

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

Der Bürgermeister der Stadt Hechingen hat im Wege seines Eilentscheidungsrechts am 30.04.2020 die Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgenommen und beschlossen. Er hat den Entwurf des Bebauungsplans „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler in der Fassung vom 20.04.2020 mit Lageplan, Textteilen und örtlichen Bauvorschriften, Begründung mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtliche Prüfung anerkannt und beschlossen diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

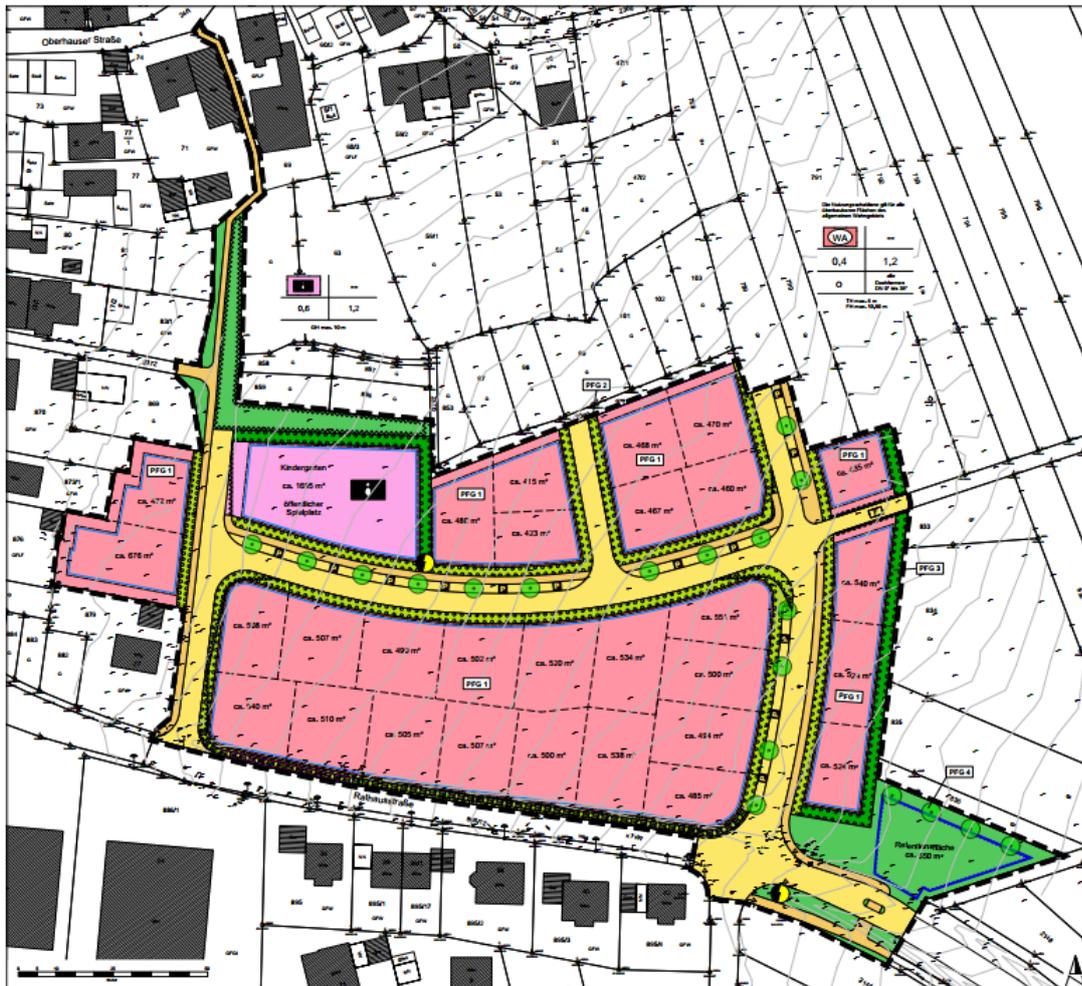
Räumlicher Geltungsbereich und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke der Nrn. 84, 837 bis 845, 847 bis 852, 854, 855, 860 bis 868/1, 872, 873, 874/4, 875 und 2371. Folgende Flurstücke der Nrn. 69, 790, 791, 833 bis 836, 858, 859, 895/11, 895/12, 2137, 2144, 2145, 2368 und 2372 werden teilweise durch das Plangebiet eingeschlossen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die „Oberhauser Straße“ und die Grünflächen südlich der Bestandsbebauung „Oberhauser Straße“
- im Osten durch Grünflächen
- im Süden durch die „Rathausstraße“
- im Westen durch die östliche Bestandsbebauung der „Rathausstraße“

Der Umfang des Plangebiets ist im Lageplanentwurf des Büros FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020 dargestellt:



Bebauungsplanentwurf „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020

Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler beschlossen (siehe DS Nr. 94/2019 öffentlich). Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2019 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 09.08.2019 bis einschließlich 16.09.2019 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört.

