

**STADT HECHINGEN  
LANDKREIS ZOLLERNALB**

# **BEBAUUNGSPLAN "WILDEN"**

**in Hechingen-Schlatt**

## **BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 27.06.2019

Fassung vom 16.05.2019



**STADT HECHINGEN**  
**Landkreis Zollernalb**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WILDEN"**  
**BEGRÜNDUNG**

---

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Hechingen beabsichtigt seit Jahren im Stadtteil Schlatt im Bereich Wilden Bauflächen zu entwickeln. Bereits 2006 wurden erste Konzeptionen und Entwürfe gemacht. Durch sehr schwierige Grunderwerbsverhandlungen hat sich das Verfahren sehr lange hingezogen.

Dadurch bedingt besteht seit einigen Jahren eine hohe Nachfrage nach Bauland. Dies lässt sich an ca. 20 bauwilligen Bürgern erkennen, die derzeit nach Bauplätzen nachgefragt haben. Der Ortsteil Schlatt besitzt derzeit keine städtischen Grundstücke mehr.

Somit bestehen in Schlatt keine weiteren Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung und Stärkung der Wohnfunktion.

Laut Regionalplan liegt Hechingen an der Landesentwicklungsachse Rottweil - Balingen – Hechingen - Reutlingen/ Tübingen. Gemeinden / Gemeindeteile, die innerhalb einer Entwicklungsachse liegen, können in geringem Umfang Siedlungstätigkeiten über den Eigenbedarf hinaus vornehmen.

Die hohe Standortgunst von Hechingen als Mittelzentrum sowie der nahe gelegenen Bundesstraße B 27 Rottweil – Tübingen – Stuttgart, der B 32 Richtung Albstadt sowie der Autobahn A 81 Singen - Stuttgart kommt dem Stadtteil Schlatt eine bedeutende Funktion als attraktive Wohngemeinde zu.

Aus diesen Gründen hat sich die Stadt Hechingen mit dem Ortschaftsrat von Schlatt entschlossen, den im Jahre 2006 begonnenen Bebauungsplan zeitnah fortzusetzen. Hierbei werden die Bauplatzgrößen sowie die Erschließungseinheiten den heutigen Bedürfnissen und wirtschaftlichen Möglichkeiten angepasst.

Vom Büro Gfrörer wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient. Hierbei wird vor allem auf eine wirtschaftliche Erschließung, Qualität der Freiraumstrukturen, auf vielseitige Wohnbauformen und effizienter Ver- und Entsorgungseinrichtungen geachtet.

All dies soll den heutigen Anforderungen gerecht werden unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Besonderer Wunsch der Ortschaft Schlatt ist es vor allem jungen Personen und Familien aus Schlatt in ihrem Heimatort das Bauen zu ermöglichen.

