Stadt Hechingen
Fachbereich 3 Bau und Technik
Az.: Mo/App

25.06.2020

Drucksache Nr. 078/2020

öffentlich

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Mittelwies", Hechingen-Bechtoldsweiler
- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteilugung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge

☒	Ortschaftsrat Bechtoldsweiler	06.07.2020	zur Beratung
☒	Bauausschuss	08.07.2020	zur Beratung
☒	Gemeinderat	23.07.2020	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 7) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler in der Fassung vom 24.06.2020 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Mittelwies“, Hechingen-Bechtoldsweiler aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 24.06.2020 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000		
Betrag: 304.833 €		
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	☒ ja	☐ nein

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

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

D. Sachverhalt:

Chronologie:

25.07.2019 **Aufstellungsbeschluss (DS 94/2019, GR öffentlich)**
02.08.2019 Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
09.08.2019 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Entwurfsunterlagen bis einschließlich 16.09.2019
30.04.2020 **Auslegungsbeschluss (DS 41/2020, GR öffentlich)**

08.05.2020 Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
18.05.2020 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 18.06.2019
23.07.2020 **Satzungsbeschluss (DS 78/2020, GR öffentlich)**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:
Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 7) dargestellt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Stellungnahme eines Bürgers, bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

1. **Wohnformen/Bruttowohndichte**
   Die vom Regionalverband Neckar-Alb geforderte Bruttowohndichte von 80 Einwohnern/ha ist im Stadtteil Bechtoldsweiler nicht möglich. Der Stadtteil Bechtoldsweiler weist einen ländlichen Charakter auf und eignet sich insbesondere für junge Familien mit Kindern, die ein Haus im Grünen, abseits urbaner Atmosphäre, jedoch nahe des Stadtkerns errichten wollen. Eine dichtere Bebauung wird über die Zulässigkeit von Doppel-, Reihen- oder bei Bedarf auch Mehrfamilienhäuser erreicht. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde nicht beschränkt.

2. **Höhenbegrenzung von Einfriedungen**
   Die Empfehlung einer Höhenbegrenzung von Einfriedungen an öffentlichen Flächen wurde mit einer Höhe von 80 cm in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

3. **Pflanzgebot**
   Das Pflanzgebot 2 wurde angepasst, so dass auf 50 % der Grundstücklänge eine Begrünung oder eine Bepflanzung mit Sträucher der Pflanzliste 2 möglich ist.

4. **Umweltbericht**
   - Die Bewertung des Baumbestandes im Geltungsbereich wurde geprüft und angepasst.
   - Der Ausgleich der benötigten Ökopunkte mit dem Ökokonto der Stadt Hechingen ist zulässig. Die Maßnahmen des Ökokontos sind bereits seit 2016 genehmigt.
   - Der Wiesenbestand wurde aktuell nochmals begangen und bewertet. Das Ergebnis wurde in der Bilanzierung berücksichtigt.

5. **Artenschutz**
   Dem Vorschlag, eine bereits bestehende Fläche eines Buntbrachestreifens als Ersatzhabitat für die Feldlerche anzubieten, folgte das Landratsamt Zollenalbkreis nicht. Es wurde nun eine andere, geeignete Fläche als Ersatzhabitat in die Unterlagen eingearbeitet. Ein Monitoring wird die Geeignetheit der Maßnahme zeigen.
   Als Ersatz für die wegfallenden Baumhöhlen wurde eine Ersatzmaßnahme (Aufhängen von Nisthilfen) eingearbeitet.

6. **Redaktionelle Änderungen**
   - Aufnahme von geotechnischen Hinweisen
   - Die Zulassung von zwei Nebenanlagen beträgt insgesamt 40 m³ pro Grundstück.
   - Die Planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 14 (Beseitigung von Niederschlagswasser) und Nr. 15 (Flächen für Wasserwirtschaft) wurden konkretisiert und berichtigt.

Die gegenüber dem Offenlage-Entwurf vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und dienen der Konkretisierung der Planung. Der Bebauungsplan „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler kann mit kleinen redaktionellen Änderungen als Satzung verabschiedet werden.

Kosten/Finanzierung:
Die Kosten des Bebauungsplans „Mittelwies“ in Hechingen-Bechtoldsweiler werden durch die Stadt Hechingen getragen.

Ökologischer Ausgleich
Durch die Umsetzung der Maßnahme muss ein ökologischer Ausgleich erfolgen. Dieser beträgt 270.755 Ökopunkte, die mit der Fläche ÖKHe7u im Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen werden. Die 270.755 Ökopunkte sind pro Punkt mit 0,25 EUR bewertet, so dass insgesamt ein Betrag von ca. 67.689 EUR entsteht.

E. Anlagen:

Anlage Nr. 1	Satzung
Anlage Nr. 2	Lageplan Bebauungsplan “Mittelwies”, Hechingen-Bechtoldsweiler, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 24.06.2020
Anlage Nr. 3	Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 24.06.2020
Anlage Nr. 4	Örtliche Bauvorschriften, Büro FRITZ & GROSSMANN Balingen vom 24.06.2020
Anlage Nr. 5.0	Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 24.06.2020
Anlage Nr. 5.1	Umweltbericht, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 24.06.2020
Anlage Nr. 5.1.1	Bestandsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 24.06.2020
Anlage Nr. 5.1.2	Baumliste, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 24.06.2020
Anlage Nr. 5.2	Spezielle artenschutzrechliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 24.06.2020
Anlage Nr. 6	Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 20.04.2020
Anlage Nr. 7	Synpose aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 24.06.2020