



Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan "Witzenhart", Hechingen-Sickingen
-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

<input checked="" type="checkbox"/>	Ortschaftsrat Sickingen	05.07.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	07.07.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	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 „Witzenhart“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 7) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen 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 „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen 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	<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:

Der OR Sickingen hat am 05.07.2021 dem Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen einstimmig zugestimmt. Dies unter der Maßgabe der Änderung, dass im Bebauungsplan innerhalb der Teilfläche 3 pro Einzelhaus 4 bis 6 Wohneinheiten zulässig sind.

Diese Anregung wurde in den Bebauungsplan „Witzenhart“ in Hechingen-Sickingen aufgenommen und im Lageplan und in den planungsrechtlichen Festsetzungen, Seite 6, Absatz 5 ergänzt.

Der Bauausschuss stimmte am 07.07.2021 dem Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen zu und gab die Empfehlung zum Satzungsbeschluss im Gemeinderat.

Inhalt Drucksache Nr.60/2021

Chronologie zum Aufstellungsverfahren Bebauungsplan „Witzenhart“

12.12.2019	Aufstellungsbeschluss (DS 154/2019, GR öffentlich)
20.12.2020	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
25.03.2021	Beschlussfassung zu Energieversorgungskonzept Baugebiet Witzenhart, individuelle Einzelhausversorgung (ohne Einsatz fossiler Brennstoffe) (DS 10a/2021)
06.05.2021	Auslegungsbeschluss (DS 25a/2021, GR, öffentlich)
14.05.2021	Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
21.05.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 26.06.2021
21.05.2021	Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 25.06.2021
22.07.2021	Satzungsbeschluss (DS 60/2021, GR öffentlich)

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

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 10) dargestellt. Diese wird in der Sitzung vorgestellt.

Folgende wesentliche Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Unterlagen zum Bebauungsplan „Witzenhart“ ergänzt oder finden in der weiteren Planung Berücksichtigung:

Geotechnik

Das Regierungspräsidium Freiburg- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau regte an, den Hinweis, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Posidonienschiefer-Formation befindet, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Der Hinweis wurde aufgenommen.

Belange der Landwirtschaft und FNP

Das RP Tübingen und das Landratsamt Zollernalbkreis (LRA ZAK) regten an, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Witzenhart“ ein größere landwirtschaftliche Fläche überplant werde. Zudem weicht die Fläche, die im Gesamtfortschreibungsverfahren des FNP 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen als geplante Wohnbaufläche (Gemarkungen Sickingen) ausgewiesen ist, von der Fläche, die der B-Plan „Witzenhart“ ausweist, ab.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist eine Ausweisung im FNP nicht zwingend erforderlich. Die geänderte Lage des Plangebiets wird in die laufende FNP-Fortschreibung 2035 übernommen. Die nicht in Anspruch genommenen Flächen werden zudem wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt.

Abfallwirtschaft

Das Landratsamt Zollernalbkreis regte an, Hinweise bezüglich der Abfallentsorgung zur Straßenbreite, zum Durchfahrtsprofil, zu Wendemöglichkeiten, zu Gefällstrecken und zu Privatwegen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Anregungen wurden in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Natur- und Denkmalschutz

Das LRA ZAK regte an, dass der Bebauungsplan „Witzenhart“ nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b durchgeführt werden sollte, da kein verdichtetes Bauen geplant sei.

Die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13b BauGB sind eingehalten (Anbindung an Ortslage, überbaubare Grundfläche von ca. 10.000 m², Art d. Nutzung ‚Wohnen‘). Verdichtetes Bauen ist nicht grundlegendes Ziel des beschleunigten Verfahrens. Zudem wurden neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt, um eine höhere Wohndichte zu erzielen.

Regionalverband Neckar-Alb

Es wurde angeregt, auf die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen pro Gebäude zu verzichten.

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen pro Gebäude wird in Teilfläche 3 aufgehoben. Innerhalb der Teilfläche 3 sind pro Einzelhaus mindestens 4 Wohneinheiten festgesetzt.

Landesnaturausschuss BW

Es wurde angeregt, im Umweltbeitrag die vom Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg durchgeführte Biotopverbundkartierung näher zu erläutern.

Weiterführende Aussagen zum Biotopverbund wurden im Umweltbeitrag ergänzt.

Polizeipräsidium Reutlingen

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Referat Prävention im Rahmen der Planung Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. Zudem wird eine kostenlose Bauplanberatung nach Terminabsprache angeboten.

Empfehlungen sind als Präventionen in die Hinweise aufgenommen worden.

Seitens der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen von 14 Bürger*innen ein, die sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte beziehen:

Reihenhäuser

Es wurde angemerkt, dass Reihenhäuser in der ersten Häuserreihe zur bestehenden Straße „Im Helle“ geplant wurden. Dies stelle eine Unverträglichkeit mit der bereits bestehenden Bebauung dar.

