



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	5
5	Pflanzlisten	6
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	7
7	Begründung	9

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Be-
hörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4
Abs. 1 BauGB
Fassung: 25. Mai 2020

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433930363 Telefax 07433930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom	bis
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am
Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)		am

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Hechingen übereinstimmen.

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

Genehmigung durch das Landratsamt Zollernalbkreis
(3 Abs. 2 BauGB)

am

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

am

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Für die bauliche Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach § 9 Absatz 1 und 1a BauGB folgende und im Plan dargestellte planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung“

Innerhalb der Teilflächen A und B sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig

- Erdbeckenwärmespeicher
- Solarthermieanlage
- PV-Anlage
- alle Anlagen, die für den Betrieb der zweckgebundenen Nutzung und Erschließung des Betriebsgeländes erforderlich sind oder in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Nutzung der Sonnenenergie stehen

Die Teilfläche C ist gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Zwischenlagerfläche für Aushub und Aufbruchmaterialien“ festgesetzt.

Innerhalb der Teilfläche C sind Anlagen und Nutzungen zulässig, die ausschließlich für den Betrieb sowie der Erschließung der Zweckbestimmung „Zwischenlagerfläche für Aushub und Aufbruchmaterialien“ dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

Innerhalb der Teilfläche A sind bauliche Anlagen bis zu einer max. Höhe von 5,00 m zulässig.

Innerhalb der Teilfläche B darf die max. zulässige Höhe der Solarthermiemodule und baulichen Anlagen 3,50 m betragen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Höhen bemessen sich von der Oberfläche des natürlichen Betriebsgeländes bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Anlage.

3. Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Anlagen- oder Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

4. Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

5. Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Teilfläche C errichtet werden.

6. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Beseitigung des Niederschlagwassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in naturnah gestalteten Gräben am Rande der Deponie gefasst und nach Sammlung sowie Vorreinigung in einem Sedimentation- und Retentionsbecken in den nördlich gelegenen Ettenbach eingeleitet.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzartenliste in Kapitel 5 zu entnehmen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1) Allgemeines Pflanzgebot

Das Betriebsgelände ist auf mindestens 10 % der ausgewiesenen Sondergebietsfläche mit heimischen Laubbäumen der Pflanzliste 1 (Qualität: StU.: 16 - 18, 3 x verpflanzt 6 mit Ballen), Sträuchern der Pflanzliste 2 (Qualität: 60 – 100, 2x verpflanzt, mind. 3 Triebe) oder sonstigen Gehölzen zu bepflanzen.

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Teilfläche B ist aufgrund der südexponierten Lage Trocken- und Halbtrockenrasen zwischen den Kollektoren sowie wärmeliebenden Staudenflur und Magerrasen außerhalb der Kollektoren anzulegen.

4 Hinweise

1. Wasserschutz

Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Tübingen vom 22.01.1992, geändert durch Verordnung vom 20.10.2010 sind zu beachten. Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten.

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt anzuzeigen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der durch das Bauvorhaben anfallende Oberboden ist auf dem Grundstück wieder zu verwenden.

Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 Blatt 3 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden, Grundwasser und in die Sedimente der Gewässer ist auf den Gebrauch metallischer Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink zu verzichten. Alternativ ist eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen auszuschließen. Es ist darauf zu achten, dass weder durch Bauarbeiten noch durch den Umgang mit Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften oder des Wasserabflusses zu besorgen ist (§ 32 Abs. 2 und § 48 Abs. 2 WHG).

Das gesamte Oberflächenwasser wird über naturnahe randlich des Plangebietes verlaufende Gräben gefasst und in den Ettenbach eingeleitet. Die Bauweise der Randgräben entspricht den Vorgaben des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg (Handbuch Wasserbau- Naturnahe Gestaltung von Fließgewässern, Heft 2, 1992).

5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Gehölze - Laubbäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tiliaplatyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Tiliacordata</i>	Winter-Linde

Pflanzliste 2: Gehölze mittlerer Standorte - Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Saatgut

Trocken- und Halbtrockenrasen

Mit Fetthenne, Thymian, Golddistel, kleines Habichtskraut auf den Vorsieblflächen oberhalb und zwischen den Kollektoren

wärmeliebende Staudenflur und Magerwiesen

mit Aufrechter Trespe, Fiederzwenke und zahlreichen Kräutern wie Wilder Majoran, Zypressenwolfsmilch, Hauhechel, Wirbeldost, Edel-Gamander, Karthäuser-Nelke auf den Rohbodenflächen außerhalb der Kollektorengruppen



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Fassung: 25. Mai 2020

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433930363 Telefax 07433930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Auf die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei ist zu verzichten. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig.

