

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler vom 20.04.2020 wurde aufgrund der besonderen Corona-Situation per Mail mit dem Ortschaftsrat Bechtoldsweiler abgestimmt.

Änderungen im Bebauungsplanentwurf „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler

Die Verhandlungen mit den Eigentümern der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke wurden fortgeführt. Es konnte eine Einigung mit allen Eigentümern erzielt werden. Die privaten Grünflächen wurden zu Gunsten weiterer Wohnbauflächen aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde um eine Fußwegeverbindung nach Norden erweitert. Damit kann die Anbindung des Baugebiets und der Kindertageseinrichtung an die Oberhauser Straße verwirklicht werden.

Für die Erreichbarkeit der Grundstücke nördlich des Geltungsbereichs wurde der Feldweg Flst. Nr. 2369 aus dem Geltungsbereich entlassen und die Planung entsprechend angepasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren, sind in der Anlage Nr. 6 zu dieser Drucksache dargestellt.

Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Flächennutzungsplan (FNP) 2004

Im FNP 2004 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelwies“ überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine östliche Teilfläche des Bebauungsplanentwurfs „Mittelwies“ überschneidet sich mit der im Regionalplan ausgewiesenen Grünzäsur und war nicht aus dem geltenden FNP 2004 entwickelt. Zur Vermeidung dieser Konflikte wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans am östlichen Baugebietsrand an die Grenze der Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans 2004 angepasst. Die Retentionsfläche kann innerhalb der Grünzäsur ausgewiesen werden, da diese die Ziele der Grünzäsur und auch des FNP 2004 nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan „Mittelwies“ kann ohne weitere Änderung des FNP 2004 umgesetzt werden.

Fläche für den Gemeinbedarf

In Bechtoldsweiler soll eine 3-gruppige Kindertageseinrichtung (1 Gruppe U3 und 2 Gruppen Ü3) entstehen. Für dieses Angebot und einen öffentlichen Spielplatz wurde die Fläche für den Gemeinbedarf von ca. 1.127 m² auf ca. 1.695 m² vergrößert.

Randliche Eingrünung des Geltungsbereichs

Die randliche Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche sieht mit dem Pflanzgebot 3 Obstbäume vor. Weitere von der Pflanzliste abweichende Bäume und Sträucher sind zulässig, sofern es sich um regionaltypische und standortgerechte Pflanzen handelt. Damit wird der Forderung einer Stellungnahme Rechnung getragen im Bereich der Kindertageseinrichtung nur ungiftige und „kinderfreundliche Pflanzen“, die aufgrund ihres Duftes, ihrer Blüten und Früchte für Kinder interessant sind, zuzulassen.

Mit dem Pflanzgebot 3 am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird gewährleistet, dass ein harmonischer Übergang von den gärtnerisch angelegten Wohnbaugrundstücken zu den umliegenden Streuobstwiesen geschaffen wird.

Gartengestaltung und Einfriedungen

In den örtlichen Bauvorschriften wurde aufgenommen, dass die Gartengestaltung durch vegetationsfreie Flächen mit Steinschüttungen (sog. Schottergärten) unzulässig ist. Ebenfalls wurden Einfriedungen aus Kunststoffmaterialien und Stacheldraht sowie geschlossene bauliche Einfriedungen wie Betonmauern und Schotterwände untersagt. Die maximale Höhe der Einfriedungen ist entfallen, sie richtet sich nach dem Nachbarrechtsgesetz.

Geländegestaltung

Eine Stellungnahme teilte mit, dass das natürlich vorhandene Gelände grundsätzlich nicht verändert werden darf, um ein harmonisches Einfügen der Baukörper in das natürliche Gelände zu gewährleisten. Um dieser Anregung nachzukommen wurde in den Festsetzungen ergänzt, dass die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH-Höhe ü. NN) maximal 0,50 m über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen darf. Aufschüttungen und Abgrabungen wurde untersagt.

Dachgestaltung

In einer Stellungnahme wird mitgeteilt, dass die Grunddachform Satteldach die typische Dachform des Dorfes sei und damit Harmonie, Ruhe und ein geschlossenes Ortsbild vermittele. Das Zulassen von freien Dachformen einschließlich des Pultdaches, führe zu einer Formenvielfalt, die fremd neben dem alten Dorf wirke. Es wird jedoch an den frei wählbaren Dachformen festgehalten. Sie ermöglichen ein zeitgemäßes Bauen, das die energetischen Anforderungen berücksichtigt. Um dem Aspekt des geschlossenen Ortsbildes Rechnung zu tragen, werden für die Dacheindeckungen nur Ziegel der Farbtöne rot bis rotbraun oder anthrazit zugelassen.

Sonstige Ergänzungen:

- Aufnahme der geotechnischen Hinweise in das Planungsrecht
- In den örtlichen Bauvorschriften wurde eingefügt, dass auf den Gebrauch von metallischen Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei und Zink zu verzichten ist. Damit werden Schwermetalleinträge in Boden und Grundwasser vermieden.
- Die Hangwasserthematik wird als Hinweis in das Planungsrecht aufgenommen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Anlage 5.1)

Die Veränderungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler wurden erhoben und bewertet. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden/Grundwasser erfahren durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Diese werden durch die geplanten Pflanzgebote, die gärtnerische Anlage der Grundstücke sowie die naturnahe Anlage der öffentlichen Grün- und Retentionsflächen reduziert. Es verbleibt jedoch ein Ausgleichsdefizit von 234.140 Ökopunkten, die der Maßnahme ÖKHe7u des Ökokontos der Stadt Hechingen entnommen werden. Es verbleiben damit keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage 5.2)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler kommen mehrere artenschutzrelevante Arten vor, insbesondere Fledermäuse und europäische Vogelarten. Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind folgende Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen des Planungsrechts festgeschrieben wurden:

- V1: Die Bauelfreimachung soll im Winterhalbjahr von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden.
- V2: Installation von insektenfreundlicher und streuungsarmer Beleuchtung innerhalb des Wohngebiets.
- CEF1: Zur Unterstützung der Population der Feldlerchen ist die Anlage einer Buntbrache auf einer Ackerfläche notwendig. Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Nasswasen“, Hechingen, wurde bereits eine Maßnahme zum Ausgleich eines Brutreviers der Feldlerche umgesetzt. Aufgrund der Flächengröße und der räumlichen Nähe zum Bebauungsplangebiet „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler, kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahme dazu geeignet ist, den Verlust eines zweiten Feldlerchenreviers zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (V1-V2) und der funktionserhaltenden Maßnahme CEF1, ergeben sich durch die Realisierung des Bebauungsplans „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplans „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

Ökologischer Ausgleich

Durch die Umsetzung der Maßnahme muss ein ökologischer Ausgleich erfolgen. Dieser beträgt 234.140 Ökopunkte, die mit der Fläche ÖKHe7u im Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen werden. Die 234.140 Ökopunkte sind pro Punkt mit 0,25 EUR bewertet, so dass insgesamt ein Betrag von ca. 58.535 EUR entsteht.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen. Geplant ist im Juli 2020 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

E. Anlagen:

- Anlage Nr. 1 Satzung (Entwurf)
- Anlage Nr. 2 Entwurf Lageplan Bebauungsplan "Mittelwies", Hechingen-Bechtoldsweiler, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 3 Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 4 Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Büro FRITZ & GROSSMANN Balingen vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 5.0 Entwurf Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 5.1 Umweltbericht, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
- Anlage Nr. 6 Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020