

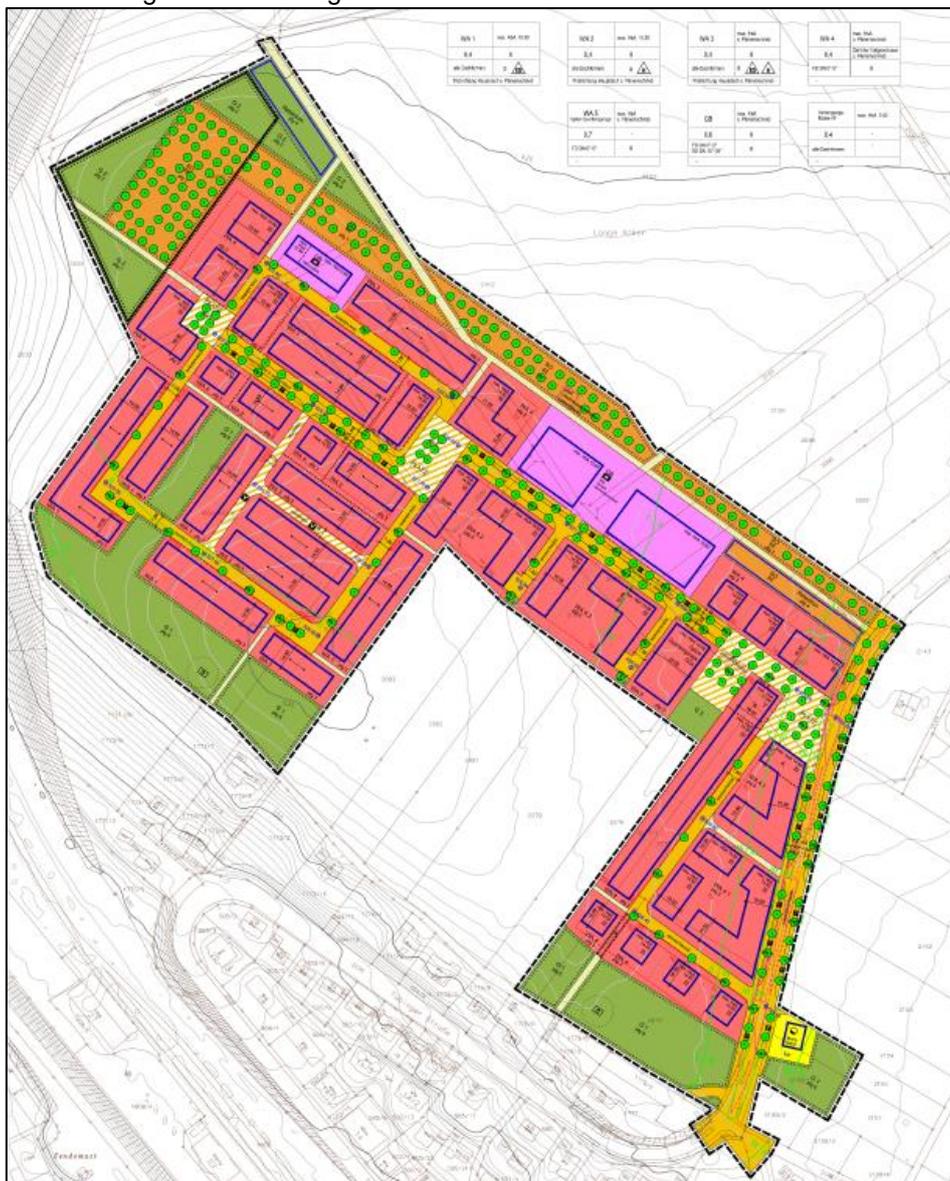
Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen
Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2021 die Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vorgenommen und beschlossen. Er hat den Entwurf des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen in der Fassung vom 21.04.2021 anerkannt und beschlossen, die Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Lage und Umfang des Plangebiets

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,2 ha. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt Hechingen im Gewann Killberg, auf einer topografischen Hochlage. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Bebauung der „Tübinger Straße“ und der „Klostersteige“ an.