Die Oberfläche der Solarzellen sind mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen auf den Dächern der Gebäude sowie beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig. Reflektierende und grelle Farben sind nicht zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1 Einfriedungen

Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Geschlossene Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zugelassen.

3.2 Oberflächenbefestigung

Zufahrten, Stellplätze und sonstige Betriebsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, wie z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster. Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Aufgestellt:

Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister



Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

7 Begründung

Planungsstand: Vorentwurf
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Fassung: 25. Mai 2020

FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 72336 Balingen
Telefon 07433930363 Telefax 07433930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	11
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	11
1.2	Ausgangssituation	11
1.3	Konzept für die Nachnutzung Erddeponie „Hinter Rieb“.....	12
2	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets	14
3	Erschließung.....	14
3.1	Verkehrliche Erschließung	14
3.2	Energieversorgung	14
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	14
4	Übergeordnete Planungen.....	16
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	16
4.2	Flächennutzungsplan der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen.....	16
5	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	17
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	18
7	Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung	19
8	Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bestandsaufnahme Plangebiet	12
Abbildung 2:	Nachnutzungskonzept – mögliche Einteilung in verschiedene Flächen.....	13
Abbildung 3:	Übersichtslageplan	14
Abbildung 4:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	15
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	16
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ammerbuch	17

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hinter Rieb“ auf einem bereits seit 30 Jahren bestehenden und inzwischen nachnutzungsreifen Erddeponiegelände im Gewann „Hinter Rieb“ beabsichtigt die Stadt Hechingen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung zu schaffen, um die angrenzende Bebauung mit erneuerbar erzeugter Wärme zu versorgen.

Es wird eine weitgehend CO₂ - neutrale Wärmeversorgung zunächst für insgesamt etwa 550 Wohneinheiten des geplanten Stadtteils „Killberg IV“ angestrebt. Ziel und Zweck der Planung ist, auf diesem Wege die geplante Wärme- und Energieversorgung mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien zu realisieren.

Das unter Punkt 1.3 dargestellte Konzept der Nachnutzung auf der Erddeponie baut u.a. auf einer bestehenden Vorplanung auf, welche inmitten des Deponiegeländes einen 18.500 m³ großen Erdbeckenwärmespeicher vorsieht. Entlang des südlich exponierenden Hangs ist eine ca. 7.500 m² große Fläche für die Errichtung einer Solarthermieanlage geplant. Um bereits in der jetzigen Bauleitplanung eine zukünftige Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung in Bezug auf die Nahwärmeversorgung zu berücksichtigen, werden entsprechende Vorratsflächen im Plangebiet „Sondergebiet Hinter Rieb“ bauplanungsrechtlich gesichert.

Das für das geplante Vorhaben vorgesehene Betriebsgelände ist in die Teilflächen A, B und C eingeteilt. Innerhalb der nordöstlich gelegenen Teilfläche A und C sind im derzeitigen Bestand ein Regenklärbecken, ein Betriebsgebäude, asphaltierte Verkehrsflächen sowie eine befestigte Fläche für das Zwischenlagern von Aushub vorzufinden. Der Bebauungsplan sieht für die Teilfläche A die Zweckbestimmung „Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung“ und für die Teilfläche C eine „Zwischenlagerfläche für Aushub und Aufbruchmaterialien“ vor.

Die Teilfläche A ist durch einen Wirtschaftsweg mit der ca. 4,1 ha großen Teilfläche B verbunden. Innerhalb der überbaubaren Fläche auf Teilfläche B soll das geplante Erdbecken sowie die Sonnenkollektoranlage umgesetzt werden. Von diesem Standort aus soll die Wärmeleitung in den Ort geführt werden.