Ziele und Zweck der Planung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohnbaugebiets im Stadtteil Bechtoldsweiler ermöglicht werden. Der ca. 2,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelwies“ stellt nach dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf 29 Bauplätze mit einer Grundstücksgröße von ca. 435 m² bis 676 m² zur Verfügung, welche mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden können.

Wesentliche Änderungen am Bebauungsplanentwurf „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler aufgrund der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Flächennutzungsplan (FNP) 2004

Im FNP 2004 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelwies“ überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine östliche Teilfläche des Bebauungsplanentwurfs „Mittelwies“ überschneidet sich mit der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur und war nicht aus dem geltenden FNP 2004 entwickelt. Zur Vermeidung dieser Konflikte wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans am östlichen

Baugebietsrand an die Grenze der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans 2004 angepasst. Die Retentionsfläche kann innerhalb der Grünzäsur ausgewiesen werden, da diese die Ziele der Grünzäsur und auch des FNP 2004 nicht beeinträchtigt.

Fläche für den Gemeinbedarf

In Bechtoldsweiler soll eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung (1 Gruppe U3 und 2 Gruppen Ü3) entstehen. Für dieses Angebot und einen öffentlichen Spielplatz wurde die Fläche für den Gemeinbedarf von ca. 1.127 m² auf ca. 1.695 m² vergrößert.

Randliche Eingrünung des Geltungsbereichs

Die randliche Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche sieht mit dem Pflanzgebot 3 Obstbäume vor. Weitere von der Pflanzliste abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Pflanzen handelt. Damit wird der Forderung einer Stellungnahme Rechnung getragen im Bereich der Kindertageseinrichtung nur ungiftige und „kinderfreundliche Pflanzen“, die aufgrund ihres Duftes, ihrer Blüten und Früchte für Kinder interessant sind, zuzulassen.

Mit dem Pflanzgebot 3 am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird gewährleistet, dass ein harmonischer Übergang von den gärtnerisch angelegten Wohnbaugrundstücken zu den umliegenden Streuobstwiesen geschaffen wird.

Gartengestaltung und Einfriedungen

In den örtlichen Bauvorschriften wurde aufgenommen, dass die Gartengestaltung durch vegetationsfreie Flächen mit Steinschüttungen (sog. Schottergärten) unzulässig ist. Ebenfalls wurden Einfriedungen aus Kunststoffmaterialien und Stacheldraht sowie geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände untersagt. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist entfallen, sie richtet sich nach dem Nachbarrechtsgesetz.

Geländegestaltung

Um ein harmonisches Einfügen der Baukörper in das natürliche Gelände zu gewährleisten wurde in den Festsetzungen ergänzt, dass die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH-Höhe ü. NN) maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen darf. Aufschüttungen und Abgrabungen wurde untersagt.

Dachgestaltung

An den frei wählbaren Dachformen wird festgehalten. Sie ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen, das die energetischen Anforderungen berücksichtigt. Um dem Aspekt des geschlossenen Ortsbildes Rechnung zu tragen, werden für die Dacheindeckungen nur Ziegel der Farbtöne rot bis rotbraun oder anthrazit zugelassen.

Weitere Änderungen im Bebauungsplanentwurf „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler

- Aufgrund der Einigung mit allen Grundstückseigentümern wurden die privaten Grünflächen zugunsten weiterer Wohnbauflächen aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde um eine Fußwegeverbindung nach Norden erweitert.
- Für die Erreichbarkeit der Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs wurde der Feldweg Flst. Nr. 2369 aus dem Geltungsbereich entlassen.

