



12.04.2021

öffentlich

### Tagesordnungspunkt

**Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg, Gemarkung Hechingen, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Killberg IV,,, Hechingen, gem.§ 8 Abs. 3 BauGB**

- Ergebnis aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Entwurfsfeststellung
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB

### Beratungsfolge

<input checked="" type="checkbox"/>	Bauausschuss	21.04.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinderat	29.04.2021	zur Beratung
<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft	04.05.2021	zur Entscheidung

### A. Beschlussvorschlag:

#### A. Beschlussantrag:

1. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird vorgenommen und das Ergebnis der Abwägung über die beigefügte Synopse, gemäß Anlage 3, beschlossen.
1. Der Änderungs-Entwurf des Flächennutzungsplanes „Killberg IV“ in der Fassung vom 21.04.2021, des Büros FRITZ & GROSSMANN wird gebilligt.
2. Die Unterlagen des Änderungs-Entwurf des Flächennutzungsplanes „Killberg IV“ in der Fassung vom 21.04.2021, des Büros FRITZ & GROSSMANN werden für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.

### B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen:

Kontierung: 51100500, SK 42790000

Betrag: 146.978,95 €

HH-Mittel stehen im laufenden HHJ zur Verfügung  ja  nein

### C. Vereinbarkeit mit den Leitlinien für die Stadtentwicklung:

Leitlinie 5 – Wahrung der hohen Wohn- und Lebensqualität  
Forcierung der Nutzung von energiesparenden Techniken und Bauweisen

## D. Sachverhalt:

### **Rückblick**

Grund für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Killberg IV“. Es werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines hochwertigen CO<sub>2</sub>-neutralen Wohngebiets geschaffen. Die Gesamtgröße des geplanten Wohngebiets umfasst ca. 13,2 ha, wovon ca. 4,4 ha nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan (FNP) 2004 entwickelt werden können. Eine punktuelle Änderung des FNP 2004 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB ist daher notwendig. Die Ergebnisse des Änderungsverfahrens werden später in das Fortschreibungsverfahren des FNP 2035 einfließen.

### **Flächennutzungsplan (FNP) 2004**

Die Einleitung zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg, Gemarkung Hechingen wurde am 17.06.2020 in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses beraten und am 25.06.2020 in öffentlicher Sitzung des GR der Stadt Hechingen beraten (siehe Drucksache Nr. 62/2020).

Der gemeinsame Ausschuss der VVG hat am 15.07.2020 in öffentlicher Sitzung die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gewann Killberg im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Killberg IV“, Hechingen gem. § 8 Abs. 3 BauGB einzuleiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (siehe VG-Drucksache Nr. 02/2020).

Die Öffentliche Bekanntmachung (ÖB) für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Stadtspiegel und in den Amtsblättern an folgenden Tagen veröffentlicht:

- Stadt Hechingen: Freitag, 24.07.2020
- Gemeinde Jungingen: Donnerstag, 23.07.2020
- Gemeinde Rangendingen: Freitag, 24.07.2020

Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und deren zeitgleiche Veröffentlichung auf der jeweiligen Homepage der Kommunen fanden vom 03.08.2020 bis einschließlich 03.09.2020 statt.

Im Zeitraum vom 24.07.2020 bis einschließlich 03.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange (TöB) und sonstige Behörden angehört.

Die Ergebnisse der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung wurden in die Planung eingearbeitet und werden in dieser Drucksache vorgestellt.

### **Ergebnis der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren sind in der beigefügten Anlage 3 zu dieser Drucksache dargestellt.