1.2 Ausgangssituation

Das derzeit noch dem Abfallrecht unterliegende Deponiegelände soll im Rahmen einer Stilllegungsanzeige aus dem Abfallrecht entlassen werden. Die Positionierung der Bauleitplanung wird derzeit mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Das Plangebiet umfasst Teile des ca. 11,8 ha großen Erddeponiegeländes der Flurstücke Nr. 1987, 1994, 1995 und 1997. Davon sind etwa 5,3 ha Fläche für die Errichtung der Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung sowie als Zwischenlagerfläche vorgesehen.

Im Ein- und Ausfahrtsbereich befindet sich das Betriebsgebäude mit ausgebauten Verkehrsanlagen sowie einer befestigten Fläche für das Zwischenlagern für Aushub, die auch zukünftig als solche zur Erprobung genutzt werden soll. Weiter nördlich wird man über die bestehenden Wege u.a. zu einem Regenklärbecken geführt. Die Fläche nahe der Bahnstrecke ist bereits rekultiviert und weist teilweise dichte Gehölzbestände auf.

Durch die bereits durchgeführten sowie noch ausstehenden Aufschüttungsmaßnahmen entstehen topographische Gegebenheiten mit sehr hohen Hangneigungen. Vom nördlich gelegenen Ettenbachtal auf etwa 490 m ü. NN erstreckt sich das bestehende Deponiegelände Richtung Südwesten bis auf 524 m ü. NN. Somit sind Höhenunterschiede von insgesamt bis zu 34 m festzustellen, die im derzeitigen Bestand über teilweise bituminös, zum größeren Teil aber über unbefestigte Wegeverbindungen bewältigt werden können.

Das Betriebsgelände ist mit einem Maschendrahtzaun umzäunt. Im südlichen Bereich nahe des Zauns beginnt eine Freileitung, welche Richtung der Stadt Hechingen führt.



Blick auf das Bestandsgebäude



Grüngutlagerfläche



*Standort des geplanten
Erdbeckenwärmespeichers*



Südliche Flanke



Regenrückhaltebecken



*Verfüllungsbereich mit Blick auf
die Burg Hohenzollern*

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet

1.3 Konzept für die Nachnutzung Erddeponie „Hinter Rieb“

Im Rahmen der Prüfung der Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens sind bereits im Vorfeld Diskussionen über eine mögliche Nachnutzung der etwa 11,8 ha großen Erd- und Bauschuttdeponie „Hinter Rieb“ geführt worden.

Das zum Teil rekultivierte Erddeponiegelände weist ein hohes Potenzial hinsichtlich der möglichen touristischen Nachnutzung auf. Durch die topografischen Gegebenheiten, eröffnen sich Aussichten auf die gesamte Stadt Hechingen sowie die landschaftlich und bergig geprägte Umgebung. Mit der attraktiven Kultureinrichtung Burg Hohenzollern hat die Stadt Hechingen einen weiteren Standort zu bieten, der ganzjährig für Besucher zu einem besonderen Begegnungsort entwickelt werden kann.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Erddeponie ist für Besucher über die östlich gelegene B 27 gegeben. In einer nur ca. 600 m großen Entfernung befindet sich der Bahnhof mit Bahnstreckenverbindung von Sigmaringen bis nach Stuttgart. Die geplante Erweiterung des Wohngebiets „Killberg IV“ nach Osten hin soll künftig eine direkte verkehrliche Anbindung für Fußgänger und Radfahrer bis hin zu dem Erddeponiestandort berücksichtigen.

Im Auftrag der Stadt Hechingen ist zunächst ein Konzept für die Nachnutzung der Erddeponie in Bezug auf die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Aufstellung von Solarthermieanlage und Ausweisung eines Erdbeckenwärmespeichers entstanden. Das Konzept berücksichtigt die Idee den Standort „Hinter Rieb“ zu einem attraktiven Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich zu etablieren. Basierend auf dem geplanten Vorhaben und der bestehenden topografischen Gegebenheiten sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen wird das Betriebsgelände in verschiedene Bereiche wie Wald, Erlebnis und Sondernutzung eingeteilt und somit andersartigen Nutzungen zugeführt. Für die sogenannte „Attraction Wave“ soll ein Mehrgenerationen-Freizeitkonzept mit temporär installierbaren Nutzungen erarbeitet werden.

Die Stadtwerke und die Stadt Hechingen beabsichtigen die bestehende Erd- und Bauschuttdeponie „Hinter Rieb“ in erster Linie zu einem Wärmeversorgungsgebiet umzubauen, um die geplante Wohnbausiedlung „Killberg IV“ möglichst vollständig durch erneuerbare Energien zu versorgen. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, den Bebauungsplan zunächst entsprechend dem geplanten Vorhaben aufzustellen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Einteilung des ca. 11,8 ha großen Erddeponiegeländes in verschiedene Bereiche.

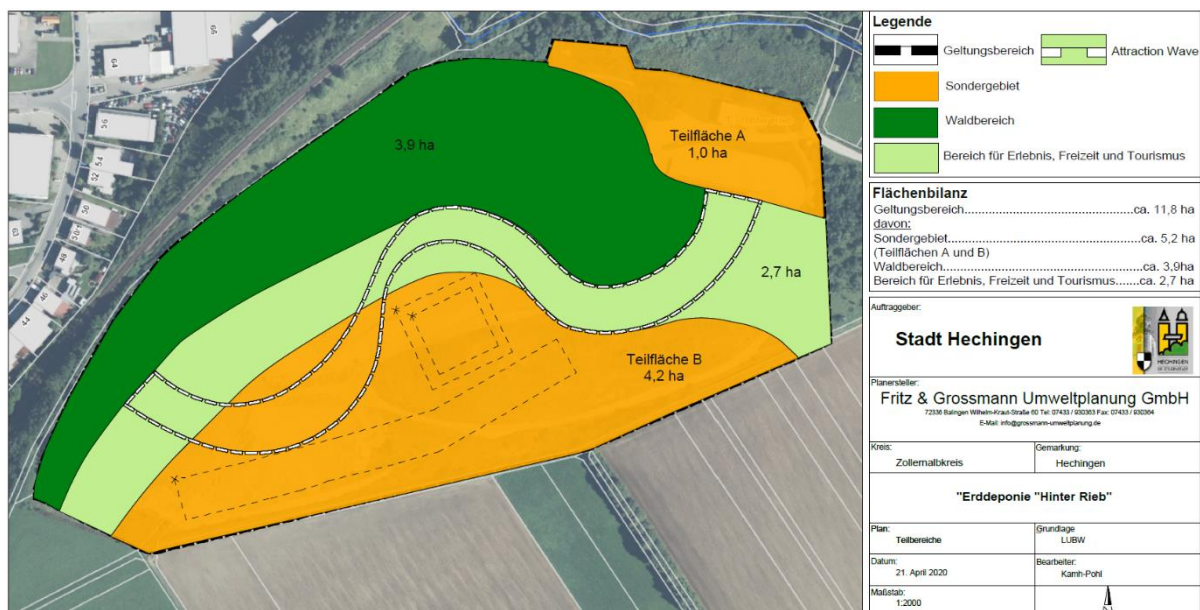


Abbildung 2: Nachnutzungskonzept – mögliche Einteilung in verschiedene Flächen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m östlich des Gewerbegebiets „Im Etzental“ und ca. 500 m nördlich des geplanten Wohngebiets „Killberg IV“.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 27 sowie die B 32 und nachgeordnet über die Deponiezufahrt, einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Der Wirtschaftsweg mündet in die Tübinger Straße, die u.a. direkt zu der geplanten Wohnsiedlung und in die Stadt Hechingen führt.

Nördlich wird die bestehende Erddeponie durch die Bundesbahnlinie Hechingen – Tübingen (Sigmaringen - Stuttgart) sowie die L 410 eingegrenzt. Zwischen der Bundesbahnlinie, der L 410 sowie der Betriebsfläche der Erddeponie verläuft der Ettenbach, ein Gewässer 2. Ordnung. Von dem „Ettenbach“ ist keine Überschwemmungsgefahr zu erwarten.

Der ca 5,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1987, 1994, 1995 und 1997 nur teilweise und besteht aus den Teilflächen A, B und C.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebietes (rot markiert).