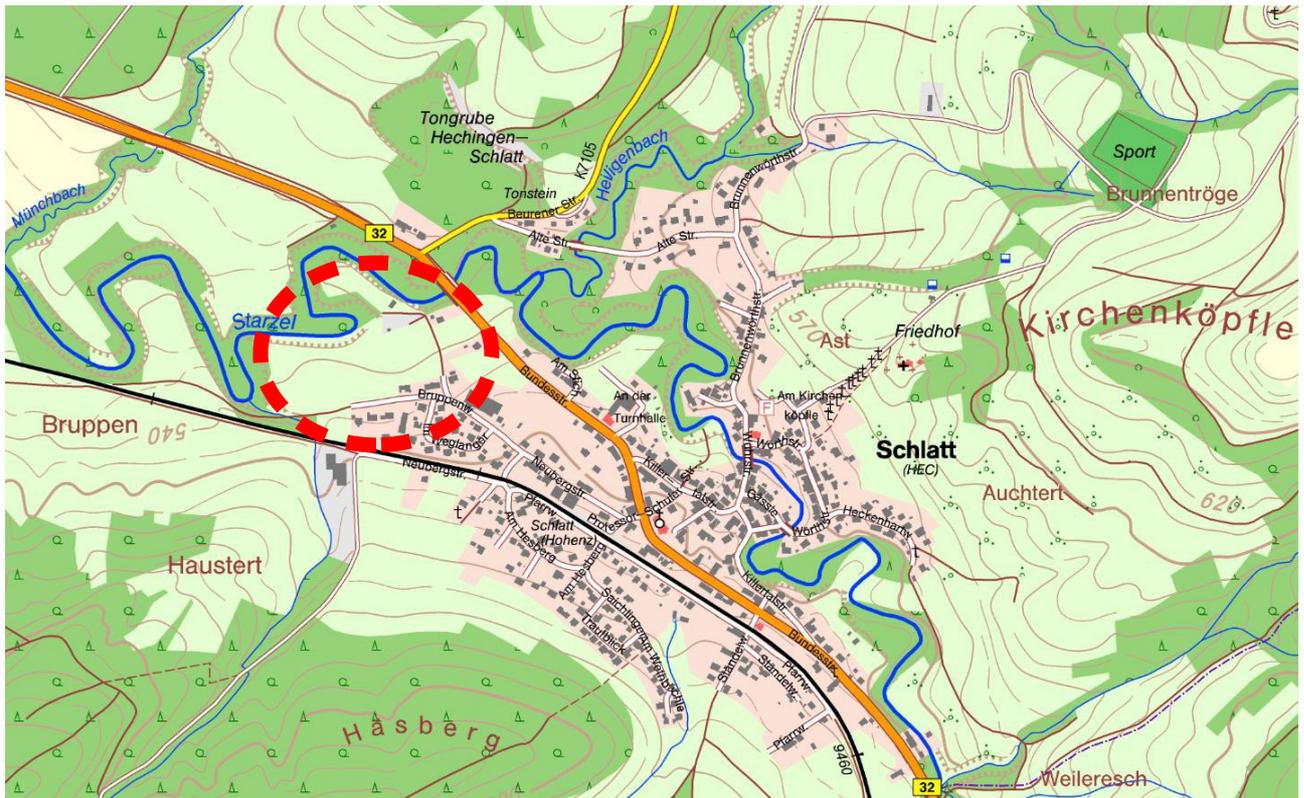
Der Bebauungsplan wird als Gesamtplan verfahrenstechnisch weitergeführt, wird aber in 2 Teilabschnitten realisiert werden. Grund dafür sind derzeitige Grundstücksverhandlungen im Bereich des Anschlusses an die B 32. Für die vom Regierungspräsidium geforderte technische Umsetzung werden noch kleinere Flächenanteile von Privat benötigt, die jedoch final noch nicht verhandelt sind.

Um die sehr große Nachfrage nach Bauplätzen aus der Bürgerschaft nur annähernd befriedigen zu können, wird mit dem 1. Bauabschnitt (siehe Lageplan unter Ziffer 4.1) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen.

Alle notwendigen Erschließungseinrichtungen (Ver- und Entsorgung) werden im 1. BA realisiert, sodass für den 2. BA keine zusätzlichen Erschließungskosten mehr entstehen.

Die Wohnbaugrundstücke werden im Zuge einer freiwilligen Umlegung projektiert.

## 2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilden" umfasst eine Fläche von 2,904 ha und ist in dem beiliegenden Abgrenzungsplan im Maßstab 1:2.500 dargestellt.

Er wird begrenzt

im Norden: durch die Flurstücke Nr. 1019/2, 1020 i.T., 1026, 1027/3 i.T. und 1781 (B 32) i.T.;

im Westen: durch das Flurstück Nr. 1134;

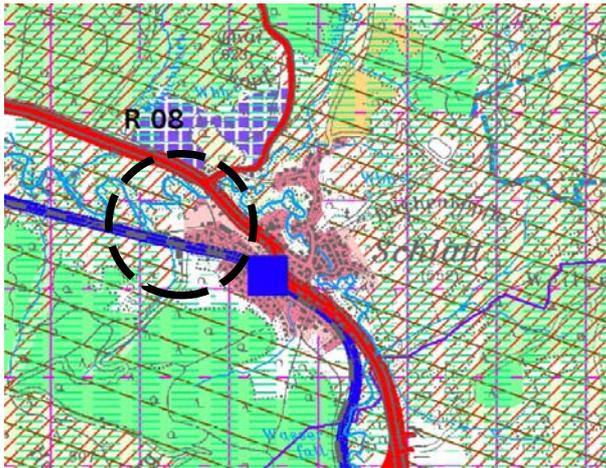
im Süden: durch die Flurstücke Nr. 1012, 1013, 1027/2 i.T., 1039/4, 1040, 1133 i.T., 1133/1 i.T. und 1792/2 (Bruppenweg) i.T.;

im Osten: durch die Flurstücke Nr. 1019/7 und 1781 (B 32) i.T.

