



Hechingen



Jungingen



Rangendingen

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Hechingen – Jungingen – Rangendingen
Zollernalbkreis**

**Gesamtfortschreibung
Flächennutzungsplan 2035**

BEGRÜNDUNG

Entwurf (Stand 01.03.2022)

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf vom 31.01.2020 sind grau markiert

Inhaltsübersicht

A. Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen.....	1
B. Plangebiet.....	2
C. Erfordernis und Zielsetzung der Gesamtfortschreibung 2035.....	5
1. Flächennutzungsplan.....	5
2. Landschaftsplan.....	5
D. Übergeordnete raumordnerische Aussagen und Festlegungen.....	6
1. Landesentwicklungsplan 2002.....	6
1.1. Raumordnerische Aussagen und Festlegungen.....	6
1.1.1 Besondere regionale Entwicklungsaufgaben.....	6
1.1.2 Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum.....	6
1.1.3 Zentrale Orte und Verflechtungsgebiete.....	6
1.1.4 Landesentwicklungsachsen.....	7
2. Regionalplan Neckar-Alb 2013.....	7
2.1. Grundsätzliches.....	7
2.2. Regionalplanerische Aussagen und Festlegungen.....	7
2.2.1 Zentralörtliche Funktionen.....	7
2.2.2 Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum.....	7
2.2.3 Regionale Entwicklungsachsen (Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachsen).....	8
2.2.4 Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit.....	8
2.2.5 Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.....	8
E. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	9
1. Wohnbauflächenbedarf.....	9
1.1. Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis des Hinweisepapiers des Landes BW.....	9
1.2. Wohnbauflächen-Mehrbedarf auf Grund von raumordnerischen Festlegungen.....	9
1.2.1 Hechingen.....	10
1.2.2 Jungingen und Rangendingen.....	10
1.3. Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2035.....	10
2. Gewerbeflächenbedarf.....	11
2.1. Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach GIFPRO-Methodik.....	11
2.2. Gewerbeflächen-Mehrbedarf auf Grund von raumordnerischen Festlegungen.....	13
2.2.1 Hechingen.....	13
2.2.2 Jungingen und Rangendingen.....	14
2.3. Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2035.....	15
3. Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	15
3.1. Relevanz von Baulücken.....	15
3.2. Absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	16
F. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen.....	17
1.1. Ausschlusskriterien.....	17
1.2. Eignungskriterien.....	17
1.2.1 Städtebauliche Eignung.....	17

1.2.2 Restriktionen auf Grund von regional- und fachplanerischen Vorgaben.....	17
1.2.3 Konflikte mit dem Landschaftsraum bzw. -bild.....	18
1.3. Gesamtbewertung.....	18
G. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen.....	20
1. Potenzielle Wohnbauflächen.....	20
1.1. Hechingen.....	20
1.1.1 Kernstadt Hechingen.....	20
1.1.2 Bechtoldsweiler.....	26
1.1.3 Beuren.....	28
1.1.4 Boll.....	29
1.1.5 Schlatt.....	31
1.1.6 Sickingen.....	33
1.1.7 Stein.....	35
1.1.8 Stetten.....	37
1.1.9 Weilheim.....	39
1.2. Jungingen.....	41
1.3. Rangendingen.....	43
1.3.1 Kernort Rangendingen.....	43
1.3.2 Teilorte Bietenhausen und Höfendorf.....	45
2. Potenzielle Gewerbeflächen.....	47
2.1. Hechingen.....	47
2.2. Jungingen.....	54
2.3. Rangendingen.....	56
3. Berücksichtigung von konkurrierende Belangen bei den geplanten Ausweisungen.....	58
H. Schuppegebiete: Flächenerweiterungen.....	58
1. Hechingen.....	58
2. Jungingen.....	60
3. Rangendingen.....	60
I. Wesentliche Erkenntnisse aus dem Umweltbericht.....	62
J. (Unvermeidliche) Kollisionen mit regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen unter Berücksichtigung der 5. Teiländerung des Regionalplans.....	65
1. Hechingen.....	65
1.1. Vorbemerkung.....	65
1.2. Vorhandene restriktionsfreie Flächenpotentiale.....	66
1.3. Notwendige Flächenausweisungen mit raumordnerischen Konflikten.....	67
1.3.1 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Grundsätzen.....	67
1.3.2 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Zielen.....	68
1.4. Fazit.....	70
2. Jungingen.....	70
3. Rangendingen.....	70
3.1. Vorbemerkung.....	70
3.2. Vorhandene restriktionsfreie Flächenpotentiale.....	70
3.3. Notwendige Flächenausweisungen mit raumordnerischen Konflikten.....	72
3.3.1 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Grundsätzen.....	72

3.3.2 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Zielen.....	73
3.4. Fazit.....	73
4. Gesamte Verwaltungsgemeinschaft (Thematik Schuppengebiete).....	74
K. Zusammenfassung Neuausweisungen, Rücknahmen und Änderungen im FNP 2035.....	75
1. Vorbemerkung.....	75
2. Hechingen.....	76
2.1. Wohnbauflächen.....	77
2.2. Gewerbeflächen.....	78
2.3. Schuppengebiete (Erweiterungen).....	80
3. Jungingen.....	81
3.1. Wohnbauflächen.....	82
3.2. Gewerbeflächen.....	83
3.3. Umwidmung von Mischbauflächen zu Wohnflächen.....	83
3.4. Gemeinbedarfsflächen.....	83
4. Rangendingen.....	84
4.1. Wohnbauflächen.....	85
4.2. Gewerbeflächen.....	86
4.3. Schuppengebiete (Neuausweisung).....	86
L. Anlagen.....	87

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BW	Baden-Württemberg
Difu	Deutsches Institut für Urbanistik
EMS	Europäische Metropolregion Stuttgart
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GemO	Gemeindeordnung
HzL	Hohenzollerische Landesbahn
LEP	Landesentwicklungsplan
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OZ	Oberzentrum
PlanzV	Planzeichenverordnung
RP	Regionalplan
TBS-GIFPRO	trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose
VBG	Vorbehaltsgebiet
VRG	Vorranggebiet
VVG	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft

A. Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	25.10.17
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.11.17 / 10.11.17
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	16.06.20
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	26.06.20
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.07.20 bis 28.08.20
Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) incl. gewährte Fristverlängerungen	06.07.20 bis 21.10.20
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___.___.__
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	___.___.__
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	___.___.__ bis ___.___.__
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	___.___.__ bis ___.___.__
Feststellungsbeschluss	___.___.__
Genehmigung der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung durch das Landratsamt Zollernalbkreis mit Bescheid vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (Rechtswirksamkeit)	___.___.__

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095)

B. Plangebiet

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen - Jungingen - Rangendingen liegt im Zollernalbkreis, innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen. Das Plangebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Stadt Hechingen und der Gemeinden Jungingen und Rangendingen.



Abgrenzungsplan des Plangebiets

Die VVG umfasst eine Gebietsfläche von 9.740 Hektar mit insgesamt 25.634 Einwohnern (Stand: 4/2016; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Hechingen

Die Gemeinde Hechingen ist mit über 19.000 Einwohner die drittgrößte Stadt im Zollernalbkreis und umfasst neben dem Kernort Hechingen auch die acht Stadtteile Bechtoldsweiler, Beuren, Boll, Schlatt, Sickingen, Stein, Stetten und Weilheim. Die Stadt liegt verkehrsgünstig direkt an der B 27 und mit guter Anbindung an die A 81 in Richtung Metropolregion Stuttgart sowie den Bodensee und die Schweiz. Ebenso gut und schnell erreichbar sind die Universitätsstadt Tübingen, die Stadt Reutlingen und der Flughafen Leinfelden-Echterdingen. Besondere Industrieschwerpunkte, die die Stadt Hechingen auszeichnen, sind die Medizintechnik („Kompetenznetzwerk Medical Valley Hechingen“) sowie die Nahrungs- und Textilindustrie. In den letzten Jahren siedeln sich zudem häufiger Firmen aus dem Bereich Softwareentwicklung und Neue Medien an. Der größte Arbeitgeber der Stadt ist das Medizintechnikunternehmen Baxter International, Hersteller und Weltmarktführer von Dialysegeräten. Die Hohenzollerische Landesbahn (HzL) – heute das drittgrößte regionale

Bahnunternehmen Baden-Württembergs – hat seinen Hauptsitz in Hechingen.

	Einwohner	Verteilung in Prozent	Einwohner	Verteilung in Prozent
Hechingen - Kernort	11.678	60,40%	11.678	60,40%
Hechingen - Bechtholdsweiler	711	3,68%	7.658	39,60%
Hechingen – Beuren	183	0,95%		
Hechingen – Boll	1.292	6,68%		
Hechingen – Schlatt	852	4,41%		
Hechingen – Sickingen	1.018	5,26%		
Hechingen – Stein	991	5,13%		
Hechingen – Stetten	1.854	9,59%		
Hechingen – Weilheim	757	3,91%		
Summe	19.336	100,00%	19.336	100,00%

Einwohnerverteilung in Hechingen (Quelle: Homepage Hechingen, Abruf März 2018)

Eine Besonderheit der Stadt Hechingen ist die Entwicklung des Wohngebiets „Killberg“. Mit der Ausschreibung eines städtebaulichen Wettbewerbs im Jahre 1998 hat die Stadt die Rahmenbedingungen für die zukünftige Wohnbauentwicklung geschaffen, wovon sie bis heute profitiert. Das Plangebiet „Killberg“ liegt nord-östlich des Bahnhofs Hechingen und östlich der B 27. Es umfasst eine Fläche von ca. 24 ha 18,6 ha und ist in vier drei Bauabschnitte untergliedert. Die Abschnitte „Killberg I, II und III“ mit einer Fläche von rund sieben Hektar sind heute fast vollständig entwickelt. Der größte Bauabschnitt „Killberg IV“ mit ca. 17 Hektar ist noch unbebaut und befindet sich in der Planungsphase. Er soll zukünftig mit insgesamt ca. 450 Wohneinheiten für rund 1.130 Einwohner Wohnraum schaffen.

Für den größten Bauabschnitt „Killberg IV“ mit ca. 13,2 ha wurde im Juli 2021 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.



Luftbild Wohnbaugebiet Killberg (Hechingen)

Jungingen

Die Gemeinde Jungingen mit etwa 1.400 Einwohnern bietet ca. 1.000 Arbeitsplätze und weist die höchste Kaufkraft in der Region Neckar-Alb auf. Jungingen liegt an der B 32 in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Hechingen und ist mit der Bahnstrecke Hechingen-Gammertingen an die Hohenzollerische Landesbahn angeschlossen. Jungingen verzeichnet viel Zuzug aus den umliegenden Gemeinden, insbesondere aus Mössingen und Burladingen, und hat eine rege Nachfrage nach Wohnbauflächen. Der Fokus der Wohnbauentwicklung der Gemeinde liegt auf der Innenentwicklung mit zusätzlichen Ausweisungen im Außenbereich. Der Gewerbeschwerpunkt von Jungingen befindet sich im Westen der Gemeinde. Dort hat auch die Firma RIDI – ein bedeutender Hersteller von Leuchten – seinen Sitz, der erst jüngst erweitert wurde.

Rangendingen

Rangendingen mit den Ortsteilen Höfendorf und Bietenhausen ist mit insgesamt ca. 5.200 Einwohnern die zweitgrößte Gemeinde der Verwaltungsgemeinschaft. Die Gemeinde liegt westlich von Hechingen zwischen der B 27 und der A 81 und ist dadurch verkehrlich sehr gut angebunden. Ein Personennahverkehr mit der Bahn ist in Rangendingen nicht vorhanden, es fährt lediglich pro Tag ein Güterzug und im Sommer findet sonntäglich eine „Tourismusfahrt“ statt. Eine Besonderheit der Gemeinde ist die Vergabe von Bauplätzen die ausschließlich an Einheimische erfolgt die mindestens acht Jahre in der Gemeinde wohnhaft sind. Trotz dieser besonderen Regelung besteht ein dringender Wohnbaubedarf in Rangendingen. Der Schlüsselfaktor für die Wirtschaft in Rangendingen ist die Medizintechnik, dennoch ist das ansässige Gewerbe breit aufgestellt und vielfältig. Der Gewerbeschwerpunkt von Rangendingen befindet sich im Osten der Gemeinde. Dort hat auch die Firma TUBEX – ein bedeutender Hersteller von Verpackungen – seinen Sitz. Die Gewerbeflächenreserven in Rangendingen sind weitestgehend erschöpft.

C. Erfordernis und Zielsetzung der Gesamtfortschreibung 2035

1. Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) ist nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt im April 1996 in Kraft getreten. Um den verschiedenen Entwicklungen Rechnung zu tragen, erfolgte im Jahr 2004 eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans einschließlich des Landschaftsplans. In den vergangenen Jahren erfolgten dann noch weitere Teilfortschreibungen.

Das Zieljahr 2010 für den Planungszeitraum wurde bei allen Teilfortschreibungen beibehalten. Da 2010 weit überschritten ist, ist eine Gesamtfortschreibung notwendig, damit der Flächennutzungsplan seiner Bedeutung der vorbereitenden Bauleitplanung wieder gerecht werden kann.

2. Landschaftsplan

Die Ziele der Natur- und Landschaftspflege werden gemäß den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg u. a. durch die Aufstellung und Fortschreibung von Landschaftsplänen umgesetzt und gesichert. Der Landschaftsplan hat dabei die Aufgabe, die gesetzlich festgelegten Grundsätze und Ziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie der Erholungsvorsorge auf der Ebene der Kommunen zu konkretisieren.

Der im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans erstellte Landschaftsplan enthält Aussagen zum aktuellen Zustand von Natur und Landschaft sowie zu den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet und Planungsvorschläge für eventuell erforderliche Handlungen und Maßnahmen. Außerdem stellt er dar, wie die festgelegten Ziele erreicht werden können.

Durch die Integration der Ziele und Maßnahmen in den Flächennutzungsplan erhält der Landschaftsplan seine Verbindlichkeit.

D. Übergeordnete raumordnerische Aussagen und Festlegungen

1. Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 für das Land Baden-Württemberg enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Entwicklung. Er legt insbesondere fest:

- Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen um Verdichtungsräume, ländliche Räume mit Verdichtungsbereichen)
- die höheren zentralen Orte, nämlich Oberzentren und Mittelzentren, sowie die Mittelbereiche
- die Landesentwicklungsachsen
- besondere regionale Entwicklungsaufgaben für bestimmte Teilräume.

1.1. Raumordnerische Aussagen und Festlegungen

Für die Verwaltungsgemeinschaft sind im LEP 2002 die im Folgenden dargestellten Ziele und Grundsätze genannt.

1.1.1 Besondere regionale Entwicklungsaufgaben

Die besondere Bedeutung des Raums um das Oberzentrum Reutlingen / Tübingen innerhalb der Europäischen Metropolregion Stuttgart und für die Mittlerrolle in andere Teile der Region Neckar-Alb ist zu wahren und zu nutzen. Besondere regionale Entwicklungsaufgaben sind dabei das Hinwirken auf die künftige Zuordnung des Verdichtungsbereichs Albstadt / Balingen / **Hechingen** zur Europäischen Metropolregion Stuttgart (EMS).

1.1.2 Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum

Zum Verdichtungsgebiet Albstadt / Balingen / Hechingen gehören in der Region Neckar-Alb vom Zollernalbkreis die Gemeinden Albstadt, Balingen, Bisingen, Bitz, Geislingen, **Hechingen**, **Jungingen** und **Rangendingen**.

Die Verdichtungsgebiete im Ländlichen Raum sind als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

1.1.3 Zentrale Orte und Verflechtungsgebiete

Als Mittelzentren werden in der Region Neckar-Alb die Städte Albstadt, Balingen, **Hechingen**, Metzingen, Münsingen und Rottenburg am Neckar ausgewiesen. Zentrale Orte sind als Standorte zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. In Mittelzentren soll ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen entwickelt werden, damit diese den gehobenen, spezialisierten Bedarf decken können.

1.1.4 Landesentwicklungsachsen

Hechingen liegt an zwei Landesentwicklungsachsen:

- Reutlingen/Tübingen - **Hechingen** - Balingen - Albstadt (- Sigmaringen)
- Reutlingen/Tübingen - **Hechingen** - Balingen (- Rottweil)

In den Landesentwicklungsachsen sollen die für den großräumigen Leistungsaustausch notwendigen Infrastrukturen gebündelt und so ausgebaut werden, dass zwischen den Verdichtungsräumen sowie den Oberzentren unter Einbeziehung von Mittelzentren leistungsfähige Verbindungen gewährleistet sind, der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume gesichert sind und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht wird.

Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur soll die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und Siedlungsbereichen der Landesentwicklungsachsen konzentriert werden.

2. Regionalplan Neckar-Alb 2013

2.1. Grundsätzliches

Die Verwaltungsgemeinschaft gehört zum Regionalverband Neckar-Alb. Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans weiter konkretisiert. Seine Aussagen sind somit auch für die Flächennutzungsplanung der Städte und Gemeinden von großer Bedeutung.

2.2. Regionalplanerische Aussagen und Festlegungen

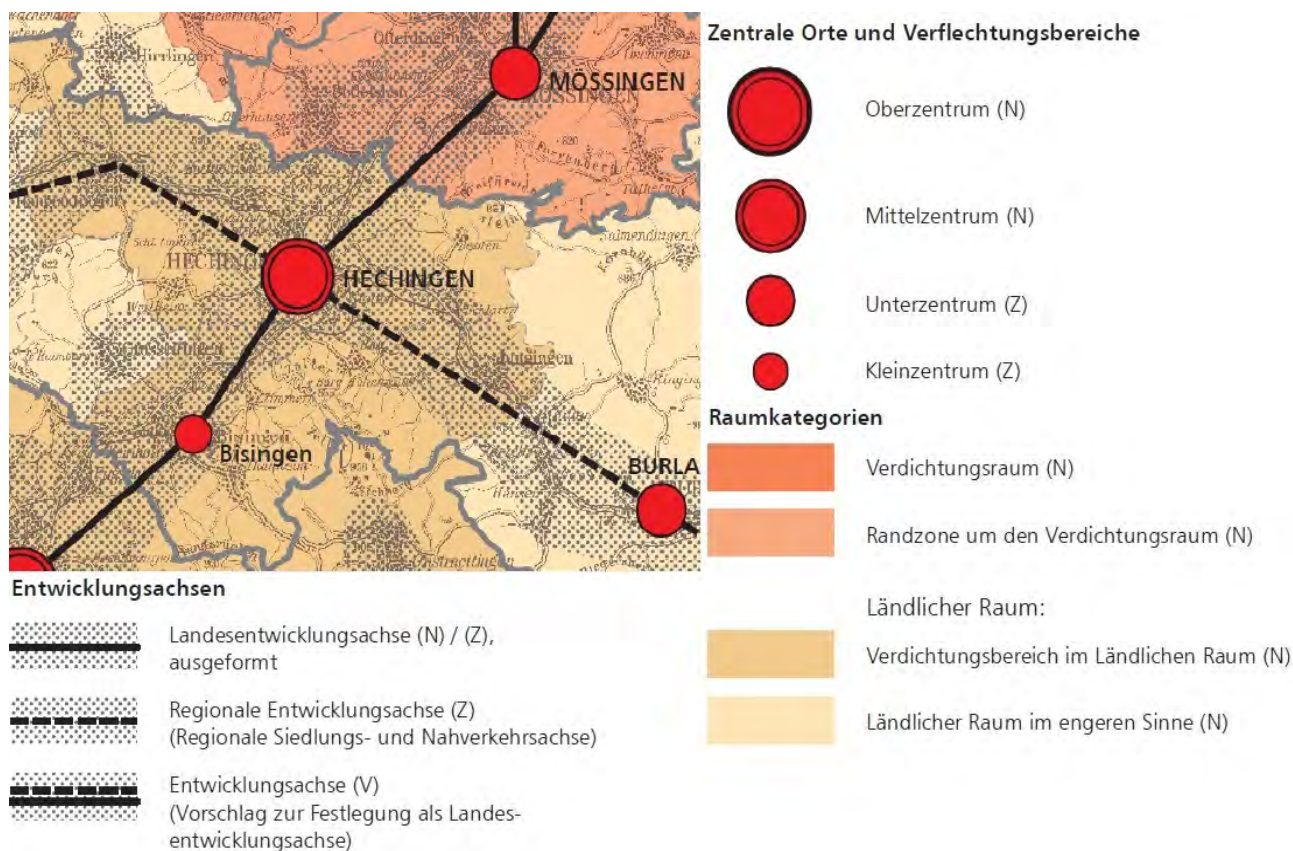
2.2.1 Zentralörtliche Funktionen

Hechingen ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen spezialisierten Bedarf decken können. Zum Verflechtungsbereich (Mittelbereich) des Mittelzentrums Hechingen gehören unter anderem die Gemeinden Jungingen und Rangendingen.

Jungingen und **Rangendingen** haben keine zentralörtliche Funktion.

2.2.2 Verdichtungsbereich im ländlichen Raum

Hechingen, Jungingen und Rangendingen sind der Raumkategorie „Verdichtungsbereich im ländlichen Raum“ zugeordnet. Dieser Bereich ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. Ebenfalls sind geeignete Standortangebote für Gewerbe und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zuge möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, bereitzuhalten.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013

2.2.3 Regionale Entwicklungachsen (Regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachsen)

Hechingen, Jungingen und Rangendingen sind Bestandteil der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse (Gammertingen -) Burladingen - **Hechingen - Rangendingen** - Haigerloch (- Horb am Neckar). An dieser Achse soll die Siedlungstätigkeit und der Ausbau der linienhaften Infrastruktur vorrangig konzentriert werden.

2.2.4 Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit

Im Regionalplan wird die Kernstadt von **Hechingen** als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen. Das bedeutet unter anderem, dass die Siedlungstätigkeit (Wohnungsbau, Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen) vorrangig auf diese Siedlungsbereiche konzentriert werden soll. In diesen Siedlungsbereichen sollen Wohnbau- und Gewerbeflächen auch für den überörtlichen Bedarf ausgewiesen werden.

2.2.5 Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Das Gewerbegebiet Nasswasen in **Hechingen** ist ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und soll gem. der 5. Änderung des Regionalplans – der aktuell zur Genehmigung vorgelegt wurde – um den Bereich Killberg erweitert werden. Ziel dieser Festlegung ist es, dass die bedarfsgerechte Erweiterung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgt. Neue Industrie- und Gewerbeanlagen sowie produktionsorientierte Dienstleistungseinrichtungen sind dabei möglichst an vorhandene Gewerbestandorte anzugliedern.

E. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

1. Wohnbauflächenbedarf

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Wohnbauflächenbedarfsberechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

1.1. Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis des Hinweispapiers des Landes BW

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 (Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB). Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuchs, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB: Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB: Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben.

Die wichtigsten Strukturdaten, die für die Berechnung erforderlich sind und mit einfließen, sind:

- Einwohnerzahl
- Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit)
- Raumkategorie
- Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und RP
- Regionalplanerische Festlegungen (zentralörtliche Funktion; Siedlungsbereich; auf Eigenentwicklung beschränkte Gemeinde; Schwerpunkt des Wohnungsbaus, Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen)
- ÖPNV- Anbindung
- Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes im Zieljahr des Planungszeitraums (ggf. differenziert nach natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinn bzw. -verlust).

1.2. Wohnbauflächen-Mehrbedarf auf Grund von raumordnerischen Festlegungen

~~Für die Verwaltungsgemeinschaft wurde jeweils ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen errechnet, der sich durch standortspezifische Faktoren und / oder regionalplanerische Festlegungen begründet.~~

1.2.1 Hechingen

Für die **Kernstadt** Hechingen wurde ein Mehrbedarf an Wohnbauflächen errechnet, der insbesondere aus den landes- und regionalplanerischen Festlegungen als auch aus der „Entlastungsfunktion Wohnen“ aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Stuttgart bzw. zur Europäischen Metropolregion Stuttgart (EMS) resultiert. Gründe für den Mehrbedarf sind vor allem:

- Hechingen als Mittelzentrum hat die Funktion, Wohnraum für den überörtlichen Bedarf auszuweisen (Plansatz 2.4.1. Z (2) RP Neckar-Alb 2013).
- Hechingen hat eine besondere regionale Entwicklungsaufgabe, da die Zugehörigkeit zur EMS angestrebt wird (Plansatz 6.2.2.3 Z LEP 2002).
- Hechingen liegt an einer regionalen Entwicklungsachse (Burladingen - Hechingen - Rangendingen - Haigerloch - Horb), d. h. die Siedlungsentwicklung ist entlang dieser Entwicklungsachse zu konzentrieren (Plansatz 2.2.2. Z RP Neckar-Alb 2013).
- Hechingen wird durch die Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen-Hechingen-Balingen mit den Oberzentren verbunden. Die Siedlungsentwicklung ist dabei auf die Siedlungsbereiche der Zentralen Orte (→ Hechingen) zu konzentrieren (Plansatz 2.6.4 Z LEP 2002).
- „Entlastungsfunktion Wohnen“ muss entlang von Entwicklungsachsen durch Mittelzentren stattfinden, da alle (technischen und sozialen) infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden sind. Die „Entlastungsfunktion Wohnen“ für die OZ Tübingen, Reutlingen und die EMS ist heute schon spürbar.
- Hechingen hat bereits eine sehr gute verkehrliche Anbindung an die Oberzentren durch den ÖPNV und Pkw (B 27), wodurch Hechingen als Wohnort attraktiv ist.
- Bezahlbare Immobilienpreise im Vergleich zu den OZ Tübingen, Reutlingen und der EMS.
- Die Tragfähigkeit bzw. Auslastung des ÖPNV kann durch Zuzug aus den Ballungsräumen langfristig sichergestellt und verbessert werden.
- Die sehr gute Wirtschaftslage im Zollernalbkreis und Hechingen wird langfristig Arbeitsplätze schaffen d.h. damit einhergehend ist die Sicherung von ausreichend Wohnraum erforderlich.

1.2.2 Jungingen und Rangendingen

Für die Gemeinden Jungingen und Rangendingen ist ebenfalls ein Mehrbedarf an Wohnraum errechnet worden, der sich sowohl aus regionalplanerischen Festlegungen als auch aus der akuten, sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum begründet. Jungingen und Rangendingen zählen zum Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum (Plansatz 2.1.3.1. N (2) RP Neckar-Alb 2013). Verdichtungsgebiete im ländlichen Raum sind als Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass

- Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert und
- Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum gegeben werden.

Rangendingen liegt zudem an einer regionalen Entwicklungsachse (Burladingen – Hechingen – Rangendingen – Haigerloch – Horb), d. h. die Siedlungsentwicklung ist entlang dieser Entwicklungsachse zu konzentrieren (Plansatz 2.2.2. Z RP Neckar-Alb 2013).

1.3. Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2035

Die Details der Wohnbauflächenbedarfsermittlung sind der Anlage zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf inklusive des Mehrbedarfs für die gesamte Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Hechingen-Jungingen-Rangendingen dar.

