Anlage 3 zu

Drucksache Nr. 13/2021

öffentlich

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	7
5	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	10
6	Begründung	12

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Fassung: 21. April 2021

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	25.06.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)			am	03.07.2020
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)			am	03.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	13.07.2020	bis	13.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	vom	24.07.2020	bis	03.09.2020
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)			am	29.04.2021
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)			am	29.04.2021
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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBI. I S 1728)

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 (GBI. 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: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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 für die Teilfläche A und die Teilfläche B 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 Höhe der baulichen Anlagen wird durch das Höchstmaß der baulichen Anlagenhöhe bezogen auf das Nullniveau (m ü NN), gemäß Planeintrag festgesetzt (oberer Bezugspunkt).

Maßgeblich sind die in der Planzeichnung innerhalb der Teilfläche B dargestellten Höhenangaben in Meter über NN. Die freien Räume zwischen den dargestellten Höhenangaben sind je nach Höhenunterschied gleichmäßig in +/ - 0,50 m Höhenangaben einzuteilen, sodass für die bauliche Anlage ein standortbezogener Bezugspunkt in Meter über NN ermittelt werden kann.

Innerhalb der Teilfläche A ist für die Ermittlung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlage die Höhenangabe von 495,00 m über NN heranzuziehen.

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 sind innerhalb der Teilfläche A und C auch außerhalb der überbaubaren Fläche mit insgesamt maximal 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen ergeben sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Das Anlegen von weiteren Verkehrsflächen ist zulässig.

7. Leitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Eine Errichtung von baulichen Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen innerhalb der mit dem Leitungsrecht belasteten und in der Planzeichnung dargestellten Fläche LR ist nicht zulässig.

Ebenso sind die Leitungstrassen der Stromgesellschaft Hechingen von Baumpflanzungen und baulichen Anlagen freizuhalten. Sofern Mindestabstände von 2,50 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten werden können, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

In Bezug auf die Leitungsrechte von Freileitungen ist ein notwendiger Sicherheitsabstand von 3 m zu der Freileitung jederzeit einzuhalten.

9. 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.

10. 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 für Teilfläche A

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Entwicklung und Pflege von Magerrasen auf Teilfläche B

Auf der gesamten Teilfläche B ist auf den unbebauten Flächen sowie nicht der Erschließung dienenden Flächen ein Magerrasen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dieser soll ebenfalls unter und zwischen den Kollektoren entwickelt werden.
Der laut Rekultivierungsplan 2021 geplante Magerrasen auf der nach Süden exponierten Böschung soll nach Norden hin erweitert werden, sodass auf der gesamten Teilfläche B ein Magerrasen entwickelt wird. Der Magerrasen ist extensiv zu nutzen (Verzicht auf Düngung) und soll möglichst beweidet werden. Die Beweidung des Magerrasens soll mit einer hohen Besatzstärke und einer kurzen Besatzzeit erfolgen. Die Zeit zwischen den Nutzungen sollte 6-8 Wochen betragen. Alternativ kann eine ein- bis zweimalige späte Mahd (ab ca. Mitte Juni) erfolgen. Auf eine Düngung oder den Einsatz von Pestiziden ist zu verzichten. Zur Einsaat soll eine Wiesenmischung für magere Standorte verwendet werden (z.B. 05 Mager- und Sandrasen von Rieger-Hofmann).
Bei Bedarf kann eine Aushagerung der Fläche erfolgen. Nach Seither et al. (2014) kann eine Aushagerung der Fläche durch früheres und häufigeres Mähen der Fläche mit Abräumen der Mahd über mehrere Jahre hinweg erreicht werden. Weiterhin wird empfohlen, das Beweiden der Fläche in der Aushagerungsperiode einzustellen. Danach ist eine Beweidung der Fläche nach oben genanntem Schema möglich.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)
Erhalt von Gehölzstrukturen

Die in der Planzeichnung als Pflanzbindung 1 ausgewiesenen Flächen sind in ihrem bestehenden Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

Fledermäuse

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):
Zielgerichtete Beleuchtung im Außenbereich

Reptilien

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2):
Strukturelle Vergrämung der Schlingnatter aus dem Baustellenbereich und Absperrung zur Vermeidung der Rückwanderung während der Baumaßnahmen.

