

Die Änderungswünsche des OR-Sickingen umfassten:

1. Anbindung der inneren Ringerschließung an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg.
2. Neuordnung und Aufteilung der südwestlich liegenden Baulandflächen, unter Wegfall der Reihenhausgrundstücke, zugunsten von Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken.
3. Neuorganisation der Reihenhausgrundstücke (Teilfläche 2) am Wendehammer, zugunsten von zwei Einzelhausgrundstücken mit jeweils 440 m² Fläche.
4. Der geplante Spielplatz, westlich des geplanten Baugebiets, parallel zu Straße „Im Helle“, soll südlich angrenzend an das geplante Baugebiet, auf das freie Feld, verlegt werden.
Der Spielplatz ist über die innere Ringstraße des geplanten Baugebiets verkehrlich erreichbar.

Auswirkungen

Die Punkte 1 bis 3, veränderte Erschließung und Neuordnung Wohnbauflächen, wurden in den Entwurf des Bebauungsplans, Stand 14.04.2021, eingearbeitet. In der Konsequenz verringert sich die Anzahl der Baugrundstücke von bisher 40 Baugrundstücke auf nunmehr 34 Baugrundstücke. Die Wohnbaudichte verringert sich von bisher 71,2 EW/ha auf 65,7 EW/ha.

Der Punkt 4, Verlagerung des Spielplatzes, fand keinen Eingang in die Entwurfsplanung, Stand 14.4.2021 (S. DS 25/2021).

Ergebnis Beratung des Bauausschusses am 28.4.2021

Das geänderte Städtebauliche Konzept Wohngebiet Witzenhart und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Witzenhart“, Stand 14.4.2021, fand in der Gänze keine Zustimmung des Bauausschusses.

Zugestimmt wurde der veränderten verkehrlichen Erschließung, mit Anbindung der Ringerschließung an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg (Punkt 1).

Keine Zustimmung fanden die Veränderungen des bisher differenzierten Wohnangebotes und Wohnungsmix. Insbesondere der Wegfall der Reihenhausgrundstücke, zugunsten von Doppelwohn- oder Einfamilienhausgrundstücken, wurde als nicht zustimmungsfähig erachtet. Dies im Zusammenhang, der Reduktion von eh. 40 Wohnbaugrundstücken auf nun mehr 34 Baugrundstücke und der damit einhergehenden verringerten städtebaulichen Dichte von bisher 71 EW/ha auf 65 EW/ha.

Aus der Beratung des Bauausschusses am 28.4.2021, erging folgender „Erweiterter Beschlussvorschlag“ zu Witzenhart:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat zur Beschlussfassung:

- Der geänderten verkehrlichen Erschließung wird zugestimmt.
- Der vorgeschlagene Wohnungsmix, Stand 9.12.2020, s. DS Nr. 136/2020, wird beibehalten. Die Grundstückseinteilung wird dementsprechend angepasst.
- Es sollen 40 Baugrundstücke entstehen.

Das geänderte städtebauliche Konzept und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Witzenhart“, sollen in der Sitzung des Gemeinderats am 6.5.2021 vorgestellt und beraten werden.

Nachrichtlich:

Alle weiteren Inhalte und Bestandteile des Bebauungsplanentwurfs „Witzenhart“ wie Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung, Örtliche Bauvorschriften und Begründung, Umweltbeitrag, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete, bleiben unverändert und werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

GR 6.5.2021 Vorstellung und Beratung: Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf, Stand 5.5.2021

Die Empfehlungen der erweiterten Beschlussfassung des Bauausschusses vom 28.04.2021, wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet.

Der städtebauliche Entwurf, Stand 05.05.2021, sieht für das zukünftige Baugebiet „Witzenhart“ wieder 40 Bauplätze mit Bauplatzgrößen für Einfamilienhäuser zwischen 426 m² und 683 m², für Doppelhaushälften zwischen 313 m² und 330 m², für Reihenhäuser zwischen 201 m² und 300 m² sowie für Mehrfamilienhäuser zwischen 703 m² und 810 m² vor. Die Lage des öffentlichen Spielplatzes mit einer Fläche von 605 m², westlich des Plangebiets, wird beibehalten. Der Wohnungsmix gemäß Stand 9.12.2020 (DS 136/2020), die städtebauliche Dichte von 71 EW/ha und die gewünschte soziale Ausgewogenheit durch unterschiedliche Bebaubarkeit und Bewohnerstrukturen, sind wiederhergestellt. Geplant sind Einfamilien-, Doppelwohnhäuser, Reihenhäuser sowie zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten. Die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet wird durch unterschiedliche Nutzungen und Bewohnerstrukturen gesteigert.