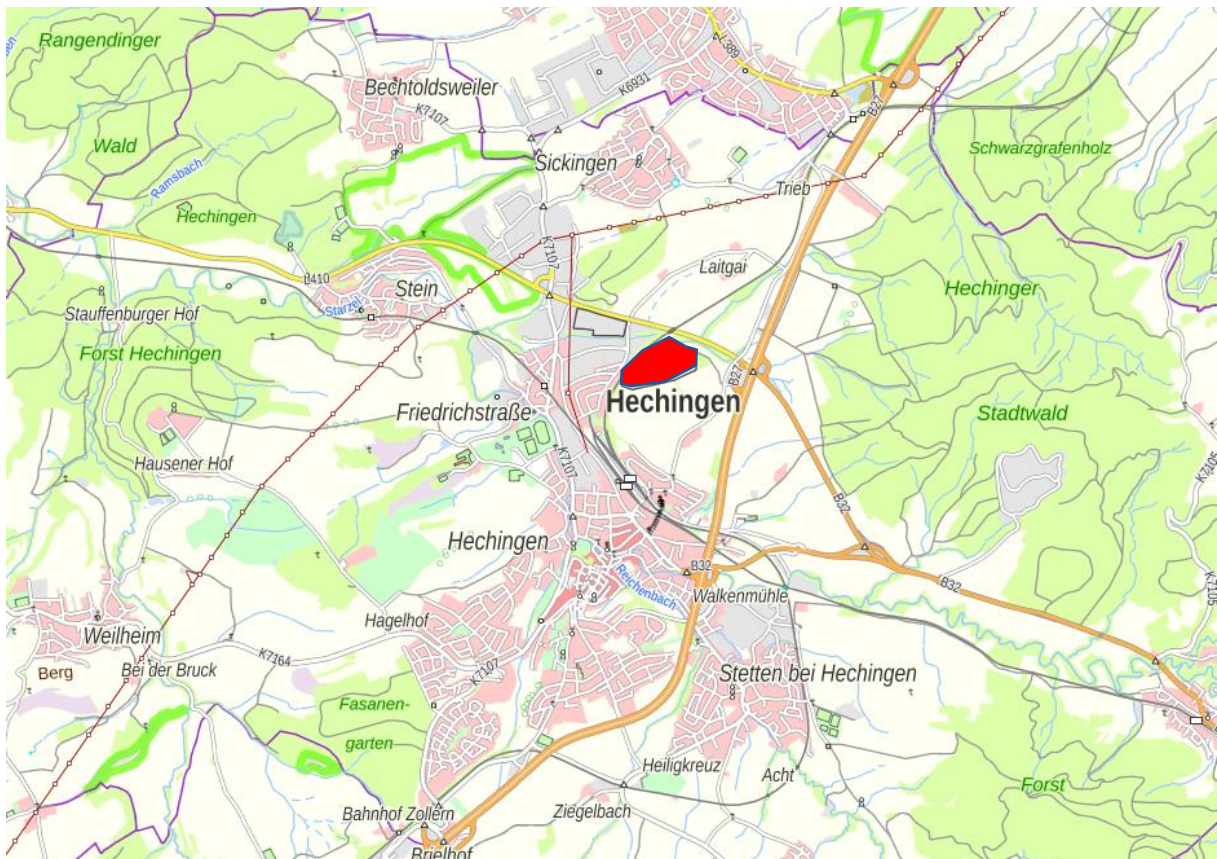


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Abbildung 4 dargestellt.

