



Stadt Hechingen

Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Witzenhart“ Begründung

Planungsstand: Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
(§ 2 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 20. November 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	4
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	5
3.2	Flächennutzungsplan der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen.....	6
4	Erschließung.....	7
4.1	Verkehrliche Erschließung	7
4.2	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	7
5	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	8
5.1	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung.....	8
5.2	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	8
5.3	Konfliktpotenziale des Planvorhabens	9

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen- Rangendingen	6

ANHANGSVERZEICHNIS

A1: Lageplan zum Bebauungsplan	
--------------------------------	--

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Hechingen beabsichtigt im Stadtteil Sickingen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Witzenhart“ auf einem südöstlich der Ortslage gelegenen Gelände, ein ca. 2,16 ha großes Wohngebiet auszuweisen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden.

Als Bebauungsplanverfahren kommt das Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB zur Anwendung. Das geplante Baugebiet soll in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung weitergeführt werden, sodass sich dieses direkt an die im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt. Entsprechend § 13b Satz 1 BauGB soll die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² betragen.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet besteht aus Acker- und Grünlandflächen mit wenigen Gehölzstrukturen. Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Schutzgebietsausweisungen. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Im Stadtteil Sickingen stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung, sodass die Stadt Hechingen ihrer Aufgabe zur Bereitstellung von Wohnbauflächen nachkommt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Sickingen zu gewährleisten sowie der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Geländes geschaffen werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hechinger Stadtteils Sickingen auf einer Höhe von ungefähr 546 m ü. NN, auf einem annähernd ebenen Gelände.

Die folgende Abbildung gibt eine Übersicht über die Lage der überplanten Fläche.