Vögel

V 3 (Vermeidungsmaßnahme 3):
Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme und Baufeldfreimachung

Folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahme) ist festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahme kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden:

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)
Optimierung von Lebensräumen für die Schlingnatter

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

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. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich einer Erdaushubdeponie. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Im direkten Umfeld der Erdaushubdeponie stehen die Gesteine der Amaltheenton- und Posidonienschiefer- Formation an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Gesteine der Amaltheenton-Formation ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen im Bereich der Posidonienschiefer-Formation ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. 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).

Die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung sind für die zukünftige Nutzung des Geländes im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis abzuhandeln, welche eine rekultivierte Deponie einbezieht.

5. Oberirdische Gewässer

Die Umnutzung der bestehenden Erddeponie führt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu einer wesentlichen Änderung der Bestandsentwässerung. Im Rahmen des Neuantrags auf wasserrechtliche Erlaubnis der Deponie ist der Drosselablauf in den Ettenbach zu überprüfen.

In der Planung für die Entwässerung ist die „Hydraulische Überrechnung Ettenbach“ aus dem Jahr 2010 zu berücksichtigen.

6. Deutsche Bahn AG

Es ist zu berücksichtigen, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Um eine Gefährdung des Eisenbahnverkehrs auszuschließen, dürfen Bäume nur in einem Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Gleis gepflanzt werden.

Die Bahnbrücke (Ein-&Auslauf) in km 23,482 muss jeder Zeit für Begutachtung/Instandsetzung/ Instandhaltung zugänglich bleiben.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

7. Deponiefläche

Die Deponiefläche wird neben der neuen Nutzung weiterhin informativ als Fläche für Aufschüttung bzw. als Erddeponie bezeichnet. Dadurch können zukünftige Nutzungskollisionen vermieden werden. Zudem ist diese Bezeichnung auch für die räumliche Entwicklung und für Bauvorhaben relevant.

8. Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tierarten sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die detailliert im Umweltbericht mit angefügter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung beschrieben sind und durch eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert sind.

Fledermäuse

V 1 (Vermeidungsmaßnahme 1):
Zielgerichtete Beleuchtung im Außenbereich

Reptilien

V 2 (Vermeidungsmaßnahme 2):
Strukturelle Vergrämung der Schlingnatter aus dem Baustellenbereich und Absperrung zur Vermeidung der Rückwanderung während der Baumaßnahmen.

Vögel

V 3 (Vermeidungsmaßnahme 3):
Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzentnahme und Baufeldfreimachung

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen) sind festgelegt, um den artenschutzrechtlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die Maßnahmen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein. Die vollständige Beschreibung der Maßnahmen kann der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Anhang entnommen werden:

CEF 1 (CEF Maßnahme 1)
Optimierung von Lebensräumen für die Schlingnatter

CEF 2 (CEF Maßnahme 2)
Pflanzung von Einzelgebüschen sowie Entwicklung von Altgrasstreifen zur Herstellung neuer Bruthabitate für Neuntöter und Goldammer

Die CEF-Maßnahme 2 wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

5 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Fassung: 21. April 2021

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

Offene und lichtdurchlässige Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m sind zulässig. Zum Boden ist ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten.

Geschlossene Einfriedungen sowie die Verwendung von Stacheldraht, Kunststoff und Kunstoffummantelungen 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.

3.3 Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Deshalb sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit neutralem oder warmweißem Licht mit geringem Blauanteil (max. 3000 Kelvin) zu verwenden. Quecksilberdampf-Hochdrucklampen und eine ultraviolette (UV-) und Infrarote (IR-) Strahlung sind auszuschließen.

Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Bewegungsmelder, eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Anlage und Beleuchtung zum Anstrahlen von Werbetafeln sind nicht zulässig.