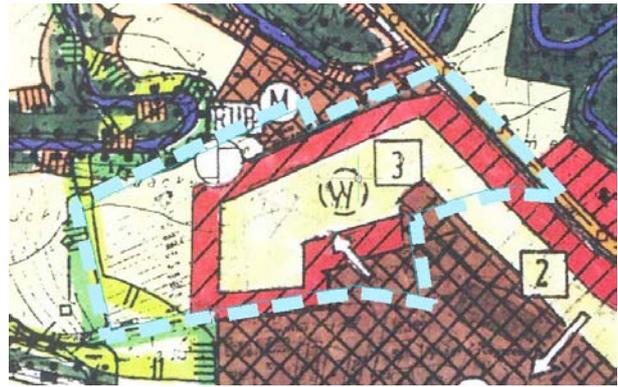
Der räumliche Geltungsbereich betrifft die Grundstücke

1014/2, 1015, 1016/4, 1018, 1027/1, 1027/2 i.T., 1027/3 i.T., 1030, 1031, 1032, 1033/1, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1038/1, 1038/2, 1038/3, 1038/4, 1039/2, 1039/3, 1133 i.T., 1133/1 i.T., 1781 (B 32) i.T. und 1792/2 (Bruppenweg) i.T.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen



Ausschnitt Regionalplan Neckar-Alb



Ausschnitt Flächennutzungsplan

#### 3.1. Regionalplan

Der Regionalplan Neckar-Alb weist für den Planbereich überwiegend geplante Siedlungsfläche für Wohnen auf. Ein regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplans minimal im Westen des Plangebiets auf einer Tiefe von ca. 25 m. Die über den heutigen FNP geringfügig hinausgehende Erweiterung des Plangebiets in Richtung Westen erfolgt, da:

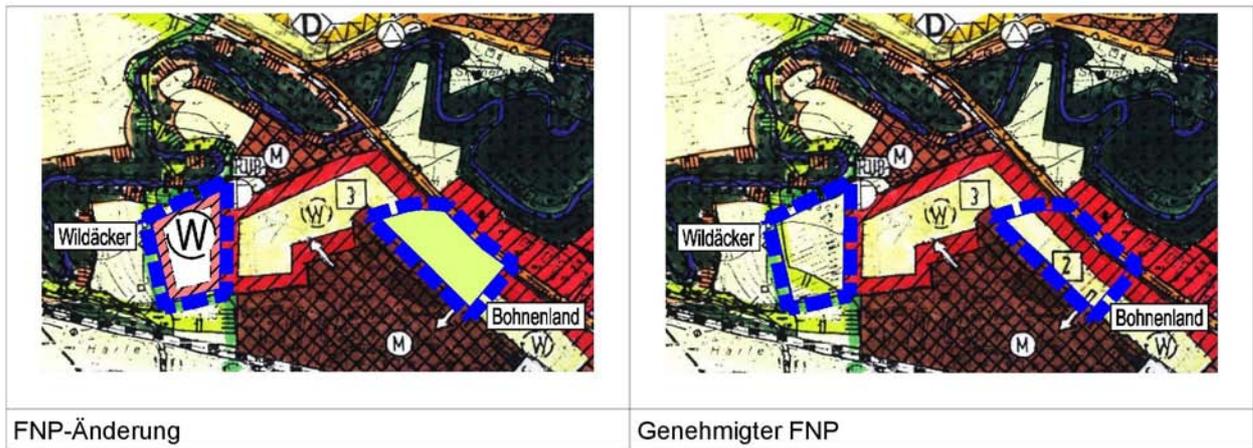
- eine wirtschaftliche Erschließung des Gesamtquartiers nur sinnvoll möglich ist, wenn der Anschluss der neu geplanten Wohnstraße an den heute als Sackgasse ausgebildete Bruppenweg erfolgt, was gewisse Mindeststradien bei der Trassierung erfordert und
- die im FNP enthaltenen Wohnbauflächen an der B 32 auf Grund der Verkehrslärsituation und der von Bebauung freizuhaltenden Flächen an einer Bundesstraße städtebaulich sinnvoller und konfliktfreier an die Westseite des Plangebiets „angehängt“ werden können.

Diese Belange überwiegen die Belange der Vorbehaltsgebiete, sodass die städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Zielsetzungen der Stadt Hechingen Vorrang haben.

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Hechingen-Jungingen-Rangendingen ist ein Großteil der Fläche derzeit überwiegend als Wohnbau-, teilweise als Mischgebiets- und in geringerem Umfang als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die Ausdehnung der Wohnfläche nach Westen entwickelt sich somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan. Die Anpassung erfolgt im Parallelverfahren und wird im Zuge einer punktuellen Änderung des FNP durchgeführt. In diesem Änderungsverfahren werden die bisher nicht dargestellten Flächen im Westen des Plangebiets als Wohnbauflächen ausgewiesen und gleichzeitig die im FNP zwischen dem Bruppenweg und der B 32 enthaltene Wohnbaufläche in gleicher Größe reduziert.



### 3.3. Schutzgebiete

Westlich des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Starzeltal und Zollerberg“ an und tangiert das Plangebiet in geringem Maße im südwestlichen Teil. Am nordwestlichen Rand verläuft das FFH-Gebiet „Reichenbach und Killertal“ sowie ein Waldbiotop nach § 30a LWaldG entlang der Starzel.

In der südwestlichen Ecke grenzt mit gewissem Abstand ein Feldgehölz mit der Biotop-Nr. 176204177655 nach BNatSchG an (gem. Offenlandbiotopkartierung Ba.-Wü.).

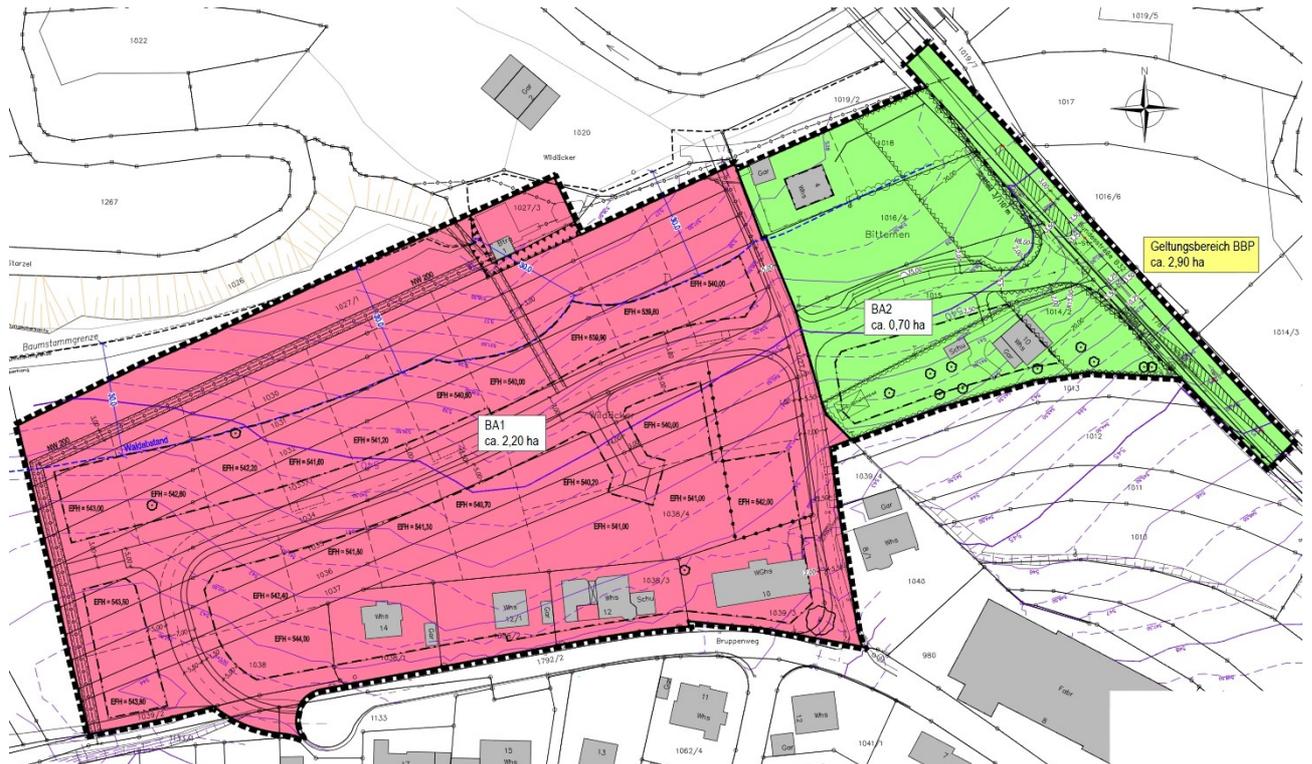
Sonstige Festsetzungen z.B. in Form von Naturschutzgebieten sowie Natura2000-Gebieten (Vogelschutzgebieten) und besonders geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG oder Überschwemmungsgebieten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 4. Planung

