Stadt Hechingen
Fachbereich 3 Bau und Technik
Az.: MO/Vie

28.06.2021

Drucksache Nr. 063/2021

öffentlich

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb„, Hechingen
- Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Beratungsfolge

☒	Bauausschuss	07.07.2021	zur Beratung
☒	Gemeinderat	22.07.2021	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Hinter Rieb“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 5) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen in der Fassung vom 28.06.2021 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“, Hechingen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 28.06.2021 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000		
Betrag: 95.694,78 €		
HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung	☒ ja	☐ nein
Es fallen Folgekosten an	☐ ja	☒ nein
Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	☐ ja	☒ nein

C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – „Bauen und Wohnen“: Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität
Forcierung der Nutzung von energiesparenden Techniken und Bauweisen

D. Sachverhalt:

Chronologie zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

25.06.2020	**Aufstellungsbeschluss (DS 65/2020, GR öffentlich)**
03.07.2020	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
13.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Entwurfsunterlagen bis einschließlich 14.08.2020
24.07.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bis einschließlich 03.09.2020
29.04.2021	**Auslegungsbeschluss (DS 13/2021, GR, öffentlich)**
07.05.2021	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
14.05.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 14.06.2021
22.07.2021	**Satzungsbeschluss (DS 63/2021, GR öffentlich)**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

Abfallwirtschaft
Das Landratsamt Zollernalbkreis (LRA ZAK) gab an, dass die Stellungnahme des LRA ZAK im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigt und die Anregungen umgesetzt wurden.

Wasser- und Bodenschutz
Das LRA ZAK empfahl die Streichung folgenden Absatzes in der Begründung: „Aufgrund eines geringen Versieglungsgrades der Flächen und des naturnahen Umfeldes kann das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.“ Die Abwägung der Verwaltung ergab Folgendes:
Der Absatz wird gestrichen, da eine Versickerung von Oberflächenwasser auf einer Deponie nicht den Vorgaben einer Stilllegung entspricht.

Natur- und Denkmalschutz
Das LRA ZAK wies darauf hin, dass die Anregung, die Sukzessionsbereiche und ehemaligen Deponieflächen, die bisher weder als Kernzonen mittlerer Standorte noch als Kernzonen trockener Standorte ausgewiesen sind, in eine Biotopverbundkonzeption aufzunehmen, nicht berücksichtigt wurde. Die Abwägung der Verwaltung ergab Folgendes:
Die Planung einer Biotopverbundkonzentration ist nicht Teil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan steht jedoch einer Einbindung in ein regionales Biotopvernetzungskonzept nicht entgegen. Die CEF-Maßnahme 1 (Lebensraum für Schlingnatter) unterstützt zudem den Biotopverbund.

Zudem merkte das LRA ZAK an, dass das entstehende Ausgleichsdefizit mit Maßnahmen im Wald und nicht mit Maßnahmen im Offenland kompensiert wird. Die Abwägung der Verwaltung ergab Folgendes:
Die Ökokontomaßnahmen ÖKHe7u/z wurde genehmigt und kann somit als Ausgleich herangezogen werden. Es besteht keine Verpflichtung Ökopunkte aus Maßnahmen im Offenland zu nutzen.

Angeregt wurde vom LRA ZAK zudem, die Gestaltung und Ausführung der PV-Anlage, mit einem ökologisch orientierten Pflegekonzept zu verknüpfen. Zudem wurde die Frage aufgeworfen, inwieweit das bisherige Rekultivierungskonzept für die ehemalige Deponie mit der geplanten Umsetzung der Bebauungsplanung vereinbar ist. Die Abwägung der Verwaltung ergab Folgendes:
Der Bebauungsplan ist in die Rekultivierungsplanung der Deponie eingebettet. Einem ökologisch orientierten Pflegekonzept steht nach Fertigstellung der Solarthermieanlage nichts im Wege.

Regionalverband Neckar-Alb
Der Regionalverband Neckar-Alb regte an, dass der Rückbau der Solaranlagen nach Aufgabe der Nutzung gesichert sein muss. Die Abwägung der Verwaltung ergab Folgendes:
Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Solarthermieanlage in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet kann in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag eine Rückbauverpflichtung nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Anlage vereinbart werden. Allerdings ist die geplante Anlage Teil der CO_2-neutralen Wärmeversorgung des geplanten Stadtteils „Killberg IV“ sowie etwaiger Baulanderweiterungen. Eine Nutzungsaufgabe ist nicht vorgesehen. Vielmehr sichert der B-Plan Flächen, vor dem Hintergrund eine CO_2-neutrale Wärmeversorgung auch bei der Erweiterung des Wohngebiets gewährleisten zu können.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 5) dargestellt. Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

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

Kosten/Finanzierung:
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 273.389 Ökopunkte, die mit der Fläche ÖKHe7z2 der Stadt Hechingen ausgeglichen werden. Die insgesamt 273.389 Ökopunkte werden mit 0,25 € bewertet, sodass ein Betrag von 68.347,25 € entsteht.

E. Anlagen:

1 Satzung
2 Lageplan “Sondergebiet Hinter Rieb”, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 28.06.2021
3 Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 28.06.2021
3.1 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 28.06.2021
3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 28.06.2021
4 Synopse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021
5 Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 28.06.2021