Entlang der Straße „Im Helle“ sind öffentliche Stellplätze für die Besucher des Wohngebiets geplant.

Auf den privaten Grundstücken sind pro Wohneinheit 1,5 STP herzustellen.

Das Niederschlagswasser kann der östlich des Plangebiets gelegenen geplanten Versickerungsmulde zugeführt werden.

Der Vollständigkeit halber werden die wesentlichen Inhalte zum Bebauungsplan Entwurf Witzenhart (s. DS 25 /2021) aufgeführt:

Chronologie

GR 12.12.2019 Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen (s. DS Nr. 154/2019).

20.12.2019 Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtspiegel

BA 09.12.2020 Beratung: Billigung des Städtebaulichen Entwurfs zukünftiges Baugebiet „Witzenhart“ und Beratung des Entwurfs Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen Sickingen (s. DS Nr. 136/2020).

BA 17.03.2021 Vorstellung und Beratung Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete am Beispiel Witzenhart (s. DS Nr. 10/2021).

GR 25.03.2021 Beschlussfassung zu Energieversorgungskonzept Baugebiet Witzenhart, individuelle Einzelhausversorgung (ohne Einsatz fossiler Brennstoffe) (s. DS Nr. 10a/2021).

BA 28.04.2021 Vorstellung und Beratung des städtebaulichen Entwurfs zukünftiges Baugebiet „Witzenhart“ und Beratung des Entwurfs Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen Sickingen (s. DS Nr. 25/2021).

B-Plan Verfahren

Da das Verfahren nach § 13b BauGB i.V. m. § 13a BauGB durchgeführt wird, kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Die Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange erfolgt im Umweltbeitrag und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Witzenhart“ im Dezember 2019, wurde das städtebauliche Konzept für das zukünftige Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 2,3 ha erarbeitet und daraus der Entwurf des Bebauungsplans „Witzenhart“ entwickelt.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen (Reihenhäuser) und Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Parallel wurden, mit Beginn der Vegetationsperiode ab Frühjahr 2020, die Umweltbelange in Form eines Umweltbeitrages, die Habitatspotentialanalyse sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und dokumentiert.

Verkehrliche Erschließung / Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die im Norden des Plangebiets gelegene Straße „Im Helle“, Flst. Nr. 426, 360/1 sowie den Asphaltweg, Flst. Nr. 454 möglich. Eine weitere verkehrliche Anbindungsmöglichkeit und direkte Wegeverbindung zum geplanten Wohngebiet „Witzenhart“ soll über die Albstraße, Flst. Nr. 443 hergestellt werden. Im Nordosten des Plangebiets besteht ein Anschluss an die K 7106.

Die Möglichkeit zur künftigen Erweiterung des Wohngebiets nach Süden hin wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch eine kurze Stichstraße im Süden angedeutet. Sowohl im städtebaulichen Entwurf als auch im Bebauungsplan wird dieser Bereich durch Ausweisung der Verkehrsfläche und einer angrenzenden öffentlichen nicht überbaubaren, jedoch den öffentlichen Zwecken dienende Fläche gesichert. Die Herstellung der erforderlichen versorgungstechnischen Infrastruktur im Gebiet, Versorgung mit Elektrizität, Wasser und Abwasser im Trennsystem, ist durch den Anschluss an die jeweiligen bestehenden Versorgungsnetze gegeben.

Das anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und ist entweder in Zisternen zu sammeln oder einer Versickerungsmulde zuzuleiten. Zur Sicherstellung des Überflutungsschutzes gestattet die Stadt Hechingen das Wasser aus intensiveren Regenereignissen durch einen Notüberlauf zum Regenwasserkanal anzuschließen und der in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Versickerungsmulde zuzuleiten.

Energieversorgung

Die Wärmeenergieversorgung der Gebäude im Baugebiet Witzenhart erfolgt über eine individuelle, solargestützte Einzelhausversorgung (ohne Einsatz von fossilen Brennstoffen).

Der Einsatz von Solaranlagen (PV oder Solarthermie) in Einzelgebäuden im Bebauungsplan wird empfohlen und ist über den Grundstückskaufvertrag rechtlich zu sichern.