### 4.1. Städtebauliche Konzeption

Mit der vorgesehenen Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftig gewollte bauliche Entwicklung erarbeitet und geschaffen.

Als Gesamtplan soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden. Nach derzeitigem Stand wird der 1. Bauabschnitt zeitnah realisiert, parallel dazu werden die notwendigen Grundstücksverhandlungen weitergeführt, damit der 2. Bauabschnitt und somit die Anbindung an die B 32 anschließend begonnen werden kann. Dies ist wichtig, um den bisherigen Anschluss über die Neubergstraße zu entlasten.



Lageplan Bauabschnitte (rot = BA1 / grün = BA2)

Weiterhin sind die wesentlichen Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen die besonders die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft erfassen.

Innere Durchgrünung und Eingrünung im Randbereich sollen für das Gebiet den gewollten Wohnwert schaffen.

Die Stellung der Gebäude wird nicht festgeschrieben. Dies ist auch die Voraussetzung für eine optimale Nutzung der Sonnenenergie.

Die Gesamtorganisation des künftigen Plangebietes ist so gestaltet, dass eine funktionstüchtige Umsetzung mit einem Bauabschnitt erfolgen kann.

Es werden Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf (Kindergarten) und für Spielanlagen (Spielplatz) vorgesehen.

## 4.2. Erschließung

Mit den gewählten Anknüpfungspunkten künftiger Erschließungsstraßen an bestehende Verkehrswege nimmt die Planung Rücksicht auf vorhandene Strukturen. Dies wird insbesondere durch die Aufteilung in zwei Hauptanbindungsmöglichkeiten gesichert.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Anbindung an die B 32 neu mit Linksabbieger und untergeordnet über die Neubergstraße und den Bruppenweg (Ringerschließung). Somit ist eine Entlastung des kritischen Anschlusses im Einmündungsbereich Neubergstraße-B 32 gewährleistet.

## 4.3. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungseinrichtungen befinden sich jeweils in den oben genannten Straßen in ausreichender Dimensionierung. Die im Norden und Westen verlaufende Schmutzwasserdruckleitung liegt zwar im Plangebiet wird aber von jeglicher Überbauung freigehalten und dementsprechend mit einem Leitungsrecht gesichert. Diese Flächen werden im Zuge der Umlegung öffentlichen Grundstücken zugeschlagen.

Das Oberflächenwasser wird über Leitungen in Richtung Norden abgeführt und in die Starzel eingeleitet. Erforderliche Retentionsbereiche zur Drosselung sind unterhalb des Pumpwerkes vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücken sind Retentionszisternen zur Pufferung (Reservestauvolumen) des Niederschlagswassers von Dächern, vor Abgabe an den Regenwasserkanal, festgesetzt.

Für die Niederschlagsentwässerung wird keine wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Die Entwässerung ist aber anzuzeigen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Eine Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis hat bereits stattgefunden.

## 4.4. Grünordnung/Umweltbericht

Mit der Gesetzesänderung des BauGB vom 24.06.2004 wird nach § 2a BauGB zur Begründung ein Umweltbericht auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB als gesonderter Teil zu dieser Begründung gefordert.

Die Stadt lässt im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung einen Umweltbericht erstellen. Dieser wird parallel zum Verfahren erarbeitet und wird separater Bestandteil dieser Begründung.

Auch werden allgemeine Aussagen zum Artenschutz gemacht, die durch mehrere Begehungen modifiziert wurden. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird ebenfalls separater Bestandteil dieser Begründung.

## 4.5. Waldabstand

Der gesetzliche Waldabstand gemäß § 4 Abs. 3 LBO beträgt 30 m. Dementsprechend wird die Baugrenze im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt. Der Waldabstandsbereich wird ausgehend von der bestehenden Baumstammgrenze definiert und im Lageplan dargestellt.

Bei dem bisherigen in der südwestlichen Ecke angrenzenden Feldgehölz wurde zwischenzeitlich eine Waldeigenschaft festgestellt. Um eine Gefahr aus der Waldabstandsfläche für das zukünftige Baugebiet, im Besonderen für das südwestlichste Grundstück mit Wohnhaus und dessen Bewohner durch evtl. umstürzende Bäume auszuschließen, ist das Flurstück 1082/1 dauerhaft als Niederwald zu bewirtschaften. Der Eigentümer ist bereit einen entsprechenden Eintrag ins Grundbuch vornehmen zu lassen. Somit gilt die Vereinbarung beim Vererben oder beim Verkauf.

Die jetzt ca. 60-80 jährigen Erlen, Weiden und Eschen werden in den nächsten zwei Jahren auf den Stock gesetzt. Danach wird eine Umtriebszeit des Niederwaldes vereinbart (ca. 30 – 40 Jahre).

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

##### **Maß der baulichen Nutzung:**

- Festlegung der Grundfläche, First- und Traufhöhe / Erdgeschoßfußbodenhöhe
- Überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen geregelt.

### **5.2. Straßenverkehrsflächen**

Die Haupteerschließungsstraße erhält einen Regelquerschnitt von 7,00 m. Ein Gehweg ist vorgesehen. In verkehrsberuhigten Bereichen sind Fußgänger und Fahrverkehr gleichberechtigt. Im gesamten Gebiet gilt die Geschwindigkeits-Zone 30 km/h.

### **5.3. Grünflächen**

Festsetzungen werden gemacht für Flächen im öffentlichen und privaten Grün.

Weitere Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht nach der Bilanzierung.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsarbeiten, die auf den privaten Flächen sukzessive mit der Bebauung auf den Grundstücken.

### **5.4. Baugestalterische Festsetzungen**

Werden in einer gesonderten Satzung, den Örtlichen Bauvorschriften, geregelt. Sie sind angelehnt an die umgebende Bebauung und an die bisherigen Planungen. Sie berücksichtigen auch modernes, energiebewusstes und wirtschaftliches Bauen.

### **5.5. Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenbereich verlegt. Lediglich bei der Ableitung von Oberflächenwasser wird ein Leitungsrecht auf privatem Grund entstehen.

Innerhalb des Baugebiets ist ein Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser von Dächern wird auf den Grundstücken in Zisternen gesammelt und gepuffert (Reservestauvolumen) über den Regenwasserkanal in die Vorflut (Starzel) eingeleitet.

Die im Norden und Westen verlaufende Schmutzwasserdruckleitung bleibt unberührt und verläuft nach der Umlegung des Baugebiets innerhalb öffentlicher Grundstücke. Sie darf innerhalb des Schutzstreifens nicht überbaut werden. Ebenso sind Gehölzpflanzungen in diesem Bereich unzulässig.

Die im Plangebiet vorhandenen Freileitungen werden im Zuge der Erschließungsarbeiten abgebaut und verkabelt.

### **5.6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Hinweise auf das Vorhandensein von Denkmälern oder Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird ein Hinweis zum Verhalten bei kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.7. Altlasten

Es liegen derzeit keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

### 5.8. Immissionsschutz

Vorsorglich wird vom Straßenbaulastträger darauf hingewiesen, dass sich dieser an eventuellen Kosten der aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen wird.

### 5.9. Erkenntnisse aus der schalltechnischen Untersuchung

Zwischenzeitlich liegt eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet vor (Büro Gfrörer, Febr. 2019).

Dabei wurden Verkehrslärmeinwirkungen untersucht. Zu betrachten war dabei das Einwirken der B 32 von Nordost auf das Plangebiet sowie von Südwest der Verkehrslärm der Schienenstrecke 768.