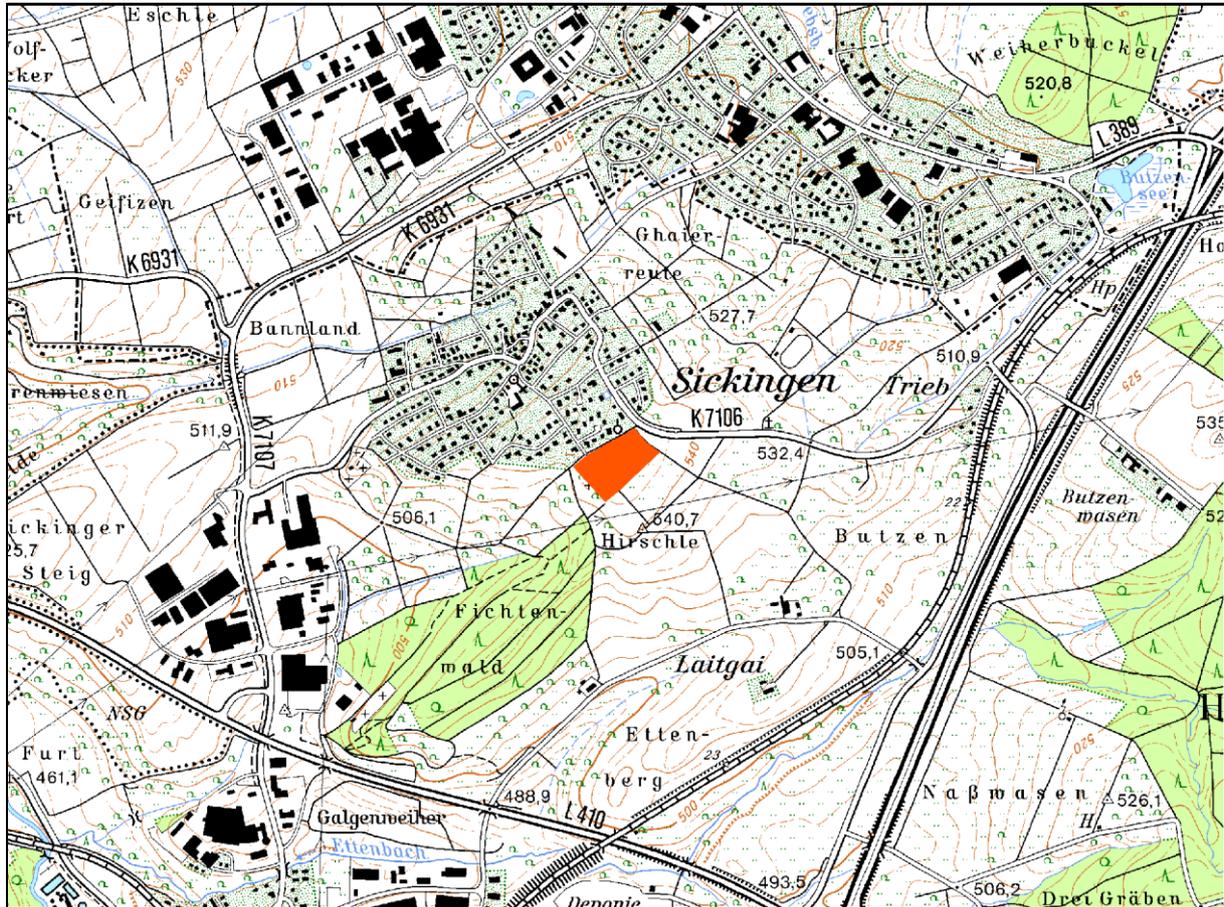


Abbildung 1: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet rot)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,16 ha und umfasst die Flurstücke 475, 476, 477, 478, 479 vollständig sowie teilweise die Flurstücke 360/1, 443, 454 und 455.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan im Anhang entnommen werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist für das Plangebiet folgendes aus:

- Regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet)

Das Vorhaben steht somit keinen Zielen des Regionalplans entgegen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

3.2 Flächennutzungsplan der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen weist für das Plangebiet folgendes aus:

- *Flächen für die Landwirtschaft*

Der Flächennutzungsplan 2004 wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens angepasst.

