



Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen

- Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Entwurfsfeststellung
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bauausschuss | 21.04.2021 | zur Beratung |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gemeinderat | 29.04.2021 | zur Entscheidung |

A. Beschlussvorschlag:

A. Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird vorgenommen und das Ergebnis der Abwägung über die beigefügte Synopse, gemäß Anlage 8, beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen, in der Fassung vom 25.03.2021, des Büros Hähnig-Gemmeke wird zugestimmt.
3. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Killberg IV“, Hechingen, werden für die Dauer eines Monats zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000	
Betrag: 146.978,95 €	
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Es fallen Folgekosten an	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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:

Rückblick

Der Gemeinderat der Stadt Hechingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung

des Bebauungsplans „Killberg IV“ in Hechingen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen (siehe DS Nr. 79/2019 öffentlich).

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung erfolgten am 19.07.2019 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die zeitgleiche Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hechingen fanden in der Zeit vom 26.07.2019 bis einschließlich 06.09.2019 statt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden im selben Zeitraum angehört abgehört.

Beschluss „Zweite frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung“

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet und im GR am 25.06.2020 vorgestellt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2020 dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept sowie dem Bebauungsplanentwurf Killberg IV des Büros Hähnig und Gemmeke, Tübingen, Stand 25.05.2020 zugestimmt und die Durchführung der zweiten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, beschlossen (s. auch GR DS Nr. 64/2020).

Die Bekanntmachung über die zweite frühzeitige öffentliche Beteiligung erfolgte am 03.07.2020 im Stadtspiegel der Stadt Hechingen. Die zweite frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die zeitgleiche Veröffentlichung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Hechingen fanden in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich 13.08.2020 statt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden im Zeitraum vom 14.07.2020 bis 04.09.2020 angehört.

Ergebnis „Zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB“

Die Ergebnisse der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren, sind der beigefügten Anlage 8 zu dieser Drucksache dargestellt.

Folgende Behörden und TöB gaben Stellungnahmen ab:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Gemeinde Rangendingen
Deutsche Bahn AG
SWEG Schienenwege GmbH (vormals HzL Hohenzollerische Landesbahn AG)
Stadt Hechingen, Städtische Werke, Eigenbetrieb Entsorgung
Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern
Stadt Albstadt
Polizeipräsidium Reutlingen, Prävention
Stromnetzgesellschaft Hechingen GmbH & Co. KG (Netze BW GmbH)
Polizeipräsidium Reutlingen, Verkehr
Gemeinde Bisingen
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Regionalverband Neckar-Alb (RVNA)
Naturschutzbüro Zollernalb e.V. (Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.)
Regierungspräsidium Tübingen
Landratsamt Zollernalbkreis

Folgende Behörden und TöB gaben keine Rückmeldung:

Stadt Hechingen FB Breitbandausbau
Gemeinde Bodelshausen
Stadt Mössingen
Gemeinde Grosselfingen
Gemeinde Jungingen
Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart
DFS Deutsche Flugsicherung
Bundesnetzagentur Berlin
Hechinger Verkehrsbetriebsgesellschaft
IHK Reutlingen
Handwerkskammer Reutlingen
Landeseisenbahnaufsicht B-W
Solites
tewag

Die Stellungnahmen der **Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB** bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Überprüfung der Lärmeinwirkungen von der B 27

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurde empfohlen die Lärmeinwirkungen von der B 27 in Verbindung mit dem bestehenden Lärmschutzwall an der B 27 auf das zukünftige Wohngebiet Killberg IV zu prüfen.

Ein entsprechendes Lärmgutachten, bzw. schalltechnische Untersuchungen, wurden durch das Büro Modus Consult, Bruchsal, durchgeführt. Demzufolge beschränken sich Verkehrslärmeinwirkungen auf den Nahbereich um die Tübinger Straße sowie den äußersten Westen auf die Bahnstrecke in Richtung Tübingen.

Lärmeinwirkungen von der B 27 auf das geplante Wohngebiet Killberg IV sind nicht zu erwarten.

Die Erfordernis der Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen ist daher nur im Nahbereich der Tübinger Straße gegeben. Die Erfüllung der Anforderungen an den erhöhten Schallschutz kann für das jeweilige Gebäude im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

Die schalltechnischen Untersuchungen, Fachbeitrag Schall, sind dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 6 beigefügt.