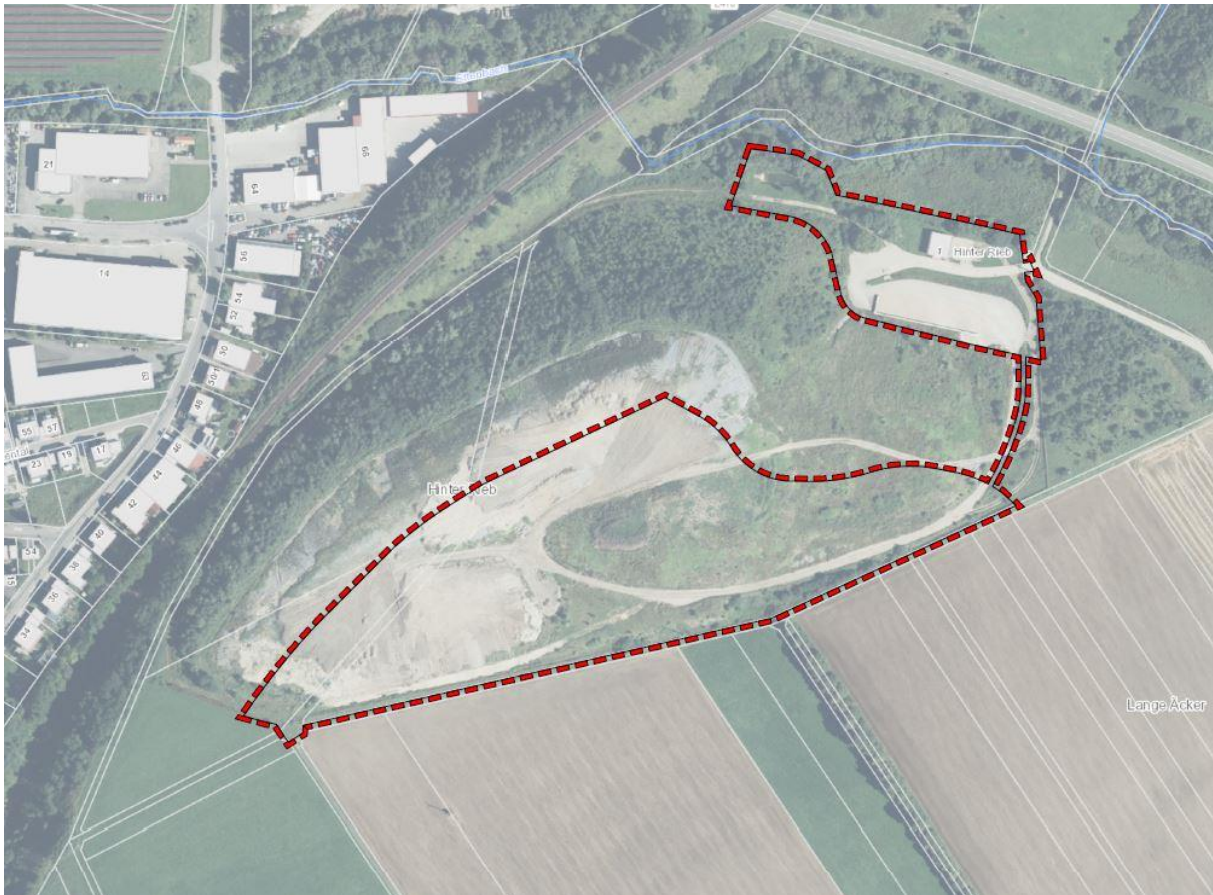


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird über den bestehenden direkt angrenzenden Weg auf Flst. Nr. 1988/1 erschlossen. Er ist als Asphaltweg angelegt.

Eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit stellt die südwestlich ausgewiesene Verkehrsfläche dar, über welche durch das Flst. Nr. 1994 eine direkte Wegeverbindung zum Stadtteil „Killberg“ hergestellt werden soll.

3.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist in der Stadt Hechingen sichergestellt. Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

3.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Bestehende Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind angrenzend vorhanden. Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in naturnah gestalteten Gräben am Rande der Deponie gefasst und nach Sammlung sowie Vorreinigung in einem Sedimentation- und Retentionsbecken in den nördlich gelegenen Ettenbach eingeleitet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Neckar-Alb 2013

Die Erddeponie befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer als ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen und als Deponie bezeichneten Fläche.

Eine Überlagerung mit weiteren Vorbehalts- oder Vorranggebieten besteht nur angrenzend an das Plangebiet.

Entsprechend 3.1.1 Z 3 sollen Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Allerdings kommt dem Ausbau der regenerativen Energien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz eine große Bedeutung zu. So wird beispielsweise der Gewinnung solarer Energie in regionalen Grünzügen, die als Vorranggebiet dargestellt sind, unter Punkt 4.2.4.3 ausnahmsweise Vorrang vor dem Freiraumschutz eingeräumt, wenn die Voraussetzung einer Vorbelastung erfüllt ist.

Das geplante Vorhaben steht somit den regionalplanerischen Inhalten nicht entgegen.

