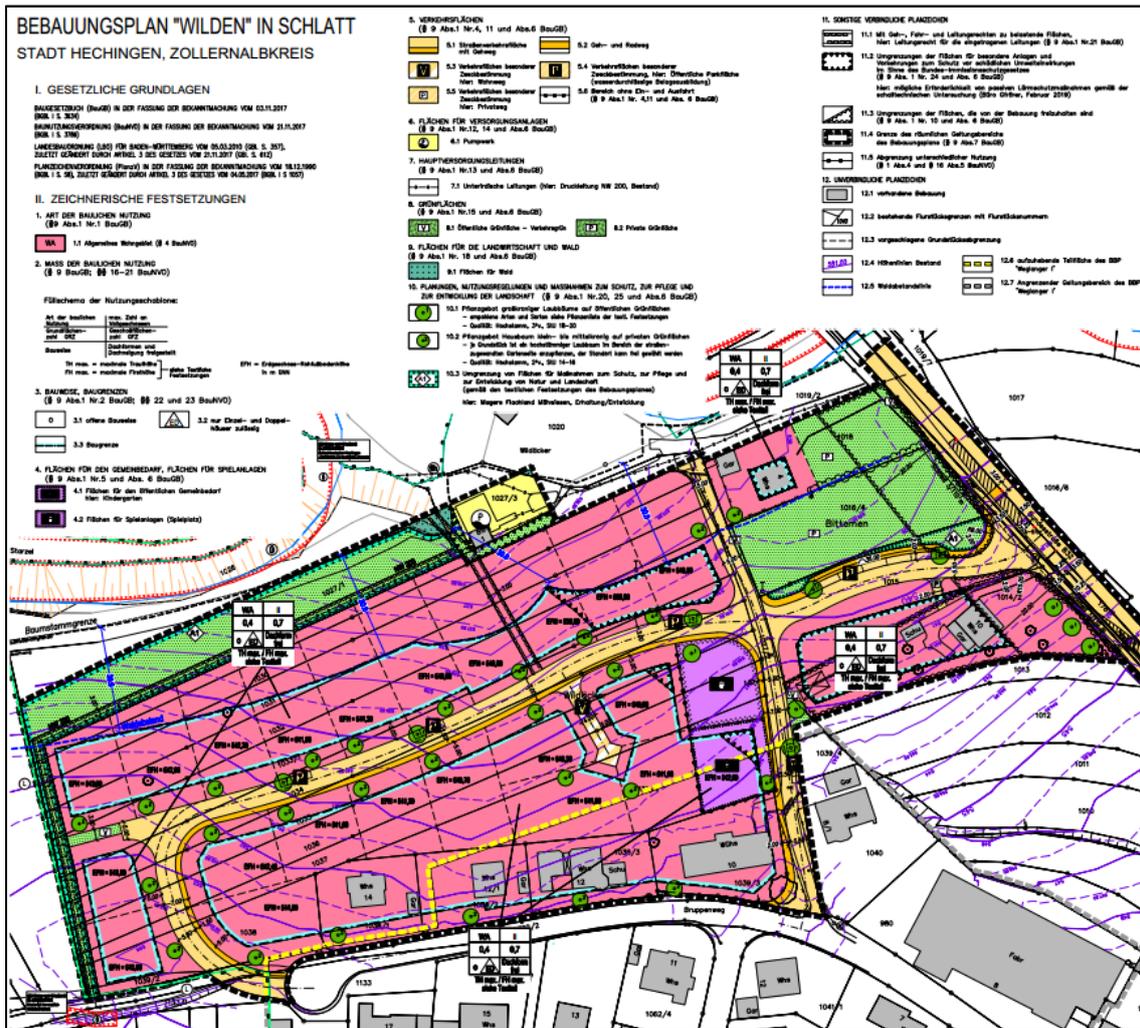
Für die notwendige FNP-Änderung im Bereich Wildäcker/Bohnenland wurde nach Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen am 25.07.2018 die frühzeitige Beteiligung vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 im Parallelverfahren durchgeführt.