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister

Stadt Hechingen
Zollernalbkreis

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

6 Begründung

Planungsstand: Entwurf
zur Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
Fassung: 21. April 2021

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**	**14**
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	14
1.2	Ausgangssituation	15
1.3	Konzept für die Nachnutzung Erddeponie „Hinter Rieb“	15
2	**Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets**	**17**
3	**Erschließung**	**18**
3.1	Verkehrliche Erschließung	18
3.2	Energieversorgung	18
3.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	18
4	**Übergeordnete Planungen**	**19**
4.1	Regionalplan Neckar-Alb 2013	19
4.2	Flächennutzungsplan der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen	20
5	**Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**	**20**
6	**Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**	**21**
7	**Natur und Landschaft: Erfassung der Wirkung der städtebaulichen Planung**	**23**
8	**Flächenbilanz**	**23**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandsaufnahme Plangebiet 15
Abbildung 2: Nachnutzungskonzept – mögliche Einteilung in verschiedene Flächen 16
Abbildung 3: Übersichtslageplan 17
Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans 18
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013 19
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ammerbuch 20

1. Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Aufstellung des ca. 5,6 ha großen Bebauungsplanes „Sondergebiet Hinter Rieb“ auf einem bereits seit 30 Jahren bestehenden und inzwischen nachnutzungsreifen 11,8 ha großen 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.

Die Stadtwerke und die Stadt Hechingen beabsichtigen einen Teil der bestehenden Erddeponie „Hinter Rieb“ zu einem Wärmeversorgungsgebiet umzubauen. Ziel und Zweck der Planung ist, die geplante Wohnbausiedlung „Killberg IV“ sowie auch die zukünftig vorgesehene Wohngebietserweiterung „Killberg V“ und angrenzende gewerbliche Flächen der Stadt Hechingen möglichst vollständig durch erneuerbare Energien zu versorgen. Zunächst wird eine weitgehend CO_2 - neutrale Wärmeversorgung für die insgesamt etwa 510 Wohneinheiten angestrebt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung geschaffen. Geplant ist die Errichtung eines Erdbeckenwärmespeichers auf einer Fläche von ca. 4.000 m² mit einem Volumen von ca. 18.000 m³. Darüber hinaus ist eine ca. 7.500 m² große Fläche für die Errichtung einer Solarthermieanlage entlang des südlich exponierenden Hangs vorgesehen. 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 Teilflächen 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. 4,5 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 das geplante Wohngebiet „Killberg IV“ geführt werden.

1.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst Teile des ca. 11,8 ha großen Erddeponiegeländes der Flurstücke Nr. 1987, 1994, 1995 und 1997. Davon sind etwa 5,6 ha Fläche für die Errichtung der Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung sowie als Zwischenlagerfläche vorgesehen.

Derzeit befindet sich die Erddeponie „Hinter Rieb“ teilweise noch im Betrieb. Es folgt eine Stilllegungsphase, in der die noch nicht erfolgten Rekultivierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Daran schließt sich die mehrjährige Nachsorgephase an, in der weiterhin die Deponiefläche dem Abfallrecht unterliegt.
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 bitüminös, 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“

Um die Planungen bereits im Rahmen der Deponiestilllegung frühzeitig auf das Ziel der vorgesehenen Solarthermieanlage auszurichten, wurde im Auftrag der Stadtwerke Hechingen ein Konzept für die Nachnutzung der etwa 11,8 ha großen Erddeponie „Hinter Rieb“ erstellt. Hierbei wurden neben der zu ändernden Rekultivierung und Deponieplanung auch die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Anlagen berücksichtigt. Das Konzept sieht zudem vor, den Standort „Hinter Rieb“ zu einem attraktiven Sport-, Freizeit- und Erholungsbereich zu entwickeln. 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 erarbeitet werden.

Das zum Teil rekultivierte Erddeponiegelände weist ein hohes Potenzial hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung zur Naherholung des geplanten angrenzenden Wohngebiets „Killberg IV“ auf. Durch die topografischen Gegebenheiten, eröffnen sich Aussichten auf die gesamte Stadt Hechingen, die Burg Hohenzollern sowie die landschaftlich und bergig geprägte Umgebung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Erddeponie ist für Besucher über die östlich gelegene B 27 gegeben. In nah gelegener 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.