Überprüfung der Geruchsimmissionen

Ebenfalls angeregt wurde eine Untersuchung von Geruchsimmissionen auf das zukünftige Wohngebiet Killberg IV, ausgehend von einer benachbarten Pferdehaltung östlich der Tübinger Straße. Ein entsprechendes Gutachten zur Ausbreitung von Geruchsimmissionen wurde vom Büro iMA Richter und Röckle & Co. KG, Stuttgart, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf das zukünftige Wohngebiet Killberg IV keine schädlichen Geruchsimmissionen von der benachbarten Pferdehaltung einwirken. Wohnnutzungen wären nach dem Ergebnis der Untersuchungen im gesamten Plangebiet aus geruchstechnischer Sicht möglich.

Das Gutachten „Ausbreitung Geruch“ ist dem Bebauungsplanentwurf als Anlage 7 beigefügt.

Regionaler Grünzug und Flächennutzungsplan (FNP) 2004

Weiter wurde vermerkt, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Teil in einem regionalen Grünzug befindet und nicht in der Gänze aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2004 entwickelt ist. Die Umsetzung des Wohngebiets als CO₂-neutrales Wohnquartier wurde in den Stellungnahmen begrüßt und befürwortet.

Die Bebauung im Regionalen Grünzug wurde reduziert.

Im FNP der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen -Jungingen - Rangendingen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Killberg IV überwiegend als geplantes Wohngebiet ausgewiesen. Eine Teilfläche des Bebauungsplans Killberg IV ist als regionaler Grünzug ausgewiesen. Für dieses Gebiet wird der FNP 2004 im Parallelverfahren geändert. Die Änderung wird in die Fortschreibung des FNP 2035 aufgenommen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme bei der Stadt Hechingen abgeben (siehe Anlage 8).

Die Stellungnahmen der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Grundstücksangelegenheiten, insbesondere die Festsetzungen von privaten Grünflächen im städtebaulichen Konzept und im Bebauungsplanentwurf, aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

Um die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu erlangen, wurde im Zeitraum der zweiten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, seitens der Verwaltung, ein weiteres Mal auf einzelne Grundstückseigentümer zugegangen. Nach mehreren Verhandlungsrunden zwischen Anfang September 2020 und Ende Oktober 2020 wurde aufgrund der Unvereinbarkeit der Vorstellungen der Grundstückseigentümer mit den städtischen Grunderwerbsrichtlinien für Bauland, die Verhandlungen beendet.

Die Grundstücke wurden größtenteils aus dem jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs entlassen und können zu einem späteren Zeitpunkt als ein zweiter oder dritter Bauabschnitt entwickelt und erschlossen werden.

Abwägung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren sind in der Synopse (siehe Anlage 8) dargestellt. Diese wird in der jeweiligen Sitzung vorgestellt und beraten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens des Bebauungsplanes „Killberg IV“ wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Anlage 4.1) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage 5). Diese Unterlagen werden im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Folgend sind die Ergebnisse des Umweltberichts und der saP zusammengefasst:

Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Anlage 4)

Die Veränderungen der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Luft/klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplans Killberg IV wurden erhoben und bewertet.

Es ergeben sich für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind somit Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden durch planinterne Pflanzgebote, die die Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorsehen, ausgeglichen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 347.715 Ökopunkten können mit dem Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen werden.

Die erforderlichen 347.715 Ökopunkte werden den Flächen/Maßnahmen ÖKHe1 mit 34.432 Ökopunkten und ÖKHe7z1 mit 313.283 Ökopunkten, aus dem Ökokonto der Stadt Hechingen, entnommen.

Es kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 5)

Im Wirkraum des Vorhabens kommen mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Zu nennen sind hierbei die Fledermäuse und die europäischen Vogelarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse sind folgende Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen festgeschrieben wurden:

- Fällarbeiten und die Baufeldfreimachung dürfen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen nur im Winterhalbjahr, von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden
- als weitere Maßnahmen werden das Anbringen von Vögel- und Fledermauskästen festgesetzt

Planexterner Ausgleich /CEF-Maßnahmen Feldlerchen

Speziell für das Feldlerchen-Vorkommen werden im Rahmen der CEF-Maßnahmen eine Anlage von Buntbrachen zur Schaffung von neuem Brutlebensraum für vier Feldlerchenbrutpaare angelegt. Durch die Anlage von Buntbracheflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 6.000 m² Fläche kann die Lebensraumsituation für Feldlerchen verbessert und ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Weiterentwicklung städtebauliches Konzept

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten frühzeitigen Beteiligung regten eine Weiterentwicklung und Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts an.