Umfang des Plangebiets und Ziele und Zweck der Planung:

Der Umfang des Plangebiets ist unverändert.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Wilden“, Hechingen-Schlatt sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit dazugehöriger Erschließung geschaffen werden. Zusätzlich werden Flächen für den Gemeinbedarf zur Errichtung eines Kindergartens mit Spielplatz ausgewiesen.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom 22.02.2019 des Büros Gfrörer, Empfingen maßgebend. Es ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Lageplan Bebauungsplan „Wilden“, Hechingen-Schlatt, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 22.02.2019

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Anhörung Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen „Lärmschutz“ und „angrenzendes Feldgehölz“:

1. Thema „Lärmschutz“

In seiner Stellungnahme teilte das Landratsamt Zollernalbkreis mit, dass der durch die Bahnlinie und die B 32 verursachte Verkehrslärm nicht genügend im Bebauungsplanverfahren untersucht wurde. Daraufhin erstellte das Büro Gfrörer eine schalltechnische Untersuchung, die als Anlage 6.4 den Auslegungsunterlagen beigelegt ist. Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass aufgrund der geringen Frequentierung des Schienenverkehrs keine weiteren Maßnahmen notwendig sind. Der Verkehrslärm der B 32 dagegen macht es notwendig Schutzmaßnahmen festzuschreiben. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. eine geschlossene Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall, lassen sich aufgrund des Anbauverbots von 20 m an die B 32 und der sich an die B 32 anschließenden Privatgrundstücke nicht umsetzen. Auch der Lärmaktionsplan der Stadt Hechingen, der sich in Aufstellung befindet, sieht für den Bereich des Plangebiets keine baulichen Maßnahmen gegen Lärm vor. Es müssen damit passive Schallschutzmaßnahmen, an den im Gebiet betroffenen Gebäuden, in Form der Ausbildung der Außenbauteile nach dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß gem. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgeführt werden. Zusätzlich sind bei der Nutzung von Räumen als Schlaf- oder Kinderzimmer bei nächtlichen Beurteilungspegeln ab 50 dB(A) fensterabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen. Die textlichen Festsetzungen wurden um die passiven Schallschutzmaßnahmen erweitert und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Wilden“ die Baufenster der Bestandsgebäude an der B 32 und Teile der Baufenster für Neubauten für diese Festsetzungen gekennzeichnet.

2. Thema „angrenzendes Feldgehölz“

Im Südwesten grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans, über mehrere Flurstücke ausgedehnt, ein Feldgehölz, das in direkter Verbindung zum Wald steht. Dieses Feldgehölz wurde bei der Überprüfung durch die Untere Forstbehörde des LRA ZAK als Wald eingestuft. Es ist damit der Waldabstand von 30 m einzuhalten, was den Verlust von mehreren Bauplätzen im Baugebiet „Wilden“ bedeutet hätte. Mit dem Eigentümer des Feldgehölzes konnte jedoch schriftlich vereinbart werden, dass die ca. 60 - 80 jährigen Erlen, Weiden und Eschen in den nächsten zwei Jahren auf Stock gesetzt werden und nachfolgend das Feldgehölz als Niederwald bewirtschaftet wird. Zur Sicherung wird diese Vereinbarung im Grundbuch eingetragen, und gilt bei Eigentümerwechsel auch für die Rechtsnachfolger. Die Einhaltung des Waldabstands ist nach Abstimmung mit den Forstbehörden nicht notwendig.

3. Weitere Änderungen:

Der Umweltbericht (Anlage Nr. 6.1) wurde um die geschützten Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erweitert. Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Biotop. Die Daten des Generalwildwegeplans wurden ebenfalls ergänzt. Das Plangebiet liegt teilweise im Randbereich des bedeutsamen Wildtierkorridors „Plettenberg/Dotternhausen (Hohe Schwabenalb) – Hechinger Stadtwald (Mittleres Albvorland)“. Da dieser bereits durch die Eisenbahntrasse und die Bundesstraße zerschnitten ist, sind keine weiteren Beeinträchtigungen durch die Bebauung des Plangebiets zu erwarten.