Die Stadtwerke und die Stadt Hechingen beabsichtigen die bestehende Erddeponie „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 erforderlich, den Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“ parallel zur Bauleitplanung des geplanten Wohngebiets „Killberg IV“ aufzustellen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Einteilung des ca. 11,8 ha großen Erddeponiegeländes in verschiedene Bereiche. Die im Rahmen der Stilllegung erforderliche Rekultivierungsplanung berücksichtigt in ihrer jetzigen Änderung die abweichende Nachnutzung im Hinblick auf Freizeit und Erholung sowie energieeffiziente Nahwärmeversorgung.

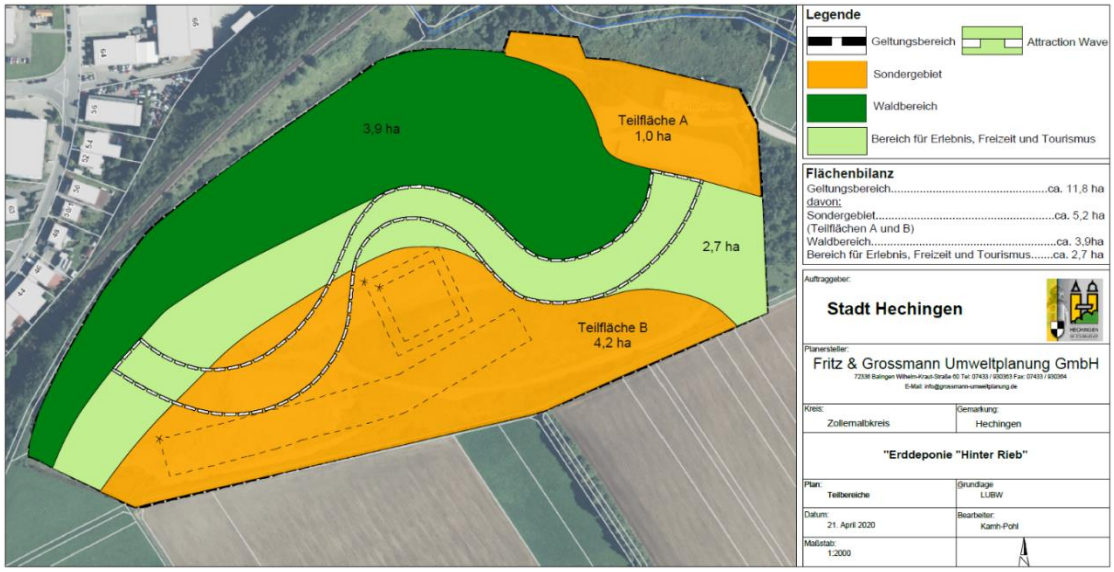


Abbildung 2: Nachnutzungskonzept – mögliche Einteilung in verschiedene Flächen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Stadt Hechingen und grenzt auf Höhe des Gewebegebietes „Im Etzental“ südöstlich an die Bundesbahnlinie Hechingen – Tübingen (Sigmaringen - Stuttgart) an. In ca. 380,0 m verläuft nordwestlich der Erddeponie die Tübinger Straße.. Das geplante Wohngebiet „Killberg IV“ wird südlich an das Plangebiet „Hinter Rieb“ angrenzen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 27 sowie die L 410 und nachgeordnet über die Deponiezufahrt.
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. 5,6 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).