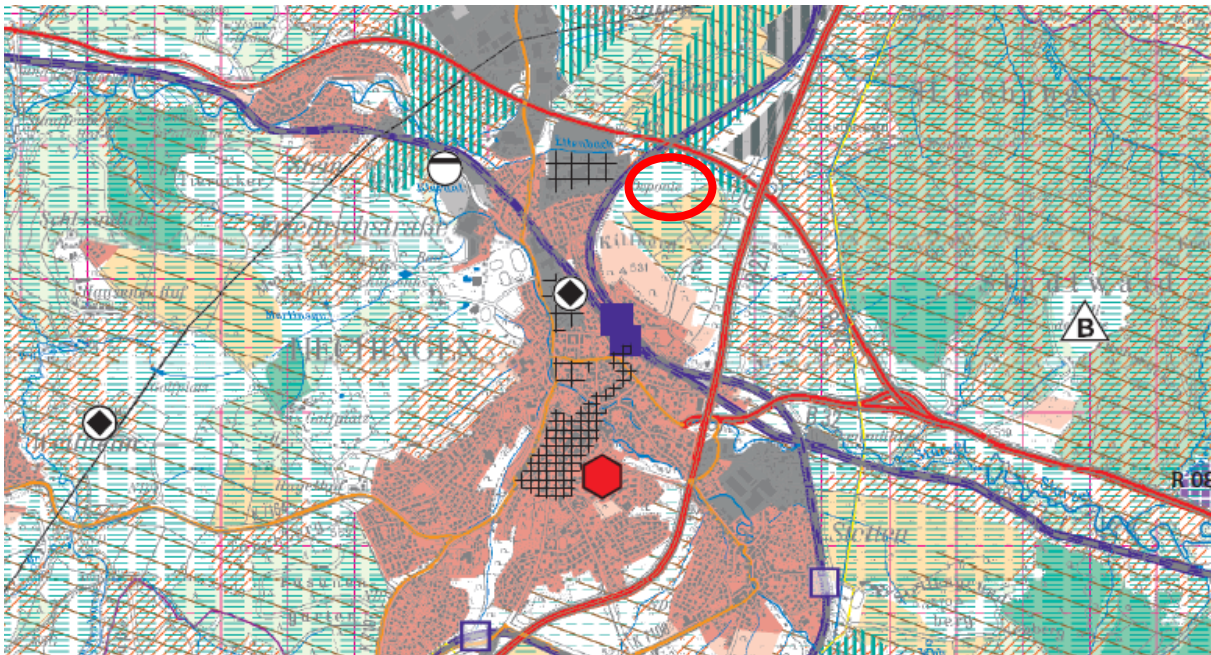


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

4.2 Flächennutzungsplan der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen

Die seit dem Jahr 2004 wirksame 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen stellt das Plangebiet als geplante Fläche für Aufschüttungen sowie zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dar.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen das Plangebiet sowie die darüber hinaus reichende Fläche für Aufschüttungen als Sonderbauflä-

che mit der Zweckbestimmung „regenerative Energien“ ausweisen. Zudem wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass eine Fläche für Wald sowie eine Grünfläche dargestellt wird. Damit werden die bestehenden Gegebenheiten innerhalb des ca. 11,8 ha großen Geltungsbereich aus dem Konzept für die Nachnutzung der Erddeponie „Hinter Rieb“ berücksichtigt.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Durch die Ausweisung der Nutzungsart „sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Bebauung des Planungsgebietes geschaffen werden. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Beschreibung des Plangebiets. Dies ist unter „Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ (S. 11) der vorliegenden Begründung zu entnehmen. Damit wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen innerhalb der Teilfläche A und B vorwiegend dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung“ dienen. Zudem ist eine Teilfläche C mit der Zweckbestimmung „Zwischenlagerfläche für Aushub und Aufbruchmaterialien“ festgesetzt. Dadurch soll die bereits vorhandene bituminöse Erschließung entsprechend dem erforderlichen betrieblichen Zweck im Bestand gesichert und als Zwischenlagerfläche sinnvoll genutzt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) ergeben sich aus den Anforderungen der BauNVO. Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine vorhabenbezogene Bebauung.

Die höchstzulässige GRZ für die Teilfläche A und B von 0,5 ist für das Sondergebiet ausreichend, weil die bestehenden Grünstrukturen weitgehend erhalten und die Module sowie weitere geplante Anlagen oder Nutzungen in der Regel nicht mehr als die Hälfte der überbaubaren Grundstücksfläche in Anspruch nehmen.

Die Höhe der baulichen Anlagen begründet sich durch die Anforderungen an eine vorhabenbezogene Bebauung. Um das Landschaftsbild optisch nicht zu beeinträchtigen, orientiert sich

die zulässige max. Höhe von 5,00 m etwa am Bestandsgebäude. Dadurch wird eine sich ebenfalls in die natürliche Umgebung harmonisch einfügende Neubebauung oder eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes ermöglicht.