Ermittelter relativer Wohnbauflächenbedarf bis 2035 (Werte jeweils gerundet)		
1.	Stadt Hechingen	35,4 Hektar 32,5 Hektar
	Kernstadt inkl. Mehrbedarf	20,5 Hektar 17,5 Hektar
	Bechtoldsweiler	1,4 Hektar
	Beuren	0,3 Hektar
	Boll	2,5 Hektar
	Schlatt	1,6 Hektar
	Sickingen	2,1 Hektar
	Stein	2,0 Hektar
	Stetten	3,7 Hektar
	Weilheim	1,4 Hektar
2.	Gemeinde Rangendingen	13,2 Hektar 11,0 Hektar
	Rangendingen inkl. Mehrbedarf	11,0 Hektar 8,8 Hektar
	Höfendorf	1,1 Hektar
	Bietenhausen	1,1 Hektar
3.	Gemeinde Jungingen inkl. Mehrbedarf	3,0 Hektar 2,5 Hektar
4.	VVG Hechingen – Jungingen – Rangendingen	51,6 Hektar 46,0 Hektar

2. Gewerbeflächenbedarf

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Gewerbeflächenbedarfsberechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

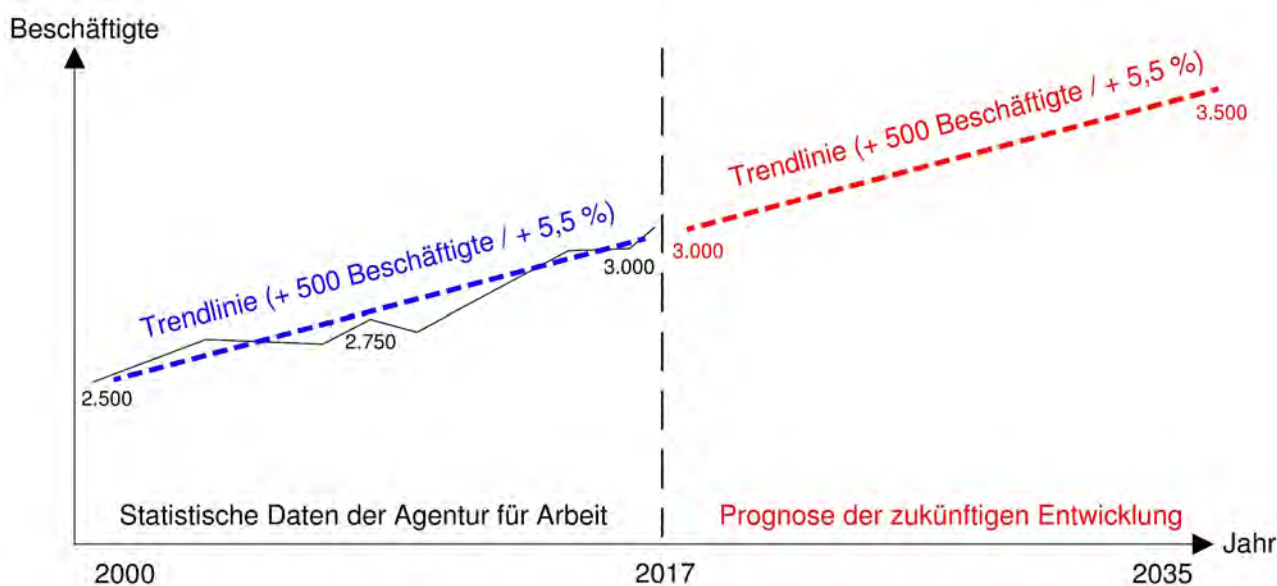
2.1. Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach GIFPRO-Methodik

Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs basiert auf dem Berechnungsmodell

TBS-GIFPRO (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) des Difu (Deutsches Institut für Urbanistik). Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs beruht dabei auf drei zentralen Annahmen, die nachfolgend erläutert werden.

Der Bedarf an Flächen ist von der Entwicklung der Beschäftigten abhängig

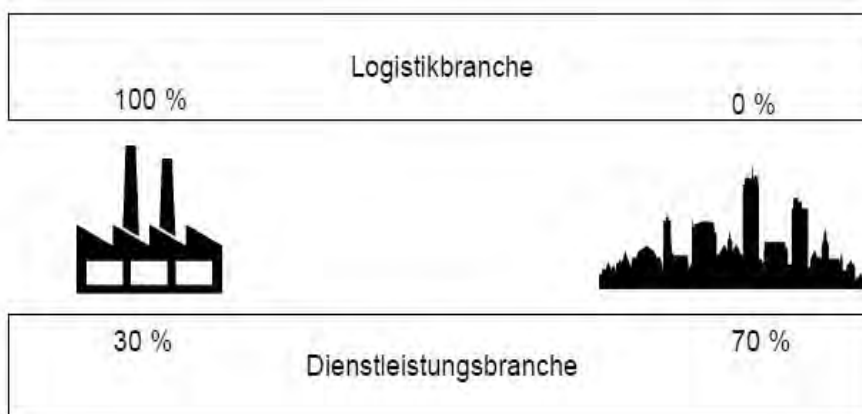
Die Beschäftigtenzahl wird - getrennt nach Branchen - auf Basis der zurückliegenden Beschäftigtenentwicklung in die Zukunft prognostiziert, wobei atypische Ereignisse in der Vergangenheit unberücksichtigt bleiben (z. B. die einmalige Neuansiedlungen eines Großbetriebs).



Beispielhafte Darstellung: Prognose Beschäftigtenentwicklung bis 2035

Nicht jede Branche ist ausschließlich im Gewerbe- oder Industriegebiet anzufinden

Um zu berücksichtigen, dass nicht jede Branche ausschließlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angesiedelt werden kann, wird bei den Berechnungen zusätzlich ein Faktor verwendet. So befinden sich zum Beispiel nur rund ein Drittel der Betriebe aus der Dienstleistungsbranche in Gewerbegebieten.



Beispielhafte Darstellung: Anteil der Branchen in Gewerbegebieten

Die Betriebsfläche pro Beschäftigtem ist von Branche zu Branche unterschiedlich

Weiterhin wird bei den Berechnungen berücksichtigt, dass je nach Branche die durchschnittliche Flächengröße pro Beschäftigtem sehr unterschiedlich ist. In der Logistikbranche sind beispielsweise 250 qm Fläche pro Beschäftigtem üblich, während es in der Dienstleistungsbranche lediglich 50 qm sind. Diese Unterschiede fließen in Form der sog. branchenspezifischen Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigter) ebenfalls in die Berechnungen ein.

Musterberechnung am Beispiel der Logistik- und Dienstleistungsbranche:

	Logistik- branche	Dienstleistungs- branche
Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	1.000 Beschäftigte
	x	x
Anteil der Branche in Gewerbegebieten	100 %	30 %
	=	=
Anstieg der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	300 Beschäftigte
	x	x
Flächenbedarf pro Beschäftigtem	250 m ²	50 m ²
	=	=
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf in Gewerbegebieten bis zum Zieljahr	25 Hektar	1,5 Hektar

2.2. Gewerbeflächen-Mehrbedarf auf Grund von raumordnerischen Festlegungen

Für die Stadt Hechingen und die Gemeinden Jungingen und Rangendingen wurde jeweils ein Mehrbedarf an Gewerbeflächen errechnet, der sich aus landes- und regionalplanerischen Festlegungen begründet.

2.2.1 Hechingen

Für die Stadt Hechingen wurde ein Mehrbedarf an Gewerbeflächen errechnet, der sich insbesondere aus den folgenden raumordnerischen Zielsetzungen ergibt:

- Hechingen hat eine besondere Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region Neckar-Alb und soll zur langfristigen Sicherung des Wirtschaftsstandorts beitragen (Plansatz 2.4.3.1 Z (3) RP Neckar-Alb 2013).
- Hechingen als Mittelzentrum ist ein Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Plansatz 2.4.3.1 RP Neckar-Alb 2013), d. h. überörtlich bedeutsame Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu konzentrieren. Hechingen soll Arbeitsplätze für den überörtlichen Bedarf bereitstellen.

- Hechingen als Mittelzentrum hat einen Auspendlerüberschuss. Ziel muss es als Mittelzentrum sein, ein mindestens ausgeglichenes Pendlersaldo zu erreichen, indem ausreichend Gewerbeflächen für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden.



Berufspendlersaldo in den Gemeinden Baden-Württembergs 2015 (Berechnungsstand 2017)

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart 2017

2.2.2 Jungingen und Rangendingen

Für die Gemeinden Jungingen und Rangendingen ist ebenfalls ein Mehrbedarf an Gewerbeflächen errechnet worden, der sich aus regionalplanerischen Festlegungen als auch aus der akuten, hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen begründet. Jungingen und Rangendingen sind nach regionalplanerischen Festlegungen als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum (Plansatz 2.1.3.1 RP Neckar-Alb 2013) deklariert. Verdichtungsbereiche im ländlichen Raum haben demnach folgende regionalplanerische Aufgaben zu erfüllen:

- Der Verdichtungsbereich im ländlichen Raum ist als Wirtschaftsschwerpunkt zu festigen und weiterzuentwickeln.
- Es sind geeignete Standortangebote für Gewerbe (z. B. Erweiterungsflächen großer ortsansässiger Unternehmen wie bspw. RIDI GmbH in Jungingen oder Tubex GmbH in Rangendingen) und zur Ausweitung des Dienstleistungsbereichs, auch im Zuge möglicher Behördenverlagerungen aus Verdichtungsräumen, bereitzuhalten.
- Die Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.

In Jungingen besteht darüber hinaus eine weiterer Aspekt, der einen Mehrbedarf an Gewerbeflächen auslöst. Die Fa. Ridi - die über die gesamten heute noch vorhandenen Gewerbeflächen in Jungingen verfügt - hat zwei weitere Standorte bei Hamburg und bei Berlin. Das Unternehmen verfolgt die Strategie, wenigstens einen, womöglich beide dieser Produktionsstätten zurück nach Jungingen zu holen. Aus diesem Grund ist die Firma Ridi nicht bereit Gewerbeflächen an die Gemeinde oder Dritte zu verkaufen. Auf Grund dieser Umstände verfügt Jungingen aktuell über keinerlei Gewerbeflächen mehr. Dem gegenüber stehen aber konkrete Anfragen von Gewerbetreibenden nach Gewerbeflächen, welche aktuell nicht befriedigt werden können.

2.3. Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2035

Die Details der Gewerbeflächenbedarfsermittlung sind der Anlage zu entnehmen. Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten Gewerbeflächenbedarf inklusive des Mehrbedarfs für die gesamte VVG Hechingen-Jungingen-Rangendingen dar.

Relativer Gewerbeflächenbedarf inkl. Mehrbedarf bis 2035	
Hechingen	32,0 Hektar
Jungingen	4,6 Hektar
Rangendingen	8,4 Hektar
VVG Hechingen – Jungingen – Rangendingen	45,0 Hektar

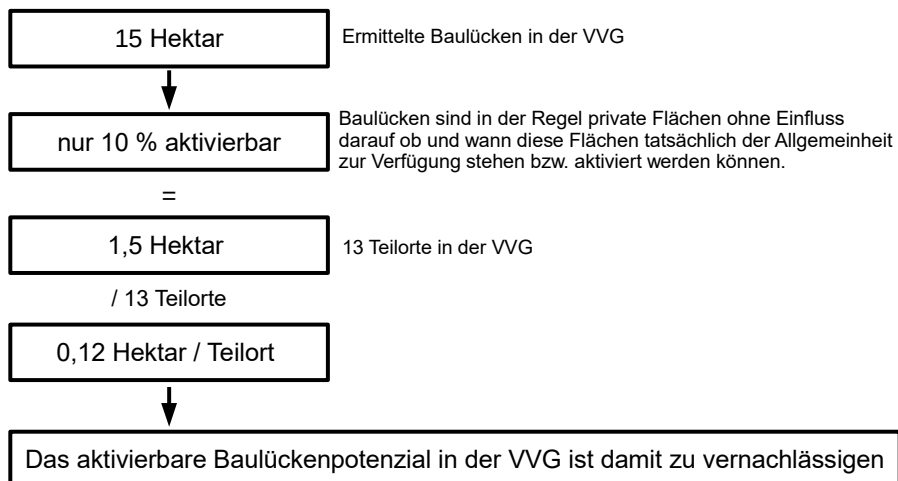
3. Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

3.1. Relevanz von Baulücken

Wohnbau

In der VVG Hechingen - Jungingen - Rangendingen wurden 2019 insgesamt etwa 15 Hektar Baulücken ermittelt. Da es sich bei Baulücken in der Regel um Flächen in Privatbesitz handelt und die Gemeinde daher keinen Einfluss darauf hat, ob bzw. wann und in welcher Form diese aktiviert werden können, kann davon ausgegangen werden, dass in der Regel nur rund 10 % der Flächen aktivierbar sind.

Das Potenzial an aktivierbaren Wohnbaulücken ist folglich zu vernachlässigen, da in den 13 Teilorten der VVG lediglich - Stand 2019 - je 0,12 ha aktivierbare Baulücken vorhanden sind (Anmerkung: Die Anzahl der 2019 ermittelten Baulücken hat sich bis heute weiter reduziert; in Rangendingen sind beispielsweise heute nur noch 1,9 ha Baulücken statt 3 ha im Jahr 2019 vorhanden; die Anzahl an aktivierbaren Baulücken in der VVG ist heute also geringer als die im Jahr 2019 ermittelten 0,12 ha/Teilort).



Gewerbe

In der Verwaltungsgemeinschaft liegen keine Baulücken in Gewerbegebieten vor. Die wenigen unbebauten Flächen sind größtenteils Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen.

3.2. Absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

Von der Ermittlung des absoluten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs (= ermittelter relativer Bedarf abzüglich der im FNP 2010 bereits enthaltenen, bisher noch unentwickelten Bauflächen) wird abgesehen, da es sich schlussendlich um eine rein rechnerische Größe handelt. Stattdessen wurden zahlreiche potenzielle und bisher noch unentwickelte Wohn- und Gewerbebauflächenstandorte überprüft, unabhängig davon ob sie bereits im FNP 2010 enthalten sind. Damit wird sichergestellt, dass nur die geeignetsten Bauflächen in den FNP 2035 aufgenommen werden.

Von der Ermittlung des absoluten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs (= ermittelter relativer Bedarf abzüglich der im FNP 2010 bereits enthaltenen, bisher noch unentwickelten Wohn- und Gewerbeflächen sowie sonstiger aktivierbarer Potenziale im Innenbereich*) wird abgesehen, da es sich schlussendlich um eine rein rechnerische Größe handelt.

Im FNP 2035 enthalten sind:

- Flächenrücknahmen:
Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren.
- Flächenbeibehaltungen:
Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035
- Flächenneuausweisungen:
Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren

Die Summe der im FNP 2035 enthaltenen – faktisch noch unentwickelten – Wohn- und Gewerbeflächen entspricht somit dem vorstehend ermittelten Gesamtbedarf.

*Anmerkung: Das Potenzial an aktivierbaren Baulücken ist zu vernachlässigen, da in den 13 Teilorten der VVG lediglich je 0,12 Hektar aktivierbare Baulücken vorhanden sind.

F. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen

1.1. Ausschlusskriterien

Zunächst wurden Ausschlusskriterien aufgestellt, bei denen eine Siedlungsentwicklung kategorisch ausgeschlossen ist. Diese Kriterien sind:

- Verstoß gegen das Anbindungsgebot von Siedlungsflächen gemäß Plansatz 3.1.9 (Z) LEP 2002
- FFH-Gebiete
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiet Zone I und II

1.2. Eignungskriterien

Um die nach Anwendung der oben dargestellten Ausschlusskriterien verbliebenen potenziellen Entwicklungsflächen zu bewerten, wurden im Folgenden drei Bewertungskriterien definiert:

1.2.1 Städtebauliche Eignung

Die Städtebauliche Eignung wurde insbesondere anhand der vier nachfolgenden Kriterien bewertet:

- Erhalt und Schaffung möglichst kompakter Siedlungskörper
- Vermeidung von Zersiedlung
- geeignete Topographie
- gute verkehrliche Erschließbarkeit

Der Aufwand für die Ver- und Entsorgung möglicher Siedlungsflächen wurde nicht untersucht und muss im weiteren Verfahren überprüft werden.

1.2.2 Restriktionen auf Grund von regional- und fachplanerischen Vorgaben

Um die regional- und fachplanerischen Aussagen bei der Flächensuche in vollem Umfang zu berücksichtigen, wurden drei Kategorien aufgestellt, welche sich hinsichtlich ihres „Schutzstatus“ unterscheiden.

Flächen der Kategorie 1 unterliegen keinen diesbezüglichen Restriktionen. Restriktionen der Kategorie 2 sind grundsätzlich überwindbar und unterliegen der kommunalen Abwägungsentscheidung. Restriktionen der Kategorie 3 sind **nicht oder** nur in Einzelfällen überwindbar. Um in diese Flächen einzugreifen, muss dargelegt werden, warum in diese Flächen eingegriffen werden soll und belegt werden, dass tatsächlich keine geeigneten Flächen außerhalb der Kategorie 3 verfügbar sind.

Kategorie 1: Keine Restriktionen

Kategorie 2: Grundsätzlich überwindbare Restriktionen

- FFH-Mähwiesen
- §30-Biotop-Offenland
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotopverbundsflächen (Kernräume)

- HQextrem
- Waldschutzgebiete
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und Waldfunktionen
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Kategorie 3: **Nicht oder** nur in Einzelfällen überwindbare Restriktionen

- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Grünzäsur
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Wildkorridore
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
- Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen
- Vorranggebiet Trasse für Schienenverkehr, Neubau
- Vorranggebiet Standort für kombinierten Verkehr

Für die Flächensuche wurden „Restriktionskarten“ erstellt, die dem Anhang beigegefügt sind. In weiß dargestellt sind dabei alle Flächen, die keinen Restriktionen unterliegen (Kategorie 1), in gelb alle Flächen mit „grundsätzlich überwindbaren Restriktionen“ (Kategorie 2) und in rot alle Flächen mit „nicht oder nur in Einzelfällen überwindbaren Restriktionen“ (Kategorie 3).

1.2.3 Konflikte mit dem Landschaftsraum bzw. -bild

Das Kriterium Landschaftsraum / -bild wurde anhand dreier Kriterien bei der Flächensuche berücksichtigt:

- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen
- Beeinträchtigung von Naherholungsfunktionen
- Negative Auswirkung auf die Wertigkeit der Artenausstattung

1.3. Gesamtbewertung

Aus den Bewertungskriterien (Städtebauliche Eignung, Vorhandene Restriktionen aufgrund von regional- und fachplanerischen Vorgaben, Konflikte mit dem Landschaftsraum / -bild) wurden anschließend Eignungsrubriken nach dem „Ampelsystem“ abgeleitet. Zusätzlich wurde eine Kennzeichnung für mögliche Konflikte mit dem Landschaftsraum / -bild aufgenommen.

Die Rubriken wurden wie folgt gebildet:

Rubrik 1: städtebaulich grundsätzlich geeignet + keine Restriktionen

Rubrik 2: städtebaulich grundsätzlich geeignet + Restriktionen grundsätzlich überwindbar

Rubrik 3: städtebaulich grundsätzlich geeignet + Restriktionen nicht oder nur in Einzelfällen überwindbar



= Konflikt Landschaftsraum / -bild

G. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen

Entsprechend der im vorhergehenden Kapitel beschriebenen Vorgehensweise wurden alle Flächen im Gemarkungsgebiet der VVG einer Prüfung hinsichtlich ihrer Eignung als künftige Wohn- oder Gewerbebauflächen unterzogen.

Dabei zeigte sich deutlich, dass jeder Siedlungskörper im Untersuchungsraum unmittelbar von Schutzgebieten umgeben ist. Daher müssen zwangsläufig Wohnbau- und Gewerbeflächen, welche der Rubrik 2 (gelb = Restriktionen grundsätzlich überwindbar) und Rubrik 3 (rot = Restriktionen **nicht oder** nur in Einzelfällen überwindbar) zugeordnet sind, bei der Flächensuche in Betracht gezogen werden.

Darüber hinaus werden im FNP 2010 bereits enthaltene Bauflächen – auch wenn sie nach dem Ampelsystem heute Restriktionen der Rubrik 2 (gelb = Restriktionen grundsätzlich überwindbar) aufweisen – als restriktionsfrei (Rubrik 1 grün) dargestellt, da die kommunale Abwägungsentscheidung zugunsten einer Baugebietsausweisung bereits abschließend getroffen wurde und sie somit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Da der Siedlungskörper von Hechingen stark von Schutzgebieten und regionalplanerischen Restriktionen eingeschränkt ist, ist es fast unumgänglich bei der Suche nach flächenmäßig geeigneten Gewerbeflächen in „Restriktionsflächen“ (insbesondere Vorbehaltsgebiete) einzugreifen. ~~So auch bei den untersuchten Gewerbeflächen „Gewerbe Killberg“ und „Gewerbe Killberg Ost“.~~

Daraufhin wurde bei der Flächensuche der Ansatz gewählt, neue Gewerbeflächen möglichst nahe an bestehende Gewerbegebiete anzuschließen, sodass eine gute verkehrliche Anbindung gegeben ist und durch die Festlegung neuer Wohngebiete zugleich Wohnraum in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe (Wohnbaufläche „Killberg V“) zu den neuen Gewerbegebieten zu schaffen.

1. Potenzielle Wohnbauflächen

1.1. Hechingen

1.1.1 Kernstadt Hechingen

Die Kernstadt Hechingen hat hinsichtlich der Wohnbauentwicklung zwei Besonderheiten. Zum einen wurde bereits vor einigen Jahren der Schwerpunkt für die Wohnbauentwicklung mit dem Bereich „Killberg“ festgelegt, zum anderen stellt die B 27 eine „natürliche“ Siedlungsgrenze dar, die den bebauten Bereich zur freien Landschaft abgrenzt. Daher sind Sprünge westlich über die B 27 möglichst zu vermeiden.

Um den Wohnbauflächenbedarf von ~~20,5~~ 17,5 Hektar für die Kernstadt Hechingen decken zu können, wurden vier Wohnbauflächen im Bereich Kernstadt Süd untersucht:

- Stauffenbergstraße
- Weilheimer Straße
- Heiligkreuzstraße
- Kärntner Straße



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Kernstadt Süd

Die Wohnbaufläche „**Stauffenbergstraße**“ eignet sich topografisch gut und ist verkehrlich gut zu erschließen. Sie trägt zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei und eignet sich neben „klassischem“ Wohnungsbau gut für eine Quartiersentwicklung eignen.

Die Wohnbaufläche „**Weilheimer Straße**“ eignet sich topografisch gut und ist verkehrlich ebenfalls gut zu erschließen. Die Fläche trägt zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei.

Die Flächen „**Heiligkreuzstraße**“ und „**Kärntner Straße**“ sind topografisch gut geeignet und die „Kärntner Straße“ besitzt bereits Erschließungsansätze. Zu beachten ist, dass beide Flächen unmittelbar an die B 27 angrenzen, wodurch bei einer Siedlungsentwicklung Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden müssen. Die Stadt Hechingen beabsichtigt aktuell entlang der B 27 im Bereich zwischen Heiligkreuzstraße bis östliches Ende der Kärntner Straße einen Lärmschutzwall zu errichten, wodurch die Fläche „**Kärntner Straße**“ entwickelt werden kann. Die Fläche „Heiligkreuzstraße“ soll zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Siedlungsschwerpunkt Killberg / Nasswasen (Wohnen und Gewerbe)

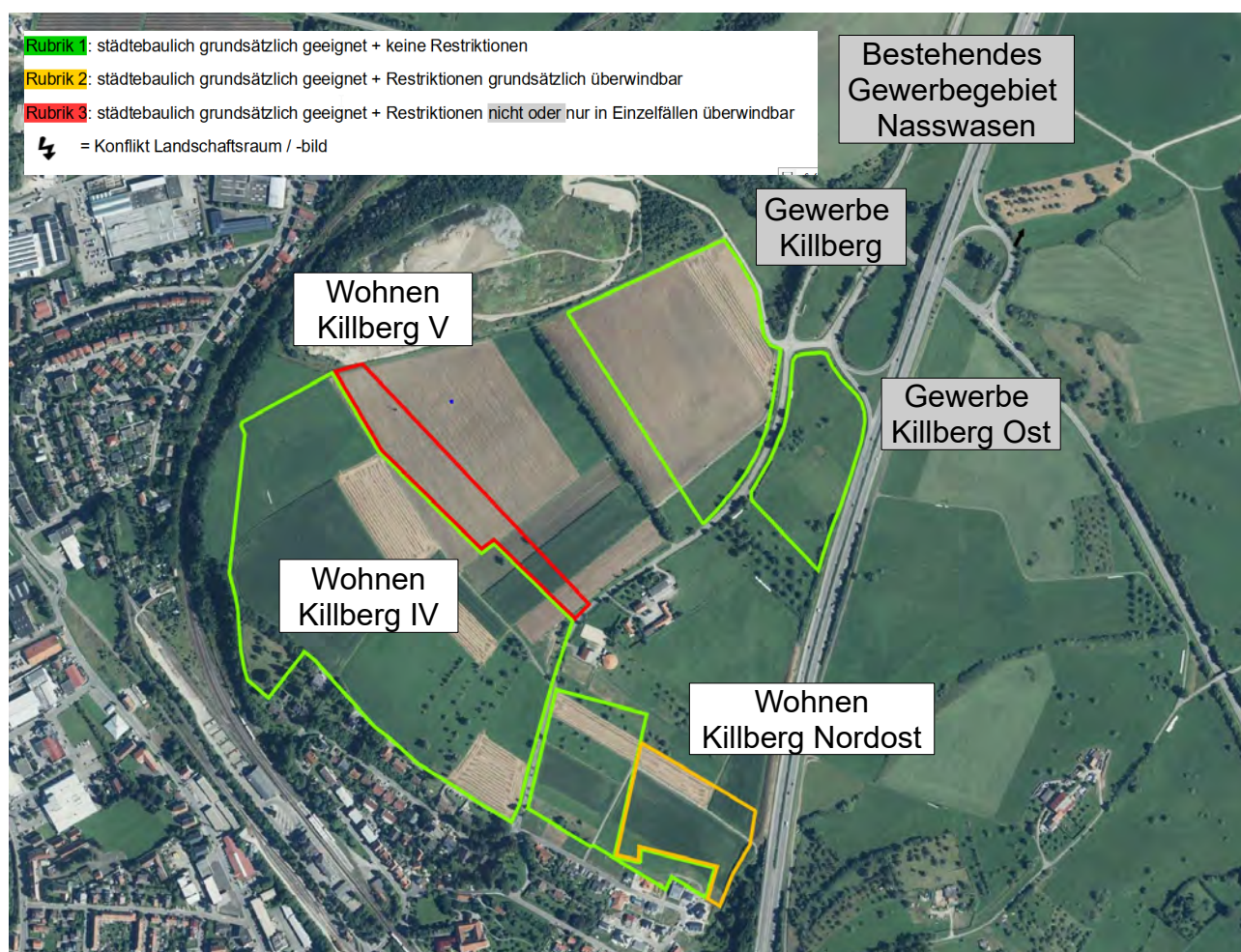
Hechingen hat mit dem Bereich „Killberg“ und „Nasswasen“ bereits einen Schwerpunkt in der Siedlungsentwicklung festgelegt. Für die Wohnbaufläche „Killberg IV“ liegt ein städtebaulicher Entwurf vor und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde im Juli 2021 gefasst. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Juni 2019 gefasst. Schon im September 2018 wurde der Satzungsbeschluss für den gewerblichen

Bebauungsplan „Nasswasen (2. Änderung)“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nasswasen (2. Änderung)“ geht einher, dass sich ein großes Logistikunternehmen ansiedeln und der Kreuzungsbereich L 410 / B 32 ausgebaut wird. Dadurch ist mit dem Bereich „Nasswasen“ ein neuer gewerblicher Schwerpunkt in Hechingen entwickelt worden.

Aufgrund des gesetzten Siedlungsschwerpunkts im Bereich „Killberg / Nasswasen“ wurden weitere Siedlungsflächen in diesem Bereich untersucht. Es wurden sowohl **drei** Wohnbauflächen als auch **zwei** Gewerbeflächen betrachtet und hinsichtlich einer zukünftigen Gesamtentwicklung in diesem Bereich geprüft.

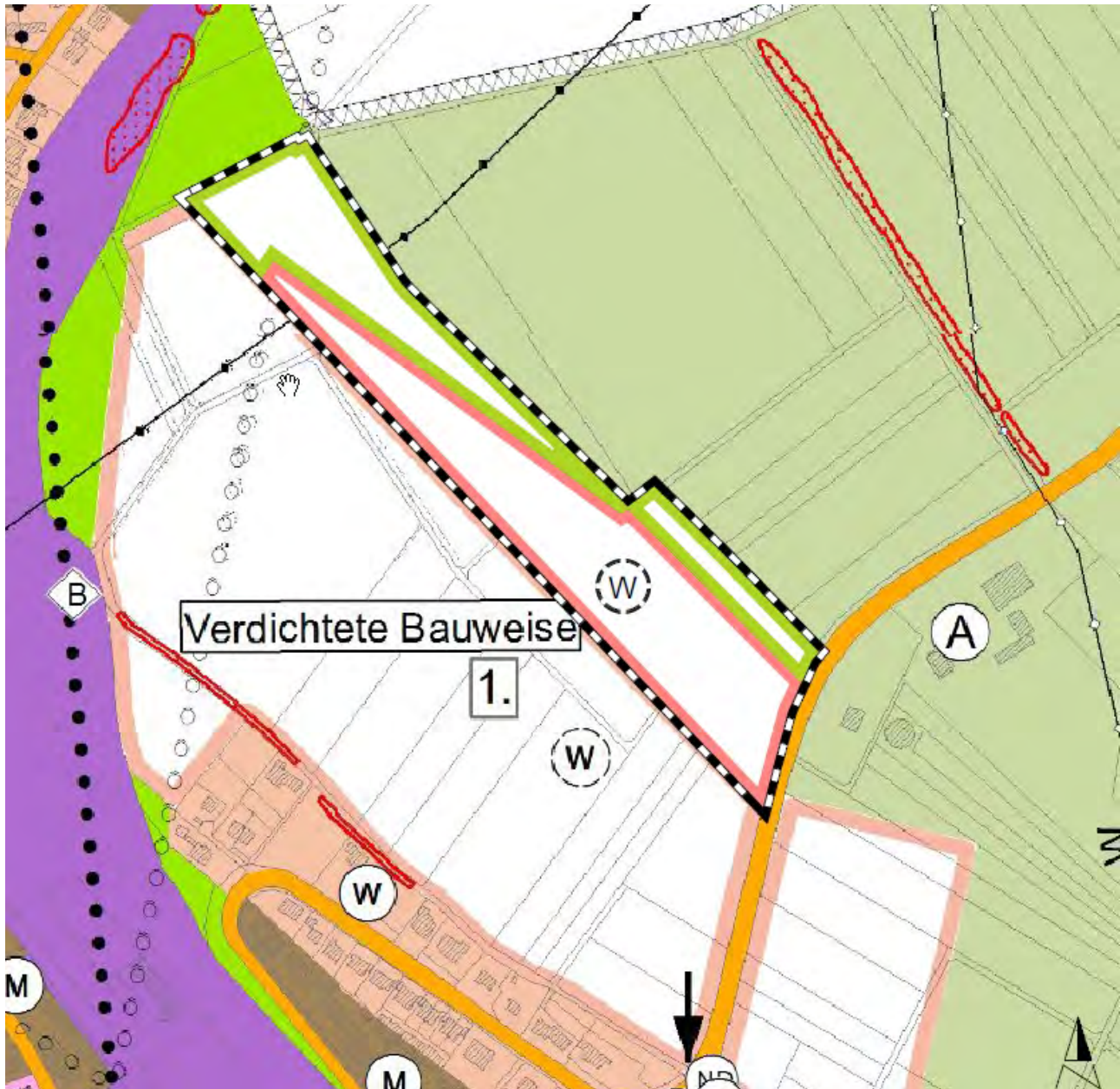
Um den Wohnbauflächenbedarf für die Kernstadt Hechingen decken zu können, wurden im Bereich Kernstadt Nord die folgenden Wohnbauflächen untersucht:

- Killberg IV (bereits im FNP 2010 enthalten; durch punktuelle Änderung des FNP im Rahmen des Aufstellungsverfahrens „Bebauungsplan Killberg IV“ wurde die Fläche vergrößert)
- Killberg V
- Killberg Nordost



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen im Bereich Killberg (unter Berücksichtigung 5. Teiländerung des Regionalplans)

Die Wohnbaufläche „Killberg IV“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und wurde durch eine FNP-Teiländerung im Vergleich zum FNP 2010 nochmals erweitert.



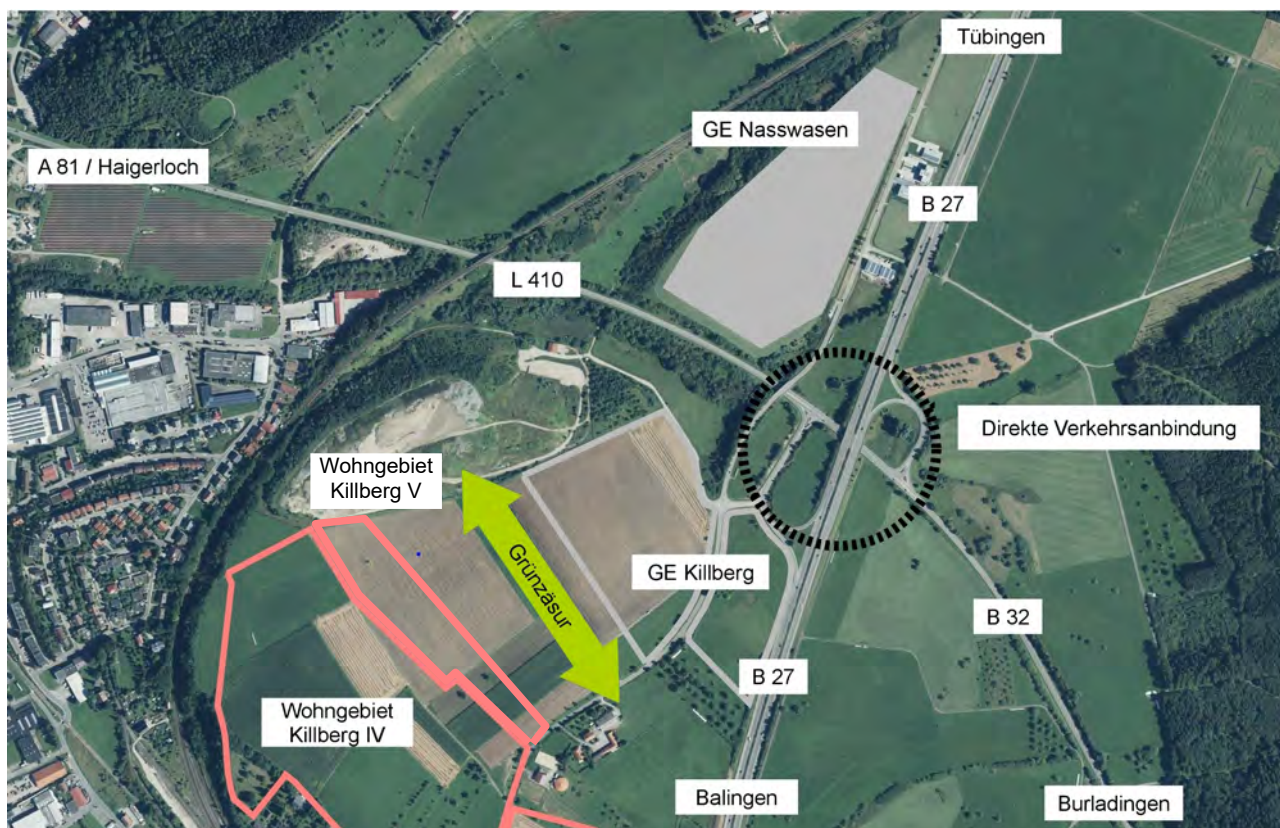
Punktueller FNP-Änderung im Bereich Killberg IV (Feststellungsbeschluss Verwaltungsgemeinschaft gefasst am 26.07.2021)

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Killberg IV“ wurde im Juli 2021 gefasst und das Gebiet befindet sich in der Entwicklung. Geplant ist ein klimaneutrales Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau (zwei- bis dreigeschossig), Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Mehrere Plätze, eine Schule sowie ein Kindergarten sind ebenfalls Bestandteil des Quartiers. Mit der Entwicklung des Baugebiets „Killberg IV“ geht eine Neuformulierung des Stadteingangs Hechingen über die Tübinger Straße aus Richtung Norden einher, eine wichtige Schnittstelle in Richtung Unterstadt.

Im Regionalplanfortschreibungsentwurf (5. Änderung) – welcher aktuell zur Genehmigung vorgelegt wurde – sind die Vorranggebiete Regionaler Grünzug und Landwirtschaft im Bereich des Geltungsbereichs „Killberg IV“ nicht mehr enthalten, sodass einer Entwicklung keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen stehen.

Die potenzielle Wohnbaufläche „**Killberg V**“ ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebiets „Killberg IV“ zu betrachten. Durch die bestehende Fokussierung auf den Wohnbauschwerpunkt „Killberg IV“ ist sie eine sinnvolle zukünftige Weiterentwicklung. Durch die bereits begonnene Neuformulierung des Stadteingangs Hechingen aus Richtung Norden kann mit der Wohnbaufläche „Killberg V“ der ganze Bereich komplettiert und somit der hohen Wohnbaunachfrage in Hechingen Rechnung getragen werden. Zudem eignet sich die Wohnbaufläche „Killberg V“ auch sehr gut im Hinblick auf eine abschnittsweise Quartiersentwicklung. Zu beachten ist jedoch, dass die Entwicklung der Wohnbaufläche „Killberg V“ mit einem Eingriff in ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet Landwirtschaft verbunden wäre.

Die Wohnbaufläche „**Killberg Nordost**“ eignet sich topografisch gut und lässt sich über einen südlich bestehenden Erschließungsansatz gut erschließen. Sie stellt eine Arrondierungsfläche für den Bereich „Killberg“ dar. Jedoch grenzt die Fläche fast unmittelbar an die B 27, weshalb bei einer Entwicklung mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen ist. Aus diesem Grund sollten zunächst Wohnbauflächen abseits der B 27 entwickelt werden.



Systemdarstellung: Geplante Siedlungsentwicklung Bereich Killberg / Nasswasen

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 (incl. seither erfolgter Teiländerungen) bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte

Flächen (-anteile) – beibehalten:

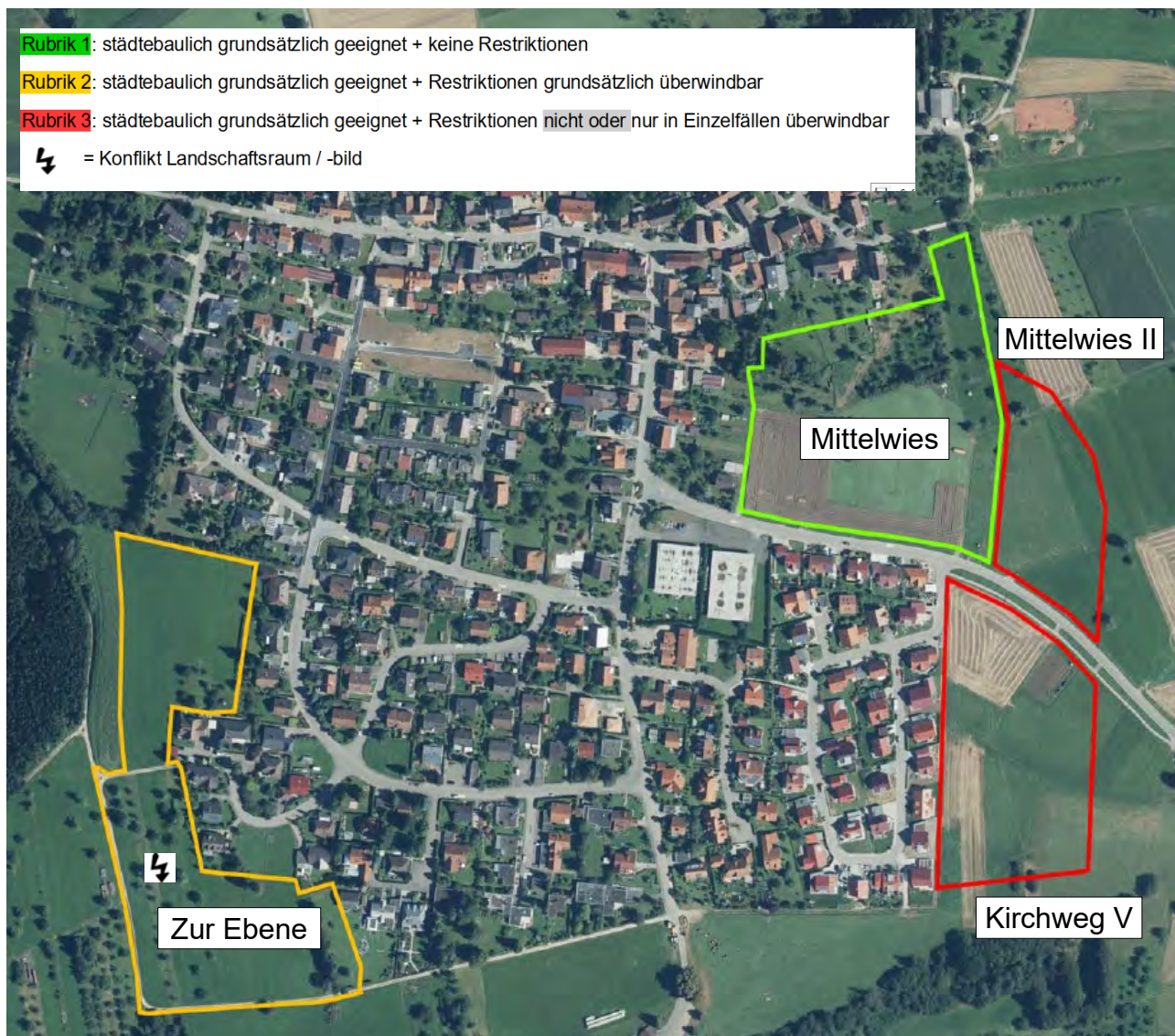
Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Hechingen	Weilheimer Straße	1,32
	Stauffenbergstraße	0,70
	Kärtner Straße	3,16
	Killberg IV* (bereits im FNP 2010 enthalten und durch eine FNP-Teiländerung erweitert)	12,26 (16,35 * 75 %)
		9,41 (18,81 * 50 %)
	Killberg V	6,70 2,43
Summe		24,14 17,02

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Killberg IV“. Für dieses Gebiet ist ein Anteil von ~~25 %~~ 50% als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren ~~bereits eingeleitet wurde~~ seit Juli 2021 abgeschlossen ist.

1.1.2 Bechtoldsweiler

Im Stadtteil Bechtoldsweiler wurden vier Flächen untersucht:

- Mittelwies (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Mittelwies II
- Kirchweg V
- Zur Ebene



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Bechtoldsweiler

Der Stadtteil Bechtoldsweiler hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,4 Hektar. Der Bedarf kann durch die bereits im FNP 2010 dargestellte Fläche „**Mittelwies**“ gedeckt werden. Die Fläche befindet sich schon in der Entwicklung (ein städtebaulicher Entwurf liegt vor) und eignet sich gut zur Arrondierung bzw. zum „Lückenschluss“ des Siedlungskörpers.

Die Flächen „**Mittelwies II**“ und „**Kirchweg V**“ eignen sich topografisch gut für eine Entwicklung und kön-

nen direkt an den Siedlungskörper angeschlossen werden. Beide Flächen liegen jedoch innerhalb einer Grünstreifen.

Die Fläche „Zur Ebene“ eignet sich topografisch gut für eine Wohngebietsentwicklung. Die Fläche liegt jedoch innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug und eines Biotopverbundes und weist Konflikte mit dem Landschaftsbild auf.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Bechtoldsweiler	Mittelwies* (bereits im FNP 2010 enthalten)	2,14
		(2,85 * 75 %)
		1,43
		(2,85 * 50 %)
Summe		2,14
		1,43

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Mittelwies“. Für dieses Gebiet ist ein Anteil von 25 % 50% als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren bereits eingeleitet wurde seit Juli 2020 abgeschlossen ist.

1.1.3 Beuren

Im Stadtteil Beuren wurde lediglich die Fläche „Wernesäcker“ untersucht, die bereits im FNP 2010 enthalten ist und eine „Lücke“ im Siedlungskörper darstellt.



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Beuren

Der Stadtteil Beuren hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,3 Hektar, der durch die bereits im FNP 2010 dargestellte Fläche „**Wernesäcker**“ gedeckt werden kann. Dabei wird die Fläche auf 0,47 ha verkleinert. Sie ist topografisch gut geeignet und befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Beuren.

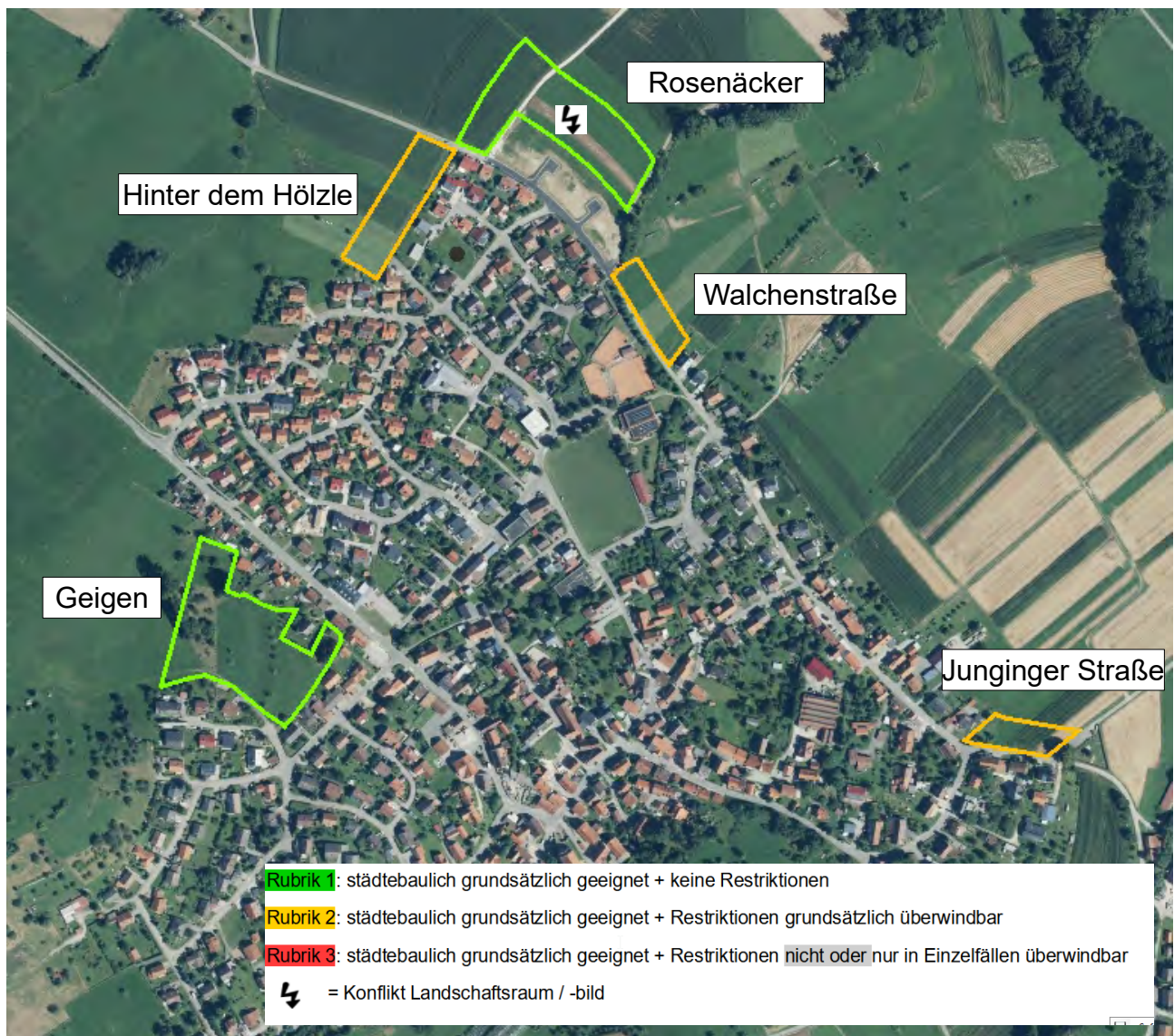
Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Beuren	Wernesäcker (bereits im FNP 2010 enthalten)	0,47
Summe		0,47

1.1.4 Boll

Im Stadtteil Boll wurden fünf Flächen untersucht:

- Rosenäcker (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Walchenstraße
- Junginger Straße
- Geigen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Hinter dem Hölzle



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Boll

Der Stadtteil Boll hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,5 Hektar.

Die bereits im FNP 2010 dargestellte Fläche „**Rosenäcker**“ eignet sich topografisch gut und ist nicht von Restriktionen betroffen. Eine Entwicklung soll jedoch nicht weiter verfolgt werden, da sich der Siedlungskörper

sonst weiter in die freie Landschaft entwickeln würde.

Die Fläche „**Walchenstraße**“ eignet sich topografisch gut und würde zur Arrondierung des Siedlungskörpers beitragen. Sie liegt zentral am Siedlungskörper, weshalb sie prioritär einer Entwicklung zugeführt werden sollte.

Die Fläche „**Junginger Straße**“ eignet sich topografisch gut und trägt zu Arrondierung des Siedlungskörpers bei. Die Fläche sollte perspektivisch (2050+) als Arrondierungsfläche in Betracht gezogen werden.

Die Fläche „**Geigen**“ ist bereits im FNP 2010 dargestellt, eignet sich topografisch gut und trägt zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei.

Die Fläche „**Hinter dem Hölzle**“ eignet sich topografisch gut, es besteht bereits ein Erschließungsansatz und sie würde ebenfalls zur Arrondierung des Siedlungskörpers beitragen. Mit der Aufgabe der Fläche „Rosenacker Nord“, welche den Siedlungskörper in die freie Landschaft entwickeln würde, soll im Gegenzug die Fläche „Hinter dem Hölzle“ entwickelt werden, welche zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers beiträgt. Ein Teilbereich der Fläche liegt innerhalb einer Grünstreife.

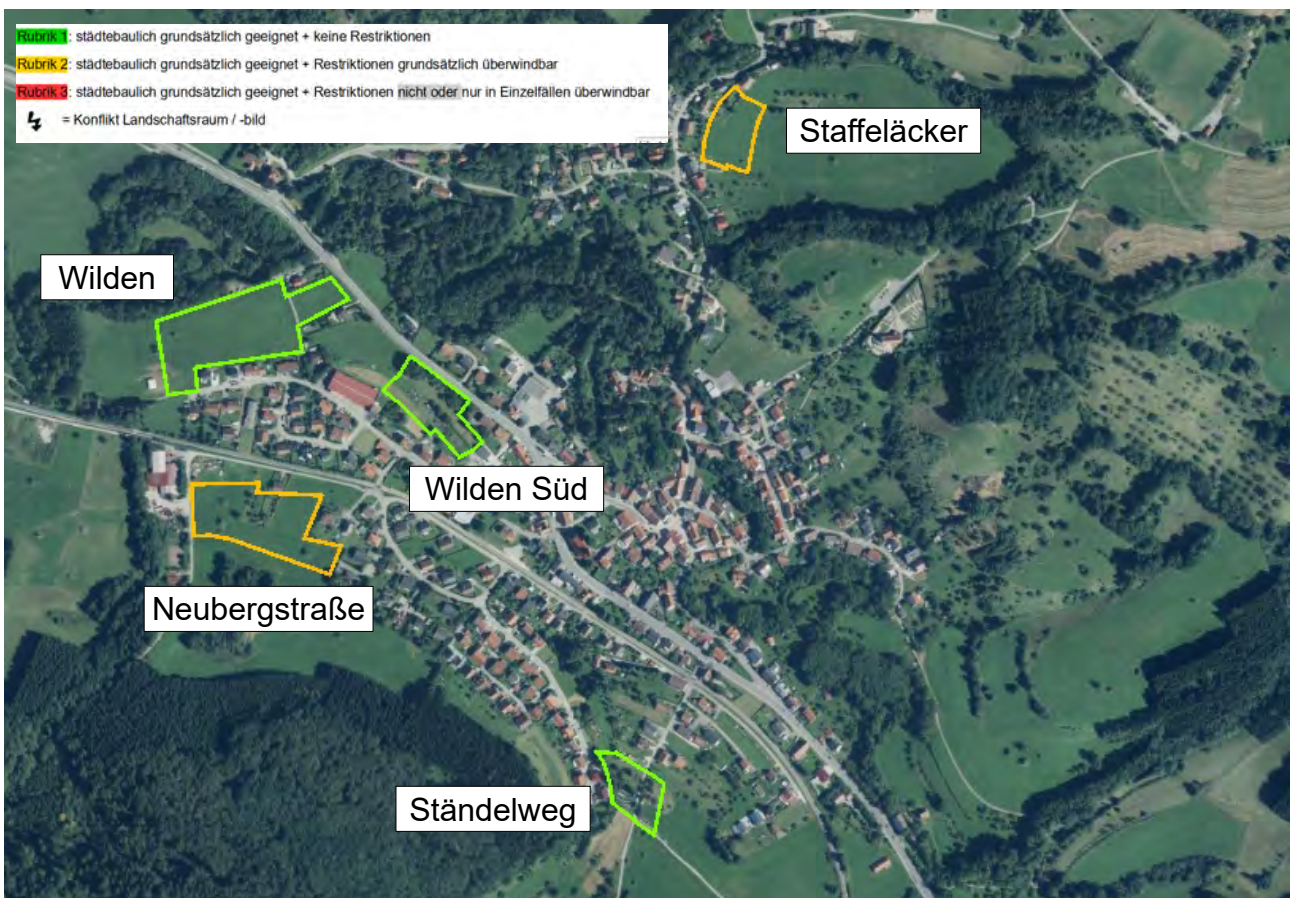
Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Boll	Walchenstraße	0,30
	Geigen (bereits im FNP 2010 enthalten)	1,58
	Hinter dem Hölzle	0,60
Summe		2,48

1.1.5 Schlatt

Im Stadtteil Schlatt wurden 5 Flächen untersucht:

- Wilden (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Neubergstraße
- Wilden Süd (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Ständelweg
- Staffeläcker



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Schlatt

Der Stadtteil Schlatt hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,6 Hektar.

Der Bedarf kann durch die bereits im FNP 2010 dargestellte und in der Entwicklung befindliche Fläche „**Wilden**“, für die bereits ein Bebauungsplan besteht, fast ausreichend gedeckt werden. Insgesamt können auf der Wohnbaufläche „Wilden“ ca. 22 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

Die Fläche „**Neubergstraße**“ liegt hinter der Bahn und ist dadurch schwer zu erschließen. Zudem liegt die Fläche an einem Nordhang, wodurch bei Starkregen eine Hangwasserproblematik besteht.

Die Fläche „**Wilden Süd**“ ist bereits im FNP 2010 dargestellt und soll nicht weiterverfolgt werden. Die Fläche grenzt unmittelbar an die B 32 wodurch Lärmschutzmaßnahmen bei einer Siedlungsentwicklung realisiert werden müssten und ein Anbauabstand zur Bundesstraße eingehalten werden muss. Damit einhergehend

reduziert sich die tatsächliche Flächenverfügbarkeit für die Wohnnutzung.

Die Fläche „**Ständelweg**“ eignet sich topografisch gut und trägt zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei. Die Fläche liegt aber an einem Nordhang, wodurch bei Starkregen eine Hangwasserproblematik besteht.

Die Fläche „**Staffeläcker**“ ist topographisch für eine Siedlungsentwicklung geeignet, liegt auf der „Sonnen-seite“ von Schlatt und kann gut erschlossen werden.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

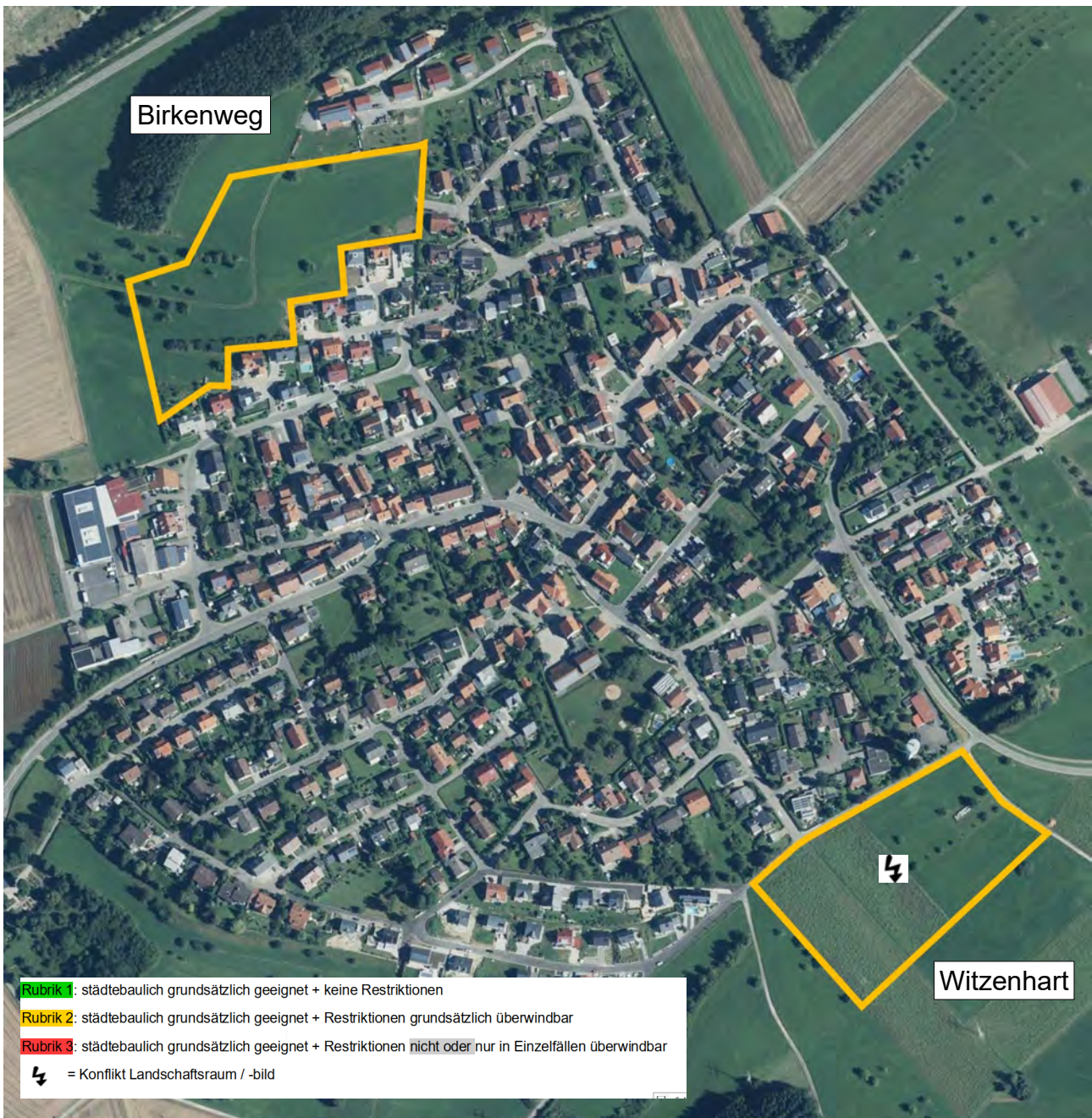
Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Schlatt	Wilden* (bereits im FNP 2010 enthalten)	1,22 (2,44 * 50 %)
	Staffeläcker	0,50
Summe		1,72

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Wilden“. Für dieses Gebiet ist ein Anteil von 50 % als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren bereits abgeschlossen.

1.1.6 Sickingen

Im Stadtteil Sickingen wurden zwei Flächen untersucht:

- Witzenhart
- Birkenweg



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Sickingen

Der Stadtteil Sickingen hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,1 Hektar.

Die Fläche „**Witzenhart**“ eignet sich topografisch gut, ist gut erschließbar und trägt zur Arrondierung des südlichen Siedlungskörpers bei. Die Fläche kann den ermittelten Bedarf ausreichend decken und hat bei der

Wohngebietsentwicklung oberste Priorität seitens der Ortschaftsräte.

Die Fläche „**Birkenweg**“ weist eine leichte Hangneigung auf, eignet sich jedoch ebenfalls gut für eine Wohngebietsentwicklung. Es bestehen Erweiterungsansätze für die Erschließung der Fläche. Die Fläche liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Regionaler Grünzug. Da die Fläche „Witzenhart“ prioritär entwickelt werden soll, sollte die Fläche „Birkenweg“ perspektivisch 2050+ in Betracht gezogen werden.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

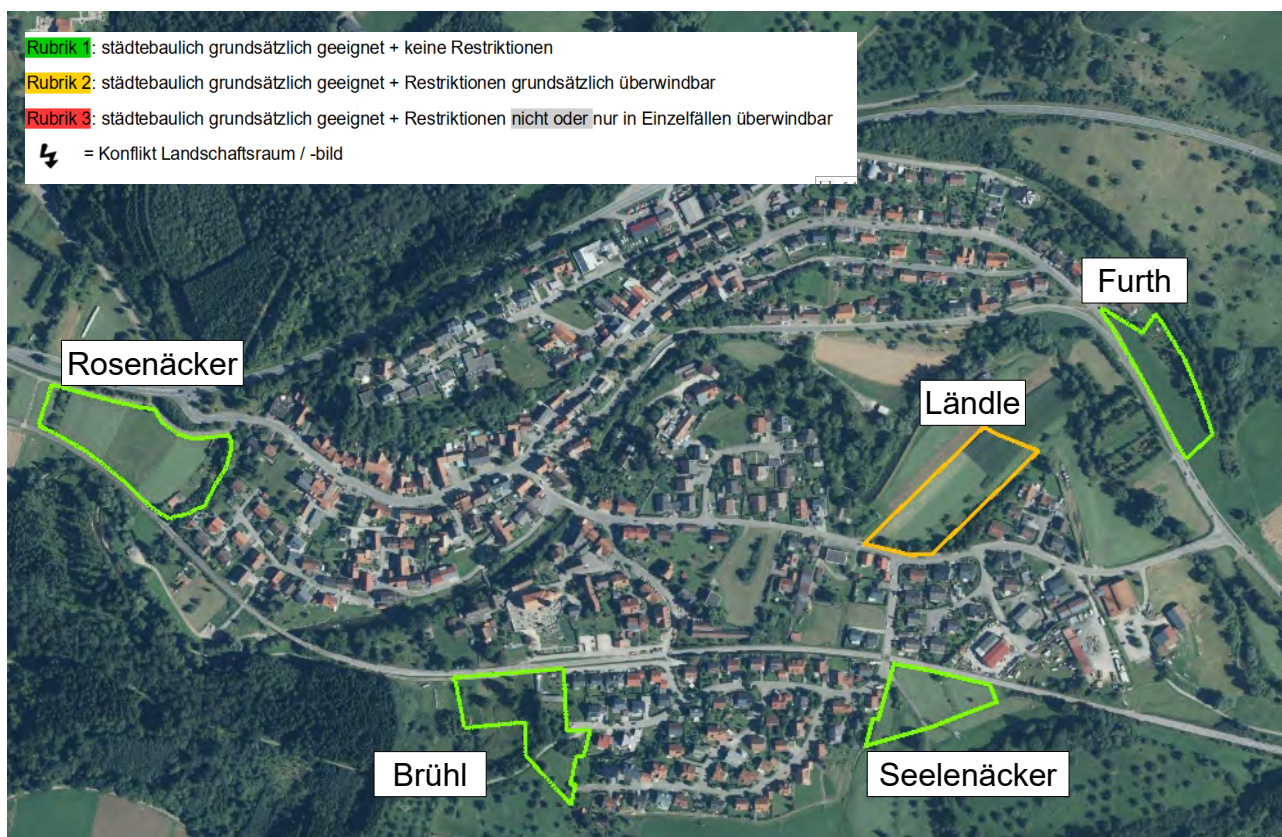
Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Sickingen	Witzenhart	2,22 1,08 (2,16 * 50 %)
Summe		2,22 1,08

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Witzenhart“. Für dieses Gebiet ist ein Anteil von 50 % als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren im Juli 2021 abgeschlossen wurde.

1.1.7 Stein

Im Stadtteil Stein wurden sechs Flächen untersucht:

- Rosenäcker (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Furth (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Brühl (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Ländle
- Seelenäcker



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Stein

Der Stadtteil Stein hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,0 Hektar.

Die Fläche „**Rosenäcker**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und soll beibehalten werden. Die Fläche eignet sich topografisch gut und lässt sich über die Römerstraße gut erschließen.

Die Fläche „**Furth**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und soll beibehalten werden. Für die Fläche besteht bereits ein Bebauungsplan. Insgesamt können auf der Fläche „Furth“ etwa elf Bauplätze realisiert werden.

Die Fläche „**Brühl**“ ist bereits im FNP 2010 dargestellt, soll jedoch nicht weiter verfolgt werden. Sie lässt sich nur schwer über eine schmale Straße entlang der Bahngleise erschließen bzw. müsste über die Bildäckerstraße von Norden kommend erschlossen werden. Der Erschließungsaufwand ist hinsichtlich der Wohnbauflächengröße unverhältnismäßig.

Die Fläche „**Ländle**“ ist topografisch gut geeignet, liegt jedoch gegenüber der westlich angrenzenden Bebau-

ung und der Straße im Süden herabgesetzt bzw. tiefer. Dadurch liegt die Fläche im HQextrem, weshalb die Fläche zunächst nicht prioritär entwickelt werden sollte.

Die Fläche „**Seelenäcker**“ ist topografisch gut geeignet und lässt sich gut über die Bildäckerstraße erschließen. Die Fläche trägt zur Arrondierung des Siedlungskörpers bei und soll daher in den FNP 2035 aufgenommen werden.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

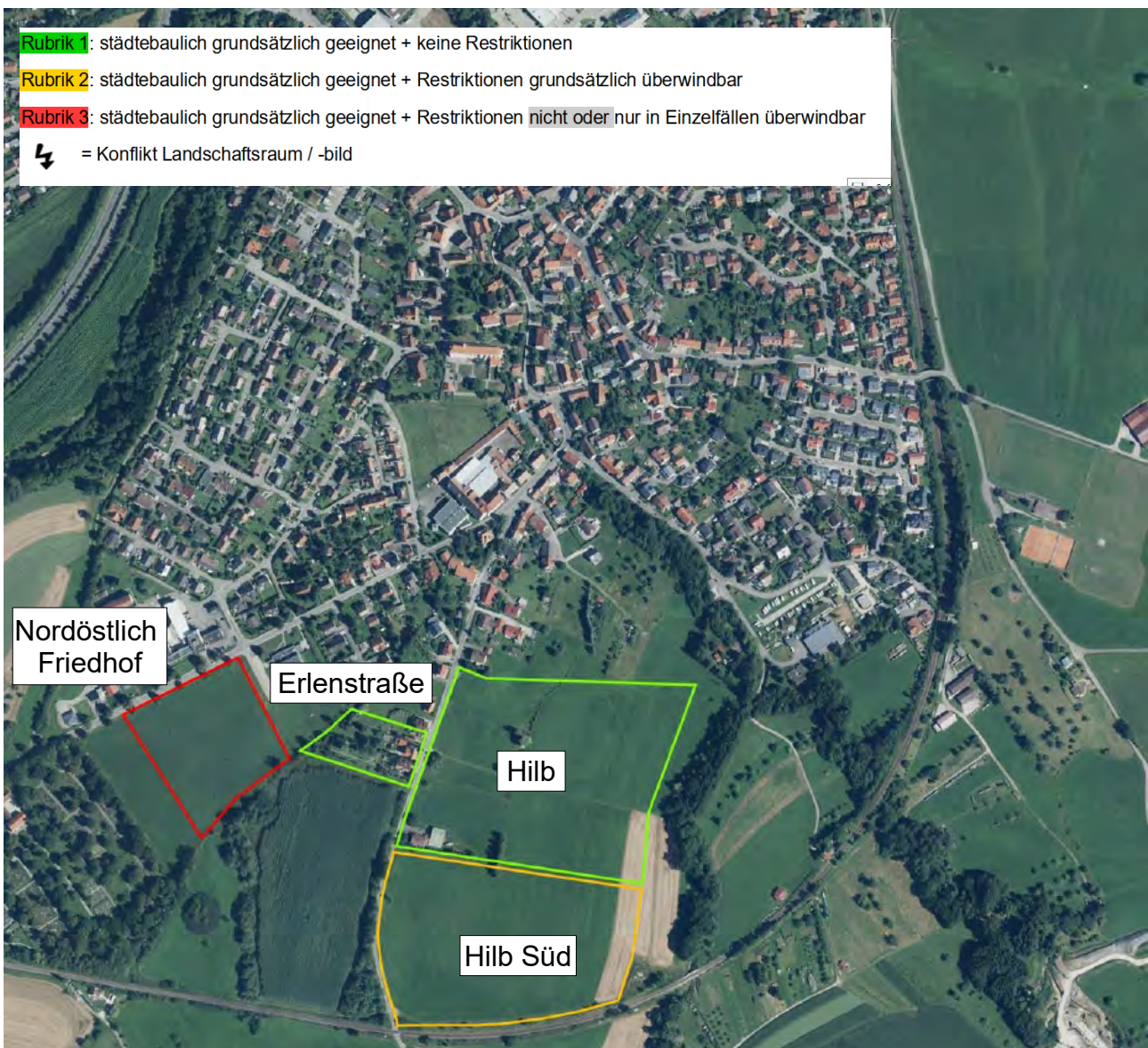
Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Stein	Furth* (bereits im FNP 2010 enthalten)	0,38 (0,76 * 50 %) 0,34 (0,67 * 50 %)
	Rosenäcker (bereits im FNP 2010 enthalten)	1,31
	Seelenäcker	0,57
Summe		2,26 2,22

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Furth“. Für dieses Gebiet ist ein Anteil von 50 % als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren bereits abgeschlossen ist.

1.1.8 Stetten

Im Stadtteil Stetten wurden vier Flächen untersucht:

- Hilb (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Nordöstlich Friedhof
- Hilb Süd
- Erlenstraße (bereits im FNP 2010 enthalten)



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Stetten

Der Stadtteil Stetten hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 3,7 Hektar.

Der Bedarf kann durch die bereits im FNP 2010 dargestellte Fläche „**Hilb**“ gedeckt werden. Die Fläche lässt sich gut über die Erlenstraße erschließen und eignet sich topografisch gut für eine Wohngebietsentwicklung.

Die Fläche „**Nordöstlich Friedhof**“ ist topografisch gut geeignet und lässt sich gut erschließen. Ein Teilbe-

reich der Fläche liegt jedoch in einem Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, weshalb von einer prioritären Entwicklung abgesehen wird.

Die Fläche „**Hilb Süd**“ ist topografisch gut geeignet, gut erschließbar und sollte somit perspektivisch als Wohnbaufläche 2050+ in Betracht gezogen werden.

Die Fläche „**Erlenstraße**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten, wird jedoch zurückgenommen, da mit der Fläche „Hilb“ der Flächenbedarf bereits ausreichend gedeckt werden kann.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

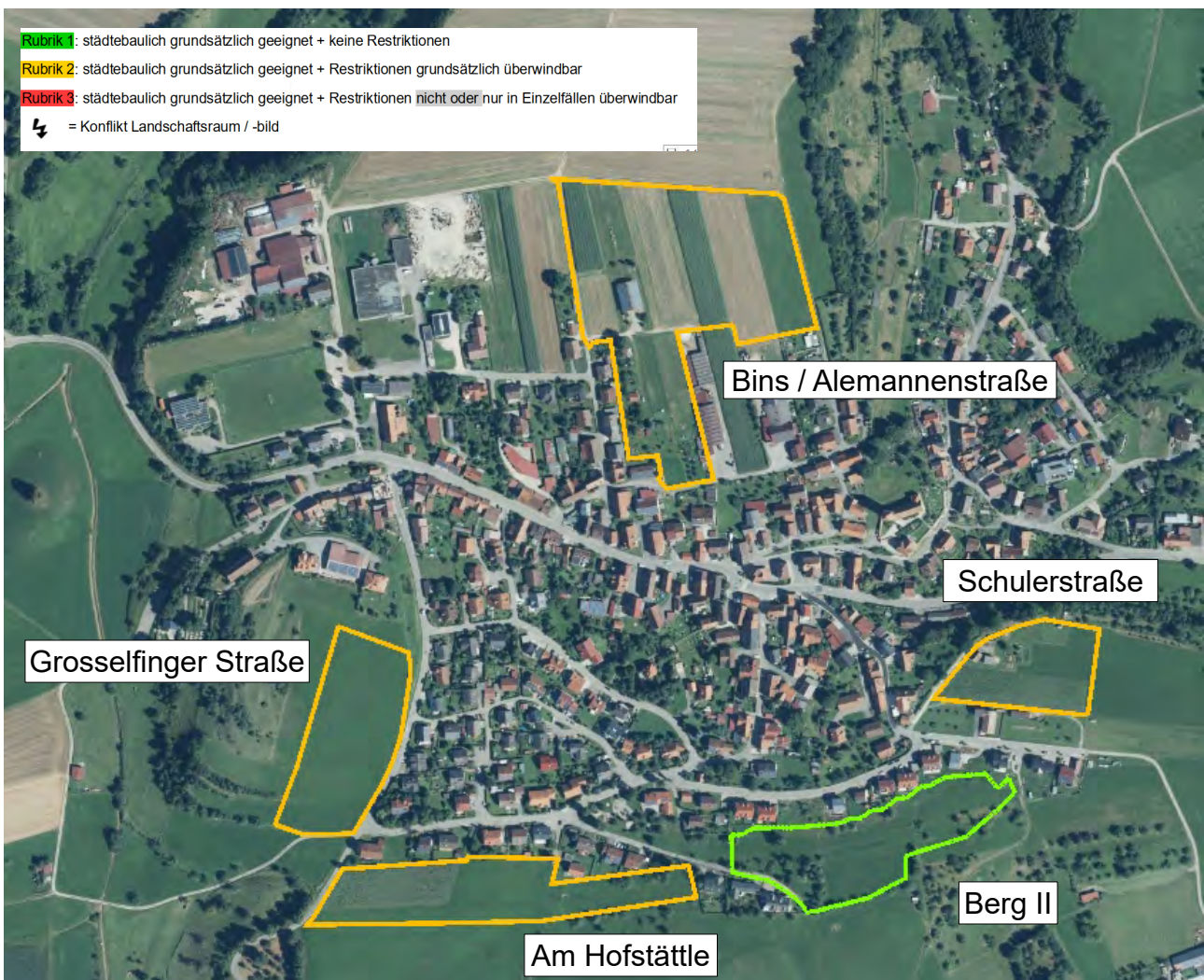
Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Stetten	Hilb (bereits im FNP 2010 enthalten)	6,02 5,60
	Hilb – Bereich Bebauungsplanverfahren Erlenstraße II	0,32 (0,42 * 75 %)
Summe		6,02 5,92

* Bei der Stadt Hechingen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor, so auch für das Baugebiet „Hilb“. Für einen Teil dieses Gebiets ist ein Anteil von 25 % als entwickelt anzusehen, da das Bebauungsplanverfahren „Erlenstraße II“ im Juli 2021 bereits eingeleitet wurde.

1.1.9 Weilheim

Im Stadtteil Weilheim wurden 5 Flächen untersucht:

- Bins / Alemannenstraße
- Am Hofstättle
- Grosselfinger Straße
- Schulerstraße
- Berg II (bereits im FNP 2010 enthalten)



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Weilheim

Der Stadtteil Weilheim hat einen ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,4 Hektar.

Die Fläche „**Bins / Alemannenstraße**“ ist topografisch gut geeignet. Es ist jedoch mit Konflikten zu rechnen, da sich unmittelbar angrenzend landwirtschaftliche Betriebe befinden. Zudem liegt die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets regionaler Grünzug.

Die Fläche „**Am Hofstättle**“ eignet sich topografisch gut, würde jedoch den Siedlungskörper in Richtung Süden ausdehnen bzw. verfestigen. Die Fläche liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug.

Die Fläche „**Grosselfinger Straße**“ ist topografisch leicht bewegt aber dennoch gut erschließbar. Die Entwicklung der Fläche würde zu einem kompakten Siedlungskörper beitragen. Die Fläche liegt jedoch innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug.

Die Fläche „**Schulerstraße**“ ist topografisch gut geeignet und gut erschließbar. Sie würde ebenfalls zur Schaffung eines kompakten Siedlungskörpers beitragen, kann jedoch den Flächenbedarf von Weilheim nicht gänzlich decken. Die Fläche sollte perspektivisch als Wohnbaufläche 2050+ in Betracht gezogen werden.

Die Fläche „**Berg II**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und deckt den ermittelten Bedarf. Die Fläche soll daher im FNP 2035 weiterhin als Wohnbaufläche beibehalten werden.

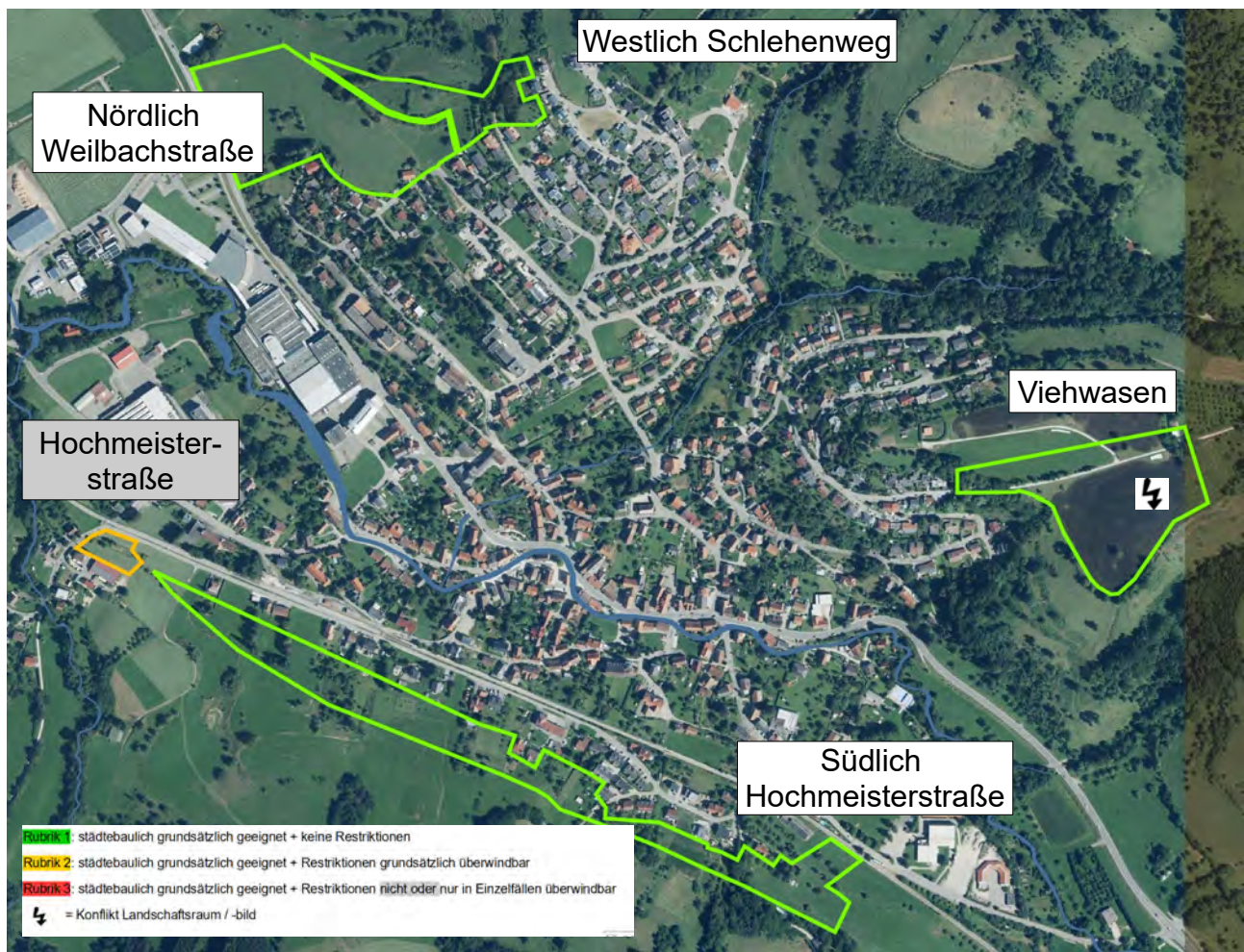
Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Weilheim	Berg II (bereits im FNP 2010 enthalten)	1,50
Summe		1,50

1.2. Jungingen

Die Gemeinde Jungingen hat einen Wohnbauflächenbedarf von 3,0 ha 2,5 ha. Vier potenzielle Wohnbauflächen wurden für die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs untersucht:

- Südlich Hochmeisterstraße (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Viehwasen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Westlich Schlehenweg (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Nördlich Weilbachstraße (bereits im FNP 2010 enthalten)



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Jungingen

Die Fläche „**Südlich Hochmeisterstraße**“ ist aufgrund der schwierigen Erschließung hinter der Bahnlinie und der Nordhanglage (u. a. Hangwasserprobleme) für eine zukünftige Wohnbauentwicklung nicht optimal geeignet.

Die Fläche „**Viehwasen**“ im Nordosten von Jungingen führt zur Zersiedlung des Siedlungskörpers und wird aus landschaftsplanerischer Sicht ebenfalls nicht empfohlen.

