



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Hechingen  
mit den Gemeinden Jungingen und Rangendingen

Zollernalbkreis

# **Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg Begründung**

Planungsstand: Vorentwurf  
zur frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit sowie zur frühzeitigen Beteiligung der  
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
(§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Fassung: 25. Mai 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass und Planungsablauf.....	2
1.2	Beteiligte.....	2
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.4	Aufgabe der Bauleitplanung.....	3
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplans .....	3
1.6	Verbindlichkeit.....	4
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNG DER FNP-ÄNDERUNG.....</b>	<b>5</b>
2.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	5
2.2	Steckbrief der FNP-Änderung.....	7
<b>3</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>9</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Steckbrief der geplanten FNP-Änderung Grünfläche.....	8
Tabelle 2:	Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums .....	9

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass und Planungsablauf**

Anlass für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“ in Hechingen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen und gestalterischen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2004 der Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen vom 05.06.2004 stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Verantwortung der Gemeinde für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung Sorge zu tragen und diese rahmensetzend für die Bebauungspläne vorzugeben, sodass diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Die Genehmigung der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen erfolgt durch das Landratsamt Zollernalbkreis.

### **1.2 Beteiligte**

Die Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen hat das Planungsbüro FRITZ & GROSSMANN UMWELTPLANUNG GMBH aus Balingen mit der Erstellung der notwendigen Unterlagen zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2004 im Bereich Killberg IV beauftragt.

Bearbeitung

M. Eng. Stadt- und Regionalentwicklung Elena Agapova

Büroleitung

M. Sc. Tristan Laubenstein

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanung sind im Wesentlichen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 I 587
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Gemeindeordnung (GemO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: § 4 geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

### 1.4 Aufgabe der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Gemeinde in der Bauleitplanung ist, gemäß § 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde, nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Diese Aufgabe ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB: Die Gemeinden haben das Recht wie auch die Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### 1.5 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor. Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplans eine Begründung beizufügen.

## **1.6 Verbindlichkeit**

Als vorbereitender Bauleitplan erzeugt der Flächennutzungsplan, im Unterschied zu einem Bebauungsplan, keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten / dem Bürger. Er stellt jedoch für die Verwaltung und für andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind daher auch die Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Zu beachten bleibt dabei, dass der FNP als vorbereitender Bauleitplan eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung darstellt und nicht parzellenscharf ist.

## **2 Darstellung der FNP-Änderung**

### **2.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen beabsichtigt eine punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans 2004 im Bereich Gewann Killberg durchzuführen. Der Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“. Um den künftigen Bedarf an Wohnraum zu decken, soll auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in Arrondierungslage ein hochwertiges CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier entstehen, welches sich durch aufgelockerte Stellung von Gebäuden, Freiräumen sowie durch eine Vielfalt an verschiedenen Wohnformen auszeichnet und insgesamt einen hohen Wohnwert bietet.

Die Gesamtgröße des geplanten Wohngebiets umfasst etwa 10,3 ha. Davon sind ca. 5,4 ha nicht aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Plangebiet wird in der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im direkten Anschluss an die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan 2004 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen als geplante Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung orientiert sich entlang der östlichen Seitenlänge an der Abgrenzung des Bebauungsplans „Killberg IV“. Eine weitere Entwicklung des Stadtteils Richtung Nordosten soll entsprechend dem wachsenden Bedarf an neuem Wohnraum in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet „Killberg IV“ besteht noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das oben genannte geplante Vorhaben geschaffen werden. Die gestalterischen Festsetzungen sollen über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 BauNVO BW) geregelt werden.

Des Weiteren ist ein Anschluss an die geplanten Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung im nahe gelegenen Gewann „Hinter Rieb“ vorgesehen. Von diesem Standort aus soll die Wärmeleitung in den Ort geführt werden, um das Wohngebiet „Killberg IV“ möglichst vollständig mit erneuerbar erzeugter Wärme zu versorgen.

#### **Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Hechingen auf einer derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Fläche in unmittelbarer Nähe des Erddeponiegeländes „Hinter Rieb“ und der B27.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die B 27, L 410 sowie die B 32 und nachgeordnet über die Tübinger Straße, die über die geplante Wohnsiedlung direkt in die Stadt Hechingen führt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage des Plangebiets.



## **Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung

Als Haupterschließungsstraße dient die „Tübinger Straße“. Sie bietet eine direkte Wegeverbindung zu den südlich gelegenen Stadtteilen der Stadt Hechingen und schließt im Norden direkt an die L 410 und die B 27 an.

Zur Erschließung der einzelnen Bauplätze ist eine innere Quartierserschließung geplant. Darüber hinaus ist eine Wegeverbindung zu den geplanten Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung im Gewann „Hinter Rieb“ vorgesehen.

### Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist in der Stadt Hechingen sichergestellt. Ein Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich.

### Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Bestehende Leitungen für Frischwasser sowie Abwasser sind angrenzend vorhanden.



Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.

## **2.2 Steckbrief der FNP-Änderung**

Auf der folgenden Seite wird die geplante Änderung in einem Steckbrief beschrieben. Neben der Vorhabensbeschreibung werden die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan und der Stand des Verfahrens dargestellt.