Innerhalb der Teilfläche B wird aufgrund der vorhandenen Topografie die max. zulässige Höhe der Solarthermiemodule und von baulichen Anlagen auf 3,50 m entsprechend dem geplanten Vorhaben begrenzt und die Landschaft sowie das Stadtbild vor massiven, im Erscheinungsbild stark hervortretenden Anlagen geschützt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise werden Anlagen- oder Gebäudelängen über 50 m zugelassen. Dies ist aufgrund des geplanten Vorhabens unabdingbar, um u.a. eine reihenweise Anordnung von an einander befestigten Sonnenmodulen zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Sicherheitsabstände zum natürlichen Umfeld der Sondergebietsfläche sowie ausreichend große Flächen für Wartungsarbeiten gewährleistet werden. Das Baufenster wurde auf ein Maximum der Sondergebietsfläche festgelegt, um eine Erweiterung der geplanten Solarthermieanlage zu ermöglichen. Die Teilfläche C dient der Zweckbestimmung „Zwischenlagerfläche für Aushub und Aufbruchmaterialien“. Um ihren Nutzungszweck zu erfüllen sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich kein Baufenster für bauliche Anlagen vor.

Auf dem Gelände werden neben der Sonnenkollektoranlage noch zusätzliche technische Einrichtungen als Nebenanlagen erstellt. Um die Inanspruchnahme von Flächen für die Errichtung von zusätzlichen baulichen Anlagen zu begrenzen, dürfen diese ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie ausnahmsweise innerhalb der Teilfläche C errichtet werden.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen.

Aufgrund eines geringen Versiegelungsgrades der Flächen und des naturnahen Umfeldes kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Das Pflanzgebot übernimmt eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Die Eingrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

6. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden innerhalb einer eigenständigen Satzung vom Gemeinderat der Stadt Hechingen auf der Grundlage von § 74 LBO BW beschlossen. Ausschließlich aus redaktionellen Gründen erfolgt die Darstellung der örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des textlichen Teiles des Bebauungsplanes.

Um unnötige Belastungen des unverschmutzten Niederschlagswassers mit Metallen zu verhindern ist die Verwendung von unbeschichtetem Blei, Kupfer und Zink als wassergefährdende Baustoffe zur Dacheindeckung ausgeschlossen und ausschließlich im untergeordneten Umfang zugelassen. Glänzende Materialien sowie unbeschichtete metallische Dacheindeckungen sind somit untersagt. Dadurch soll ebenso eine möglichst Ortsbild verträgliche Gestaltung der Baukörper in einer naturnahen Umgebung erzielt werden.

Um die Verkehrssicherheit aufgrund der möglichen Blendwirkung durch das geplante Vorhaben nicht zu beeinträchtigen, sind die Oberflächen der Solarzellen mit einem hochtransparentem, anti-reflexbeschichtetem und hitzevorgespanntem Solarglas (entspiegeltes Glas) herzustellen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Werbeanlagen auf Dachflächen sowie beleuchtete Werbeanlagen ausgeschlossen. Um ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu wahren, werden zudem grelle und reflektierende Farben untersagt.

Um eine klare Abgrenzung zu der Umgebung des Betriebsgeländes zu schaffen sowie einen ausreichenden Schutz vom unbefugtem Betreten zu gewährleisten werden Einfriedungen benötigt. Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten, um den Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Um ein offen wirkendes Betriebsgelände zu gewährleisten, welches sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt, werden geschlossene Einfriedungen nicht zugelassen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchsschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nicht zulässig.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten, sind die Zufahrten, Stellplätze und sonstige Betriebsflächen aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

7. Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden im Rahmen der Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Begründung beigelegt.

8. Flächenbilanz der Erweiterung

	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereiches	53.115

darin enthalten:

Teilfläche A	6.125
- Sondergebietsfläche	5.759
- Fläche für Verkehr (teilw. Bestand)	41
- Wirtschaftsweg	325
Teilfläche B	41.923
- Sondergebietsfläche	41.824
- Fläche für Verkehr	99
Teilfläche C	5.067
- Sondergebietsfläche	5.067

Aufgestellt:

Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:

Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister