



14.02.2020

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Schlossacker II“, 1. Änderung, Hechingen

- Ergebnis aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Entwurfsfeststellung
- Erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge

☒ Bauausschuss	11.03.2020	zur Beratung
☒ Gemeinderat	19.03.2020	zur Beratung / Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird vorgenommen und das Ergebnis der Abwägung gemäß der Anlage 6 beschlossen.
2. Dem Bebauungsplanentwurf „Schlossacker II“, 1. Änderung, Hechingen, vom 27.01.2020 wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf „Schlossacker II“, 1. Änderung, Hechingen, vom 27.01.2020, wird erneut für die Dauer von zwei Wochen ausgelegt und damit die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB zu den Änderungen durch die Themen „Garagen/Nebenanlagen“ und „Dachgestaltung“ durchgeführt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung:

Betrag: - Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Vorhabenträger getragen -

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Bedarfsorientierte Erschließung neuer Bauflächen

D. Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in öffentlicher Sitzung am 24.10.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlossacker II“, Hechingen, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, beschlossen (siehe DS 119/2019 öffentlich). Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung für einen Monat gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.2019 im Stadtspiegel und auf der Homepage der Stadt Hechingen. Die Unterlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlossacker II“, Hechingen lagen in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 18.12.2019 öffentlich im Technischen Rathaus der Stadt Hechingen aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Anhörung Träger öffentlicher Belange:

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 6) dargestellt.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Themen „Garagen/Nebenanlagen“ und „Dachgestaltung“:

1. Thema „Garagen/Nebenanlagen“

Die Stellungnahme eines Bürgers bezog sich auf die konkrete Möglichkeit Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf den Grundstücken zu errichten. Sowohl der rechtskräftige Bebauungsplan „Schlossacker II“, Hechingen wie auch die Unterlagen der 1. Änderung enthalten keine Regelungen über die Positionierung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, wie z. B. Gartenhäuser. Die Verwaltung schlägt daher vor, die textlichen Festsetzungen zu erweitern und damit die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zuzulassen. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur zwischen der „Schlossackerstraße“ und der Baugrenze. Mit diesen Regelungen wird dem Nachbarschutz vollumfänglich Rechnung getragen.

2. Thema „Dachgestaltung“

Das Landratsamt Zollernalb regte in seiner Stellungnahme an, auf unbeschichtete Metalle bei Dacheindeckungen, zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser, zu verzichten. Diese Anregung wurde in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

3. Weitere Änderungen

- Die geotechnischen Hinweise des Amts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im RP Freiburg wurden in das Planungsrecht aufgenommen.
- Die Vermeidungsmaßnahme (V2) zur Gewährleistung des Artenschutzes wurde redaktionell an den Vorschlag des Landesnaturschutzverbands Baden-Württemberg e.V. angepasst.
- Die Formulierung der Begründung von Stützmauern wurde konkretisiert.

Weiteres Verfahren:

Die Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen für die Errichtung von Garagen/Nebenanlagen sowie die Konkretisierung der Dachgestaltung in den örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung, machen eine erneute Auslage der Bebauungsplanunterlagen „Schlossacker II“, 1. Änderung, Hechingen, gem. § 4a Abs. 3 BauGB notwendig. Der Öffentlichkeit und auch den Trägern öffentlicher Belange wird damit ermöglicht zu den Themen „Garagen/Nebenanlagen“ und „Dachgestaltung“ eine erneute Stellungnahme abzugeben. Es wird dabei von der Möglichkeit der verkürzten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und eine Auslegungszeit vom 06.04.2020 bis einschließlich 20.04.2020 (15 Tage) vorgeschlagen. Nach dieser erneuten Auslage kann der Bebauungsplan „Schlossacker II“, 1. Änderung, Hechingen dem Gemeinderat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Kosten/Finanzierung:

Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden durch den Vorhabenträger getragen.

E. Anlagen:

- Anlage 1: Satzung
- Anlage 2: Lageplan, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 3: Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 4: Örtliche Bauvorschriften, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 5: Begründung, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 5.1: Umweltbeitrag, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 5.2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020
- Anlage 6: Synopse über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 27.01.2020