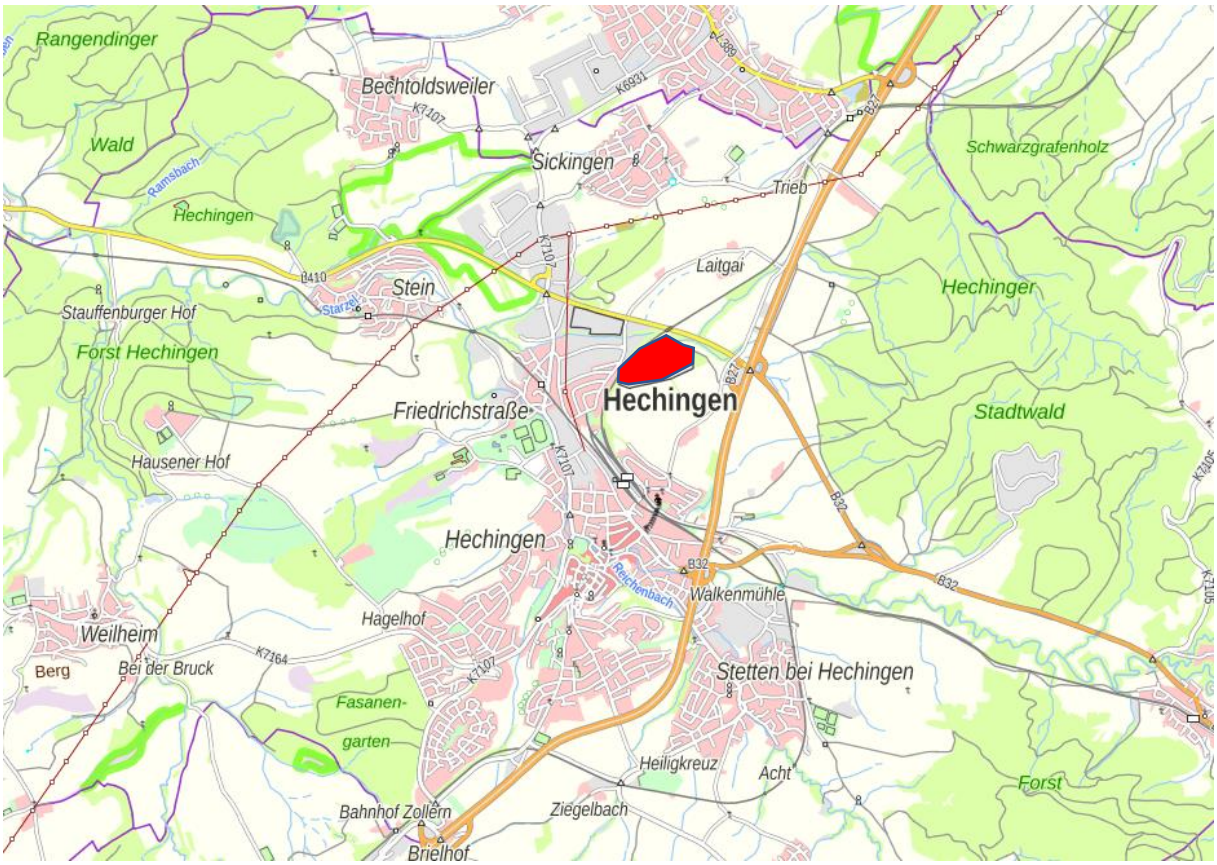


Abbildung 3: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

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

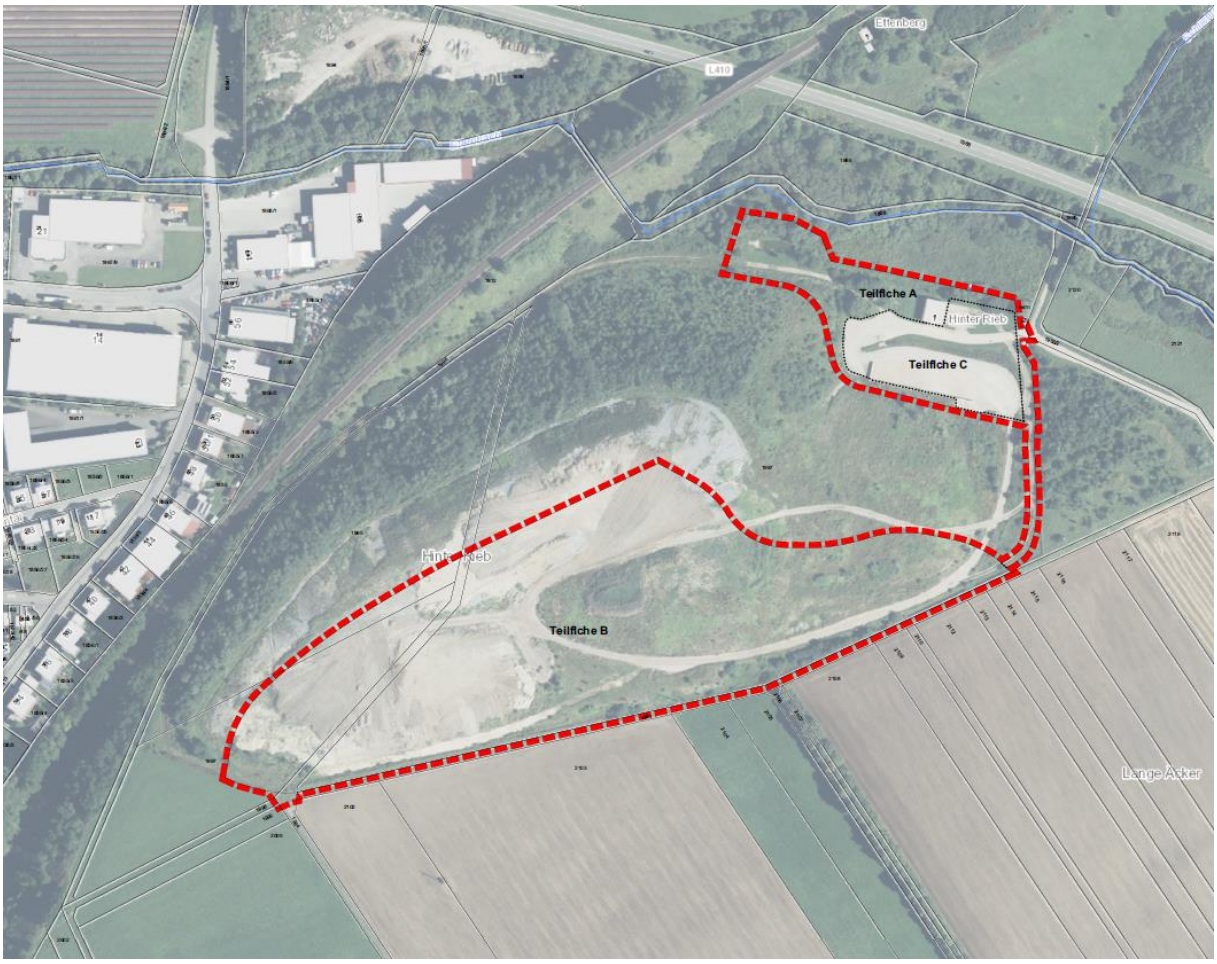


Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Sondergebiet wird über den bestehenden direkt angrenzenden Weg auf Flst. Nr. 1988/2 erschlossen. Er ist als Asphaltweg angelegt.

Eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit stellt der südwestlich ausgewiesene landwirtschaftliche Weg dar, über welche durch das Flst. Nr. 1994 eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zum Stadtteil „Killberg“ hergestellt werden soll.

3.2 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist in der Stadt Hechingen sichergestellt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz ist auf der Deponie bereits vorhanden

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, 4. Änderung

Die Erddeponie befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer als ein Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen und als Deponie bezeichneten Fläche. Zudem besteht eine Überlagerung mit dem Vorranggebiet Grünzäsur im äußersten Norden des geplanten Sondergebiets.