Folgendes Gutachten wurde zusätzlich erstellt und ist ebenfalls als Bestandteil der Begründung in den Auslegungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB enthalten:

1. Schalltechnische Untersuchung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 06.02.2019

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wilden“ wurde hinsichtlich der Lärmbelastung durch die B 32 und den Schienenverkehr untersucht. Die notwendigen Maßnahmen wurden in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die geänderten Entwurfsunterlagen bestehen aus

1. Satzung (Entwurf)
2. Abgrenzungsplan, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 22.02.2019
3. Entwurf Lageplan Bebauungsplan „Wilden“, Hechingen-Schlatt, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 22.02.2019
4. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 22.02.2019
5. Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Büro Gfrörer Empfingen vom 22.02.2019
6. Entwurf Begründung, Büro Gfrörer, Empfingen vom 22.02.2019
- 6.1 Umweltbericht, Büro Gfrörer, Empfingen vom 22.02.2019
- 6.2 Mähwiesen-Ausgleich und planexterner Ausgleich vom 26.04.2018
- 6.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 06.06.2018
- 6.4 Schalltechnische Untersuchung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 06.02.2019
7. Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 24.05.2018
8. Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Büro Gfrörer, Empfingen vom 24.05.2018
9. Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange, Büro Gfrörer, Empfingen vom 22.02.2019

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

I. Umweltbericht und Fachgutachten

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 22.02.2019, insbesondere mit

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans;
- Vorgaben, Schutzgebiete sowie wesentliche Ziele übergeordneter Fachplanungen;
- Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Biotop/ biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Grund-/ Oberflächenwasser, Klima und Luft, Orts-/ Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur-/ Sachgüter, Mensch sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern);
- Gesamtschätzung der Erheblichkeit der zu erwartenden Beeinträchtigungen;
- Prognose und Planungsalternativen;

- Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Schutzgut Biotop / biologische Vielfalt, Ermittlung Ausgleichsbedarf für FFH-Mähwiesen, Schutzgut Boden, sonstige Schutzgüter)

Die Umweltprüfung wurde durch folgende Fachgutachten unterstützt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.06.2018 (Überprüfung hinsichtlich Fledermäuse, Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Farn- und Blütenpflanzen)

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den Beteiligungsrunden, die mögliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Boden, Pflanzen, Wasser, Artenschutz und Landschaftsbild benennen. Die Stellungnahmen sind in dem offengelegten geänderten Entwurf bereits geprüft und berücksichtigt worden.

II. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen:

1. **Regierungspräsidium Tübingen, Belange des Forsts** u.a. mit der Anregung, dass im Südwesten ein Feldgehölz (direkte Verbindung zum Wald) an den Geltungsbereich angrenzt. Liegt eine Waldeigenschaft vor, ist der vorgeschriebene Waldabstand zu berücksichtigen. Des Weiteren wurde auf den Generalwildwegeplan verwiesen mit der Bitte um Ergänzung im Umweltbericht.

2. **Landratsamt Zollernalbkreis, Immissionschutz/Gewerbeaufsicht** u.a. mit der Anregung, dass die Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs und der Bundesstraße B32 in einem neuen schalltechnischen Gutachten zu untersuchen und durch Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

3. **Landratsamt Zollernalbkreis, Natur- und Denkmalschutz** u.a. mit der Anregung, dass die erforderlichen planexternen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Flachland-Mähwiese) noch nicht umgesetzt wurden.

4. **Naturschutzbüro Zollernalb e.V.** u.a. mit der Anregung, die zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese vorgesehene Ersatzfläche die verloren gehenden Funktionen nicht übernehmen kann. Des Weiteren wurde angemerkt, die Ausführungen zum Monitoring zu konkretisieren.

Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB):

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Wilden“ in Hechingen-Schlatt, bestehend aus der Satzung, dem Lageplan, den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, der Begründung mit Anlagen sowie den Synopsen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, werden in der Zeit vom

23.04.2019 bis 09.05.2019 (einschließlich)

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

erneut und verkürzt 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