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 FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Die Veränderungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler wurden erhoben und bewertet. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser erfahren durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter

Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Diese werden durch die geplanten Pflanzgebote, die gärtnerische Anlage der Grundstücke sowie die naturnahe Anlage der öffentlichen Grün- und Retentionsflächen reduziert. Das bestehende Ausgleichsdefizit wird mit dem Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler kommen mehrere artenschutzrelevante Arten vor, insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten. Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind folgende Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen des Planungsrechts festgeschrieben wurden:

- V1: Die Baufeldfreimachung soll im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.
- V2: Installation von insektenfreundlicher und streuungsarmer Beleuchtung innerhalb des Wohngebiets.
- CEF1: Zur Unterstützung der Population der Feldlerchen ist die Anlage einer Buntbrache auf einer Ackerfläche notwendig.

Die Entwurfsunterlagen bestehen aus:

1. Satzung (Entwurf)
2. Entwurf Lageplan Bebauungsplan „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
3. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
4. Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Büro FRITZ & GROSSMANN Balingen vom 20.04.2020
5. Entwurf Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 20.04.2020
- 5.1 Umweltbericht, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 20.04.2020
- 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
6. Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020

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

- UMWELTBERICHT MIT BESTANDS- UND MAßNAHMENPLAN (in der Fassung vom 20.04.2020, Büro Fritz & Grossmann – Umweltplanung GmbH, Balingen) mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum sowie mögliches ökologisches Risiko für das Schutzgut Biotope), Boden (insbesondere die Auswirkungen der Flächenversiegelung, Bodenverdichtungen und Einträge bodengefährdender Stoffe), Wasser (Auswirkungen auf Grundwasser, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und sachgerechte Handhabung wassergefährdender Stoffe), Klima und Luft (Auswirkungen auf Kaltluftproduktion und Luftregeneration), Landschaft und Landschaftsbild (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens), Fläche (die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme einer direkt an die Ortslage anschließenden Fläche), Mensch (insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.
- SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP) (in der Fassung vom 20.04.2020, Büro Fritz & Grossmann – Umweltplanung GmbH, 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 bis 3 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:

- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU zu den Belangen des Bodens (Ölschiefergesteine, tonig/tonig-schluffiger Verwitterungsboden), Grundwasser, mineralische Rohstoffe

- REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN zu den Belangen des Freiraums (insbesondere der Betroffenheit der als Vorranggebiet festgelegten Grünzäsur), Landwirtschaft (insbesondere die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche, mögliche Emissionen)
- LANDRATSAMT ZOLLERNALBKREIS zu den Belangen des Natur-, Denkmal- und Artenschutz (insbesondere der Betroffenheit von Schutzgebieten), Landwirtschaft (insbesondere die Umwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche), Mensch (insbesondere im Hinblick auf die geplante Kindertageseinrichtung sowie den öffentlichen Spielplatz), Wasser (Grundwasser, Hangwasserthematik), Bodenschutz (Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen, Schutz der Retentionsfläche), Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung
- REGIONALVERBAND NECKAR - ALB zu den Belangen des Freiraums (insbesondere der Betroffenheit der als Vorranggebiet festgelegten Grünzäsur), Mensch (insbesondere der sparsame Umgang mit Boden im Hinblick auf den künftigen Wohnbedarf)
- VEREIN NATURSCHUTZBÜRO ZOLLERNALB E. V. zu den Belangen des Ortsbildes (insbesondere der Wegfall eines dörflich geprägten Ortsrandes), Mensch (insbesondere der sparsame Umgang mit Boden im Hinblick auf den künftigen Wohnbedarf), Boden (Flächenversiegelung) und Natur (Bepflanzungen und Pflanzausfälle)
- BÜRGERANREGUNG zu den Belangen des Natur- und Artenschutz sowie des Ortsbildes (insbesondere die geplante Eingrünung des Wohngebiets, Erforderlichkeit eines Obstbaumgürtels)

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

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler werden in der Zeit vom

18.05.2020 bis einschließlich 18.06.2020

im

Technischen Rathaus der Stadt Hechingen, Erdgeschoss,

Dienstgebäude Neustraße 4, 72379 Hechingen,

während der aktuellen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.45 - 12.00 Uhr und Donnerstag 14.30 – 18.00 Uhr

öffentlich ausgelegt.

Aufgrund der aktuellen Situation (covid 19) ist das Technische Rathaus eingeschränkt für den allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet. Die Entwurfsunterlagen können daher nach Anmeldung über die Klingelanlage im Eingangsbereich des Technischen Rathauses eingesehen werden. Bitte beachten Sie dabei die aktuell gültigen städtischen Regelungen (Einsicht von nur 2 Personen gleichzeitig, Tragen eines Mundschutzes, Handdesinfektion).

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.

gez.
Philipp Hahn
Bürgermeister