Für den Planbereich ist der Lageplanentwurf des Büros Hähnig-Gemmeke, vom 21.04.2021 maßgebend. Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen, Büro Hähnig-Gemmeke, vom 21.04.2021

Verfahrensstand

Der Gemeinderat (GR) der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. In der öffentlichen Sitzung des GR am 25.06.2020 wurde beschlossen, eine zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, durchzuführen. Die zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die zeitgleiche Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hechingen fanden in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 13.08.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 14.07.2020 bis 04.09.2020 angehört.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Killberg IV“ werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines hochwertigen CO₂-neutralen Wohngebiets geschaffen. Es wird beabsichtigt der anhaltend starken Nachfrage nach neuem Wohnraum gerecht zu werden.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes „Killberg IV“ aufgrund der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

- Das **städtebauliche Konzept** wurde weiterentwickelt: Die städtebauliche Konzeption wurde auf die Realisierung eines ersten Bauabschnittes ausgerichtet. Grundstücke, deren Verfügbarkeit derzeit nicht gegeben ist, können zu einem späteren Zeitpunkt als zweiter oder dritter Bauabschnitt entwickelt und erschlossen werden. Im ersten Bauabschnitt sind ca. 510 bis ca. 540 Wohneinheiten und ein Kindergarten vorgesehen.
- Ergänzend zu den Wohnnutzungen enthält die städtebauliche Konzeption Flächen für den Bau einer **Grundschule**.
- Die **Lärmeinwirkungen** auf das zukünftige Wohngebiet wurden durch ein entsprechendes Lärmgutachten, bzw. schalltechnische Untersuchungen des Büros Modus Consult, Bruchsal, durchgeführt. Demzufolge beschränkt sich die Verkehrslärmeinwirkung auf den Nahbereich um die Tübinger Straße sowie den äußersten Westen auf die Bahnstrecke in Richtung Tübingen. Lärmeinwirkungen von der B 27 auf das geplante Wohngebiet sind nicht zu erwarten.
- Ein Gutachten zur Ausbreitung von **Geruchsimmissionen** wurde vom Büro iMA Richter und Röckle & Co.KG, Stuttgart, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf das zukünftige Wohngebiet „Killberg IV“ keine schädlichen Geruchsimmissionen von der benachbarten Pferdehaltung einwirken. Wohnnutzungen wären nach dem Ergebnis der Untersuchungen im gesamten Plangebiet aus geruchstechnischer Sicht möglich.
- Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist eine Teilfläche des Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killberg IV“ als regionaler Grünzug ausgewiesen. Für dieses Gebiet wird der FNP 2004 im Parallelverfahren geändert. Die Änderung wird in die Fortschreibung des FNP 2035 aufgenommen. Die Bebauung im regionalen Grünzug wurde reduziert.

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

- **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Bestandsplan, Maßnahmenplan und Maßnahmenblätter des Ökokontos der Stadt Hechingen Hechingen** (in der Fassung vom 21.04.2021 Büro FRITZ & GROSSMANN) mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotope, Boden, Wasser, Luft/klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** (in der Fassung vom 21.04.2021 Büro FRITZ & GROSSMANN) mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG.
- **Fachbeitrag Schall, Schalltechnische Untersuchungen**, Stand April 2021, Modus Consult Gericke GmbH Co.KG, Bruchsal
- **Gutachten zur Ausbreitung von Geruch**, Stand 15.01.2021, Büro iMA Richter und Röckle & Co.KG, Stuttgart

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Es ergeben sich für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“ sind somit Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden durch planinterne Pflanzgebote, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorsehen, ausgeglichen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 347.715 Ökopunkten kann mit dem Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen werden.

Es kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten. Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen festgeschrieben wurden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich jedoch für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

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

Der Bebauungsplanentwurf „Killberg IV“, Hechingen, bestehend aus folgenden Unterlagen:

- 1 Satzung (Entwurf)
- 2 Lageplan "Killberg IV" (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 21.04.2021
- 3 Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen (Entwurf) und örtlichen Bauvorschriften (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 21.04.2021
- 4 Begründung (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 21.04.2021
- 4.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 6 Fachbeitrag Schall, Schalltechnische Untersuchungen, Stand April 2021, Modus Consult Gericke GmbH Co.KG, Bruchsal
- 7 Gutachten zur Ausbreitung von Geruch, Stand 15.01.2021, Büro IMA Richter und Röckle & Co.KG, Stuttgart
- 8 Synopse aus der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der zweiten frühzeitigen Behördenbeteiligung, vom 21.04.2021

wird in der Zeit vom

14.05.2021 bis einschließlich 14.06.2021

im

Technischen Rathaus der Stadt Hechingen, Erdgeschoss,

Dienstgebäude Neustraße 4, 72379 Hechingen,

während der aktuellen Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.30 - 12.30 Uhr und Donnerstag 14.00 – 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 einer medizinischen Maske, 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