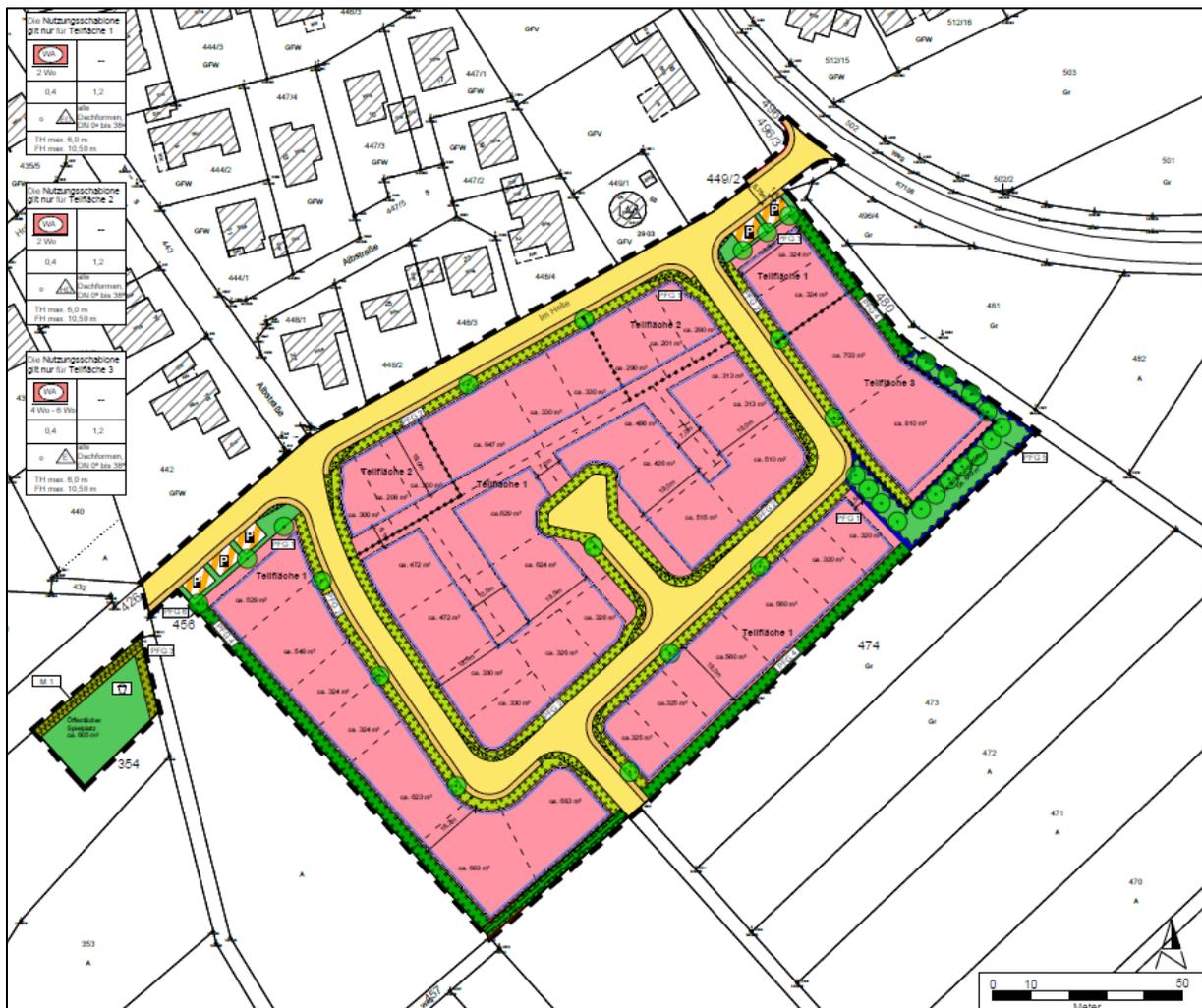


Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.05.2021 dem Bebauungsplanentwurf „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen, in der Fassung vom 05.05.2021 zugestimmt 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

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hechinger Stadtteils Sickingen. Für den Planbereich ist der Lageplanentwurf des Büros FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021 maßgebend. Dieser ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Bebauungsplanentwurf „Witzenhart“ Hechingen-Sickingen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021

Verfahrensstand

Der Gemeinderat (GR) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen beschlossen. Es folgte die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.12.2020 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Am 25.03.2021 wurde die Aufnahme des „Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete“ in die Bauleitplanung für das Baugebiet Witzenhart in Hechingen-Sickingen, im GR beschlossen.