Die Betroffenheit der Grünzäsur lässt sich, trotz des nur schmalen Streifens insofern erkennen, als der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Deponiefläche hinaus reicht, welche durch einen Weg begrenzt ist. In der Raumnutzungskarte reicht die Grünzäsur bis zu dem Weg, der die Deponie begrenzt. Jenseits des Weges ist in Teilfläche A im äußersten Norden ein Regenklärbecken (RKB) dargestellt. In diesem Bereich der Grünzäsur besteht aktuell bereits ein bodengebundenes Regenklärbecken. Eine Erweiterung dieses bodengebundenen Rückhaltebeckens ist mit der Grünzäsur vereinbar.

Das Plangebiet liegt vollständig in einem regionalen Grünzug (Vorranggebiet). Gemäß Plansatz 3.1.1 Z (3) sollen regionale Grünzüge, die als Vorranggebiet festgelegt sind, von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden.

Allerdings sind gemäß Plansatz 3.1.1 Z (5) regionalbedeutsame Infrastruktureinrichtungen, für die ein öffentliches Interesse besteht, in regionalen Grünzügen ausnahmsweise zulässig, wenn sie außerhalb nicht verwirklicht werden können. Freiraumbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit untergeordneter baulicher Prägung, sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig, sofern sie überörtliche Bedeutung haben und in die Landschaft eingebunden werden können.