Des weiteren ist im Norden von Jungingen eine weitere, unentwickelte Wohnbaufläche vorhanden, welche ein mittleres bis starkes Gefälle von Ost nach West (B 32) aufweist. Die Fläche wurde in zwei Flächen aufgeteilt, der östliche Teil in die Fläche „**Westlich Schlehenweg**“ sowie der westliche Teil in die Fläche „**Nördlich**“

Weilbachstraße. Die Fläche „Westlich Schlehenweg“ wird zunächst nicht als Wohnbaufläche mit aufgenommen, sondern soll als spätere Erweiterungsfläche für die Fläche „Nördlich Weilbachstraße“ fungieren. Der ganze Wohnbauflächenbereich nördlich von Jungingen sollte zunächst von Westen bzw. von der B 32 hangaufwärts erschlossen werden. Daher sollte die Fläche „Nördlich Weilbachstraße“ vorrangig entwickelt werden. Für die Fläche gibt es zudem bereits Erschließungsansätze und es liegt ein städtebauliches Konzept vor. Die Entwicklung dieser Fläche kann den Wohnbaubedarf ausreichend decken und würde einen kompakten Siedlungskörper schaffen bzw. erhalten.

In Jungingen bestehen seitens des Bundes keine Absichten mehr, eine Umfahrung der B 32 zu bauen (das Vorhaben ist nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan enthalten). Vor diesem Hintergrund kann im Westen der **Hochmeisterstraße** eine kleine neue Wohnbaufläche realisiert werden, welche bereits über eine entsprechende Erschließung verfügt.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Jungingen	Nördlich Weilbachstraße (bereits im FNP 2010 enthalten)	3,76
	Hochmeisterstraße	0,26
Summe		3,76 4,02

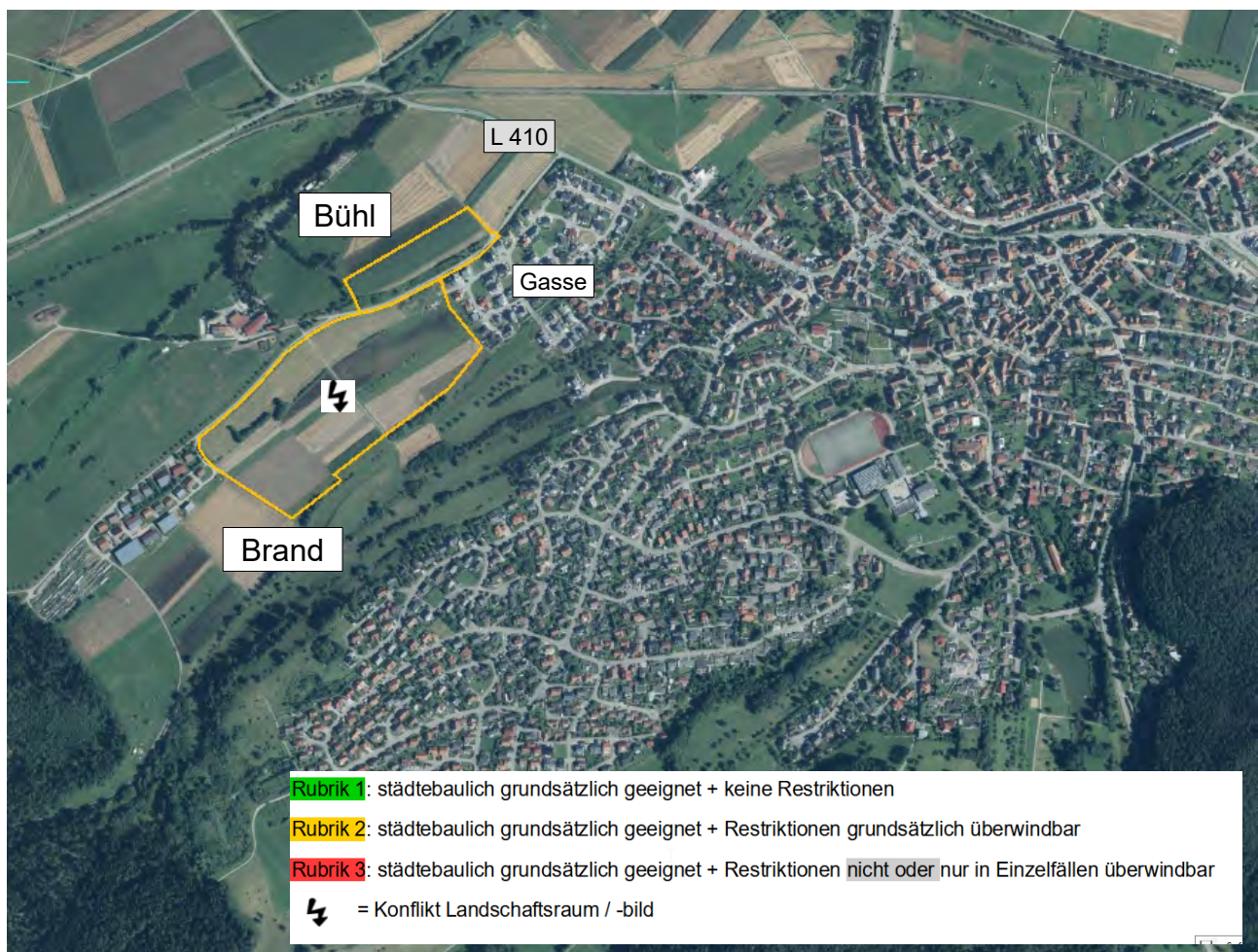
1.3. Rangendingen

Die Gemeinde Rangendingen mit ihren Teilorten Höfendorf und Bietenhausen hat einen Wohnbauflächenbedarf von 13,2 11,0 Hektar. Ziel ist es, in den zwei kleineren Teilorten jeweils Wohnbauflächen auszuweisen, um zukünftig die Eigenentwicklung sicherstellen zu können. Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenausweisung liegt jedoch auf dem Kernort Rangendingen.

1.3.1 Kernort Rangendingen

Die Suche nach potenziellen Wohnbauflächen lässt in Rangendingen nicht viel Spielraum, da die Gemeinde – mit einer Ausnahme – ausschließlich von Vorrang-Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten der Starzel umgeben ist. Für den Schwerpunkt der Wohngebietsentwicklung im Kernort Rangendingen wurden zwei potenzielle Wohnbauflächen untersucht:

- Brand
- Bühl



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Rangendingen

Die Wohnbauentwicklung im Kernort Rangendingen kann nur mit der Fläche „**Brand**“ in westlicher Verlängerung an das Baugebiet „Gasse“ erfolgen. Die Fläche ist in Rangendingen eine von zwei mögliche Wohnbau-

flächen, welche „nur“ von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug belegt wird und auch flächenmäßig den Wohnbaubedarf decken kann. Die Fläche eignet sich topografisch gut und es bestehen bereits Erschließungsansätze vom Baugebiet „Gasse“. Im Süden der Fläche „Brand“ stellt der Sendelgraben mit seinen Überschwemmungsbereichen eine natürliche Grenze dar.

Eine weitere Wohnbaufläche ist die Fläche „**Bühl**“ nördlich des Baugebiets „Gasse“. Die Fläche ist topografisch gut geeignet und wird ebenfalls „nur“ von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug belegt. Die Erschließung könnte über den Ausbau des bestehenden Feldweges von der L 410 (Haigerlocher Str.) erfolgen.

Die Fläche „Bühl“ wird vom ermittelten Wohnbedarf nicht mehr gedeckt, sodass eine Flächenausweisung nach 2035 erneut betrachtet werden muss.

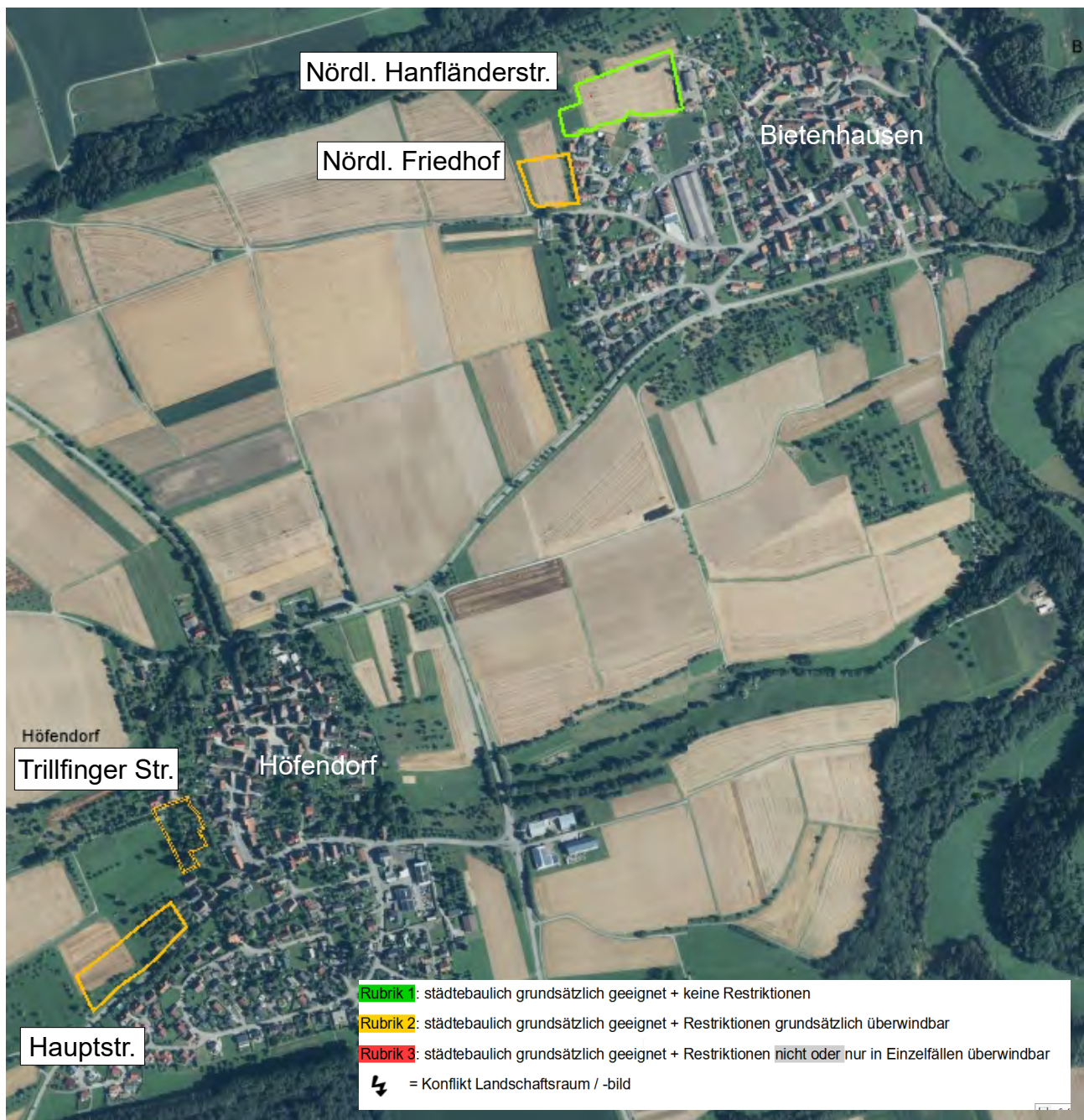
Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Rangendingen	Brand	9,22
		8,52
	Bühl	2,03
Summe		11,25 8,52

1.3.2 Teilorte Bietenhausen und Höfendorf

Vier potenzielle Wohnbauflächen wurden in Bietenhausen und Höfendorf untersucht:

- Nördlich Hanfländerstraße (Bietenhausen) (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Nördlich Friedhof (Bietenhausen)
- Hauptstraße (Höfendorf)
- Trillfinger Straße (Höfendorf)



Übersicht der untersuchten Wohnbauflächenalternativen Höfendorf und Bietenhausen

In Bietenhausen gibt es im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche, welche noch nicht entwickelt ist und sich sehr gut für eine Wohnbauentwicklung eignet. Die Fläche **„Nördlich Hanfländerstraße“** liegt im Nordwesten von Bietenhausen und grenzt bereits an eine Wohnbebauung, welche schon Erschließungsansätze in Richtung Norden, d. h. Fläche „Nördlich Hanfländerstraße“ aufweist. Zudem würde die Fläche zur Arrondierung und zur Bildung eines kompakten Siedlungskörpers beitragen. topografisch eignet sie sich gut für eine Wohngebietsentwicklung und könnte den Wohnbauflächenbedarf decken.

Eine weitere untersuchte Wohnbaufläche ist die Fläche **„Nördlich Friedhof“**. Die Fläche eignet sich topografisch gut und ist über die südlich verlaufende Friedhofstraße gut erschließbar. Sie sollte perspektivisch als Wohnbaufläche 2050+ in Betracht gezogen werden.

Der Teilort Höfendorf besitzt keine freien Wohnbauflächen mehr. In Höfendorf wurden zwei Wohnbauflächen auf ihre Eignung untersucht, welche beide teilweise in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug liegen.

Zum einen die Fläche **„Hauptstraße“**, welche sich nördlich der Hauptstraße an der südwestlichen Ortsausfahrt in Richtung Hart befindet. Die Fläche ist topografisch leicht bewegt und müsste über die Kreisstraße 7165 erschlossen werden. Flächenmäßig eignet sie sich gut für eine Wohnbauentwicklung.

Eine weitere potenzielle Wohnbaufläche ist die Fläche **„Trillfinger Straße“**. Sie ist sowohl topografisch als auch flächenmäßig gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Ein Vorteil gegenüber der Fläche „Hauptstraße“ ist die Schaffung bzw. Erhaltung eines kompakten Siedlungskörpers sowie keine direkte Angrenzung an die Kreisstraße.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Bietenhausen	Nördlich Hanfländerstraße	1,51
Höfendorf	Trillfinger Straße	0,53
Summe		2,04

2. Potenzielle Gewerbeflächen

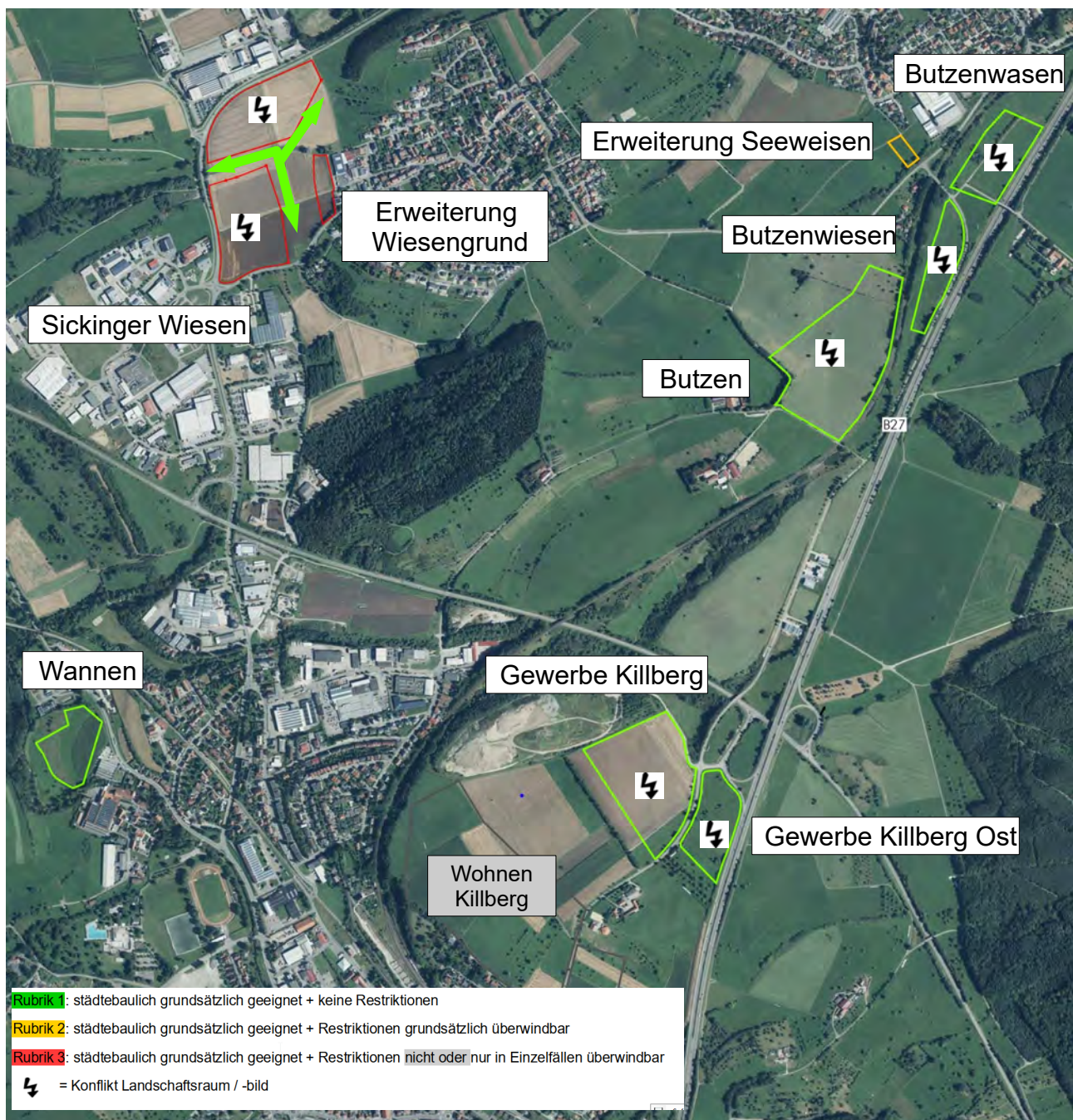
2.1. Hechingen

Die Stadt Hechingen hat einen ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 32 Hektar. Bei der Untersuchung wurde deutlich, dass die Ausweisung neuer Gewerbeflächen stark durch regional- und fachplanerische Restriktionen eingeschränkt ist und der ermittelte Gewerbeflächenbedarf ohne die Untersuchung potenzieller Flächen in diesen Bereichen nicht gedeckt werden kann. Insbesondere wurden zwei Flächen (Gewerbe Sickinger Wiesen und Gewerbe Killberg + Killberg Ost) in regionalen Grünzügen bzw. Grünzäsuren näher betrachtet. Sie liegen im gesetzten Siedlungsschwerpunkt „Killberg / Nasswasen“ und wurden im Sinne der angestrebten Gesamtentwicklung in diesem Bereich insbesondere hinsichtlich ihrer Anbindung an bestehende Gewerbegebiete sowie der möglichen zukünftigen Entwicklungsfähigkeit geprüft.

In Hechingen wurden insgesamt zwölf Flächen für eine gewerbliche Entwicklung untersucht, wovon sechs Flächen bereits im FNP 2010 enthalten sind:

- Erweiterung Seewiesen
- Wannen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Butzen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Butzenwasen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Butzenwiesen (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Gewerbe Killberg + Killberg Ost
- Sickinger Wiesen / Erweiterung Wiesengrund
- Gammertinger Straße (bereits im FNP 2010 enthalten)
- Gewerbe B 32
- Zollerstraße / B 27
- Nördlich Domäne
- Unter See

Die im FNP 2010 bereits enthaltene Gewerbefläche „Auf der Bins Nord“ im Ortsteil Weilheim bleibt im FNP 2035 für ortsansässige Handwerksbetriebe weiterhin enthalten.



Übersicht der untersuchten Gewerbeflächenalternativen Hechingen Nord (unter Berücksichtigung 5. Teiländerung des Regionalplans)

Die Fläche „**Erweiterung Seewiesen**“ dient der Erweiterung des direkt östlich angrenzenden Gewerbebetriebs.

Die Gewerbefläche „**Wannen**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und soll beibehalten werden. Die Fläche grenzt an bereits bestehendes Gewerbe an und ist topografisch gut für eine Gewerbeentwicklung geeignet. Sie ist gut über die Haigerlocher Straße erschließbar und würde den Gewerbeflächenstandort in diesem Bereich komplettieren („Lückenschluss“).

Die Gewerbeflächen „**Butzen**“, „**Butzenwasen**“ und „**Butzenwiesen**“ liegen entlang der B 27 nördlich des

Gewerbegebiets „Nasswasen“. Sie sind im FNP 2010 bereits enthalten und sollen nicht weiter verfolgt werden. Die Flächen sind schwer zu erschließen, verstoßen gegen das Anbindungsgebot, die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten (Plansatz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan 2002) und weisen Konflikte mit dem Landschaftsbild / -raum auf.

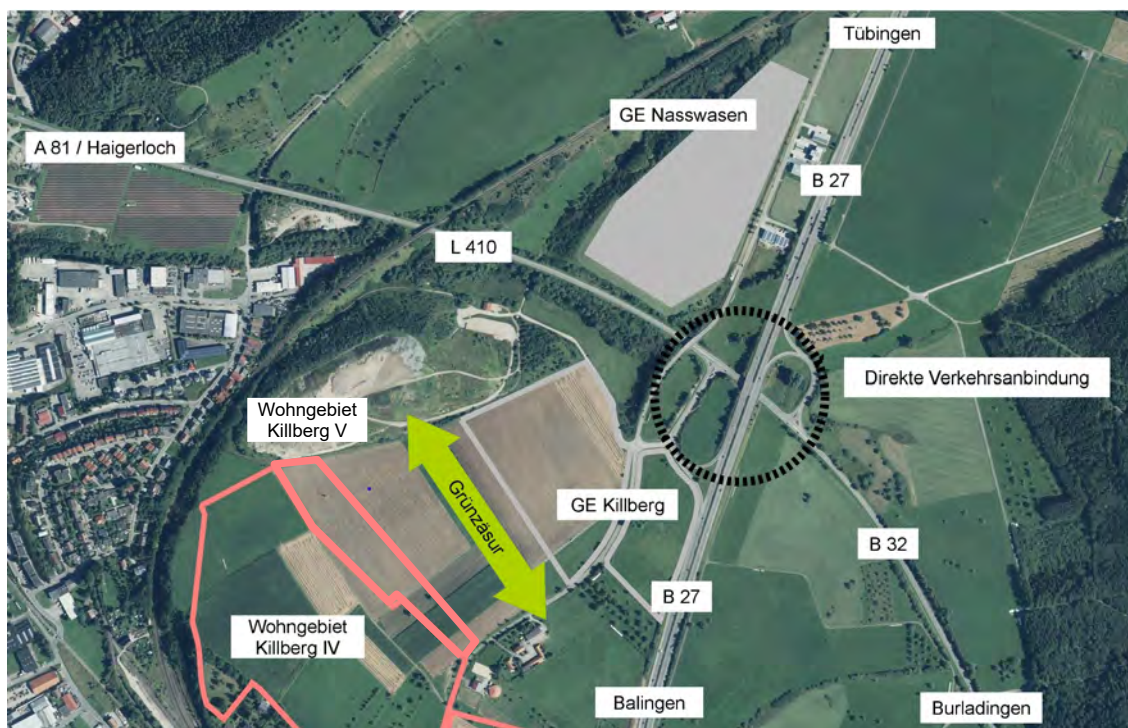
Die Entwicklung der potenziellen Gewerbeflächen „**Gewerbe Killberg**“ und „**Gewerbe Killberg Ost**“ ist im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Bereichs Killberg / Nasswasen zu sehen.

Die Flächen liegen südlich des bestehenden Gewerbegebiets „Nasswasen“. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Nasswasen“ wird der Kreuzungsbereich L 410 / B 32 ausgebaut. Damit geht einher, dass für die potenziellen Gewerbeflächen „Gewerbe Killberg“ und „Gewerbe Killberg Ost“ zukünftig eine sehr gute Anbindung an überörtliche Straßen (B 27, B 32, L410) sichergestellt ist.

Topografisch fallen beide Flächen leicht in Richtung Norden ab, was sich positiv auf die südlich angrenzende Wohnbauentwicklungsfläche „Killberg“ auswirken würde. Durch eine breit angelegte Grünschneise zwischen der potenziellen Gewerbefläche „Gewerbe Killberg“ und der Wohnbaufläche „Killberg“ kann eine wahrnehmbare räumliche Trennung geschaffen werden.

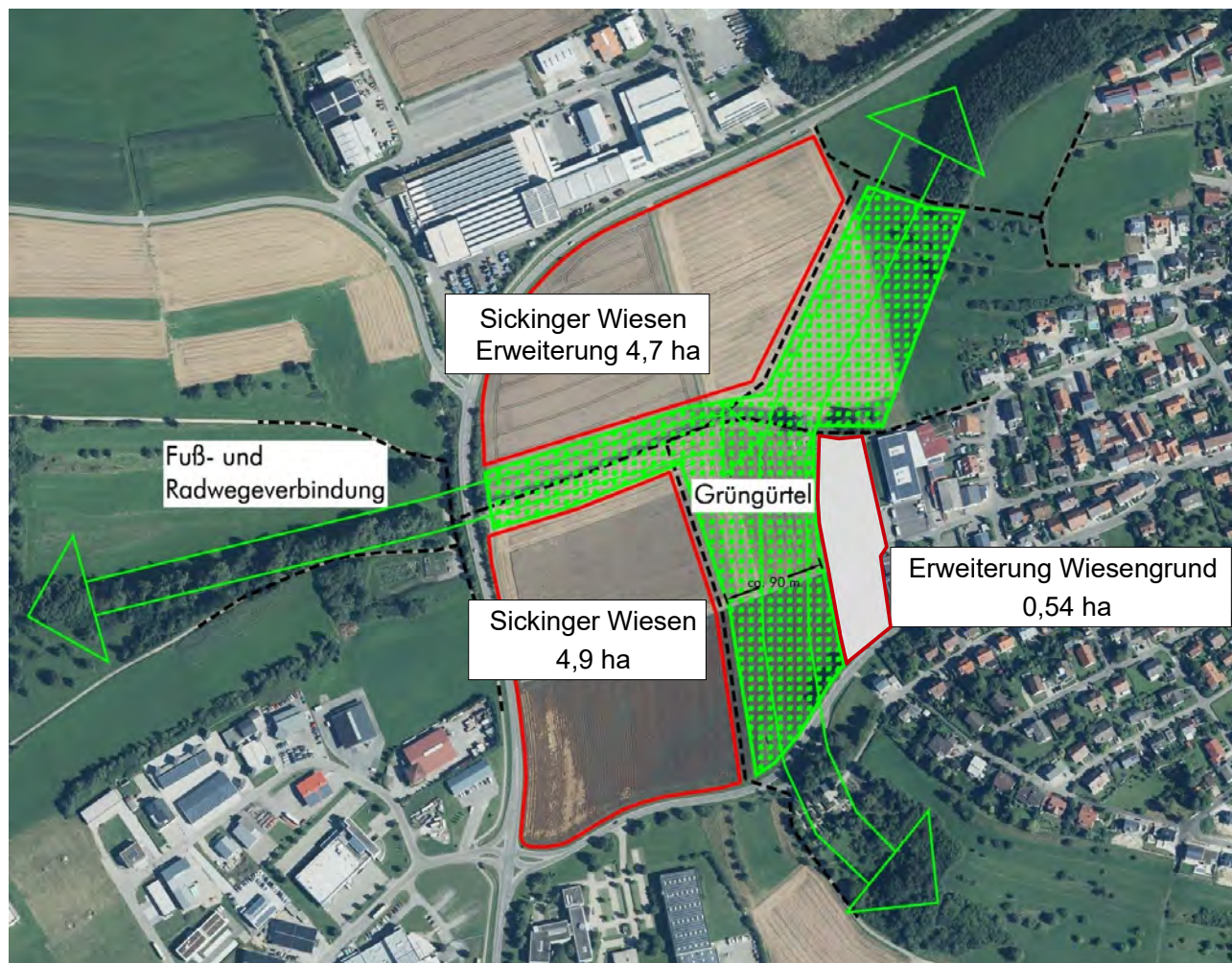
Topografisch fallen beide Flächen leicht in Richtung Norden ab, was sich positiv auf die südlich angrenzende potenzielle Wohnbauentwicklungsfläche „Killberg V“ auswirken würde. Durch eine breit angelegte Grünschneise zwischen der potenziellen Gewerbefläche „Gewerbe Killberg“ und der geplanten Wohnbaufläche „Killberg V“ kann eine wahrnehmbare räumliche Trennung geschaffen werden.

Hinsichtlich der räumlichen Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe könnte die „Adressbildung“ des Gewerbegebiets so gewählt werden, das ein störungsfreies Nebeneinander gewährleistet ist.



Systemdarstellung: Geplante Siedlungsentwicklung Bereich Killberg / Nasswasen

Die Flächen „**Sickinger Wiesen**“ eignen sich flächenmäßig und topografisch grundsätzlich sehr gut für eine Gewerbeentwicklung und grenzen bereits an drei Seiten an bestehende Gewerbegebiete an. Die Erschließung könnte über die Neue Rottenburger Straße sowie über die Hohenzollernstraße erfolgen.

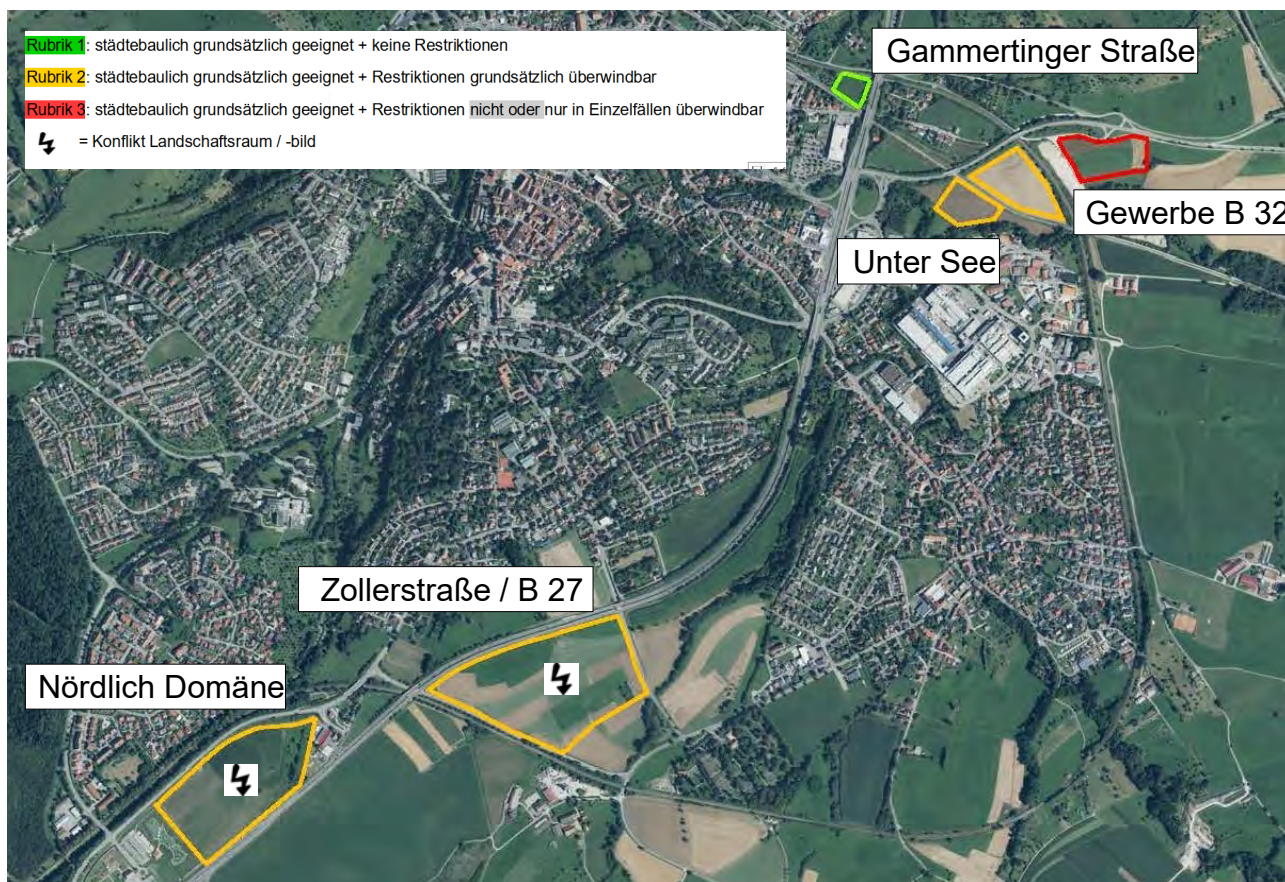


Konzeption Gewerbeflächenentwicklung „Sickinger Wiesen“ / „Erweiterung Wiesengrund“

Allerdings liegen die Flächen „Sickinger Wiesen“ innerhalb einer im Regionalplan festgelegten regionalen Grünzäsur. Grünzäsuren sind kleinere Freiräume zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen. Mit einer Gewerbeentwicklung in diesem Bereich würde sich um Sickingen ein Siedlungsring von Südwesten bis Nordosten schließen. Vor diesem Hintergrund wird die Fläche im FNP 2035 nicht ausgewiesen.

Lediglich die Fläche „**Erweiterung Wiesengrund**“ wird in den FNP 2035 aufgenommen, da diese für die Erweiterung des direkt östlich angrenzenden Gewerbebetriebs erforderlich ist.

Im südlichen Bereich von Hechingen wurden weitere fünf Gewerbeflächen untersucht.



Übersicht der untersuchten Gewerbeflächenalternativen Hechingen Süd

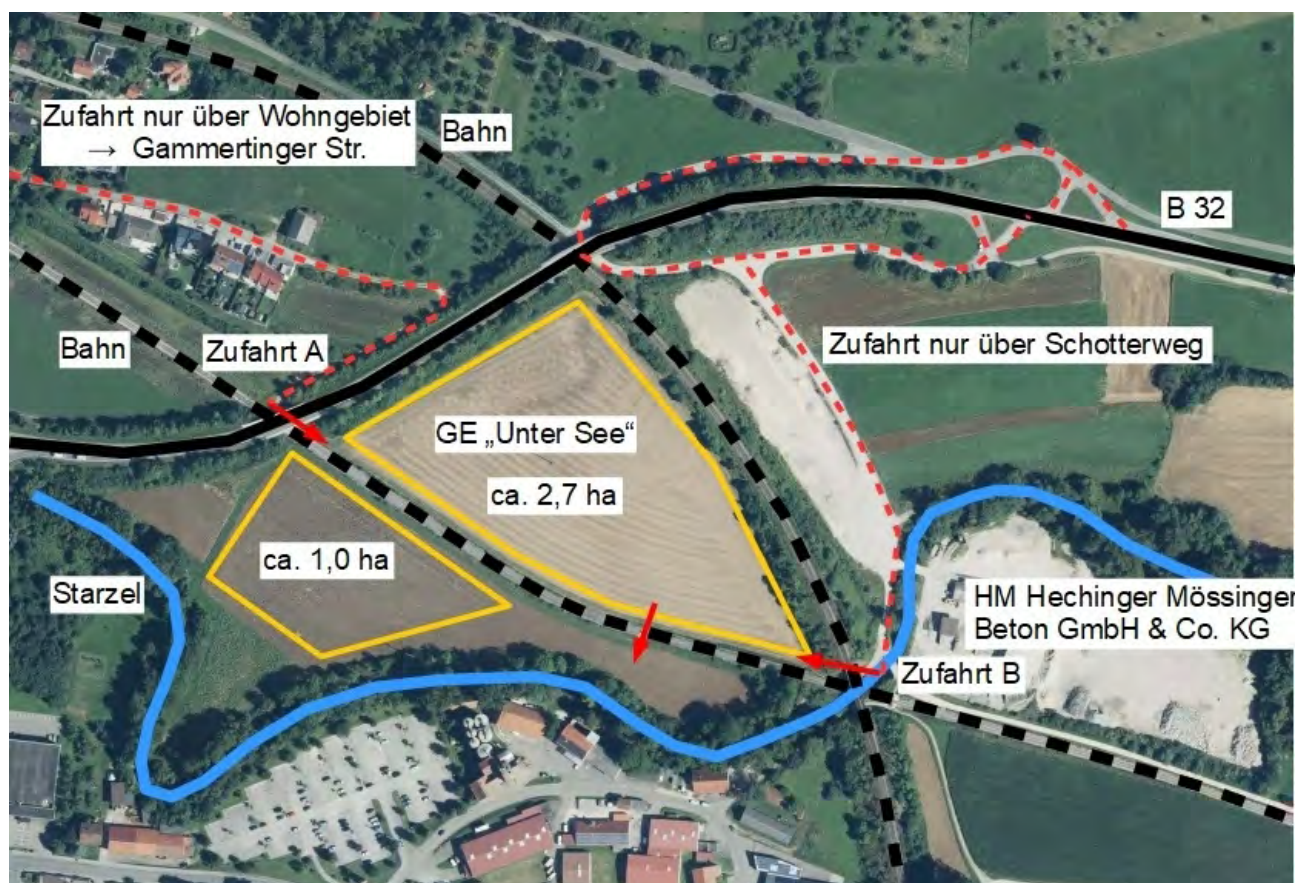
Die Fläche „**Gammertinger Straße**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und soll nicht weiter verfolgt werden. Die Fläche ist im Norden und Süden durch Bahngleise begrenzt, westlich erhöht verläuft die B 27. Die Erschließung müsste über die Bahngleise von der Gammertinger Straße aus erfolgen. Mit Blick auf die geringe Größe und die schwierige Erschließung wäre die Entwicklung der Fläche mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden und wird daher nicht weiterverfolgt.

Die Fläche „**Gewerbe B 32**“ liegt direkt zwischen der B 32 und dem Betonwerk von Hechingen. Die Zufahrt auf die Fläche müsste über die B 32 erfolgen. Die Zufahrtsstraße auf die Fläche müsste zudem ausgebaut werden, da sie derzeit lediglich aus einem Schotterweg in Richtung Betonwerk besteht. Durch das angrenzende Betonwerk ist – insbesondere in den Sommermonaten – mit einer hohen Staubbelastung durch den LKW-Verkehr zu rechnen. Hinzu kommt, dass die Fläche innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug liegt. Aufgrund der hohen Erschließungskosten und der Lage innerhalb des Grünzugs ist von einer Entwicklung der Fläche – auch mit Blick auf die geringe Flächengröße – abzusehen.

Die Fläche „**Zollerstraße / B 27**“ eignet sich topografisch und flächenmäßig gut für eine gewerbliche Entwicklung. Allerdings ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu rechnen (u. a. „Umgebungsschutz Burg Hohenzollern“). Zudem sollen Sprünge östlich über die B 27 vermieden werden, denn die Bundesstraße stellt die „natürliche“ Grenze zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft dar und soll in dieser Form erhalten bleiben. Aus den genannten Gründen ist von einer Entwicklung abzusehen.

Der Bereich „**Nördlich Domäne**“ eignet sich topografisch als auch flächenmäßig gut für eine gewerbliche Entwicklung. Im Norden grenzt ein bereits bestehender gewerblicher Ansatz an die Fläche. Sie kann über die nördlich angrenzende K 7108 gut erschlossen werden. Mit der Entwicklung dieser Fläche ist der Anschluss an den Siedlungskörper hergestellt und der Sprung über die B 27 kann vermieden werden. Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann die „Adressbildung“ des Gewerbegebiets so gewählt werden, dass eine Beeinträchtigung auf ein Minimum reduziert wird.

Die Fläche „**Unter See**“ eignet sich topografisch gut für eine Gewerbeflächenentwicklung, allerdings ist sie durch Bahngleise getrennt und sehr schwer zu erschließen. Die Erschließung müsste über zwei schmale Unterführungen (im Osten und Westen) erfolgen, was einen aufwändigen Ausbau der Unterführungen erforderlich machen würde. Zudem ist die An- und Abfahrt auf die Fläche nur über einen Schotterweg und durch ein Wohngebiet möglich. Angesichts der geringen Flächengröße und des hohen Erschließungs- und Ausbaufwands (z. B. Zu- und Abfahrtstraßen) ist von einer Entwicklung der Fläche abzusehen.



Gewerbefläche „Unter See“

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Stadt / Stadtteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Kernort Hechingen	Gewerbe Killberg	7,01
	Gewerbe Killberg Ost	3,12
	Wannen (bereits im FNP 2010 enthalten)	2,36
	Nördlich Domäne	8,79
Sickingen	Erweiterung Wiesengrund	0,54
	Erweiterung Seewiesen	0,32
Weilheim	Auf der Bins Nord (bereits im FNP 2010 enthalten)	1,23
Summe		23,37

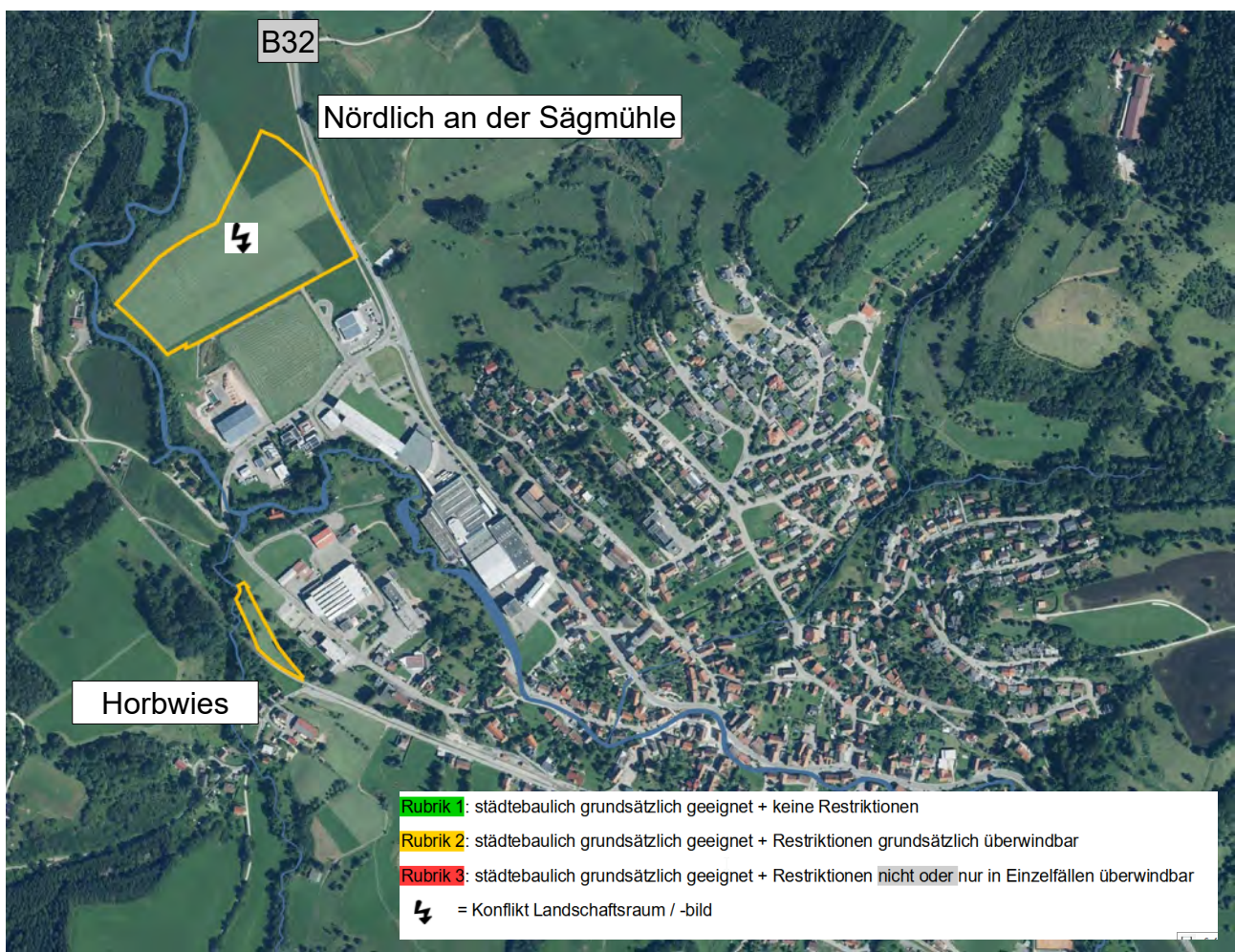
2.2. Jungingen

Jungingen hat einen ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 4,6 Hektar. Die Siedlungsstruktur zeigt einen deutlich erkennbaren gewerblichen Schwerpunkt im Westen / Nordwesten von Jungingen. Für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen soll an den gewerblichen Schwerpunkt angeschlossen werden.

Der Standort „**Nördlich an der Sägmühle**“ befindet sich westlich der B 32 am nordwestlichen Ortsausgang von Jungingen und schließt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die Gewerbefläche ist sowohl topografisch als auch verkehrlich sehr gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Daher wird das bestehende Gewerbegebiet um ~~5,19 Hektar~~ **5,34 Hektar** in Richtung Norden erweitert.

Im Bundesverkehrswegeplan ist die Umgehungsstrasse der B 32 nicht mehr enthalten, die Umgehungsstraße wird demnach nicht realisiert werden. Daher kann die bestehende Gewerbefläche „**Horbwies**“ geringfügig um 0,34 ha erweitert werden.

Weitere geeignete Gewerbestandorte sind aufgrund von regional- und fachplanerischen Restriktionen oder der unmittelbaren Angrenzung zur Wohnbebauung nicht vorhanden.



Übersicht der untersuchten Gewerbeflächenalternativen Jungingen

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Jungingen	Nördlich an der Sägmühle	5,19
		5,34
	Horbwies	0,34
Summe		5,19 5,68

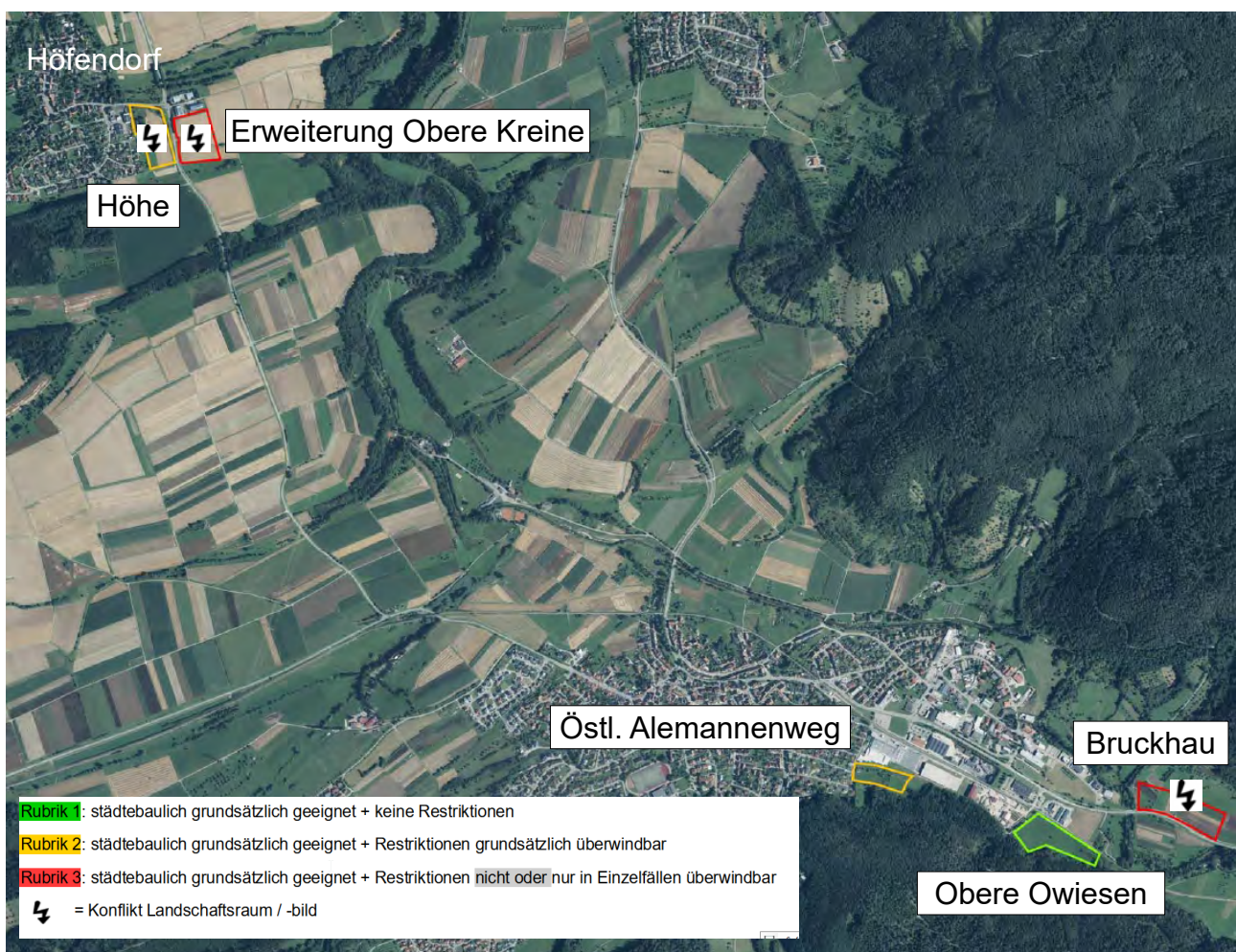
Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, insbesondere auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

2.3. Rangendingen

Die Gemeinde Rangendingen hat einen Gewerbeflächenbedarf von 8,4 Hektar. Der Gemeinde liegen aktuell zahlreiche Anfragen von Interessenten für Gewerbeflächen vor, zugleich sind alle Gewerbeflächen – mit Ausnahme der Fläche „Obere Owiesen“ (ca. 3,3 ha) – bereits heute aufgebraucht. Der Schwerpunkt für neue Flächenausweisungen sollte im Kernort Rangendingen liegen und an bestehende Gewerbegebiete anschließen. Allerdings ist Rangendingen flächendeckend von Vorrang-Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten der Starzel umgeben, was eine Gewerbeflächenausweisung erheblich beeinträchtigt. Aufgrund dessen wurden auch zwei potenzielle Gewerbeflächen im Teilort Höfendorf mit untersucht.

Insgesamt wurden fünf potenzielle Gewerbeflächen untersucht:

- Östlich Alemannenweg (Rangendingen)
- Bruckhau (Rangendingen)
- Obere Owiesen (Rangendingen)
- Erweiterung Obere Kreine (Höfendorf)
- Höhe (Höfendorf)



Übersicht der untersuchten Gewerbeflächenalternativen Rangendingen

Die Fläche „**Östlich Alemannenweg**“ ist aufgrund der schwierigen Erschließung sowie der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und den damit einhergehenden Nutzungskonflikten nur sehr bedingt für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignet.

Die Fläche „**Bruckhau**“ ist sowohl angesichts der Flächengröße als auch topografisch gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Zudem wäre eine direkte Anbindung an die L 410 gegeben. Allerdings liegt die Fläche innerhalb eines Vorranggebiets Regionaler Grünzug sowie FFH-Mähwiesen und Landschaftsschutzgebiet und führt zu Konflikten mit dem Landschaftsbild. Des Weiteren würde der „Sprung“ über die Starzel die heutige natürliche Siedlungsarrondierung aufbrechen, was zudem mit hohen Erschließungskosten (z. B. Pumpenanlage für das Schmutzwasser) verbunden wäre.

Die Fläche „**Obere Owiesen**“ ist bereits im FNP 2010 enthalten und stellt aktuell die letzte verbliebene gewerbliche Fläche innerhalb des Gewerbegebiets dar. Sie eignet sich topografisch und erschließungstechnisch gut für eine gewerbliche Entwicklung.

Die Fläche „**Erweiterung Obere Kreine**“ in Höfendorf grenzt bereits an einen bestehenden Gewerbeansatz. Durch das angrenzende Gewerbe und die Anbindung an die bestehende Kreisstraße K 7155 (Rangendingerstr.) ist eine gute Erschließung möglich. Auf Grund der regionalplanerischen Festlegungen ist die Fläche – ohne ein sog. Zielabweichungsverfahren - allerdings aktuell nicht entwickelbar.

Mit der eingeschränkten Gewerbefläche „**Höhe**“ soll die Nutzung bis zur Kreisstraße (Rangendinger Straße) erweitert werden und den Anschluss der östlichen Gewerbefläche „Obere Kreine“ an den Siedlungskörper sicherstellen. Damit soll ein „Lückenschluss“ zwischen dem Gewerbe und dem Siedlungskörper geschaffen werden.

Auf Grund der erfolgten Alternativenprüfungen werden im FNP 2035 folgende Flächen neu ausgewiesen oder im FNP 2010 bereits enthaltene – bis heute noch unentwickelte Flächen (-anteile) – beibehalten:

Gemeinde / Ortsteil	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe der noch unentwickelten Fläche in Hektar
Rangendingen	Obere Owiesen	3,24
Höfendorf	Erweiterung Obere Kreine	2,50
	Höhe (eingeschränktes Gewerbe)	2,29
Summe		8,03 5,53

3. Berücksichtigung von konkurrierende Belangen bei den geplanten Ausweisungen

Insgesamt wurden rund 66 potenziell in Frage kommende Siedlungsflächen untersucht und bewertet. Hierbei wurde deutlich, dass von den 66 untersuchten Flächen gerade mal **7,9** Flächen komplett frei von naturfachlichen, landwirtschaftlichen oder raumordnerischen Festlegungen sind. Zur Deckung der ermittelten Flächenbedarfe müssen somit unweigerlich Flächen in Anspruch genommen werden, denen bereits andere raumbedeutsame, fachplanerische oder landwirtschaftliche Funktionen zugewiesen bzw. vorhanden sind.

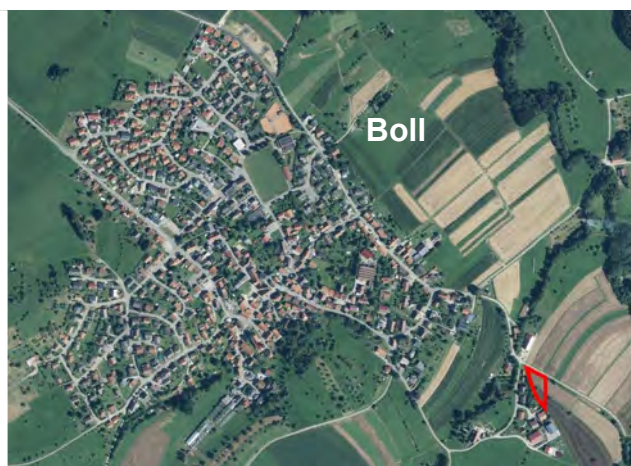
Die Ausweisung von benötigten Wohn- und Gewerbeflächen – nachgewiesen über entsprechenden Bedarfsberechnungen - ist per se von besonderem Gewicht, da die Deckung dieser Bedarfe zur wesentlichen Daseinsvorsorge einer Kommune gehört. Die geplanten Ausweisungen an Siedlungsflächen sind somit das Ergebnis der Abwägung mit den vorhandenen, konkurrierenden Belangen.

