



Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Seewiesen II,,, 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	17.04.2023	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	19.04.2023	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	27.04.2023	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Seewiesen II“ abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 1) berücksichtigt und beschlossen.
2. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.09.2022 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.
4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Seewiesen II“, Hechingen-Sickingen aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.09.2022 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung 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.:

<input type="checkbox"/> Abschreibung	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Personalkosten (zusätzlich, Gesamtarbeitgeberaufwand)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Wartungsverträge o.ä. (einschl. Kostenänderungen/-erhöhungen)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sachkosten (Energie, Reinigung u.ä. / Erhöhung)	Betrag:	€
<input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Erhöhter Verwaltungskostenersatz etc.)	Betrag:	€

GESAMT: €

Einnahme-/ Zuschussmöglichkeiten wurden geprüft und sind möglich	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
- (wenn ja) Zuschüsse/Einnahmen in Höhe von	€/Kontierung:	
diese fallen	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> dauerhaft/jährlich an.

C. Vereinbarkeit mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK):

Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung
- Einzelhandel, Nahversorgung und Gewerbe

D. Sachverhalt:

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss und der Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Seewiesen II“ in Hechingen-Sickingen wurde am 21.07.2022 durch den Gemeinderat gefasst (siehe DS 060a/2022).

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“ 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 ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BnatSchG erarbeitet und der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass durch die Ausweisung des Gewerbegebiets keine Konflikte mit den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen entstehen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.07.2022 bzw. 08.08.2022 bis 09.09.2022 durchgeführt.

Von den insgesamt 13 abgegebenen Stellungnahmen (13 Behörden / keine aus der Öffentlichkeit) hat lediglich das Landratsamt Hinweise und Anregungen gegeben, über welche zu beschließen ist. Vom Landratsamt wurden insbesondere folgende Anregungen / Hinweise und Bedenken geäußert (im Detail siehe Anlage zur Beschlussvorlage):

Anregung / Hinweise / Bedenken	Abwägungsvorschlag
Der Bebauungsplan darf dem Gewässerentwicklungskonzept für den Krebsbach nicht entgegenstehen.	Abstimmung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.
Abwasserbeseitigung ist zu konkretisieren.	Konkretisierung der Abwasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der weiteren Hochbauplanung bzw. des Wassergesuchs.
Die gesicherte Abwasserbeseitigung muss vor Beschluss des Bebauungsplans abgeschlossen sein.	Da noch keine konkrete Hochbauplanung – und damit auch keine detaillierte Entwässerungsplanung – vorliegt, wird die Thematik in Zusammenhang mit dem Entwässerungsgesuch / wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt.
Im Plangebiet befinden sich Kernflächen und Kernräume für den Biotopverbund feuchter Standorte, in die erheblich eingegriffen wird. Dieser Aspekt wird im Rahmen des Umweltberichts nicht ausreichend berücksichtigt.	Der Verlust dieser Fläche wird durch die Aufwertung / Entwicklung vorhandener, an den B-Plan angrenzenden, Kernflächen kompensiert. Zusätzlich erfolgt die Erweiterung von Biotopverbundflächen durch Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet. Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.
Im Plangebiet befinden sich Teile des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops. Teile dieses Biotops sollen hier überbaut und versiegelt werden. Die Umweltplanung definiert keine Maßnahmen die ausreichend sind um diese Eingriffe auf das allernötigste Maß zu beschränken.	Um den Sachverhalt erneut zu verdeutlichen wurde der „Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG“ für den Eingriff und Ausgleich für das geschützte Biotop komplett überarbeitet. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst.
Wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gefordert, ist das ins Plangebiet reichende Bachgehölz durch eine Pflanzbindung zu sichern und ein ausreichend großer Gewässerrandstreifen vor starken Beeinträchtigungen zu schützen.	Die Baumhecke ragt in einem Umfang von 73 m ² in das Plangebiet. Teile der Hecke, die erhalten werden können und ggf. bei Verlust ersetzt werden müssen, werden als Pflanzbindung dargestellt.

Die geäußerten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend berücksichtigt und der Bebauungsplan - einschließlich Umweltbericht und Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG - entsprechend angepasst. Der Ankauf der noch fehlenden 96.026 Ökopunkten für den vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde konkretisiert und der Bebauungsplan entsprechend ergänzt.

Hinweis:

Die vorgesehenen Änderungen im Umweltbericht und im Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 NatSchG wurde mit der Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Die Stellungnahme dieser Vorabstimmung lautet: „Wir können Ihnen als UNB bestätigen, dass der naturschutzfachlichen Überarbeitung zugestimmt werden kann und eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erteilt werden kann.“

Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000

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

E. Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungsvorschlag Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2 Abgrenzungsplan Bebauungsplan "Seewiesen II", Hechingen-Sickingen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022
- Anlage 3 Zeichnerischer Teil Bebauungsplan "Seewiesen II", Hechingen-Sickingen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022
- Anlage 4 Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022
- Anlage 5 Örtliche Bauvorschriften, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022
- Anlage 6 Begründung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022 mit den folgenden Anlagen:
- Anlage 6.1 Umweltbericht, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 12.09.2022
- 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 17.05.2022
- Anlage 6.4 Schallschutztechnische Untersuchung, Büro Gfrörer, Empfingen, vom 31.01.2020