Des Weiteren kommt dem Ausbau der regenerativen Energien im Zusammenhang mit dem Klimaschutz eine große Bedeutung zu. So wird der Gewinnung solarer Energie in regionalen Grünzügen, die als Vorranggebiet dargestellt sind, unter 4.2.4.3 Z (1) ausnahmsweise Vorrang vor dem Freiraumschutz eingeräumt, wenn die Voraussetzung einer Vorbelastung erfüllt ist. Zudem liegt der Standort auf Flächen innerhalb einer Entfernung von 110 m zu Schienenwegen. Die Vorhaben sind im Bereich einer Deponie geplant, deren Rekultivierung noch nicht abgeschlossen ist. Die Ausnahmevoraussetzungen im regionalen Grünzug (Vorranggebiet) gemäß Plansatz 4.2.4.3 Z (1) treffen zu. Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung“ ist mit der 4. Regionalplanänderung vereinbar.

Das geplante Vorhaben steht somit den regionalplanerischen Inhalten nicht entgegen.

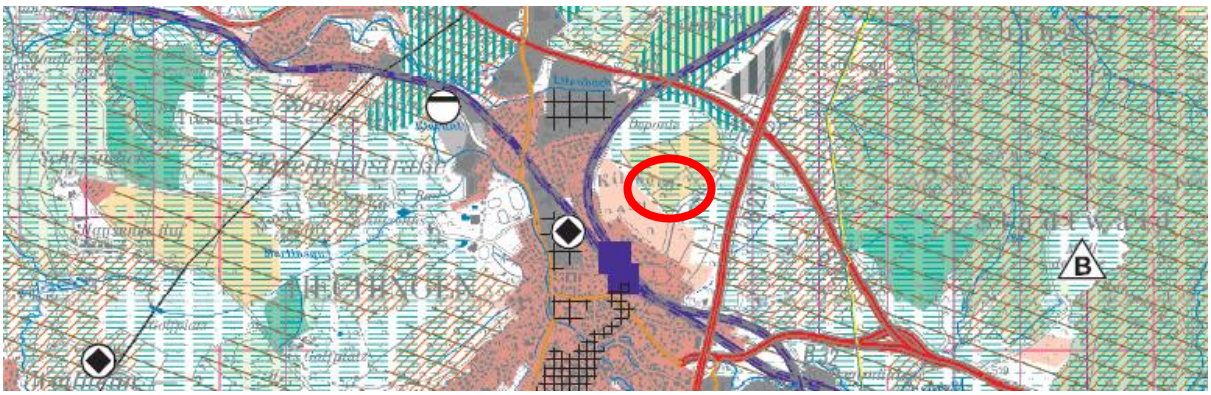


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

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 geplante Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „regenerative Energien“ ausweisen. Die Ausweisung entspricht der Entwicklung des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung“.

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.

