



07.07.2022

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen

Abwägung frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

- Billigung Entwurf

- Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge

☒	Ortschaftsrat Sickingen	04.07.2022	zur Beratung
☒	Bauausschuss	06.07.2022	zur Beratung
☒	Gemeinderat	21.07.2022	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden gem. § 1 Abs. 7 BauGB die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage 1) beschlossen.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplans "Seewiesen II" in der Fassung vom 17.05.2022 wird zugestimmt.
3. Die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 4279000

Betrag: 0,00 €, Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Vorhabenträger getragen.

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung ☐ ja ☒ nein
- (wenn nein) Einsparung i.H.v. bei:

Es fallen Folgekosten an ☐ ja ☒ nein

- (wenn ja) konkret folgende p.a.:

☐ Abschreibung	Betrag:	€
☐ Personalkosten (zusätzlich, Gesamtarbeitgeberaufwand)	Betrag:	€
☐ Wartungsverträge o.ä. (einschl. Kostenänderungen/-erhöhungen)	Betrag:	€
☐ Sachkosten (Energie, Reinigung u.ä. / Erhöhung)	Betrag:	€
☐ Sonstiges (z.B. Erhöhter Verwaltungskostenersatz etc.)	Betrag:	€

GESAMT: €

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich ☐ ja ☒ nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von €/Kontierung:
diese fallen ☐ einmalig ☐ dauerhaft/jährlich an.

C. Vereinbarkeit mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK):

- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung
- Einzelhandel, Nahversorgung und Gewerbe

D. Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Seewiesen II“ in Hechingen-Sickingen wurde am 23.07.2020 durch den Gemeinderat gefasst (siehe DS 80/2020).

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen, beabsichtigt die Stadt Hechingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Zahnradfertigung Ott GmbH & Co. KG zu schaffen. Geplant sind die Errichtung einer weiteren Produktionshalle und einer Zufahrt für den Lieferverkehr.

Regionalplan Neckar-Alb 2013

Im Regionalplan Neckar – Alb wird die Fläche im Osten als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist im Regionalplan als regionaler Grünzug (Vorranggebiet) festgelegt. Außerdem berührt das geplante Gebiet ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Regionalverband hat in seiner Stellungnahme vom 27.08.2020 zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren mitgeteilt, dass die Betroffenheit der beiden Vorranggebiete in den Bereich der planerischen Unschärfe fallen, sodass sich aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung im vorliegenden Umfang ergeben.

Flächennutzungsplan 2004

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2004 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen–Jungingen–Rangendingen wird die Fläche größtenteils als Gewerbefläche dargestellt, lediglich ca. 3.200 m² sind im gültigen FNP als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der FNP der Verwaltungsgemeinschaft befindet sich aktuell in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf des FNP 2035 wird die bisher noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Betriebserweiterungsfläche als Gewerbefläche ausgewiesen.

Erschließung

Die Zufahrt für Mitarbeiter und Kunden soll weiterhin über die bestehende Zufahrt in der „Blöhsteinstraße“ aus Richtung Bodelshausen erfolgen. Für den Lieferverkehr ist eine neue Zufahrt im Süden des Plangebiets vorgesehen. Dadurch soll der Lieferverkehr von der im Norden und Osten angrenzenden Wohnbebauung abgerückt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Es wurde ein Umweltbericht erstellt. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht wird verwiesen.

Auf Grund von notwendigen Eingriffen in geschützte Biotope wurde im Unterschied zum Bebauungsplanvorentwurf ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG gestellt und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebiets keine Konflikte mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen entstehen.

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und daraus resultierende Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen

Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.08.2020 bis 11.09.2020 durchgeführt.

Hierbei wurden insbesondere folgende Anregungen und Bedenken geäußert:

- Notwendige Sichtdreiecke im Bereich der neu geplanten Werkszufahrt von der K 7106 müssen beachtet und im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Werbeanlagen dürfen den Straßen- und Bahnverkehr nicht beeinträchtigen.
- Vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern müssen entsprechend gesichert werden.
- Einzelhandelsbetriebe sollten ausgeschlossen werden.
- Die Entwässerung des Gebiets muss detaillierter festgelegt werden.

- Die drei vorhandenen Häuser südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollten nach Möglichkeit in die Entwässerungsplanungen mit einbezogen werden.
- Vorhandene Informationen zur Geologie sollten in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen werden.
- In den späteren baurechtlichen Bescheiden für die neue Produktionshalle sollten Auflagen in Bezug auf einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen werden.
- Die Belange der Abfallentsorgung müssen berücksichtigt werden.
- Die betroffenen Biotope, FFH-Mähwiesen und Biotopverbundflächen müssen ausgeglichen werden.
- Die fachliche Einschätzung zu den vorhandenen FFH-Mähwiesen muss nochmals überprüft und konkretisiert werden.
- Das Bachgehölz im Bereich der Biotope muss gesichert werden.

Die geäußerten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend berücksichtigt und der Entwurf des Bebauungsplans – im Vergleich zum Vorentwurf – einschließlich Umweltbericht und Artenschutzfachbeitrag entsprechend angepasst. Weiterhin wurden die Unterlagen um einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG ergänzt.

Darüber hinaus wurden interne und externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und die Hinweise des Bebauungsplans um weitere Aspekte ergänzt (vorhanden Anlagen der Netze BW, vogelfreundliches Bauen, Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen und Pflanzliste Biotopausgleich).

Der Ankauf der noch fehlenden 96.026 Ökopunkten für den vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird im weiteren Verfahren konkretisiert und zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Verfahren/weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren gemäß BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im August/September 2022 vornehmen.

Kosten/Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplans und die Kosten der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger getragen.

Präsentation Bebauungsplan „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen

Die Unterlagen des Bebauungsplans „Seewiesen II“ werden in der Sitzung durch das Büro Gfrörer, Empfingen, vorgetragen.

Ergänzung um Festsetzungen zur Fassadenbegrünung

Auf Grundlage der Beratung im Bauausschuss am 06.07.2022 wurden die Planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage 4) auf Seite 5, Ziffer 12.5, um folgende Regelung ergänzt:

„Geschlossene Wandflächen über 100qm und mit mehr als 2,5m Höhe sind zu begrünen“.

E. Anlagen:

Anlage 1	Abwägungsvorschlag frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Anlage 2	Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022
Anlage 3	Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022
Anlage 4	Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022
Anlage 5	Örtliche Bauvorschriften, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022
Anlage 6	Begründung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022 mit den folgenden Anlagen:
Anlage 6.1	Umweltbericht, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.02.2022
Anlage 6.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.05.2022
Anlage 6.3	Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 17.02.2022
Anlage 6.4	Schallschutztechnische Untersuchung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 31.01.2020