Tabelle 1: Steckbrief der geplanten FNP-Änderung 2004 im Bereich Gewann Killberg in Hechingen

<b>Stadt Hechingen: geplante Wohnbaufläche „Killberg IV“</b>	
<b>Planung, punktuelle Änderung FNP</b>	
	<p><b>Standort</b> Gemeinde: Hechingen Gemarkung: Hechingen</p> <p><b>Vorhaben</b> <u>Nutzungszweck:</u> - Geplante Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO</p> <p><u>Gebietsgröße:</u> ca. 5,4 ha</p> <p><b>Art der Änderung</b> Nutzungsänderung</p>
<b>Bestand, wirksamer FNP 2004 vom 05.06.2004, 1. Fortschreibung</b>	
	<p><b>Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche für die Landwirtschaft</li> </ul>
<b>Ziele und Zweck der Planung</b>	
<p>Die Nutzungsänderung dient dem geplanten Vorhaben zur Realisierung des Wohngebiets „Killberg IV“ und damit zur Deckung des künftigen Bedarfs an Wohnraum. Durch die geplante Erweiterung des Stadtteils „Killberg“ kann eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage mit direktem Anschluss an die geplanten Anlagen der regenerativen Wärme- und Energieversorgung im Gewann „Hinter Rieb“ geschaffen werden.</p>	
<b>Verfahrensstand Bebauungsplan</b>	
<p>Der Bebauungsplan „Killberg IV“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird derzeit die erneute frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.</p>	

### 3 Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle sind die Schutzgebietsausweisungen im Planungsraum dargestellt.

Tabelle 2: Schutzgebietsausweisungen des Planungsraums

<b>Schutzgebietskategorie</b>	<b>Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung</b>
Biotop nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG BW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Bachabschnitt d. Ettenbaches westl. Schnellstraßenkreuz“ (Biotop-Nr. 176194177422), ca. 470 m nördlich</li> <li>- „Hecken an Landstraße L410 nördlich Hechingen“ (Biotop-Nr. 176194177437), ca. 550 m nördlich</li> <li>- „Baumhecke 0,75 km nordöstlich des Hechinger Bahnhofs“ (Biotop-Nr. 176194177423), ca. 149 m nördlich</li> <li>- „Hecke 0,5 km nordöstlich des Hechinger Bahnhofs“ (Biotop-Nr. 176194177424), innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- „Feldgehölze nordöstlich des Hechinger Bahnhofs“ (Biotop-Nr. 176194177426), ca. 409 m östlich</li> <li>- „Feldgehölze an der Bahntrasse zwischen Killberg und L410“ (Biotop-Nr. 176194177439), ca. 50 m westlich</li> </ul>
Natura 2000-Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- SPA-Gebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441), ca. 850 m östlich</li> </ul>
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- Naturschutzgebiet „Lauchhalde (2 Teilgebiete)“ (Schutzgebiets-Nr. 4.187), ca. 960 m westlich</li> <li>- Naturschutzgebiet „Altwiesen“ (Schutzgebiets-Nr. 4.280), ca. 2,9 km nördlich</li> </ul>
Naturparke	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> </ul>
Landschaftsschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- LSG „Oberes Starzeltal und Zollerberg“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.048), ca. 838 m östlich</li> <li>- LSG „Mittleres Starzeltal“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.046), ca. 1,1 km westlich</li> <li>- LSG „Lauchhalde“ (Schutzgebiets-Nr. 4.17.050), ca. 1,1 km westlich</li> </ul>
Waldschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie keine Ausweisungen im Radius von 2 km ausgehend vom Geltungsbereich</li> </ul>
Überschwemmungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- Überschwemmungsgebiet entlang der westlich verlaufenden Starzel. Es gibt keine Sachinformationen. Ehemalige ÜSG Bezeichnung „Starzel / Weilertalbach (ZAK)_alt“ (ÜSG-Nr. 590417000009)</li> </ul>
Wasserschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie keine Ausweisungen im Radius von 2 km ausgehend vom Geltungsbereich</li> </ul>
Biotopverbundplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotopverbund trockener Standorte, ca. 595 m nordwestlich</li> <li>- Biotopverbund mittlerer Standorte, teilweise innerhalb des Geltungsbereichs, Bereich im Osten</li> <li>- Biotopverbund feuchter Standorte, mehrere ab ca. 662 m Entfernung</li> </ul>
Wildtierkorridore nach Generalwildwegeplan BW	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li> <li>- Wildtierkorridor „Hechinger Stadtwald (Mittleres Albvorland) - Rammert (Schönbuch und Glemswald)“, ca. 2,5 km nordöstlich</li> <li>- Wildtierkorridor „Plettenberg / Dotternhausen (Hohe Schwabenalb) - Hechinger Stadtwald (Mittleres Albvorland)“, ca. 2,6 km östlich</li> <li>- Wildtierkorridor „Kleiner Heuberg / Oberndorf (Südwestliches Albvorland) - Rammert (Schönbuch und Glemswald)“, ca. 3,6 km westlich</li> </ul>

<b>Schutzgebietskategorie</b>	<b>Ausweisung inkl. räumliche Zuordnung</b>
Naturdenkmale	<ul style="list-style-type: none"><li>- Keine Ausweisungen innerhalb des Geltungsbereichs</li><li>- Naturdenkmal „2 Linden und 1 Eiche“ (Schutzgebiets-Nr. 84170310222), ca. 186 m südlich</li><li>- Naturdenkmal „2 Linden und 1 Eiche“ (Schutzgebiets-Nr. 84170310136), ca. 200 m südlich</li><li>- Naturdenkmal „2 Linden mit Holzkreuz“ (Schutzgebiets-Nr. 84170310223), ca. 190 m südlich</li><li>- Weitere Naturdenkmale sind in einer größeren Entfernung zum Plangebiet vorzufinden</li></ul>

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Killberg IV“ wird eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Dadurch werden die Umweltbelange im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben berücksichtigt.

Die umweltrelevanten Unterlagen werden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB voraussichtlich im Herbst 2020 im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt.

Balingen, den 25. Mai 2020

Tristan Laubenstein