H. Schuppegebiete: Flächenerweiterungen

Bei den geplanten Schuppegebieten handelt es sich **ausschließlich** entweder um die (geringfügige) Erweiterung von bestehenden Schuppegebieten **oder** um Neuausweisungen in kleinerem Umfang. **Um mehrere Schuppegebiete in einem Teilort – und damit eine Zersiedlung – zu vermeiden, wurden keine Alternativen zu den im FNP 2035 dargestellten Flächen geprüft.**

1. Hechingen

Zahlreiche „Gütesbesitzer“ die mit ihrer Arbeit einen erheblichen Beitrag zur Offenhaltung und Pflege der Landschaft leisten, benötigen für die zur Bewirtschaftung notwendigen Gerätschaften (Traktoren, Anhänger, Spalter, Sägen, etc.) eine ausreichende Unterbringung. Da für die Landschaftspflege ein großes öffentliches Interesse besteht, sollen in den 5 Stadtteilen bereits bestehenden Schuppegebiete erweitert werden.



Übersicht Sondergebiet „Schuppegebiet“ der Stadtteile Bechtoldsweiler, Boll, Schlatt, Stein und Sickingen

Im FNP 2035 werden folgende Flächenerweiterungen ausgewiesen:

Stadt / Stadtteil	Im FNP 2035 dargestellte Flächen	Größe in Hektar
Bechtoldsweiler	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	0,49
Boll	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	0,18
Schlatt	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	0,17 0,22
Sickingen	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	0,66 0,27
Stein	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	0,20 0,18
Summe		1,70 1,34

Die Erweiterungen der fünf bereits bestehenden Schuppengebiete sind mit einer Durchschnittsgröße von 0,34 ha 0,27 ha pro Schuppengebiet maßvoll und am konkreten Bedarf orientiert.

2. Jungingen

In der Gemeinde Jungingen werden keine neuen Schuppengebiete ausgewiesen.

3. Rangendingen

Die Gemeinde Rangendingen hat innerorts noch zahlreiche landwirtschaftliche Gebäude mit Ökonomieteil, die überwiegend der Unterbringung von Traktoren und landwirtschaftlichen Gerätschaften dienen. Mit der Erweiterung des Schuppengebiets soll eine Verlagerung der teilweise nur noch sporadisch genutzten landwirtschaftlichen Maschinen in das Schuppengebiet erfolgen. Durch die Auslagerung soll in Rangendingen eine sukzessive innerörtliche Nachverdichtung ermöglicht werden, wodurch potenzieller innerörtlicher Wohnraum geschaffen bzw. frei wird.



Übersicht Sondergebiet „Schuppengebiet“ in Rangendingen

Im FNP 2035 werden folgende Flächenerweiterungen ausgewiesen:

Gemeinde	Im FNP 2035 dargestellte Fläche	Größe in Hektar
Rangendingen	Sondergebiet „Erweiterung Schuppengebiet“	3,12 1,66
Summe		3,12 1,66

I. Wesentliche Erkenntnisse aus dem Umweltbericht

Im Umweltbericht werden für alle geplanten Flächenneuausweisungen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet (siehe Anlage). Dabei wird deutlich, dass auf Grund der nur noch begrenzt vorhandenen Alternativen an neuen Siedlungsflächen die Flächenausweisungen teilweise landschaftsplanerische und landschaftsökologische Aspekte tangieren bzw. in diese eingreifen.

Die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht sind – zusammen mit den mit anderen Belangen – in die Entscheidung über neue Flächenneuausweisungen einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die geplanten Flächenneuausweisungen sind aus landschaftsplanerischer und landschaftsökologischer Sicht in Kurzfassung wie folgt zu beurteilen. Vorhandene Konflikte mit regionalplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen – wie beispielsweise regionale Grünzüge oder Grünzäsuren – sind nachfolgend nicht aufgeführt (s. hierzu Kapitel J):

Stadt-, Ortsteil	Kürzel	Name	Geplante Nutzung	Ergebnis Umweltbericht		Wesentliche Eingriffe in landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Aspekte
				geringes Konfliktpotenzial	Konfliktpotenzial gegeben	
Kernstadt Hechingen	HCH-01	Weilheimer Straße	W	•		--
	HCH-02	Stauffenbergstraße	W	•		--
	HCH-05	Nördlich Domäne	G		•	Landschaftsbild / Verlust Magerwiesen, Streuobst, Hecken / Verlust strukturreicher Flächen / Eingriff in Kernräume- Biotopverbund
	HCH-06	Killberg V	W		•	Landschaftsbild / Verlust mittelwertiger Böden
	HCH-07	Killberg	G		•	Landschaftsbild / Verlust Magerwiesen
	HCH-08	Killberg Ost	G		•	Landschaftsbild / Verlust Hecken und Streuobst
	HCH-09	Kärntner Straße	W	•		Versiegelung von mittel- bis hochwertigen Böden
Bechtoldsweiler	Bech-02	Erweiterung Schuppengebiet	SO	•		--
Boll	Boll-01	Walchenstraße	W	•		--
	Boll-03	Hinter dem Hölzle	W		•	Verlust Magerwiesen / Eingriff in Landschaftsschutzgebiet
	Boll-04	Erweiterung Schuppengebiet	SO		•	Lage im FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet, teilweise Lage im Wildtierkorridor

Schlatt	Schl-02	Staffeläcker	W	•		Verlust von Fettwiesen
	Schl-03	Erweiterung Schuppengebiet	SO		•	Verlust Magerwiesen / Eingriff in Kernräume Biotopverbund Verlust Streuobst, Verlust Böden mit teils sehr hohen Wasserrückhaltevermögen und mit hoher Bedeutung als Standort für die naturnahe Vegetation
Sickingen	Sick-01	Witzenhart	W		•	Landschaftsbild / Verlust Magerwiesen und Streuobst / Eingriff in Kernräume Biotopverbund
	Sick-02	Erweiterung Wiesengrund	G	•		--
	Sick-03	Erweiterung Schuppengebiet	SO		•	Landschaftsbild / Beeinträchtigung oder Verlust einer besonders geschützten Hecke
	Sick-04	Erweiterung Seewiesen	G		•	Verlust Nasswiesen und Magerwiesen / Eingriff in Kernräume Biotopverbund
Stein	Stei-03	Seelenäcker	W		•	Verlust FFH-Mähwiesen / Eingriff in Kernräume Biotopverbund
	Stei-04	Erweiterung Schuppengebiet	SO		•	Lage im Naturschutzgebiet, Lage im FFH-Gebiet, Überplanung eines FFH- Lebensraumtyps Verlust hochwertiger Böden, ggf. Eingriffe in ein Bodendenkmal, Lage direkt an Biotop und Bach
Jungingen	Jung-01	Nördlich an der Sägemühle	G		•	Landschaftsbild / Verlust von Böden mit einer sehr hohen Leistungsfähigkeit für die Wasserrückhaltung / Verlust von Magerwiesen / Eingriff in Landschafts- schutzgebiet
	Jung-03	Horbwies	G		•	Verlust Böden mit teils sehr hohen Wasserrückhaltever- mögen und mit hoher Be- deutung als Standort für die naturnahe Vegetation / Ver- lust Magerwiese / teilweise Lage innerhalb Landschafts- schutzgebiet

	Jung-05	Südlicher Bauhof	GB		•	Verlust von Biotoptypen (Hecke, Streuobst) / Verlust Böden mit teils sehr hohen Wasserrückhaltevermögen und mit hoher Bedeutung als Standort für die naturnahe Vegetation / Verlust vorhanden Orstrandeingrünung
	Jung-06b	Hochmeisterstraße	W	•		--
Rangendingen	Rang-01	Brand	W		•	Landschaftsbild / Verlust Magerwiesen, Hecken und Streuobst / Eingriff in Kernräume Biotopverbund
	Rang-02	Bühl	W	•		--
	Rang-03	Erweiterung Schuppengebiet	SO		•	Landschaftsbild / Verlust bzw. Beeinträchtigung einer siedlungsrelevanten Frischluftschneise
Höfendorf	Hoef-01	Höhe	G		•	Landschaftsbild / Verlust Magerwiesen und Streuobst / Verlust Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit / Eingriff in Kernräume Biotopverbund
	Hoef-02	Erweiterung obere Kreine	G	•		Landschaftsbild / Verlust Böden mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit /
	Hoef-03	Trillfinger Straße	W		•	Eingriff in gut ausgebildeten Ortsrand / Verlust Streuobst / Eingriff in Kernräume Biotopverbund / Verlust fruchtbarer Böden
G = Gewerbefläche, W = Wohnbaufläche, SO = Sonderbaufläche, GB = Gemeinbedarf						

Zusammenfassend ist anzumerken, dass fast keine neuen Siedlungsflächen mehr zur Verfügung stehen, die ohne landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Bedeutung sind.

Da damit Flächenausweisungen in solchen Bereichen unvermeidlich sind, werden im Umweltbericht unter „Hinweise zu möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter“ Maßnahmen vorgeschlagen, die insbesondere auf der Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung umgesetzt werden sollten.

J. (Unvermeidliche) Kollisionen mit regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen unter Berücksichtigung der 5. Teiländerung des Regionalplans

In Zuge der Bearbeitung des Projekts FNP 2035 zeigte sich bereits in einem frühen Stadium, dass zur Deckung der ermittelten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe nicht mehr ausreichend Flächenalternativen vorhanden sind, die frei von regionalplanerischen Vorgaben sind oder „lediglich“ regionalplanerische Grundsätze tangieren.

Vor diesem Hintergrund wurden ~~im Jahr~~ seit 2019 verschiedene Gespräche mit den Trägern der Raumordnung geführt, um die grundsätzlich Problematik – und damit auch das „Dilemma“ innerhalb der VVG – zu erläutern. Die Ergebnisse dieser Gespräche sind teilweise in die 5. Teiländerung des Regionalplans eingeflossen, auf den in den weiteren Ausführungen Bezug genommen wird (Anmerkung: die Regionalplanänderung - Stand September 2021 - ist noch nicht rechtskräftig).

~~Der gegenständlich Vorentwurf des FNP 2035 berücksichtigt die Ergebnisse dieser Gespräche und die darin aufgezeigten und besprochenen Lösungsmöglichkeiten.~~

1. Hechingen

1.1. Vorbemerkung

Die Kernstadt Hechingen hat hinsichtlich der baulichen Entwicklung vier Besonderheiten, welche bei den weiteren Betrachtungen und Ausführungen berücksichtigt werden müssen.

„Natürliche“ Grenze B 27

Die B 27 stellt eine „natürliche“ Zäsur dar, die den bebauten Bereich zur freien Landschaft abgrenzt. Daher sind Sprünge über die B 27 möglichst zu vermeiden.

Wohnbauschwerpunkt Killberg

Vor einigen Jahren wurde seitens der Stadt Hechingen festgelegt, dass der Bereich „Killberg“ den künftigen Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung darstellen soll. Für die Wohnbaufläche „Killberg IV“ liegt bereits ein städtebaulicher Entwurf vor und ~~der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde bereits gefasst, und der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Juni 2019 gefasst.~~

Aktuelle gewerbliche Entwicklung im Bereich Nasswasen

Bereits im September 2018 wurde der Satzungsbeschluss für den gewerblichen Bebauungsplan „Nasswasen (2. Änderung)“ gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans geht einher, dass sich ein großes Logistikunternehmen ansiedeln und der Kreuzungsbereich L 410 / B 32 ausgebaut wird. Dadurch ist mit dem Bereich „Nasswasen“ ein neuer gewerblicher Schwerpunkt in Hechingen gesetzt worden.

Geplante Aufgabe der FNP-Gewerbeflächen Butzen, Butzenwasen und Butzenwiesen

Im rechtskräftigen FNP 2010 der Verwaltungsgemeinschaft sind mit den Flächen Butzen, Butzenwasen und Butzenwiesen drei bisher unentwickelte Gewerbeflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 15 ha enthalten. Diese Flächen können allerdings nur sehr unwirtschaftlich erschlossen werden und hätten bei einer Realisierung insbesondere auf Grund der bandartigen Anordnung entlang der B 27 in Richtung Bodelshau-

sen erhebliche Konflikte mit dem Landschaftsbild zur Folge.

1.2. Vorhandene restriktionsfreie Flächenpotentiale

In der Kernstadt von Hechingen sind nur noch die nachfolgend aufgelisteten bisher unentwickelten Flächenpotentiale frei von Restriktionen. All diese Flächen sind bereits im FNP 2010 enthalten, darüber hinausgehende restriktionsfreie Flächenalternativen bestehen nicht mehr.

Restriktionsfreie Gewerbeflächenpotentiale				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Bemerkung / bisherige Empfehlung der FNP-Kommission
--	Butzen	9,50	ja	Die Flächen können nur sehr unwirtschaftlich erschlossen werden und haben – insb. auf Grund der bandartigen Anordnung entlang der B 27 in Richtung Bodelshausen – erhebliche Konflikte mit dem Landschaftsbild zur Folge. Sie sollen daher möglichst nicht realisiert werden, sofern geeignete Flächenalternativen im FNP 2035 ausgewiesen werden können.
--	Butzenwiesen	2,32	ja	
--	Butzenwasen	3,20	ja	
--	Gammertinger Straße	0,52	ja	Die verkehrliche Erschließung ist nur über die Gammertinger Straße möglich und damit für eine gewerbliche Erschließung nur sehr bedingt geeignet. Die Fläche soll daher möglichst nicht realisiert werden, sofern geeignete Flächenalternativen im FNP 2035 ausgewiesen werden können.
Zwischensumme		15,54		
HCH-03	Wannen	2,36	ja	Die Gewerbefläche ist verkehrlich ausreichend erschlossen und soll im FNP 2035 weiterhin enthalten sein.
HCH-07	Gewerbe Killberg	7,00	nein	5. Teiländerung des Regionalplans: Fläche "Nasswasen/Killberg" = regionalbedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen
HCH-08	Gewerbe Killberg Ost	2,90	nein	
Gesamtsumme		17,90 27,80		

An restriktionsfreien Gewerbeflächenpotentialen stehen grundsätzlich ~~fünf~~ **sieben** Flächen mit einer Gesamtgröße von ~~17,90 ha~~ **27,80 ha** zur Verfügung. Insbesondere auf Grund der erheblichen negativen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollen vier dieser ~~fünf~~ **sieben** Flächen jedoch nicht entwickelt werden.

Mit den Fläche „Wannen“, „Gewerbe Killberg“ und „Gewerbe Killberg Ost“ steht ein Gewerbeflächenpotential mit ~~2,36 ha~~ **12,26 ha** Größe zur Verfügung, das frei von Restriktionen entwickelt werden kann. Insofern kann der ermittelte Gewerbeflächenbedarf von 32,0 ha nur noch gedeckt werden, wenn auch Flächenentwicklungen vorgenommen werden, die raumordnerische Grundsätze und auch Ziele tangieren.

Restriktionsfreie Wohnbauflächenpotentiale				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Bemerkung / bisherige Empfehlung der FNP-Kommission
HCH-04	Killberg IV	12,26 9,41 (= noch unentwickelter Anteil)	ja	„Killberg IV“ befindet sich in der Entwicklung. Der Aufstellungsbeschluss des B-Plans für den 1. BA wurde gefasst und ein städtebaul. Konzept liegt vor. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde bereits gefasst. Die Fläche bleibt daher im FNP 2035 als Wohnbaufläche enthalten.

Vom ermittelten Wohnbaubedarf in der Kernstadt von insgesamt ~~20,5 ha~~ 17,5 ha können mit der Fläche „Killberg IV“ nur ~~12,26 ha~~ 9,41 ha mit restriktionsfreien Flächen gedeckt werden. Zur Deckung des gesamten Wohnbauflächenbedarfs in der Kernstadt müssen daher zusätzlich Flächen in einer Größenordnung von ~~8,24 ha~~ 8,09 ha herangezogen werden, mit denen raumordnerische Grundsätze oder Ziele tangiert werden.

1.3. Notwendige Flächenausweisungen mit raumordnerischen Konflikten

Wie die vorhergehenden Ausführungen gezeigt haben, sind in der Kernstadt von Hechingen bei weitem nicht mehr in ausreichendem Maße restriktionsfreie Flächenpotentiale vorhanden. Der ermittelte Wohn- und Gewerbeflächenbedarf kann daher im Bereich der Kernstadt nur noch gedeckt werden, wenn regionalplanerische Grundsätze oder Ziele tangiert werden. Betroffen sind dabei

- Vorbehaltsgebiete (Regionaler Grünzug, Gebiete für Bodenerhaltung) und
- Vorranggebiete (Regionaler Grünzug, Gebiet für Landwirtschaft) sowie
- Grünzäsuren.

1.3.1 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Grundsätzen

Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung einer kommunalen Abwägungsentscheidung zugänglich, sodass im Rahmen der Abwägung aller Belange eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen grundsätzlich möglich ist.

Dies betrifft in der Kernstadt Hechingens folgende Gewerbeflächen, welche nach aktuellem Beratungsstand der FNP-Kommission neu in den FNP 2035 aufgenommen werden sollen.

Geplante neue Gewerbeflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Grundsätzen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
HCH-05	Nördlich Domäne	8,79	nein	Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung (Hinweis: Der in der Flächenabgrenzung enthaltene Flächenanteil innerhalb des Vorranggebiets Regionaler Grünzug kann / soll im späteren Bebauungsplanverfahren als Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden)

Im Bereich von Wohnbauflächen sollen folgende Flächen in den FNP 2035 aufgenommen werden, welche

im Bereich von raumordnerischen Grundsatzfestlegungen liegen:

Geplante neue Wohnbauflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Grundsätzen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
HCH-01	Weilheimer Straße	1,32	nein	Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung
HCH-02	Stauffenbergstraße	0,70	nein	Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung
Summe		2,02		

1.3.2 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Zielen

Gewerbeflächenausweisungen

Insbesondere auf Grund von erheblichen, negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen sollen die im FNP 2010 bereits enthaltenen Gewerbeflächen „Butzen“, „Butzenwiesen“, „Butzenwasen“ und „Gammertinger Straße“ nicht mehr entwickelt werden. Ebenso soll die untersuchte potenzielle Gewerbefläche „Zollerstraße / B 27“ nicht entwickelt werden, da damit ein erstmaliger Sprung über die B 27 erfolgen würde, welcher das Landschaftsbild erheblich negativ beeinträchtigen würde.

Die Beibehaltung bzw. Neuausweisung der Gewerbeflächen „Wannen“, „Nördlich Domäne“, „Gewerbe Killberg“ und „Gewerbe Killberg Nordost“ haben eine Gesamtgröße von ~~11,15~~ ha 21,05 ha. Zur Deckung des Bedarfs von insgesamt 32,00 ha müssen - mangels weiterer Alternativen - daher weitere Flächenausweisungen in Betracht gezogen werden, die zwangsläufig mit raumordnerischen Zielsetzungen kollidieren.

In der Kernstadt Hechingens sollen ~~nach aktuellem Beratungsstand der FNP-Kommission~~ folgende Gewerbeflächen neu in den FNP 2035 aufgenommen werden:

Geplante neue Gewerbeflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Zielen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
HCH-07	Gewerbe Killberg	7,00	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Landwirtschaft
HCH-08	Gewerbe Killberg Ost	2,90	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Sick-02	Erweiterung Wiesengrund	0,54	nein	Grünzäsur
Sick-04	Erweiterung Seewiesen	0,32	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Gesamtsumme		10,76 0,86		

~~Die Entwicklung der potenziellen Gewerbeflächen „Gewerbe Killberg“ und „Gewerbe Killberg Ost“ ist im Zusammenhang mit der aktuellen gewerblichen Entwicklung im Bereich „Nasswasen“ zu sehen, durch die gerade ein neuer gewerblicher Siedlungsschwerpunkt in der Kernstadt entsteht. Die untersuchten Flächen~~

liegen direkt südlich des Gewerbegebiets „Nasswasen“ und sind durch den geplanten Ausbau des Kreuzungsbereichs L 410 / B 32 optimal und direkt an zwei überregionale Verkehrsachsen angebunden.

Durch eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich kann der bereits im FNP 2010 enthaltene Gewerbeschwerpunkt „Nasswasen – Butzen – Butzenwiesen – Butzenwasen“ in einer deutlich landschafts- und freiraumverträglicheren Form realisiert werden, als dies vor 25 Jahren im Flächennutzungsplan bereits verbindlich festgelegt wurde. So sollen die Flächen „Butzen“, „Butzenwiesen“ und „Butzenwasen“ nicht mehr realisiert werden, wenn der Gewerbebedarf an anderer Stelle gedeckt werden kann.

Eine im Gebiet „Wiesengrund“ ansässige Firma hat Erweiterungsbedarf. Diese Erweiterung kann aus funktionalen Gründen nur direkt angrenzend an das bestehende Unternehmen erfolgen, weshalb die Fläche **„Erweiterung Wiesengrund“** notwendig ist.

Eine im Gebiet „Seewiesen“ ansässige Firma hat Erweiterungsbedarf. Diese Erweiterung kann aus funktionalen Gründen nur direkt angrenzend an das bestehende Unternehmen erfolgen, weshalb die Fläche **„Erweiterung Seewiesen“** notwendig ist.

Wohnbauflächenausweisungen

Die untersuchten potenziellen Wohnbauflächen „Heiligkreuzstraße“ und „Killberg Nord-Ost“ sollen erst nach 2035 entwickelt werden, da diese Flächen aktuell durch die B 27 verlärmert sind und unklar ist, ob, wann und wie ein Ausbau der Bundesstraße in Zukunft erfolgen wird.

Die Beibehaltung bzw. Neuausweisung der Wohnbauflächen „Killberg IV“, „Stauffenbergstraße“ und „Weilheimer Straße“ haben eine Gesamtgröße von **14,28 ha** **14,59 ha**. Zur Deckung des Bedarfs in der Kernstadt von insgesamt 17,50 ha müssen - mangels weiterer Alternativen - daher weitere Flächenausweisungen in Betracht gezogen werden, die zwangsläufig mit raumordnerischen Zielsetzungen kollidieren.

Geplante neue Wohnbauflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Zielen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
HCH-06	Killberg V	6,70 2,43 (= erster Abschnitt)	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Landwirtschaft

Die untersuchte Wohnbaufläche **„Killberg V“** ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebiets „Killberg IV“ zu sehen. Durch den gesetzten Wohnbauschwerpunkt „Killberg IV“ stellt die Wohnbaufläche „Killberg V“ die sinnvolle Weiterentwicklung des Baugebiets auf dem Killberg dar. Durch die bereits begonnene Umgestaltung und die Optimierung des Stadteingangs aus Richtung Norden kann mit der Wohnbaufläche „Killberg V“ der ganze Bereich „Killberg“ komplettiert und somit der hohen Wohnbaunachfrage in Hechingen zukünftig Rechnung getragen werden.

Zudem kann der weitere Ausbau des Killbergs als Wohnstandort zu einer wirklich nachhaltigen Gesamtentwicklung in Hechingen beitragen, da die direkt nördlich angrenzende gewerbliche Entwicklung entsprechende Arbeitskräfte benötigen wird. Da der akute Fachkräftemangel nicht selten auch auf fehlenden bzw. über-

teuerten Wohnraum in der Nähe von Arbeitsplatzzentren zurückzuführen ist, besteht durch die direkte räumliche Nähe zu den Gewerbeflächen Killberg und Nasswasen für die Unternehmen die Möglichkeit, selbst Wohnraum für Ihre Mitarbeiter zu schaffen und diesen entsprechend anzubieten.

1.4. Fazit

Der ermittelte Wohn- und Gewerbeflächenbedarf in der Kernstadt von Hechingen kann selbst bei einer Inanspruchnahme von Flächen mit raumordnerischen Grundsatzfestlegungen nicht mehr gedeckt werden.

Es ist daher unausweichlich, auch Bereiche mit raumordnerischen Zielsetzungen baulich zu entwickeln, wobei dies in erster Linie zur Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung in Form von notwendigen Betriebserweiterungen - und damit zur Sicherstellung der mittelzentralen Funktion Hechingens - erforderlich ist.

Die vorgesehene Wohnbauentwicklung „Killberg V“ innerhalb eines Bereichs mit raumordnerischen Zielsetzungen ist ebenfalls in direktem Zusammenhang mit der geplanten gewerblichen Entwicklung zu sehen, da dem Fachkräftemangel zukunftsweisend auch dadurch begegnet werden muss, in direkter räumlicher Nähe zu Arbeitsplätzen auch Wohnraum zu schaffen.

2. Jungingen

In der Gemeinde Jungingen ergeben sich durch die Flächenneuausweisungen im FNP 2035 keinerlei raumordnerischen Konflikte.

3. Rangendingen

3.1. Vorbemerkung

Rangendingen – Wohn- und Gewerbeschwerpunkte

Rangendingen hat eine städtebaulich klar ablesbare Struktur. Der Wohnbauschwerpunkt liegt ausnahmslos im Westen, der Gewerbeschwerpunkt östlich des Ortskerns.

Rangendingen – Siedlungsgrenze Starzel

Die nördlich der Ortschaft fließende Starzel stellt eine natürliche Barriere für die Siedlungsentwicklung dar.

Höfendorf – gewerblicher Ansatz bereits vorhanden

~~In Westen von Höfendorf existiert an der Straße „Obere Kreine“ bereits ein gewerblicher Ansatz, der sich aktuell städtebaulich isoliert in einer Insellage befindet. Durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich kann Höfendorf sinnvoll städtebaulich arrondiert werden.~~

In Westen von Höfendorf existiert bereits ein gewerblicher Ansatz. Durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich kann Höfendorf sinnvoll städtebaulich arrondiert werden.

3.2. Vorhandene restriktionsfreie Flächenpotentiale

In Rangendingen sind nur noch die nachfolgend aufgelisteten, bisher unentwickelten Flächenpotentiale frei von Restriktionen. Dabei sind all diese Flächen bereits im FNP 2010 enthalten, darüber hinausgehende restriktionsfreie Flächenalternativen bestehen nicht mehr.

Restriktionsfreie Gewerbeflächenpotentiale

Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Bemerkungen
Rang-04	Obere Wiesen (Rangendingen)	3,24	ja	
Gesamtsumme		3,24		

Mit der Fläche „Obere Wiesen“ steht nur noch ein Gewerbeflächenpotential mit 3,24 ha zur Verfügung, das frei von Restriktionen entwickelt werden kann. Insofern kann der ermittelte Gewerbeflächenbedarf von 8,40 ha nur noch gedeckt werden, wenn man raumordnerische Grundsätze und auch Ziele tangiert.

Restriktionsfreie Wohnbauflächenpotentiale				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Bemerkungen
Biet-01	Nördlich Hanfländerstraße (Bietenhausen)	1,51	ja	
--	Nördlich Friedhof (Bietenhausen)	0,58	nein	Fläche ist nicht im FNP 2035 enthalten, da der Bedarf in Bietenhausen bereits durch die Fläche Biet-01 „Nördlich Hanfländerstraße“ vollständig gedeckt werden kann
Gesamtsumme		2,09		

Vom ermittelten Wohnbaubedarf von insgesamt **13,20 ha** **11,02 ha** können rechnerisch nur noch 2,09 ha mit restriktionsfreien Flächen gedeckt werden. Diese 2,09 ha befinden sich allerdings in Bietenhausen, in welchem nur ein Bedarf von 1,10 ha an Wohnbauflächen vorhanden ist.