Bezüglich des Verkehrslärms ist Folgendes festzustellen:

Im Plangebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet entlang der B 32 die für den Gebietstyp empfohlene Immissionen überschritten. Deshalb werden Regelungen zu passiven Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen und die betroffenen Flächen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gesondert dargestellt.

Hinsichtlich des Schienenverkehrs im Südwesten (außerhalb des Plangebiets) sind aufgrund der geringen Frequentierung keine Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund des Anbauverbots von 20 m entlang der B 32 und der sich im nachrangig möglichen Errichtungskorridor einer aktiven Schallschutzmaßnahme befindlichen Privatgrundstücke mit Bestandsbebauung, lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer durchgängigen geschlossenen Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls nicht sinnvoll umsetzen.

Der im Dezember 2018 gefasste Aufstellungsbeschluss eines Lärmaktionsplans in Schlatt, sieht für den Bereich des Plangebiets keine Maßnahmen gegen Lärm vor, sodass dieser bei der Bewältigung der Lärmproblematik im Geltungsbereich des Bebauungsplanes außen vor bleibt.

## 6. Flächenbilanz einschl. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Ein ausführliche Flächenbilanz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 7. Städtebauliche Dichte und Einwohnerbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können ca. 22 Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet und in jedem Gebäude bis zu 3 Wohneinheiten realisiert werden. Bei der raumordnungsrelevanten Ermittlung der voraussichtlichen Anzahl an Wohneinheiten im Plangebiet wird bewusst ein unterer Ansatz gewählt:

16 Gebäude mit 2 Wohneinheiten:	32 Wohneinheiten
8 Gebäude mit 1 Wohneinheit:	8 Wohneinheiten
<hr/>	
	40 Wohneinheiten

Bei einer durchschnittlichen Belegung pro Wohneinheit mit 3,5 Personen (2 Erwachsenen und 1,5 Kinder) ergibt dies 140 Einwohner im Plangebiet. Dies entspricht

- rund 48 Einwohner pro Hektar, wenn man das gesamte Plangebiet mit 2,9 ha zugrunde legt oder
- rund 58 Einwohner pro Hektar, wenn man den Teil des Plangebiets zugrunde legt, der durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich tatsächlich neu ausgewiesen wird (die heute bereits vollständig bebauten Wohnbaugrundstücke im Plangebiet haben eine Gesamtfläche von 0,5 ha, sodass sich die bauplanungsrechtlich neu beplanten Bereiche lediglich auf 2,4 ha belaufen.

Der Ortsteil Schlatt stellt mit rund 850 Einwohnern auf Grund seiner historisch gewachsenen Siedlungsstruktur einen Teilort im ländlichen Raum dar, der hinsichtlich der zu erreichenden Mindesteinwohnerdichte als sog. „sonstige Gemeinde“ einzuordnen ist. Die im Plangebiet erreichte Einwohnerdichte entspricht den raumordnerischen Orientierungswerten für „sonstige Gemeinden“, die im Papier „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013 enthalten sind (Orientierungswert für „sonstige Gemeinden“ = 50 Einwohner pro Hektar).

## 8. Bodenordnung

Ein freiwilliges Umlegungsverfahren wird nach den Umlegungskriterien der Stadt Hechingen durchgeführt.

## 9. Kosten

Die Kosten des Verfahrens werden von der Stadt Hechingen getragen.

## 10. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 16.05.2019 (o.Ä., nur Datum)
2. Mähwiesen-Ausgleich und planexterner Ausgleich (textliche Erläuterung) vom 26.04.2018
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.06.2018
4. Schalltechnische Untersuchung vom 06.02.2019

### Gefertigt:

Empfingen, den 10.07.2006  
geändert:  
Empfingen, den 13.07.2015  
geändert:  
Empfingen, den 01.04.2016  
geändert:  
Empfingen, den 24.05.2018  
geändert:  
Empfingen, den 22.02.2019  
zuletzt geändert:  
Empfingen, den 16.05.2019

### Anerkannt und ausgefertigt:

Hechingen, den .....

.....  
Philipp Hahn, Bürgermeister

### Büro Gfrörer

Umwelt – Verkehr – Stadtplanung  
Dettenseer Straße 23  
72186 Empfingen