

## Drucksache GR 076 / 2020

Heidenheim, 03.07.2020  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung  
und Umwelt  
Käpplinger, Ralf

### I. Vorlage an:

Ortschaftsrat Großkuchen	14.07.2020	beratend	öffentlich
Gemeinderat	23.07.2020	beschließend	öffentlich

### Tagesordnungspunkt:

**Bebauungsplan "Hinter den Gärten" in Heidenheim-Großkuchen  
- Aufstellungsbeschluss**

### Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich  
Anlage 2: Städtebauliches Konzept  
Anlage 3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

### II. Beschlussantrag:

Für den im Lageplan vom 19.06.2020 dargestellten Geltungsbereich werden ein Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ (§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 Landesbauordnung (LBO)) aufgestellt.

### **III. Sachdarstellung und Begründung:**

#### **Erforderlichkeit und Planungsziel**

Zur planungsrechtlichen Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Neresheimer Straße und der Straße „Kleinkuchener Berg“ und zur Schaffung von Wohnbebauung östlich der neuen Erschließungsstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Geruchsausbreitung durch die landwirtschaftlichen Betriebe führt durch aktualisierte Annahmen und durch neue Erkenntnisse und Vorgaben zu Geruchsbelastungen, die eine Bebauung im Dorfgebiet des Bebauungsplans „Hinter den Gärten“ vom 07.04.2017 nicht mehr zulassen. Deshalb ist das Dorfgebiet nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

#### **Situation im Plangebiet, geltendes Recht**

Der Geltungsbereich ist größtenteils geprägt durch Wiesenflächen. Aus dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten“ vom 07.04.2017 wurden nur die öffentlichen Verkehrsflächen umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan 2029 stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche liegt eine „Weißfläche“. In einer Flächennutzungsplanänderung ist die Grenze zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche („Weißfläche“) festzulegen. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Das Änderungsverfahren lief bisher bis zur Offenlage. Eine erneute Offenlage erfolgt parallel zur Offenlage des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bezüglich der Nutzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **Nächste Verfahrensschritte**

- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit ist am Verfahren frühzeitig zu beteiligen (§ 3 Abs. 1 BauGB). Vorgesehen sind die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung und eine Auslegung von Planunterlagen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am Verfahren frühzeitig zu beteiligen; zugleich werden sie dazu aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (§ 4 Abs. 1 BauGB).



Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister