



20.11.2019

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan „Witzenhart“, in Hechingen-Sickingen
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und
§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Ortschaftsrat Sickingen	02.12.2019	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	04.12.2019	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	12.12.2019	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

Für den im Lageplan des Büros FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.11.2019 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen als Bebauungsplan für Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Betroffenes Produkt: 51100500, Sachkonto 42790000

Haushaltsmittel stehen in Höhe von 30.000 € zur Verfügung Haushaltsmittel werden nicht benötigt

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Bedarfsorientierte Erschließung neuer Baugebiete

D. Sachverhalt:

Chronologie:

Für den Bereich des Gewanns „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen wurde bereits 2012 ein städtebauliches Konzept erstellt und ein Bebauungsplanverfahren begonnen. Die Fläche konnte jedoch nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Verfahren wurde daher Ende 2012 bis zur geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingestellt. Nach § 13b BauGB ist eine Durchführung des Verfahrens ohne geänderten Flächennutzungsplan möglich.

Anlass der Planung

Im Stadtteil Sickingen stehen keine öffentlichen Bauplätze mehr zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ kommt die Stadt Hechingen ihrer Aufgabe der Bereitstellung von Wohnbauflächen nach und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Sickingen.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hechingen-Sickingen und schließt sich an die bestehende Wohnbebauung der „Albstraße“ an. Die genaue Lage des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan vom 20.11.2019 des Büros FRITZ & GROSSMANN, Balingen (siehe Anlage 1).

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen soll die Möglichkeit geschaffen werden, auf einer derzeit als Acker- und Grünland genutzten Fläche, ein Wohngebiet zu entwickeln. In dem ca. 2,16 ha großen Wohngebiet sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Ein städtebauliches Konzept und die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren entwickelt und geschaffen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Entwicklung von Außenflächen im Rahmen des § 13b BauGB ist mit einer Anpassung des FNP 2004 im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich. Die Anpassung des FNP 2004 wird im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens FNP 2035 vorgenommen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bebauung des geplanten Wohngebiets „Witzenhart“ kann über die „Albstraße“ oder den am Ortseingang von Sickingen von der „Achalmstraße“ abzweigenden landwirtschaftlichen Weg erfolgen.

Die erforderliche Infrastruktur (Strom, Gas, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Trennsystem sowie Breitband und Straßenbeleuchtung) wird im Rahmen der Erschließung des Baugebiets geschaffen.

Umweltbelange

Das Plangebiet weist keinerlei Schutzgebietsausweisungen auf.

Die Umweltbelange werden im Rahmen eines Umweltbeitrags und einer Habitatpotenzialanalyse geprüft und dokumentiert. Die Ergebnisse werden dem Gemeinderat zum Auslegungsbeschluss vorgelegt.

Verfahren

Im vorliegenden Fall liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB vor. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die zukünftig der Wohnnutzung dienen werden und die sich an, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, anschließen. Die Größe der versiegelten Grundfläche wird weniger als 10.000 m² betragen. Durch den Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen kann daher von der Erstellung eines Umweltberichts und der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden. Das Verfahren muss bis zum 31.12.2021 abgeschlossen sein.

Weiteres Vorgehen

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzepts für das Wohngebiet „Witzenhart“ wird erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Auslegung der Unterlagen für die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird im Frühjahr 2020 erfolgen.

E. Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.11.2019

Anlage 2 - Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.11.2019