### **Folgende Behörden und TöB gaben Stellungnahmen ab:**

Landesamt für Geologie und, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg  
Regierungspräsidium Tübingen  
Landratsamt Zollernalbkreis  
Regionalverband Neckar-Alb  
Eisenbahn-Bundesamt  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Deutsche Bahn AG DB Immobilien

### **Folgende Behörden und TöB äußerten keine Bedenken und Anregungen:**

Stadt Burladingen  
Zweckverband Wasserversorgung Hohenzollern  
Gemeindeverwaltung Bisingen  
Stromnetzgesellschaft Hechingen  
Stadtwerke Hechingen

Die Stellungnahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB** bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Sachverhalte:

## **Regionalplan 2013**

Es wurde angemerkt, dass der geplante Bereich der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen Flächen überlagert, die im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als „regionaler Grünzug (Vorranggebiet)“ und als Flächen für „Landwirtschaft (Vorranggebiet)“ ausgewiesen sind.

Der FNP-Änderungsentwurf wurde dahingehend geändert, dass Flächen, die im Regionalplan als Flächen für Landwirtschaft (Vorranggebiet) ausgewiesen sind, nicht mehr tangiert werden. Weiterführend wurde im Entwurf der punktuellen Änderung des FNPs im Norden des für die Änderung relevanten Gebiets die Bebauung reduziert, um auf die Betroffenheit der regionalen Grünzüge (Vorranggebiet) einzugehen. Außerdem wird der daran anschließende, für Wärmesonden vorgesehene Bereich, von Bebauung freigehalten, um mit den Zielen des regionalen Grünzuges (Vorranggebiet) vereinbar zu sein.

## **Überprüfung der Geruchsimmissionen**

Ebenfalls angeregt wurde eine Untersuchung von Geruchsimmissionen auf das zukünftige Wohngebiet Killberg IV, ausgehend von einer benachbarten Pferdehaltung östlich der Tübinger Straße. Ein entsprechendes Gutachten zur Ausbreitung von Geruchsimmissionen wurde vom Büro iMA Richter und Röckle & Co. KG, Stuttgart, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Killberg IV“ erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf das zukünftige Wohngebiet Killberg IV keine schädlichen Geruchsimmissionen von der benachbarten Pferdehaltung einwirken. Wohnnutzungen wären nach dem Ergebnis der Untersuchungen im gesamten Plangebiet aus geruchstechnischer Sicht möglich.

Das Gutachten „Ausbreitung Geruch“ wurde erstellt und wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes „Killberg IV“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** gingen seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen bei der Stadt Hechingen ein (siehe Anlage 3).

## **Abwägung**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im weiteren Verfahren sind in der Synopse (siehe Anlage 3) dargestellt. Diese wird in der jeweiligen Sitzung vorgestellt und beraten.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Begründung zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Dieser Umweltbericht wird im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung veröffentlicht (siehe Anlage 2.1).

Gegenstand der Umweltprüfung sind vor allem die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Da für das Gebiet im Bereich Gewann Killberg vor allem für die Umweltbelange Tiere/Pflanzen und Boden erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, müssen diese ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen in Form von Vermeidungs-, Verminderungs-, und Kompensationsmaßnahmen stattfinden.

## **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung wird eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der TöB/sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren „Killberg IV“ vornehmen.

Der Feststellungsbeschluss der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg, Gemarkung Hechingen, soll im Juli 2021 erfolgen.

Parallel zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen werden die damit in Verbindung stehenden weiteren Planungen und Bauleitplanverfahren vorgebracht und bearbeitet.

Diese sind:

- Bebauungsplan „Killberg IV“
- Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes 2004, im Bereich „Sondergebiet Hinter Rieb“
- Bebauungsplan „Sondergebiet Hinter Rieb“

**Kosten/Finanzierung Produkt 51100500, SK 42790000**

Die Planungskosten der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 der VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen im Bereich Gewann Killberg, Gemarkung Hechingen, werden durch die zur Verfügung stehenden Hausmittel gedeckt.

E. Anlagen:

- 1 Lageplan (Entwurf), Büro FRITZ & GROSSMANN, datiert vom 21.04.2021
- 2 Begründung (Entwurf), Büro FRITZ & GROSSMANN, datiert vom 21.04.2021
- 2.1 Umweltbericht, Büro FRITZ & GROSSMANN, datiert vom 21.04.2021
- 3 Synopse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Büro FRITZ & GROSSMANN, vom 21.04.2021