Ein Mix aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht eine dichtere Bebauung und kommt damit einer im Regionalplan Neckar-Alb ausgewiesenen erhöhten Wohndichte nach.

Maximal zulässige Höhe der Gebäude

Es wurde darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet bei 10,50 m liegt, während bereits bestehende Wohngebiete in der Umgebung eine geringere maximale Gebäudehöhe zulassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich der höchste äußere Punkt des Daches bei ca. 10,50 m Höhe liegen darf. Für alle geplanten Gebäude ist eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt, sodass überwiegend Gebäude mit geneigten Dachformen entstehen können.

Natur- und Artenschutz

Es wurde angemerkt, dass zahlreiche Vogelarten auf dem Grünstreifen des Flurstücks 354 brüten würden. Die Errichtung eines Spielplatzes würde zu Störung während der Brutzeit führen. Auch auf die Brutstätte eines Turmfalken am Wasserturm wurde hingewiesen, sowie auf die häufige Sichtung von Wildtieren auf dem Flurstück 354.

Die Fläche, auf der zukünftig eine Spielplatznutzung realisiert werden könnte, wird als Grünfläche gesichert. Im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden umfassende Erhebungen zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Dabei wurde der Erhebungsaufwand im Vorfeld mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt.

Spielplatz

Es wurde angemerkt, dass das Flurstück, auf dem die Fläche für den Spielplatz vorgesehen ist (Flurstücknr. 354), in den 60er- und 70er Jahren als Müllplatz betrieben worden sei. Weiterhin wurde angemerkt, dass ein bereits vorhandener Spielplatz in 300 m Luftlinie entfernt liegt.

Nach Aussage des LRA ZAK ist das Flurstück Nr. 354, Gemarkung Sickingen weder im Bodenschutz- noch im Altlastenkataster erfasst. Lediglich die weiter südwestlich gelegenen Grundstücke Flurstücke Nr. 359, 358 und teilw. 356, sind als Fläche Nr. 01542 - AS Müllplatz Sickingen im Bodenschutzkataster erfasst.

Sollte der in 300 m Entfernung liegende Spielplatz den Bedürfnissen der Anwohner im geplanten Wohngebiet ausreichend entsprechen, kann auf einen weiteren verzichtet werden.

Bodenbelastung

Es wurde angemerkt, dass die sich im Plangebiet befindliche landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Pestiziden belastet sein könnte.

Das Landwirtschaftsamt hat strenge Auflagen im Umgang mit Pestiziden und Fungiziden. Von einer Belastung des Bodens ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszugehen.

Parkplätze

Es wurde angeregt, dass die Straßenbreite nicht ausreichen würde, um am Straßenrand zu parken. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass Parkplätze für Wohngebietsbesucher in das geplante Wohngebiet verlegt werden sollten.

Die an das Plangebiet angrenzende Straße „Im Helle“ weist ohne Gehweg eine Breite von ca. 5,5 m auf und bietet Platz für randlich parkende Fahrzeuge. Besuchende des Wohngebietes haben vorwiegend auf den jeweiligen Grundstücken der Empfänger zu parken.

Lage

Es wurde angemerkt, dass die Fläche des geplanten Wohngebiets „Witzenhart“ Anwohnern derzeit als Naherholungsgebiet diene und sich daher nicht als Neubaugebiet eigne.

Die Lage des geplanten Wohngebiets war bereits im Vorfeld festgelegt worden. Im Stadtteil Sickingen liegt der relative Wohnbauflächenbedarf bei ca. 21.000 m². Daher ist die Stadt Hechingen verpflichtet auf verfügbaren Flächen neuen Wohnraum zu schaffen, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können. Im Stadtteil Sickingen sind keine weiteren Flächen für eine Wohnbaulandentwicklung verfügbar.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Witzenhart“ kann als Satzung verabschiedet werden.

Die gegenüber dem Offenlage-Entwurf vorgenommenen Änderungen sind geringfügig und dienen der Konkretisierung der Planung.

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

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

E. Anlagen:

- 1 Satzung
- 2 Lageplan Bebauungsplan „Witzenhart“, Hechingen-Sickingen, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 28.06.2021
- 3 Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 28.06.2021
- 3.1 Umweltbeitrag, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen vom 28.06.2021
- 4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 05.05.2021
- 5 Städtebaulicher Entwurf, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 28.06.2021
- 6 Energieversorgungskonzept für kleine Wohngebiete am Beispiel des Baugebietes Witzenhart in Hechingen-Sickingen, Solites, Steinbeis Forschungsinstitut, Dirk Mangold, Michael Klöck, vom Februar 2021
- 7 Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro FRITZ & GROSSMANN, Balingen, vom 30.06.2021