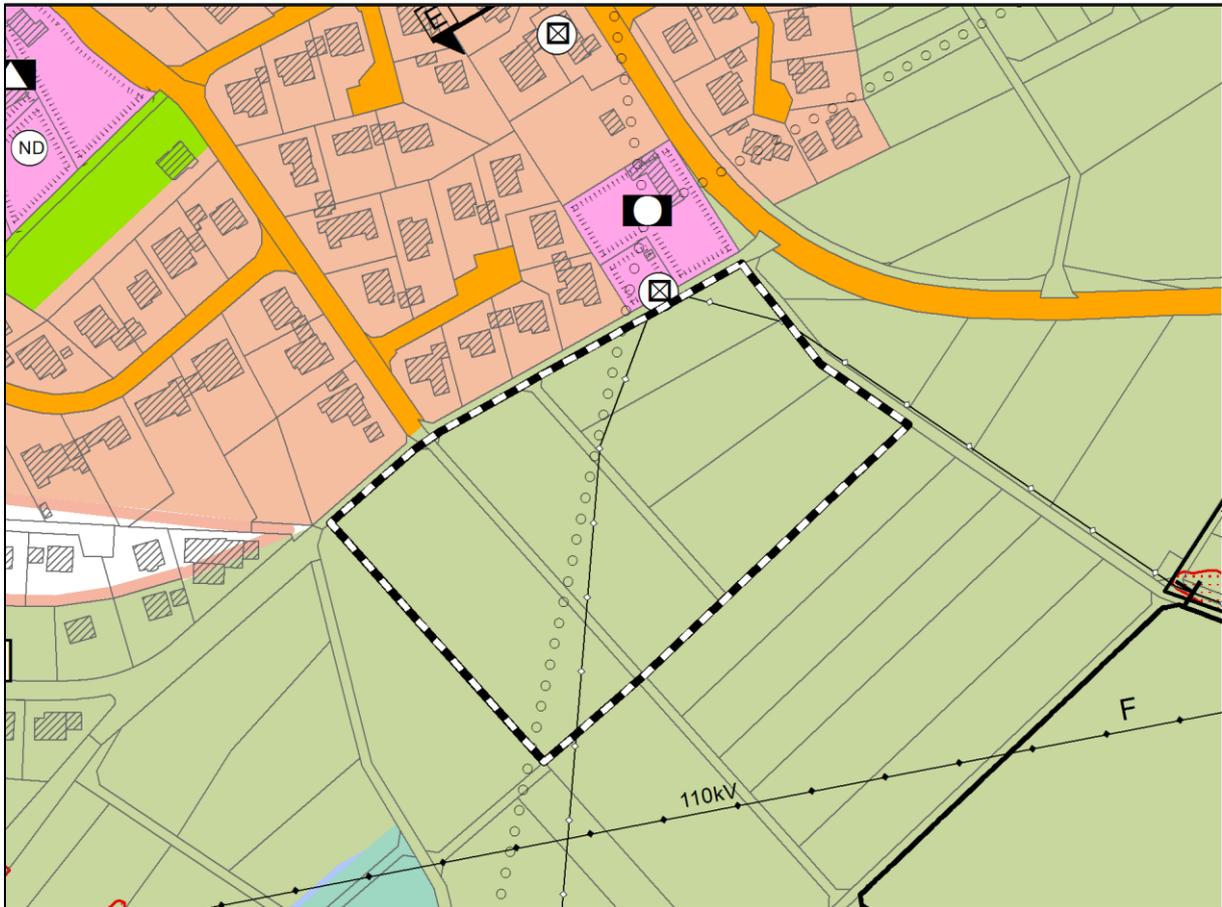


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen

4 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Nordöstlich des Plangebiets verläuft die K7106 (Achalmstraße), welche Sickingen sowohl mit der Kernstadt Hechingen als auch mit der Gemeinde Bodelshausen verbindet. Der am Orts-
eingang von Sickingen von der K7106 abzweigende landwirtschaftliche Weg, könnte als Zu-
fahrt ins neue Wohngebiet ertüchtigt werden. Alternativ wäre die Erschließung über die
Albstraße aus dem bestehenden Wohngebiet denkbar.

4.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der
Stadtwerke Hechingen sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem.

Das verschmutzte Abwasser kann durch den Anschluss an den bestehenden Kanal abgeführt
werden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt abgeführt. Dies wird im weite-
ren Bebauungsplanverfahren geprüft.

5 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

5.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen, die bei der Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Wohnqualität entstehen können, werden als Projektwirkungen zusammengefasst. Sie lassen sich in bau-, anlagen-, und betriebsbedingt gliedern.

Wirkfaktoren der Bauphase

- Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial, Baustraßen
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Entfernen der Vegetation im Baufeld
- Schadstoff- und Staubemissionen durch Baumaschinen, unsachgemäßen Umgang, Unfälle
- Lärm, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung und Versiegelung
- Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Trenneffekte
- Verlust an Vegetationsstrukturen
- Veränderungen im Relief und Landschaftsbild

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Schadstoffemissionen: Abgase, Abwärme, Abwasser und Abfälle, Energie, wassergefährdende Stoffe z.B. bei Unfällen
- Immissionswirkungen durch Verkehr (Lärm, Schadstoffe)
- Lichtemissionen
- Lärmimmissionen und Beunruhigung durch erhöhte Betriebsamkeit (Anwesenheit von Personen)

5.2 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Im Folgenden werden einige Möglichkeiten skizziert, die den Eingriff in die Umweltbelange vermeiden, vermindern und zum Teil ausgleichen können.

Umweltbelang Wasser

- Rückführung des unverschmutzten Niederschlagswassers in den Landschaftswasserhaushalt durch Rückhaltung im Gebiet

Umweltbelang Boden

- Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens

Umweltbelang Klima/Luft

- Verbesserung der Klimapufferung und der Luftregenerationsfähigkeit durch die Festsetzung von Pflanzgeboten

Umweltbelang Tiere und Pflanzen / Biotope

- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen
- Eingrünungsmaßnahmen / Schaffung hochwertiger Biotopstrukturen

Umweltbelang Landschaftsbild

- Landschaftliche Eingrünung des Gebietes mittels standorttypischer Gehölze
- Teilweiser Erhalt von bestehenden Gehölzen

5.3 Konfliktpotenziale des Planvorhabens

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung entstehen voraussichtlich deutliche Beeinträchtigungen verbunden mit einem erheblichen Risiko für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, ggf. Luft/Klima sowie für das Landschaftsbild. Dies geschieht insbesondere durch den Bau von Gebäuden bzw. durch die zu erstellende Infrastruktur.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich (Kap. 5.2) können die Eingriffswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches reduzieren. Für die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, Wasser, ggf. Klima und für das Landschaftsbild sind diesbezüglich insbesondere intensive Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen von Bedeutung, in welche die nicht bebauten Flächenanteile integriert werden sollen.

Die beschriebenen Maßnahmen können die Eingriffswirkungen verringern, diese voraussichtlich jedoch nicht auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Ein verbleibendes ökologisches Risiko für verschiedene Umweltbelange ist zu erwarten, welches mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des geplanten Gebietes ausgeglichen werden soll. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbeitrag erstellt.

Des Weiteren wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. In dieser werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG werden geprüft.

Balingen, 20. November 2019

Tristan Laubenstein