B-Plan Verfahren nach § 13b BauGB

Da das Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Die Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange erfolgen im Umweltbeitrag und in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Da die vorliegende Planung die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 10.000 m² unterschreitet, ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 13b BauGB auch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Witzenhart“ im Dezember 2019, wurde das städtebauliche Konzept für das zukünftige Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 2,3 ha erarbeitet und daraus der Entwurf des Bebauungsplans „Witzenhart“ entwickelt.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Der städtebauliche Entwurf, Stand 05.05.2021, sieht für das zukünftige Baugebiet „Witzenhart“ 40 Bauplätze mit Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser zwischen 426 m² und 683 m², für Doppelhaushälften zwischen 313 m² und 330 m², für Reihenhäuser zwischen 201 m² und 300 m² sowie für Mehrfamilienhäuser zwischen 703 m² und 810 m² vor. Westlich des Plangebiets ist ein Spielplatz mit einer Fläche von 605 m² geplant.

Verkehrliche Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die verkehrliche Erschließung ist über die im Norden des Plangebiets gelegene Straße „Im Helle“, Flst.Nr. 426, 360/1 sowie den Asphaltweg, Flst. Nr. 454 möglich. Eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit und direkte Wegeverbindung zum geplanten Wohngebiet „Witzenhart“ soll über die Albstraße, Flst. Nr. 443 hergestellt werden. Im Nordosten des Plangebiets besteht ein Anschluss an die K 7106.

Um die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets „Witzenhart“ zu sichern, wird der Ausbau der Straße „Im Helle“ bzw. die Fortführung der Straße „Im Helle“ parallel zum Baugebiet „Witzenhart“ bis zur Kreisstraße K 7106 erforderlich.

Wasserleitung des Zweckverbands

Eine Wasserleitung des Zweckverbands zum Wasserturm Sickingen quert das zukünftige Baugebiet „Witzenhart“. Diese soll mit einer Länge von ca. 230 m in den Straßenraum des Gebiets „Witzenhart“ verlegt werden.

Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer Fläche, die als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Gebiet für Bodenerhaltung“ ausgewiesen ist. Durch die Überplanung dieser Vorbehaltsgebiete werden die Ziele des Regionalplans berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan 2004

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und in die Fortschreibung des FNP 2035 aufgenommen.

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

- **Umweltbeitrag** (in der Fassung vom 05.05.2021 Büro FRITZ & GROSSMANN)
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)** (in der Fassung vom 05.05.2021 Büro FRITZ & GROSSMANN)

Umweltbeitrag

Auf dem Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese mit einer Fläche von ca. 4.000 m². Die vom Eingriff in Anspruch genommene FFH-Mähwiese soll planextern, in ca. 1,8 km Entfernung nordöstlich des Bebauungsplangebietes im Gewann Haldersholz auf den Flurstücken Nr. 708 und 708/3 in gleicher Flächenausdehnung kompensiert und ausgeglichen werden.

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, insbesondere der Vogelarten Feldlerche und Feldsperlinge sind Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen festgeschrieben wurden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich 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 „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen, bestehend aus folgenden Unterlagen:

- 1 Satzung (Entwurf)
- 2 Entwurf Lageplan Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 3 Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 4.1 Umweltbeitrag, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 05.05.2021
- 4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 5 Städtebaulicher Entwurf, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 6 Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete am Beispiel des Baugebietes Witzenhart in Hechingen-Sickingen, vom Feb. 2021 Solites, Steinbeis Forschungsinstitut, Dirk Mangold, Michael Klöck

wird in der Zeit vom

21.05.2021 bis einschließlich 21.06.2021

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 eines medizinischen 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