Erschließungsbeiträge

Um die verkehrliche Erschließung des Wohngebiets „Witzenhart“ zu sichern, wird der Ausbau der Straße „Im Helle“ bzw. die Fortführung der Straße „Im Helle“ parallel zum Baugebiet „Witzenhart“ bis zur Kreisstraße K 7106 erforderlich. Die nördlich an die Straße „Im Helle“ angrenzenden Wohngrundstücke sowie die Grundstücke des Zweckverbands, werden im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechts, erschließungsbeitragspflichtig.

Die betroffenen Eigentümer werden darüber informiert. Die Höhe der jeweiligen Erschließungsbeiträge sind mit der Erschließungsplanung des Baugebiets „Witzenhart“ zu ermitteln.

Wasserleitung des Zweckverbands

Eine Wasserleitung des Zweckverbands zum Wasserturm Sickingen quert das zukünftige Baugebiet „Witzenhart“. Um eine vollständige Überbauung des geplanten Wohnbaugebietes „Witzenhart“ zu ermöglichen, ist es unumgänglich die Wasserleitung zum Wasserturm zu verlegen. Im Zusammenhang mit der baulichen Erschließung des geplanten Wohngebietes und der Ausführung der inneren verkehrlichen Erschließungswege soll die Wasserleitung mit einer Länge von ca. 250 m in den Straßenraum des Gebiets „Witzenhart“ verlegt werden.

Über im Bebauungsplan ausgewiesenen Leitungsrechte wird die neue Wasserleitungsstrasse gesichert. Für den Abzweig der Wasserleitung südwestlich des Plangebiets wird das öffentliche Flst. Nr. 457 gewählt, um über das auf privaten Flächen befindliche PFG 4, die Leitungsführung über die öffentliche Grünfläche anzubinden. Für die Inanspruchnahme der privaten Fläche wird ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Regionalplan Neckar-Alb

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Neckar-Alb 2013 innerhalb einer Fläche, die als „Regionaler Grünzug“ sowie als „Gebiet für Bodenerhaltung“ ausgewiesen ist. Durch die Überplanung dieser Vorbehaltsgebiete werden die Ziele des Regionalplans berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan 2004

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen- Rangendingen stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bzw. im Rahmen des laufenden Fortschreibungsverfahrens angepasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach dem BauGB wurden die maßgeblichen Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung in einem Umweltbeitrag berücksichtigt. Ebenfalls wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Der Umweltbeitrag und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sind Bestandteile des Bebauungsplans.

Umweltbeitrag

Auf dem Plangebiet befindet sich eine FFH-Mähwiese mit einer Fläche von ca. 4.000 m².

Die vom Eingriff in Anspruch genommene FFH-Mähwiese soll planextern, in ca. 1,8 km Entfernung nordöstlich des Bebauungsplangebietes im Gewann Haldersholz auf den Flurstücken Nr. 708 und 708/3 in gleicher Flächenausdehnung kompensiert und ausgeglichen werden.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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 sind folgende Maßnahmen notwendig, die in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen festgeschrieben wurden:

- Fällarbeiten und die Baufeldfreimachung dürfen zum Schutz von Vögeln nur im Winterhalbjahr, von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden

Planinterner Ausgleich /CEF-Maßnahmen Feldlerchen

Zum Schutz der Vögel, insbesondere der Vogelarten Feldlerche und Feldsperlinge, sind im Rahmen des Artenschutzes CEF-Maßnahmen durchzuführen.

Diese sind das Anlegen eines Blühstreifens entlang des geplanten Spielplatzes sowie das Anbringen von Vogelnistkästen an bestehenden Bäumen.

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.

Verfahren / Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan „Witzenhart“ wird im Verfahren nach § 13b BauGB i.V. m. § 13a BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vornehmen. Geplant ist im Juli 2021 den Satzungsbeschluss herbeizuführen.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

Die Planungskosten des Bebauungsplans „Witzenhart“ werden durch die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel gedeckt.

E. Anlagen:

Anlagen Nr. 1 bis 6

1. Satzung (Entwurf)
2. Entwurf Lageplan Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
3. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 4.1 Umweltbeitrag, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 05.05.2021
- 4.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
5. Städtebaulicher Entwurf, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
6. Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete am Beispiel des Baugebietes Witzenhart in Hechingen-Sickingen, vom Feb. 2021 Solites, Steinbeis Forschungsinstitut, Dirk Mangold, Michael Klöck