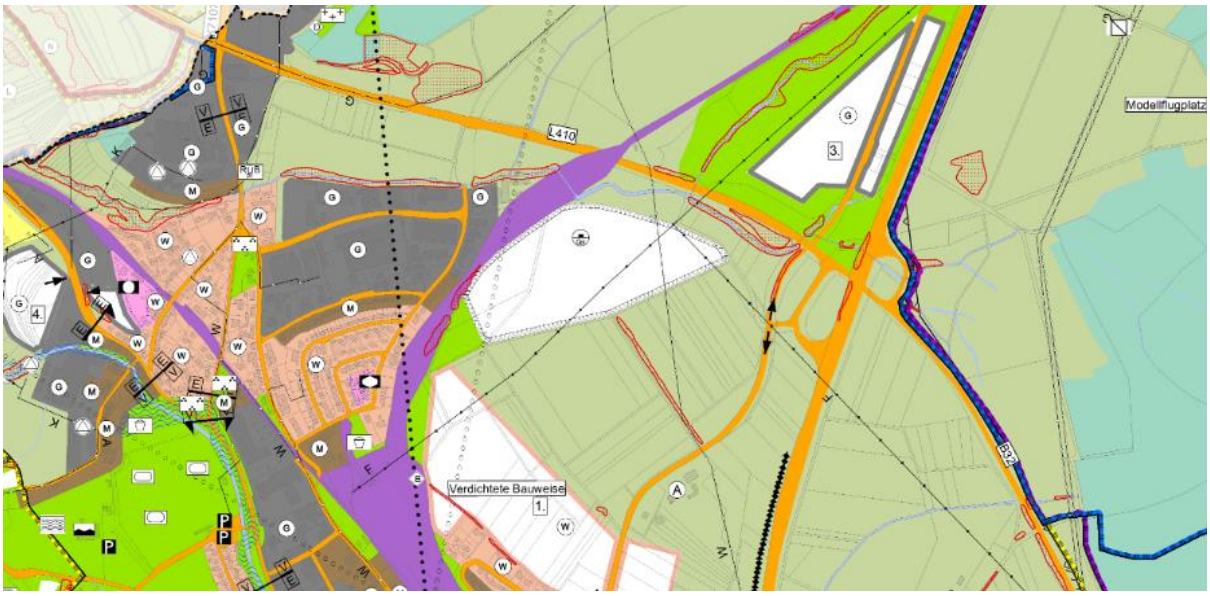


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen

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.

Nach der Endverfüllung der Deponie soll sich die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen von der gemäß Planeintrag festgesetzten Höhenangabe in Meter über Normallnull (NN) bis zu dem höchsten äußeren Punkt der Anlage bemessen. Als Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung dargestellten Höhenangaben in Meter über NN. Bei den dargestellten Höhenlinien handelt es sich um geplante Höhen, die im Rahmen der Endverfüllung der Erddeponie hergestellt werden.

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 insgesamt bis zu maximal 40 m³ Brutto-Rauminhalt errichtet werden. Da innerhalb der Teilfläche A ein standortbezogenes Baufenster dargestellt ist, werden Nebenanlagen innerhalb der Teilflächen A und C auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen.

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

Zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen ist die Festsetzung der Leitungsrechte notwendig. Hiermit wurde die Lage der Leitungen des Zweckverbands Wasserversorgung Hohenzollern und die Lage der 20-kv-Freileitung der Stromgesellschaft Hechingen gesichert. Aus

Sicherheitsgründen sind ebenso die Leitungstrassen der Stromgesellschaft Hechingen frei von Gehölzen und baulichen Anlagen zu halten. Sofern Mindestabstände von 2,50 m zwischen Baum und Leitung nicht eingehalten werden können, sind besondere Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Sachlage zur Bestandssituation verändert sich hinsichtlich der Entwässerung der Fläche nach derzeitiger Planung nur unwesentlich. Das Wasser 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.

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

Die Pflanzbindung und die Pflanzgebote übernehmen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, der gestärkt werden soll. Die Eingrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus und bietet Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Um Gefährdungen von Tierarten zu vermeiden oder zu mindern sowie eine kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern, werden die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beschriebenen Maßnahmen durch eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert.

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 aus versicherungstechnischen Gründen ausreichenden Schutz vom unbefugtem Betreten zu gewährleisten werden Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m benötigt. Aufgrund der Lage im natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit offenen und lichtdurchlässigen Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,10 m einzuhalten, um für kleinere Tieren Durchquerungsmöglichkeiten zu schaffen. 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. Aus umweltschutztechnischen Gründen werden ebenso Kunststoffmaterialien bei Einfriedungen nicht zugelassen.

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

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

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 sind der Begründung als Anhang beigefügt.

8. Flächenbilanz der Erweiterung

	Fläche in m²
Größe des Geltungsbereiches	55.963
<u>darin enthalten:</u>	
Teilfläche A	5.923
- Sondergebietsfläche	3.439
- Fläche für Verkehr (teilw. Bestand)	39
- Wirtschaftsweg	433
- Fläche für PFB 1	2.012
Teilfläche B	44.656
- Sondergebietsfläche	44.580
- Fläche für Verkehr	76
Teilfläche C	5.384
- Sondergebietsfläche	5.384

Aufgestellt:
Balingen, den

Tristan Laubenstein
Büroleitung

Ausgefertigt:
Stadt Hechingen, den

Philipp Hahn
Bürgermeister