



08.04.2021

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen

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

Beratungsfolge

☒	Bauausschuss	21.04.2021	zur Beratung
☒	Gemeinderat	29.04.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird vorgenommen und das Ergebnis der Abwägung über die beigefügte Synopse, gemäß Anlage 4, beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen, in der Fassung vom 21.04.2021, des Büros FRITZ & GROSSMANN wird zugestimmt.
3. Die Unterlagen des Bebauungsplanentwurf „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen, vom 21.04.2021, des Büros FRITZ & GROSSMANN werden für die Dauer eines Monats zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern 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 ☒ 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:

Rückblick

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Hinter Rieb“ in Hechingen und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, beschlossen (siehe DS Nr. 65/2020 öffentlich).

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung erfolgten am 03.07.2020 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 13.07.2020 bis einschließlich 13.08.2020 statt. Die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden vom 24.07.2020 bis einschließlich 03.09.2020 angehört.

Die Ergebnisse der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet und werden in dieser Drucksache vorgestellt.

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

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren, sind in der beigefügten Anlage 4 zu dieser Drucksache dargestellt.

Folgende Behörden und TöB gaben Stellungnahmen ab:

Landesamt für Geologie und, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg
Regierungspräsidium Tübingen
Landratsamt Zollernalbkreis
Amt 32- Abfallwirtschaftsamt
Regionalverband Neckar-Alb
Deutsche Telekom Technik GmbH
Stromnetzgesellschaft Hechingen
Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern
Deutsche Bahn AG + DB Immobilien

Folgende Behörden und TöB äußerten keine Bedenken und Anregungen:

Stadtverwaltung Hechingen- Koordinatorin Breitbandausbau
Stadt Burladingen
Gemeinde Hirrlingen
Stadtwerke Hechingen
Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e. V.
Gemeindeverwaltung Bisingen
Stadtverwaltung Albstadt

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

Abfallwirtschaft

Es wurde angeregt, dass die Deponieflächen auch weiterhin informativ als Flächen für Aufschüttung bzw. als Erddeponie bezeichnet werden sollen und, dass das Deponiegelände auch zukünftig (bis Ende der Nachsorgephase) dem Abfallecht unterliegen soll. Dies wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Regionalplan 2013 und Flächennutzungsplan (FNP) 2004

Es wurde angemerkt, dass der geplante Bereich Flächen überlagert, die im FNP 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen als geplante Flächen für Aufschüttungen sowie zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen ausgewiesen sind. Der FNP 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen soll punktuell im Parallelverfahren geändert werden. Die Flächen im geplanten Bereich sollen als sonstiges Sondergebiet, geplante Grünflächen und Flächen für Wald ausgewiesen werden.

Weiterhin wurde angemerkt, dass das Plangebiet Flächen, die im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als „regionaler Grünzug (Vorranggebiet)“ und „Grünzäsur (Vorranggebiet)“ gekennzeichnet sind, überlagert. Regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, sollen generell von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden. Ausnahmsweise können großflächige Solaranlagen jedoch in regionalen Grünzügen zulässig sein, was in diesem Fall zutrifft. Die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden entsprechend geändert. Der Regionalverband Neckar-Alb begrüßt ausdrücklich dieses zukunftsweisende Gesamtkonzept.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen bei der Stadt Hechingen ein (siehe Anlage 4).

Abwägung

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren sind in der Synopse (siehe Anlage 4) dargestellt. Diese wird in der jeweiligen Sitzung vorgestellt und beraten.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hinter Rieb“ wurde ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (siehe Anlage 3.1) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt (siehe Anlage 3.2). 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 3.1)

Die Veränderung der Schutzgüter Biotop, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hinter Rieb“ wurden erhoben und bewertet.

Es ergeben sich überwiegend für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden vor allem durch die bauliche Flächeninanspruchnahme erhebliche Beeinträchtigungen. Daher sind Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen erforderlich.

Der planinterne Ausgleich der Eingriffswirkungen erfolgt durch die Pflanzbindung zum Erhalt von Gehölzstrukturen, durch die Pflanzgebote zur Entwicklung und Pflege eines Magerrasens und durch Begrünung der unbebauten Flächen.

Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 277.034 Ökopunkten können mit der Fläche/Maßnahme ÖKHe7z2 des Ökokontos der Stadt Hechingen ausgeglichen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit Realisierung der Planung und Ergreifung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen.

Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 3.2)

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

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

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

- Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.
- Für Eingriffe muss eine Vergrämußungsmaßnahme für die Schlingnatter durchgeführt werden.
- Außenbeleuchtungen sollen so ausgerichtet werden, dass eine zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgt; Streulicht ist zu vermeiden. Zudem soll für die Außenbeleuchtung ein nicht anlockendes Lichtspektrum verwendet werden.
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten für zwei Brutreviere der Goldammer und ein Revier des Neuntöters sind vorgesehen.

Planinterner Ausgleich / CEF-Maßnahme:

CEF 1: Um die Lebensstätte der Schlingnatter zu sichern, ist eine ca. 150 m² große Fläche (in Teilfläche B des Bebauungsplangebietes) vorgesehen. Die Fläche soll optimale Lebensräume bieten, welche den Habitatansprüchen der Schlingnatter im besonderen Maße entsprechen.

Planexterner Ausgleich / CEF-Maßnahme:

CEF 2: Durch die Realisierung des Bebauungsplanes gehen zwei Reviere der Goldammer verloren. Es ist davon auszugehen, dass auch ein Brutrevier des störungsempfindlichen Neuntöters aufgegeben wird. Daher soll ein ca. 6000 m² großes Gebiet, in unmittelbarer Nähe in ca. 150 – 250 m Entfernung in nordöstlicher Richtung, ausgewiesen werden, in welchem durch Pflanzung von Einzelgebüsch sowie Entwicklung von Altgrasstreifen die Lebensstätten der betroffenen Arten gesichert 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.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der TöB/sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen.

Geplant ist, im Juli 2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Sondergebiet Hinter Rieb“, herbeizuführen.

Parallel zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“ werden die damit in Verbindung stehenden weiteren Planungen und Bauleitplanungsverfahren vorangebracht und bearbeitet.

Diese sind:

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

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen, werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

Ökologischer Ausgleich

Durch die Umsetzung der Maßnahme muss ein ökologischer Ausgleich erfolgen. Dieser beträgt 277.034 Ökopunkte, die mit der Fläche ÖKHe7z2 der Stadt Hechingen ausgeglichen werden. Die insgesamt 277.034 Ökopunkte werden mit 0,25 € bewertet, sodass ein Betrag von 69.258,50 € entsteht

E. Anlagen:

- 1 Satzung
- 2 Lageplan „Sondergebiet Hinter Rieb“ (Entwurf), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 3 Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung (Entwurf), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 3.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
- 4 Synopse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021