Weiterentwickelt wurde die städtebauliche Gesamtkonzeption für das Gebiet Killberg IV, die eine abschnittsweise Bebauung zulässt. Die städtebauliche Konzeption wurde auf die Realisierung eines ersten Bauabschnittes ausgerichtet, unter Auslassung der Grundstücksflächen bei denen die Verfügbarkeit der Grundstücke derzeit nicht gegeben ist.

Diese Grundstücksflächen befinden sich nun außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs und könnten, gemäß des vorliegenden städtebaulichen Gesamtkonzepts, zu einem späteren Zeitpunkt als zweiter oder dritter Bauabschnitt entwickelt und erschlossen werden.

Von elementarer Bedeutung bei der Realisierung des zukünftigen Wohngebiets Killberg IV ist die energetische Versorgung, die auch bei einer abschnittswisen Realisierung sowohl in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht machbar und tragfähig sein muss. Für den Nachweis der Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit sind in einem ersten Bauabschnitt eine Mindestanzahl von ca. 450 Wohneinheiten erforderlich. Dies ist im vorliegenden städtebaulichen Konzept und Bebauungsplanentwurf Killberg IV, mit der Möglichkeit der Errichtung von mindestens ca. 510 WE bis ca. 540 WE, gegeben.

Sondernutzungen Schule und Kindertagesstätte

Ergänzend zu den Wohnnutzungen enthält die städtebauliche Konzeption Flächen für den Bau einer Kindertagesstätte und einer Grundschule. Diese Flächen werden als Gemeinbedarfsflächen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TöB) und sonstiger Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen. Geplant ist im Juli 2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Killberg IV“ herbeizuführen.

Parallel zum Bebauungsplan Killberg IV werden die mit dem Baugebiet Killberg IV in Verbindung stehenden weiteren Planungen und Bauleitplanungsverfahren vorangebracht und bearbeitet.

Diese sind:

- Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“
- Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2004, im Rahmen des Bebauungsplans „Killberg IV“
- Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2004, im Rahmen des Bebauungsplans „Sondergebiet Hinter Rieb“

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplans „Killberg IV“, Hechingen, werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

Ökologischer Ausgleich

Durch die Umsetzung der Maßnahme muss ein ökologischer Ausgleich erfolgen. Dieser beträgt 347.715 Ökopunkte, die mit den Flächen ÖKHe1/z mit 34.432 Ökopunkte und mit der Fläche ÖKHe7u/z mit 313.283 Ökopunkte der Stadt Hechingen ausgeglichen werden.

Die insgesamt 347.715 Ökopunkte sind pro Punkt mit 0,25 € bewertet, so dass insgesamt ein Betrag von insgesamt 86.928,75 € entsteht.

Präsentation Entwurf Bebauungsplan „Killberg IV“, Hechingen und Abwägung

Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Konzeption und der darauf abgestimmte Entwurf des Bebauungsplans sowie die Synopse und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, werden in der Sitzung durch das Büro Hähnig und Gemmeke, Tübingen, vorgestellt.

E. Anlagen:

- 1 Satzung (Entwurf)
- 2 Lageplan „Killberg IV“ (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 25.03.2021
- 3 Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen (Entwurf) und Örtlichen Bauvorschriften (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 25.03.2021
- 4 Begründung (Entwurf), Büro Hähnig-Gemmeke, vom 25.03.2021
- 4.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 6 Fachbeitrag Schall, Schalltechnische Untersuchungen, Stand April 2021, Modus Consult Gericke GmbH Co.KG, Bruchsal
- 7 Gutachten zur Ausbreitung von Geruch, Stand 15.01.2021, Büro IMA Richter und Röckle & Co.KG, Stuttgart,
- 8 Synopse aus der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der zweiten frühzeitigen Behördenbeteiligung, vom 21.04.2021