



13.06.2019

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan „Furth“, Hechingen-Stein

- 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 Stein	09.07.2019	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	17.07.2019	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	25.07.2019	zur Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (Anlage Nr. 7) berücksichtigt und beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Furth“, Hechingen-Stein in der Fassung vom 11.06.2019 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Gemeindeordnung (GemO) Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan „Furth“, Hechingen-Stein aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 11.06.2019 werden gem. § 74 Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung:			
Betrag: 440.245 €			
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:

Chronologie:

- 19.07.2018 **Aufstellungsbeschluss (DS 80a/2018, GR öffentlich)**
27.07.2018 Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
06.08.2018 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durch die Auslegung der Entwurfsunterlagen bis einschließlich 07.09.2018
04.04.2019 **Auslegungsbeschluss (DS 32/2019, GR öffentlich)**
12.04.2019 Öffentliche Bekanntmachung Stadtspiegel und Homepage
23.04.2019 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 23.05.2019
25.07.2019 **Satzungsbeschluss (DS 95/2019, GR öffentlich)**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die während der Auslegungszeit eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung, sind in der Synopse (Anlage Nr. 7) dargestellt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

1. Erhaltung des benachbarten Naturschutzgebietes

Es wurden Bedenken geäußert, dass durch die Bebauung eine Barrierewirkung für den Biotopverbund entstehen wird. Die Verbundstrukturen entlang der Gemeindeverbindungsstraße und der ehemaligen Umgehungsstraße werden nicht unterbrochen, so dass die Vernetzung innerhalb der Landschaft gegeben bleibt. Auch durch die Pflanzgebote wird den Belangen des Naturschutzes weitgehend Rechnung getragen.

2. Waldeigenschaft des Flurstücks Nr. 1000/1

Die, durch die untere Forstbehörde festgestellte, Waldeigenschaft dieses Flurstücks besteht durch die Umsetzung des Pflegekonzepts des Büro Dr. Grossmann nicht mehr. Zukünftig wird eine lückige Heckenstruktur entwickelt werden. Die erforderlichen Erstpflegemaßnahmen werden durch das Landratsamt (LRA) Zollernalbkreis durchgeführt. Den Forderungen, dieses Pflegekonzept in den Bebauungsplan „Furth“, Hechingen-Stein, aufzunehmen, kann nicht nachgekommen werden. Bebauungspläne enthalten Regelungen für die städtebauliche Ordnung mit bodenrechtlichem Bezug. Handlungsanweisungen, wie dieses Pflegekonzept, können nicht Teil eines Bebauungsplans werden. Zur Umsetzung des Pflegekonzepts wird eine vertragliche Vereinbarung mit dem LRA Zollernalbkreis geschlossen.

3. Flächennutzungsplan (FNP) 2004

Die Anpassung des FNP 2004 (Wohnbaufläche und Grünfläche) wird im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens erfolgen. Dieses Vorgehen wird mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gegenüber dem LRA Zollernalbkreis gesichert.

4. Verkehrliche Anbindung

Die durch das Plangebiet führende Erschließungsstraße wurde zur Sicherung der Bewohner, vor allem der Kinder, als Spielstraße geplant, die ein Durchfahren mit nur geringen Geschwindigkeiten erlaubt. Die erneut vorgetragene Befürchtung der Gefährdung der Fußgänger, vor allem im Winter, kann nicht geteilt werden. Es wird erwartet, dass sich die Bewohner dieses kleinen Wohngebiets gut kennen und die soziale Kontrolle die Einhaltung der festgesetzten Geschwindigkeit sichert. Ansonsten besteht die Möglichkeit der Verkehrskontrollen.

Einer möglichen Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der „Landstraße“ in Richtung Hechingen durch Linksabbieger beim Einfahren in die südliche Einfahrt des Plangebiets, wird durch die Versagung des Linksabbiegens entgegen getreten. Die Einhaltung dieses Vorgehens gilt es zu kontrollieren und zu ahnden.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

Für die Begrünung der Flächen, wird das Anlegen von großen Schotterflächen im Rahmen der Baugenehmigungen untersagt werden.

Die Festsetzung, dass Flächen, die nicht für Anlagen wie Zugänge und Stellplatzflächen benötigt werden, gärtnerisch anzulegen sind, wurde beim PFG 1 aufgenommen. Die Verwendung von Kunststoffmaterialien als großflächiger Sichtschutz wurde in den örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.

6. Planexterner Ausgleich

Die Extensivierung der Flurstücke Nr. 708 und 708/3 im Gewinn Haldersholz auf der Gemarkung Sickingen mit einer Fläche von 73,5 ha ist für die benötigte Ausgleichsfläche (0,56 ha) des Bebauungsplans „Furth“ in Hechingen-Stein ausreichend.

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

Kosten/Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplans „Furth“ in Hechingen-Stein werden durch die Stadt Hechingen getragen.

Ökologischer Ausgleich

Die Umsetzung der Maßnahme macht einen ökologischen Ausgleich notwendig. Dieser beträgt aktuell 66.347 Punkte, die mit der Fläche ÖKHe3z im Ökokonto der Stadt Hechingen ausgeglichen werden. Die 66.347 Punkte sind mit 0,25 EUR pro Punkt bewertet, so dass insgesamt ein Betrag von ca. 16.590 EUR entsteht.

E. Anlagen:

Anlagen Nr. 1 – 7:

1. Satzung
2. Lageplan Bebauungsplan „Furth“, Hechingen-Stein, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.06.2019
3. Planungsrechtliche Festsetzungen, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.06.2019
4. Örtliche Bauvorschriften, Büro Dr. Grossmann Balingen vom 11.06.2019
5. Begründung, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.06.2019
- 5.1 Umweltbericht, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.06.2019
- 5.2 Natura 2000 – Vorprüfung, Büro Dr. Grossmann, Balingen vom 11.06.2019
- 5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.06.2019
- 5.4 Entwässerungskonzept, Büro Renner, Hechingen, vom 13.03.2019
6. Synopse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.03.2019
7. Synopse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Büro Dr. Grossmann, Balingen, vom 11.06.2019