Zur Deckung des Wohnbedarfs müssen daher Flächen in einer Größenordnung von mehr als **12 ha** **10 ha** herangezogen werden, mit denen man raumordnerische Grundsätze **und Ziele** tangiert.

3.3. Notwendige Flächenausweisungen mit raumordnerischen Konflikten

In Rangendingen sind nicht mehr in ausreichendem Maße restriktionsfreie Flächenpotentiale vorhanden. Der ermittelte Wohn- und Gewerbeflächenbedarf kann daher nur noch gedeckt werden, wenn regionalplanerische Grundsätze **oder Ziele** tangiert werden. Betroffen sind dabei Vorbehaltsgebiete (Regionaler Grünzug, Gebiete für Bodenerhaltung). **und Vorranggebiete (Regionaler Grünzug)**

3.3.1 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Grundsätzen

Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung einer kommunalen Abwägungsentscheidung zugänglich, sodass im Rahmen der Abwägung aller Belange eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen grundsätzlich möglich ist.

Dies betrifft in Rangendingen folgende Gewerbeflächen, welche nach aktuellem Stand in den FNP 2035 aufgenommen werden sollen:

Geplante neue Gewerbeflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Grundsätzen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
Hoef-01	Höhe (Höfendorf)	2,29	nein	Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
Summe		2,29		

Im Bereich der Wohnbauflächen sollen folgende Flächen in den FNP 2035 aufgenommen werden, die im Bereich von raumordnerischen Grundsatzfestlegungen liegen:

Geplante neue Wohnbauflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Grundsätzen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
Rang-01	Brand (Rangendingen)	9,22 8,52	nein	Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
Rang-02	Bühl (Rangendingen)	2,03	nein	Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
Hoef-03	Trillfinger Straße (Höfendorf)	1,60	nein	Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
Summe		12,85 10,12		

3.3.2 Ausweisungen auf Flächen mit raumordnerischen Zielen

Im Kernort Rangendingen ist faktisch nur noch die bereits im FNP 2010 enthaltene Gewerbefläche „Obere Wiesen“ vorhanden, welche für eine gewerbliche Entwicklung in Frage kommt. Weitere Flächenpotentiale sind nicht erkennbar. Bietenhausen ist auf Grund seiner städtebaulichen Struktur nicht für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. In Höfendorf bestehen hingegen direkt an der K 71555 in Ortsrandlage geeignete Flächen für eine gewerbliche Entwicklung, durch welche ein bereits bestehender Gewerbestandort erweitert werden kann. Zur Deckung des ermittelten Gewerbeflächenbedarfs müssen daher in Höfendorf Gewerbeflächen ausgewiesen werden, auf denen bereits regionalplanerische Zielsetzungen vorhanden sind.

Geplante neue Gewerbeflächen mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Zielen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
Hoef-02	Erweiterung Obere Kreine (Höfendorf)	2,50	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
Summe		2,50		

3.4. Fazit

Der ermittelte Wohnbedarf in Rangendingen kann bei einer Inanspruchnahme von Flächen mit raumordnerischen Grundsatzfestlegungen gerade noch gedeckt werden.

Der ermittelte Gewerbeflächenbedarf kann hingegen selbst bei einer Inanspruchnahme von Flächen mit raumordnerischen Grundsatzfestlegungen nicht mehr gedeckt werden. In Rangendingen wird es daher erforderlich werden, durch ein sog. Zielabweichungsverfahren die aktuell vorhandenen Ziele der Raumordnung zu überwinden, um eines der letzten Gewerbeflächenpotentiale - „Erweiterung Obere Kreine“ in Höfendorf – doch noch umsetzen zu können. Rangendingen ist auf Grund der regionalplanerischen Festlegungen als Wirtschaftsschwerpunkt zu festigen und weiterzuentwickeln. Es ist daher unausweichlich, auch Bereiche mit raumordnerischen Zielsetzungen baulich zu entwickeln, wobei dies in erster Linie zur Sicherstellung der gewerblichen Entwicklung erforderlich ist.

4. Gesamte Verwaltungsgemeinschaft (Thematik Schuppengebiete)

Innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft bestehen zahlreiche Schuppengebiete, welche auf Grund der vorhandenen Nachfrage erweitert werden oder an andere Stelle neu errichtet werden müssen. Zielsetzung ist dabei, diese Nutzung möglichst an den bereits bestehenden Standorten zu konzentrieren, um die Anzahl dieser Gebiete möglichst gering zu halten und eine Zersiedlung des Außenbereichs zu verhindern.

Geplante Erweiterung von Schuppengebieten mit Beeinträchtigungen von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen				
Nr.	Bezeichnung	Größe in ha	Bereits im FNP 2010 enthalten	Art der Beeinträchtigung
Bech-02	Erweiterung Schuppen- gebiet (Bechtoldsweiler)	0,49	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Natur und Landschaft
Boll-04	Erweiterung Schuppen- gebiet (Boll)	0,18	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Natur und Landschaft
Schl-03	Erweiterung Schuppen- gebiet (Schlatt)	0,17 0,22	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
Sick-03	Erweiterung Schuppen- gebiet (Sickingen)	0,66 0,32	nein	Vorranggebiet Grünzäsur Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung
Stei-04	Erweiterung Schuppen- gebiet (Stein)	0,20 0,18	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet Natur und Landschaft Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Erholung
Rang-03	Erweiterung Schuppen- gebiet (Rangendingen)	3,12 1,66	nein	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Bodenerhaltung Vorbehaltsgebiet Forst und Wald Vorbehaltsgebiet regionaler Grünzug
Summe		4,82 3,05		

K. Zusammenfassung Neuausweisungen, Rücknahmen und Änderungen im FNP 2035

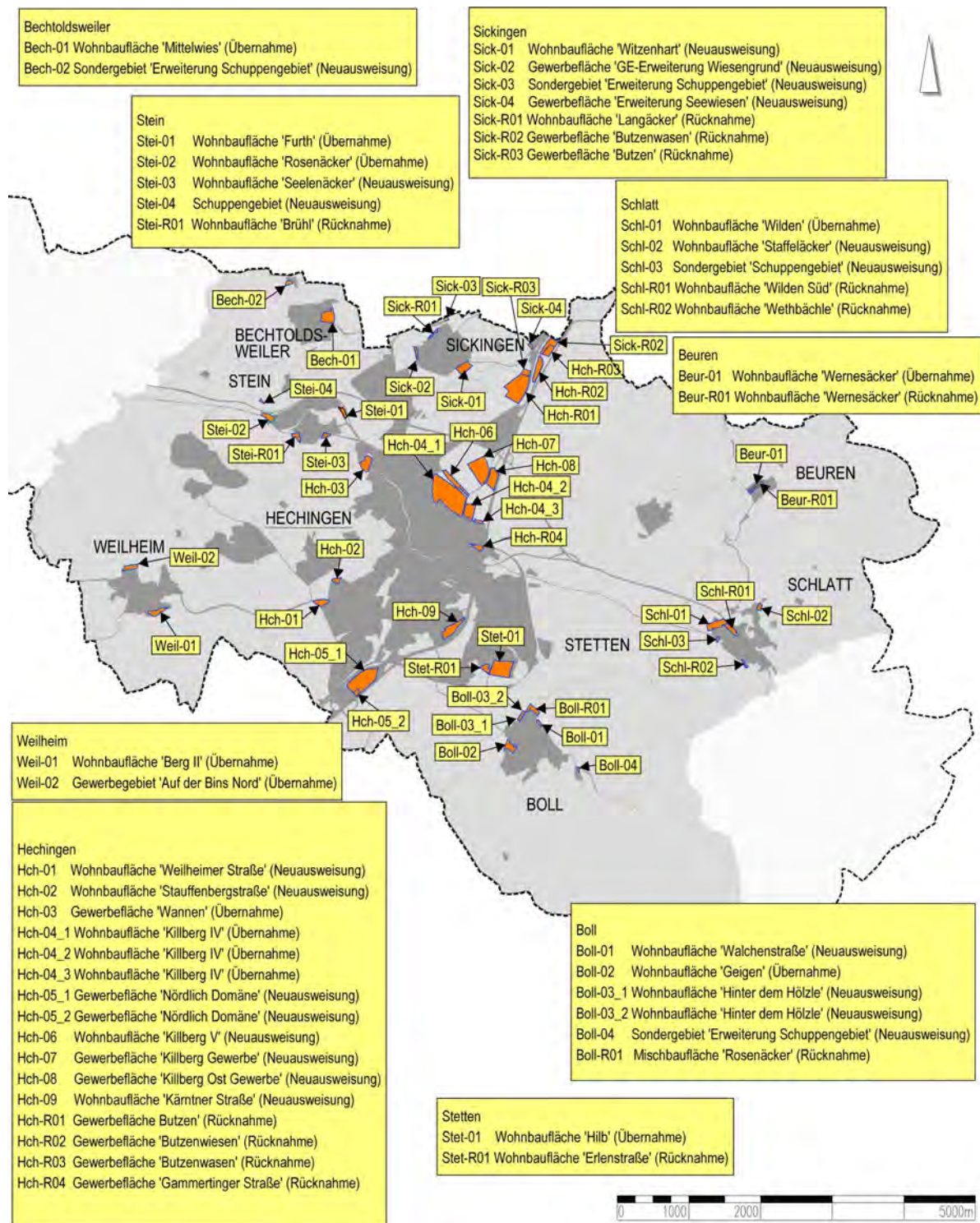
1. Vorbemerkung

Im FNP 2035 werden im Vergleich zum FNP 2010 grundsätzlich auch folgende Aktualisierungen aufgenommen, welche in der Begründung nicht im Detail dargestellt werden:

- Flächennutzungsplanänderungen: Alle rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen werden in den Flächennutzungsplan mit aufgenommen.
- Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen auf Basis von § 34 BauGB: Alle rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB werden in den Flächennutzungsplan 2035 mit aufgenommen.
- Fachplanungen: Der aktuelle Stand von Fachplanungen (Schutzgebiete, Biotope, Versorgungsleitungen, Kultur- und Bodendenkmäler, etc.) wird im Sinne von nachrichtlichen Übernahmen in den Flächennutzungsplan 2035 aufgenommen.
- Anpassung der Darstellung an die realen Verhältnisse: In Fällen, in denen die bisherige FNP-Darstellung offensichtlich obsolet ist (z. B. für eine innerörtliche Gemeinbedarfsfläche, die heute als Wohnbaugrundstück genutzt wird), wird die Darstellung im FNP 2035 an die realen Verhältnisse angepasst.

2. Hechingen

In der Stadt Hechingen werden im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie der Schuppegebiete im Vergleich zum FNP 2010 nachstehende Änderungen vorgenommen.



Übersicht der Änderungsbereiche im Vergleich zum FNP 2010

2.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen – Bereich Hechingen					
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 * (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Kernstadt	HCH-01	Weilheimer Straße			1,32
	HCH-02	Stauffenbergstraße			0,70
	HCH-04	Killberg IV		12,26 (16,35 * 75 %) 9,41 (18,81 * 50 %)	
	HCH-06	Killberg V			6,70 2,43
	HCH-09	Kärntner Straße			3,16
			--	12,26 9,41	11,88 7,61
Bechtoldsweiler	Bech-01	Mittelwies		2,14 (2,85 * 75 %) 1,43 (2,85 * 50 %)	
			--	2,14 1,43	--
Beuren	Beur-01	Wernesäcker		0,47	
	Beur-R01	Wernesäcker	- 0,72		
			- 0,72	0,47	--
Boll	Boll-01	Walchenstraße			0,30
	Boll-02	Geigen		1,58	
	Boll-03_1	Hinter dem Hölzle			0,30
	Boll-R01	Rosenäcker (Mischbaufläche)	- 1,23		
			- 1,23	1,58	0,60
Schlatt	Schl-01	Wilden		1,22 (2,44 * 50 %)	
	Schl-02	Staffeläcker			0,50
	Schl-R01	Wilden Süd	- 1,12		
	Schl-R02	Wethbächle	- 0,24		
			- 1,36	1,22	0,50
Sickingen	Sick-01	Witzenhart			2,22 1,08 (2,16 * 50%)
	Sick-R01	Langäcker	- 0,40		

Wohnbauflächen – Bereich Hechingen					
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 * (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
			- 0,40	--	2,22 1,08
Stein	Stei-01	Furth		0,38 (0,76 x 50 %) 0,34 (0,67 x 50 %)	
	Stei-02	Rosenäcker		1,31	
	Stei-03	Seelenäcker			0,57
	Stei-R01	Brühl	- 0,88		
			- 0,88	1,65	0,57
Stetten	Stet-01	Hilb		6,02 5,60 zzgl. 0,32 (0,42 * 75 %)	
	Boll-03_2	Hinter dem Hölzle			0,30
	Stet-R01	Erlenstraße	- 1,04		
			- 1,04	6,02 5,92	0,45
Weilheim	Weil-01	Berg II		1,50	
			--	1,50	--
Hechingen gesamt				26,88 23,18 ↓	16,22 10,81 ↓
				- 5,63	43,10 33,99

* Bei der Stadt Hechingen und den Stadtteilen liegen zahlreiche Bauplatzbewerbungen vor (für die Baugebiet Killberg IV, Mittelwies, Wilden und Furth insgesamt über 250). Für diese Baugebiete ist ein Teil der Fläche als entwickelt anzusehen, da bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet sind bzw. unmittelbar vor dem Abschluss stehen (Verfahrensstand „Aufstellungsbeschluss“ = 25 % entwickelt; Verfahrensstand „Satzungsbeschluss“ bzw. kurz bevorstehend = 50 % entwickelt).

Alle Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Hechingen insgesamt 43,10 ha 33,99 ha unentwickelte Wohnbauflächen enthalten. Der ermittelte Bedarf von 35,40 ha 32,50 ha wird somit vollständig gedeckt. Die über den ermittelten Bedarf – bezogen auf 9 Stadtteile – geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, insbesondere auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

2.2. Gewerbeflächen

Gewerbeflächen – Bereich Hechingen					
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Kernstadt	HCH-03	Wannen		2,36	
	HCH-05_1	Nördlich Domäne (tlw. Gemarkung Stetten)			8,29
	HCH-07	Gewerbefläche Killberg			7,01
	HCH-08	Gewerbefläche Killberg Ost			3,12
	HCH-R01	Butzen	- 8,68		
	HCH-R02	Butzenwiesen	- 2,35		
	HCH-R03	Butzenwasen	- 1,42		
	HCH-R04	Gammertinger Straße	- 0,86		
			- 13,31	2,36	18,42
Sickingen	Sick-02	Erweiterung Wiesengrund			0,54
	Sick-04	Erweiterung Seewiesen			0,32
	Sick-R02	Butzenwasen	-1,81		
	Sick-R03	Butzen	-0,90		
			- 2,71	--	0,86
Stetten	HCH-05_2	Nördlich Domäne			0,50
				--	--
Weilheim	Weil-02	Auf der Bins Nord		1,23	
				--	1,23
Hechingen gesamt				3,59	19,78
				↓	↓
				-16,02	23,37

Alle Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Hechingen insgesamt 23,37 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. Der ermittelte Bedarf von 32,00 ha wird somit nicht vollständig gedeckt.

2.3. — Schuppengebiete (Erweiterungen)

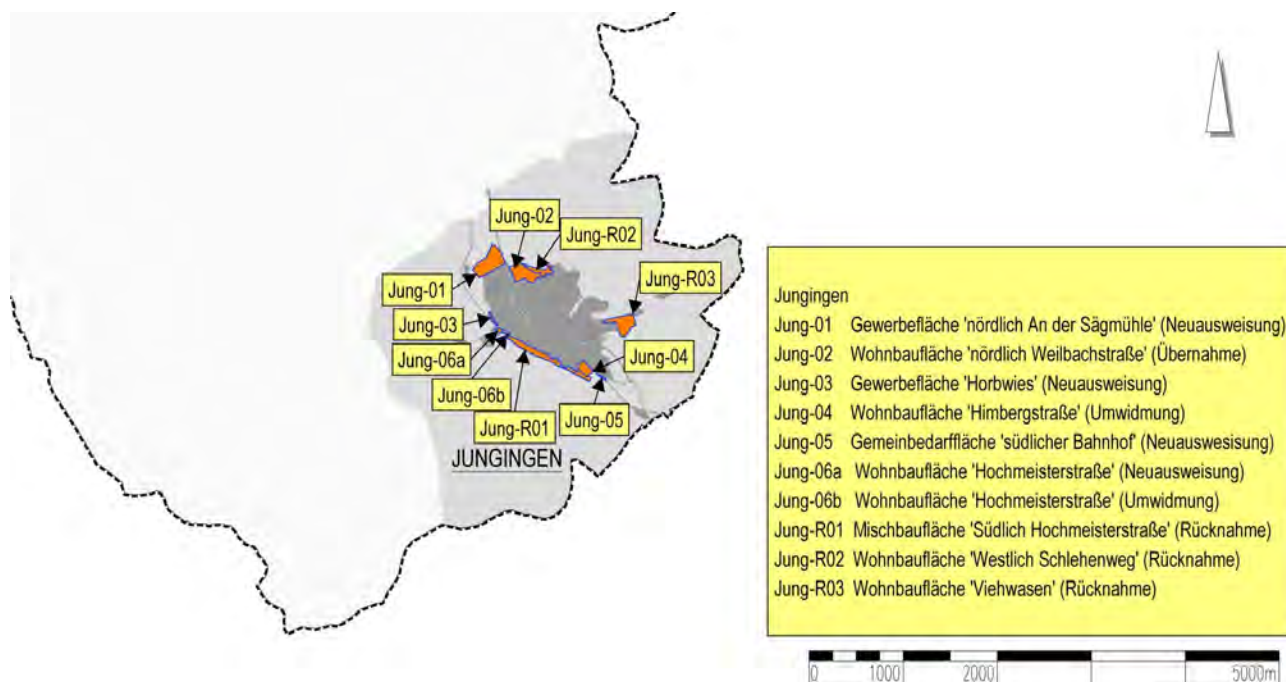
Schuppengebiete – Bereich Hechingen					
Teilort	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neausweisung)
Bechtoldsweiler	Bech-02	Erweiterung Sondergebiet Schuppen			0,49
Boll	Boll-04	Erweiterung Sondergebiet Schuppen			0,18
Schlatt	Schl-03	Erweiterung Sondergebiet Schuppen			0,17 0,22
Sickingen	Sick-03	Erweiterung Sondergebiet Schuppen			0,66 0,27
Stein	Stei-04	Erweiterung Sondergebiet Schuppen			0,20 0,18
Summe					1,70 1,34

Angaben in ha

Die Erweiterungen der fünf bereits bestehenden Schuppengebiete sind mit einer Durchschnittsgröße von 0,34 ha 0,27 ha pro Schuppengebiet maßvoll und am konkreten Bedarf an solchen Flächen orientiert.

3. Jungingen

In Jungingen werden im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen im Vergleich zum FNP 2010 nachstehende Änderungen vorgenommen.



Übersicht der Änderungsbereiche im Vergleich zum FNP 2010

3.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen – Bereich Jungingen				
Teilort Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Jung-02	Nördlich Weilbachstraße		3,76	
Jung-06a	Hochmeisterstraße	--	--	0,26
Jung-R01	Südlich Hochmeisterstraße	-4,93 - 4,58		
Jung-R02	Westlich Schlehenweg	- 1,54		
Jung-R03	Viehwasen	- 3,74		
Summe		-10,21 -9,89	3,76	0,26
			↓	↓
				3,76 4,02

Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Jungingen insgesamt ~~3,76 ha~~ **4,02 ha** unentwickelte Wohnbauflächen enthalten. Der ermittelte Bedarf von ~~3,00 ha~~ **2,50 ha** wird somit vollständig gedeckt. Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, insbesondere auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

3.2. Gewerbeflächen

Gewerbeflächen – Bereich Jungingen				
Teilort Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neausweisung)
Jung-01	Nördlich an der Sägemühle	--	--	5,19 5,34
Jung-03	Horbwies	--	--	0,34
Summe		--	--	5,19 5,68

Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Jungingen insgesamt 5,19 ha 5,68 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. Der ermittelte Bedarf von 4,60 ha wird somit vollständig gedeckt. Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, insbesondere auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

3.3. Umwidmung von Mischbauflächen zu Wohnflächen

Da Mischbauflächen in der Praxis auf Grund der Vorgabe „50% Wohnen / 50% Gewerbe“ nur mit großen Schwierigkeiten realisiert werden können, werden 2 Flächen von Mischbau- in Wohnbauflächen umgewidmet.

Umwidmung von Mischbauflächen – Bereich Jungingen		
Teilort Nr.	Bezeichnung	Größe der Umwidmung
Jung-04	Himbergstraße	1,22
Jung-06b	Hochmeisterstraße	0,19
Summe		1,41

Angaben in ha

3.4. Gemeinbedarfsflächen

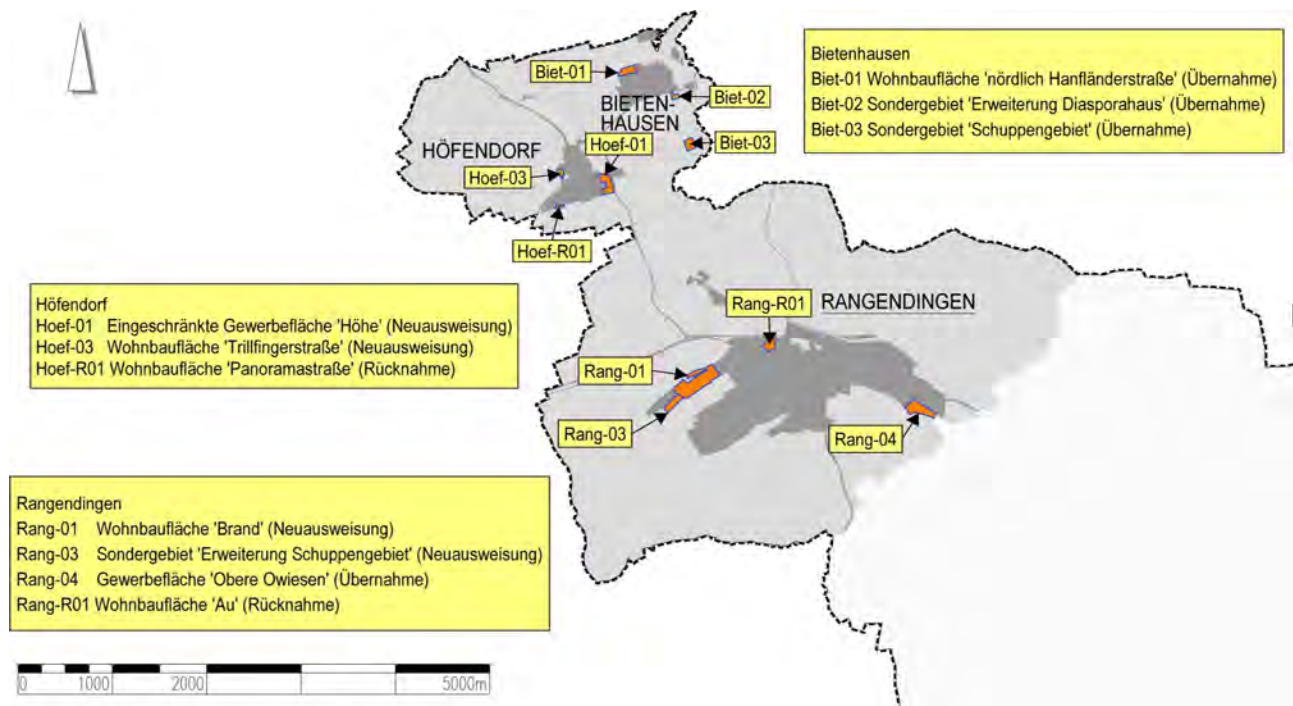
Am Ortsausgang Richtung Burladingen gegenüber vom Bauhof wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen um einen DRK-Stützpunkt errichten zu können.

Gemeinbedarfsflächen – Bereich Jungingen		
Teilort Nr.	Bezeichnung	Größe der Umwidmung
Jung-05	Südlicher Bauhof	0,14
Summe		0,14

Angaben in ha

4. Rangendingen

In Bereich Rangendingen werden im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie der Schuppengebiete im Vergleich zum FNP 2010 nachstehende Änderungen vorgenommen.



Übersicht der Änderungsbereiche im Vergleich zum FNP 2010

4.1. Wohnbauflächen

Wohnbauflächen – Bereich Rangendingen					
Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Rangendingen	Rang-01	Brand			9,22 8,52
	Rang-02	Bühl			2,03
	Rang-R01	Au	- 1,38		
			- 1,38	-	11,25 8,52
Bietenhausen	Biet-01	Nördlich Hanfländerstraße		1,51	
			--	1,51	--
Höfendorf	Hoef-03	Trillfinger Straße			0,53
	Hoef-R01	Panoramastraße	- 0,29		
			- 0,29	--	0,53
Rangendingen gesamt				1,51	11,78 9,05
				↓	↓
				- 1,67	13,29 10,56

Alle Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Rangendingen insgesamt ~~13,29 ha~~ 10,56 ha unentwickelte Wohnbauflächen enthalten. Der ermittelte Bedarf von ~~13,22 ha~~ 11,02 ha wird somit fast vollständig gedeckt.

4.2. Gewerbeflächen

Gewerbeflächen – Bereich Rangendingen					
Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Rangendingen	Rang-04	Obere Owiesen		3,24	
			--	3,24	--
Höfendorf	Hoef-01	Höhe			2,29
	Hoef-02	Erweiterung Obere Kreine			2,50
			–	–	4,79
					2,29
Rangendingen gesamt				3,24	4,79
				↓	↓
			–		8,03
					5,53

Alle Angaben in ha

Somit sind im FNP 2035 für den Bereich Rangendingen insgesamt ~~8,03 ha~~ 5,53 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. ~~Der ermittelte Bedarf von 8,40 ha wird somit fast vollständig gedeckt.~~ Der ermittelte Bedarf von 8,40 ha kann nicht gedeckt werden, weshalb durch ein Zielabweichungsverfahren herbeigeführt werden soll, dass die Fläche „Erweiterung Obere Kreine“ in Höfendorf doch noch realisiert werden kann.

4.3. Schuppengebiete (Neuausweisung)

Schuppengebiete – Bereich Rangendingen					
Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren (Rücknahmen)	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035 (Beibehaltungen)	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren (Neuausweisung)
Rangendingen	Rang-03	Erweiterung Schuppengebiet			3,12
					1,66
			--	--	3,12
					1,66

In Rangendingen besteht auf Grund der immensen Wohn- und Gewerbeentwicklung in den letzten Jahren ein großer Bedarf an neuen Schuppen, um landwirtschaftliche Maschinen und Geräte unterstellen zu können, die heute kaum noch innerorts untergebracht werden können. Die neu ausgewiesene Fläche im Kernort Rangendingen orientiert sich an diesem konkreten Bedarf.

L. Anlagen

1. **Umweltbericht**
2. **Bedarfsnachweis Wohnen incl. Baulückenermittlung**
3. **Bedarfsnachweis Gewerbe**
4. **Restriktionskarten**
5. **Flächensteckbriefe**
6. **Planteil FNP 2035**

Verfahrensvermerke:

Fassung vom 31.01.2020 (mit Änderungen aus den
Vorberatungen) für den Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung im gemeinsamen Ausschuss

Fassung vom 01.03.2022



Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@buero-gfroerer.de

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol

Stadt Hechingen, den

Ausgefertigt Stadt Hechingen, den

.....

Philipp Hahn (Bürgermeister)

.....

Philipp Hahn (Bürgermeister)